

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

STAD WAREGEM

BPA 85 – FABRIEKSSTRAAT

ontwerp 1 : stedenbouwkundige voorschriften

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

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





INTERCOMMUNALE LEIEDAL
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. K. Debaere	ir.arch. J.Klococka

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK		
		overgem.	goedgek.	overgem.	coördinatie	overgem.	behandeld	opening	sluiting	
SCHETSONTWERP 1	18.09.03	22.09.03								
VOORONTWERP 1	03.02.04	10.02.04		24.02.04	30.03.04		20.04.04			
ONTWERP 1	05.06.04	21.06.04	06.07.04				24.08.04	17.07.04	17.08.04	
			07.09.04							
ONTWERP Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 06.07.2004										
DE SECRETARIS					DE BURGEMEESTER					
get. G. DE LANGHE					get. Y. DHONDT					
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 17.07.2004 tot 17.08.2004										
DE SECRETARIS					DE BURGEMEESTER					
get. G. DE LANGHE					get. Y. DHONDT					
Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van 07.09.2004										
DE SECRETARIS					DE BURGEMEESTER					
get. G. DE LANGHE					get. Y. DHONDT					
Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.										
DE SECRETARIS					DE BURGEMEESTER					
G. DE LANGHE					Y. DHONDT					
OPP. BPA: 8ha 47 a				OPNAME BESTAANDE TOESTAND JUNI 2004				DOSSIER NR: I WAR 85		

VERKLARING BIJ DE TABEL BESTEMMINGSZONES

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 De bestemming vermeld vlak na 'zone voor' moet gerealiseerd worden. De bestemming van de zone - de kenletters hebben volgende betekenis:

Wx zone voor wonen met nevenbestemming - horeca, detailhandel, diensten en kantoren worden toegelaten met een maximum vloeroppervlakte van **x**% van de totale vloeroppervlakte van het volume en indien niet storend voor de woonomgeving.

KD zone voor kantoren en diensten

AB zone voor ambachtelijke bedrijvigheid

B zone voor ambachtelijke bedrijven, stapelplaatsen en grootschalige stedelijke functies, horeca- en handelszaken

GF zone voor gemengde functies: stedelijk wonen, diensten, kantoren, ambachtelijke bedrijven en stapelplaatsen, horeca- en handelszaken

STR zone voor openbare wegenis

VFA zone voor voetgangers- en fietsers en garageweg

OP zone voor parkings en opritten

GS zone voor groen - buffer

WB zone met wisselbestemming

NB zone voor nabestemming

K3 De typologie van de bebouwing - de kenletters hebben de volgende betekenis :

AB aaneengesloten bebouwing

HB halfopen bebouwing

OB open bebouwing

1 ééngezinswoning

2 meergezinswoningen, appartementen

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

K5 tot en met K13 geven de bepalingen i.v.m. de hoofdgebouwen. De eerste drie kolommen bepalen de maximale grootte van het bebouwbaar oppervlak, de vier daaropvolgende kolommen bepalen de plaats waar hoofdgebouwen toegelaten zijn en de laatste twee kolommen bepalen de maximaal toegelaten hoogte en diepte van de hoofdvolumes en nevenvolumes.

K5 De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent (**%**) van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

K6 De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in **m²**.

K7 **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.

K8 Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

K9 Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

K10 Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. Slechts bij halfopen bebouwing betekent de aanduiding **o/x** 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.

K11 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.

K12/13 Maximum gabariet hoofdgebouwen

Het gabariet is een virtuele ruimtelijke envelop. Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten en bijkomende constructies ervan mogen buiten het maximum gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,6 m vanaf de perceelgrens en over de helft van de maximum toegelaten bouwbreedte gemeten loodrecht op de snede.

Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (**d**) van dit hoofdvolume.

Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (**d**) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (**D**).

De afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume (weergegeven in meter, uitgezonderd de x-waarden – in graden).

Een snede geeft voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn aan. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens (grenzen bij hoekpercelen) met het openbaar domein worden genomen. Bij open bebouwing kan worden gekozen tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden). De hoogtes (**h** – maximumhoogte van de verticale delen, **H** – totale hoogte) worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume). De helling van het bovendee van het hoofdvolume (**x°**) wordt gemeten van een horizontaal vlak.

