

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

**Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr.D 3218/56 Brussel, 15.10.1999
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media.
(get.) Dirk Van Mechelen**

**Voor eensluidend afschrift, De Hoofdmedewerker
(get.) W.WITTOCX**

(mits uitsluiting van de met een blauwe rand omzoomde tekstgedeelten binnen het C3-voorschrift omtrent de zone voor bedrijven, waarin wordt voorzien in de mogelijkheid tot het aanbrengen van reclame boven de watertoren.)

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

gemeente Waregem

BPA NR. 80 WATERTOREN

1ste 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) 21.96.01 (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 1	17/12/98	17/12/98	29/01/99				16/02/99		
VOORONTWERP 1	24/02/99	26/02/99		15/03/99	1/4/99		26/4/99		
ONTWERP	28/04/99	3/05/99					24/06/99	14/05/99	14/06/99
<p>ONTWERP Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 4/5/99 Op bevel</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>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 : 14/05/99 tot 14/06/99: Op bevel</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>G. DE LANGHE</p> <p>Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 6/7/99 Op bevel</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>G. DE LANGHE</p> <p>Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.</p>									
<p>DE BURGEMEESTER</p> <p>G. CARRON</p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>G. CARRON</p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>G. CARRON</p>									
OPP. BPA: 15ha 39a		OPNAME BESTAANDE TOESTAND APRIL 1999				DOSSIER NR: L WAR 080			

situatieplan 1/50000

liggingsplan 1/10000

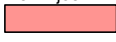


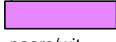

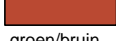

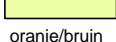

Verklaring bij tabel 1

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

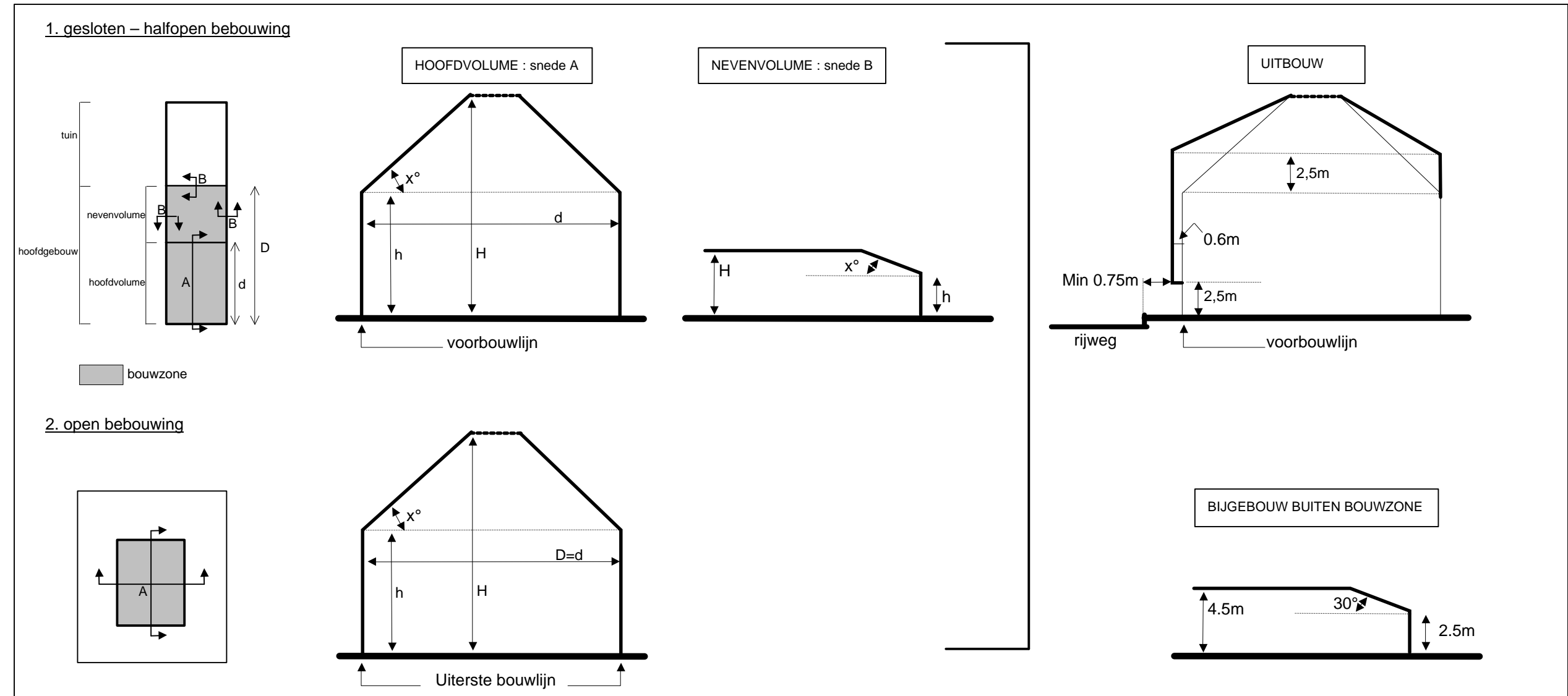
Verklaring bij de kolommen

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 : RW zone voor residentieel wonen : wonen waarbij horeca, detailhandel, diensten en kantoren zijn toegelaten voor het percentage beschreven in de c-voorschriften WB zone voor wisselbestemming B zone voor bedrijven SR zone voor sport en recreatie, met uitzondering van feestzalen en dancings GF zone voor gemengde functies NB zone met nabestemming CF zone voor centrumfuncties: wonen, horeca, detailhandel, diensten kantoren of magazijnen en kleine bedrijven	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 HOOFDVOLUME IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN							MAXIMUM AANTAL BOUW LAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR		
				in %	in m ²	V/T	rooilijn		zijkavel-grens	achter-kavel-grens min	hoofdvolume					achteruitbouw / bijgebouw				type	A	B		C	
							min	max			h	H	d	D	x	h	H								x
1	vermijloen 	RW	GB/HB,1	66%	-	-	ZP	2 M	0/3	8	7	13	12	40	45	3,5	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C1	1	
2a	oranje 	RW	OB,1	33%	-	-	ZP	-	3	8	6	12	-	25	45	3,5	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C2	2a	
2b	oranje 	RW	HB,1	33%	-	-	ZP	-	0/3	8	6	12	12	25	45	3,5	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C2	2b	
3	paars 	B	-	80%	-	-	ZP	-	AV	3,5	9	9	-	zp	0	-	-	-	-	-	A	B4,B6	C3	3	
4	paars/wit 	B	-	80%	-	-	ZP	-	3,5	3,5	9	9	-	zp	0	-	-	-	-	-	A	B4,B6	C4	4	
5	sienna 	CF	-	80%	-	-	ZP	-	3,5	3,5	9	9	-	zp	0	-	-	-	-	-	A	B4,B6	C5	5	
6	groen/bruin 	WB	←																				C6	6	
7	groen 	SR	-	50%	-	-	ZP	-	3,5	3,5	9	9	-	-	0	-	-	-	-	-	A	-	-	7	
8	oranje/bruin 	NB	←																					C7	8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					12			13	14	15	16	17			

Gabarieten :



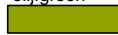
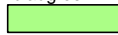


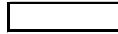
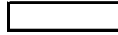
- K13** Het maximum aantal bouwlagen
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag of indien de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is dan 75m².
- 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 :
- BV zone met bouwverbod
 GS zone voor groenstrook
 STR zone voor wegenis
- 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
9	olijfgroen 	BV	P	0	0	-	-	C8
10	bladgroen 	GS	P	0	0	-	-	C9
11	geel 	STR	O	-	-	-	-	C10
								
								
								
1		2	4	5	6	7	8	9

Aanvullende voorschriften

A Algemene voorschriften

A1. Bestaande bebouwing

- Aan de bestaande bebouwing zijn grondige verbouwwerken toegestaan tenzij anders bepaald.
- Bij afbraak zijn enkel nieuwe gebouwen toegelaten binnen de zonevoorschriften.

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. Hinder

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

A4. 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.

A5. Parkeerruimten, garages

- woningen

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

uitzonderingen:

- parkeerplaats niet te voorzien binnen een aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat
- garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9,00 m

Bij een nieuwe verkaveling van aaneengesloten bebouwing mogen de parkeerplaatsen gegroepeerd worden

- horeca, kantoren, stapelplaatsen, bedrijven

Er moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften (werknemers + klanten).

Bij de aflevering van de bouwaanvraag kunnen afwijkingen toegestaan worden binnen de randvoorwaarden vastgelegd in het parkeerbeleid van de gemeente.

A6. Materialen

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

A7. Harmonieregel

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

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, mits de daarvoor noodzakelijke bouwwerken voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits de uitbating van deze functies geen afbreuk doet aan het karakter en/of de kwaliteit van de betreffende zone.

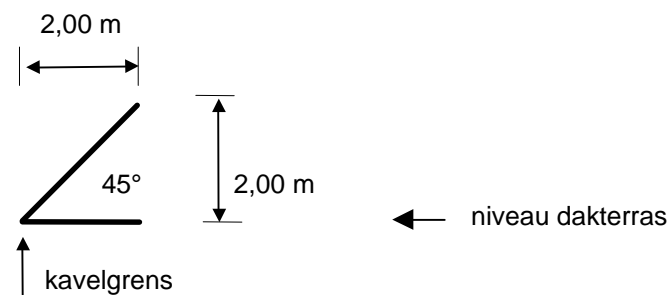
B Bijzondere voorschriften

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 vloerplan 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), parkeerplaatsen, opritten, private sportinfrastructuur 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.

B6. Stapelen van goederen

- Stapelen van goederen mag binnen het maximum toegelaten gabariet, opgenomen in de verklaring bij tabel 1, K11/12
- Stapelen van goederen is niet toegelaten tussen de rooilijn en de achterbouwlijn (uiterste grens van bebouwing) van het hoofdvolume.
- Gestapelde goederen moeten visueel afgeschermd worden t.o.v. het openbaar domein.

C Zonevoorschriften

C1 Zone voor wonen, menging aaneengesloten en halfopen bebouwing

- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre:
 - ofwel op het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 12 meter breed met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
 - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook van minsten 3 meter wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden.
- Binnen deze zone zijn horeca, handel en kantoren voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten.

C2 Zone voor wonen, menging open en halfopen bebouwing

- Indien geopteerd wordt voor open bebouwing zijn de voorschriften van zone 2a van toepassing.
- Indien geopteerd wordt voor halfopen bebouwing zijn de voorschriften van zone 2b van toepassing.
- Binnen deze zone zijn horeca, handel en kantoren voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten.

C3 Zone voor bedrijven

- Deze zone is bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven en diensten, verenigbaar met de woonomgeving. Complementaire activiteiten ten behoeve van de bedrijven zoals kantoren, toonzalen, tentoonstellingsruimte, restaurants enz. zijn toegelaten.
- Deze complementaire activiteiten mogen maximum 30% van de totale vloeroppervlakte binnen de zone innemen. Autonome kleinhandel is niet toegelaten.
- Kleinhandel die blijvend gekoppeld is aan producten of herstellingen (bv in het geval van een autoherstelplaats) is toegelaten.
- Per bedrijf is 1 bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning dient verplicht geïncorporeerd te worden binnen de bedrijfsgebouwen.
- De watertoren binnen de zone mag behouden blijven. Voor het bereikbaar maken van de verschillende niveaus mag een verticale circulatie buiten het bestaande volume aangebracht worden. Boven op de toren mag reclame aangebracht worden. Het geheel moet esthetische verantwoord zijn. De hoogte van de reclame mag maximum 1 m bedragen. De afstand t.o.v. de rijperceelsgrens bedraagt 3,5 m t.o.v. zone 6 is de afstand minimum gelijk aan de hoogte van de gebouwen binnen de zone.

C4 Zone voor bedrijven

- Deze zone is bestemd voor industriële, ambachtelijke bedrijven en kantoren. Complementaire activiteiten ten behoeve van de bedrijven zijn toegelaten.
- Autonome kleinhandel is niet toegelaten. Kleinhandel die blijvend gekoppeld is aan productie of herstellingen (bv. in het geval van een autoherstelplaats) is toegelaten.

- Per bedrijf is 1 bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning dient verplicht geïncorporeerd te worden binnen de bedrijfsgebouwen.
- De zone tussen de rooilijn en de uiterste grens van de bebouwing moet een uitgesproken groen karakter hebben. Een inrichtingsplan moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden.

C5 Zone voor gemengde functies

- Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven verenigbaar met de woonomgeving en horeca, handel, diensten, kantoren en wonen.
- Autonome kleinhandel is toegelaten. Ook kleinhandel die blijvend gekoppeld is aan producten of herstellingen (bv in het geval van een autoherstelplaats) is toegelaten.
- Woningen die geen bedrijfswoningen zijn, kunnen enkel opgericht worden binnen een zone van 25 m vanaf de uiterste grens van bebouwing langs de kant van de rooilijn.

C6 Zone voor wisselbestemming

- In deze zone kan gekozen worden tussen de bestemming van zone 5 of zone 7.
- De voorschriften van de gekozen zone zijn van toepassing.

C7 Zone met nabestemming

- De bestaande bedrijfsgebouwen binnen deze zone mogen behouden blijven. De activiteiten moeten verenigbaar zijn met de woonomgeving.
- Bij afbraak van de gebouwen krijgt het perceel de bestemming van zone 2. De zonevoorschriften van zone 2a of 2b zijn van toepassing.

C8 Zone met bouwverbod

- Deze zone dient als volgt worden ingericht :
 - Een strook van 10 meter gerekend vanaf de rooilijn van de E17 is bestemd voor bufferzone : deze zone dient als groenzone aangelegd worden zonder enige vorm van verharding.
 - De strook van 10 tot 20 meter gerekend vanaf de rooilijn van de E17 kan gebruikt worden voor de aanleg van bufferbekkens, parkeerplaatsen, kollektoren, rioleringen e.a. nutsleidingen. Maximum 50% van deze zone mag worden ingericht als bufferbekken en/of parkeerplaatsen. De rest dient als groenzone worden ingericht.
 - De strook van 20 tot 30 meter gerekend vanaf de rooilijn van de E17 is bestemd voor de aanleg van dienstwegen (brandpreventie, toegang tot de bedrijfsgebouwen). Het stapelen van goederen binnen deze zone is verboden.
- Verhardingen binnen deze zone moeten zodanig geconcipeerd worden dat de aanleg van ondergrondse leidingen mogelijk blijft.

C9 Zone voor groenstrook (bufferzone)

- Deze zone moet aangelegd worden als effectieve groenzone, bestaande uit streekeigen beplanting. De groenzone moet aangelegd zijn vóór of gelijktijdig met de realisatie van de woonzone langs de Keizerstraat.
- Bestaande constructies binnen deze zone mogen behouden blijven.
- Er is geen verharding toegelaten
- Aarden bermen met een maximum hoogte van 3 m zijn toegelaten.

C10 Zone voor wegenis

- 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.).