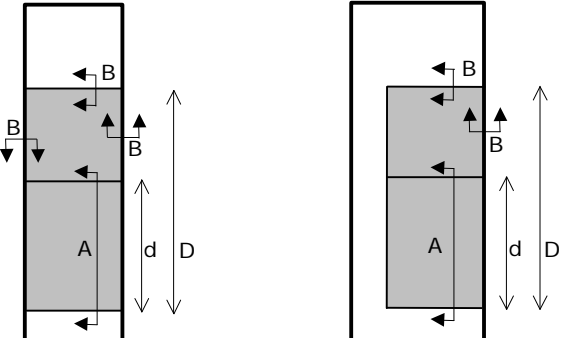
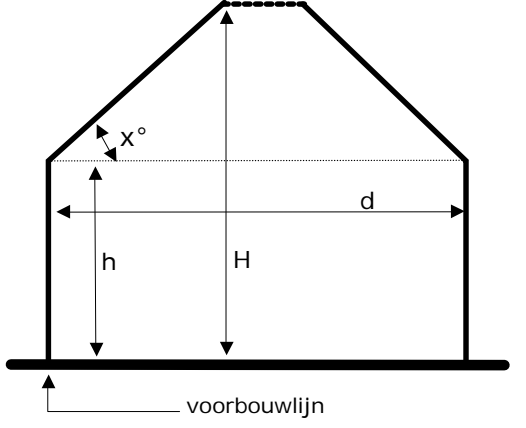
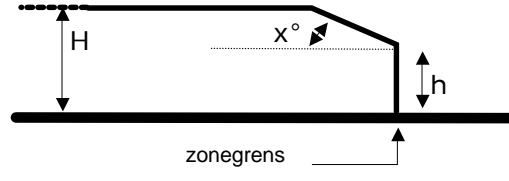
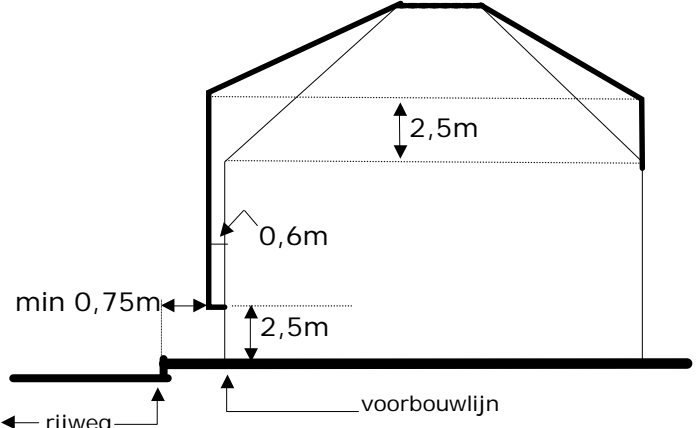
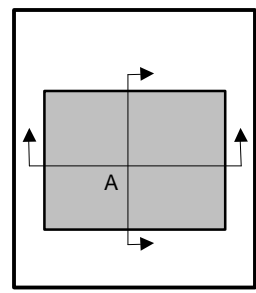
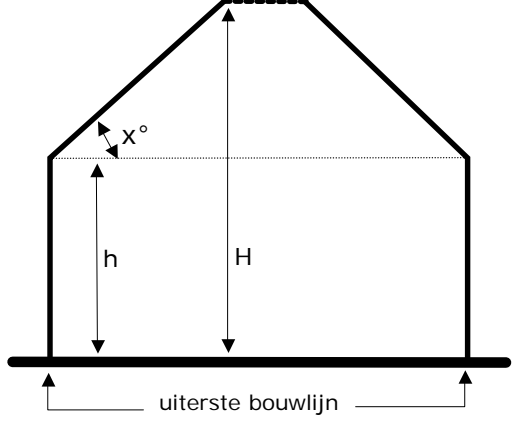
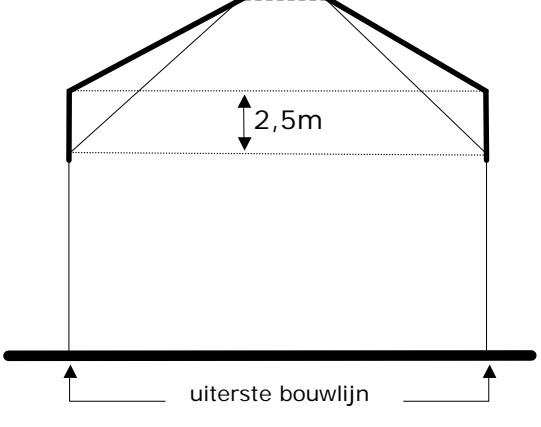
De plaats van de mogelijke sneden wordt op de volgende pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.

Er is geen nevenvolume mogelijk indien in K12 van de tabel geen waarden vermeld staan.


Voor de bestemming GF, KD, AB en B kan een nevenvolume bestaan zonder een hoofdvolume.

In het schema op de volgende bladzijde zijn de nodige snedes aangegeven, met aanduiding van de letters die gebruikt worden in de tabel van de bestemmingszones.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K12/13) - schema

typologie met principeplan	HOOFDVOLUME : snede A	NEVENVOLUME : snede B	UITBOUWEN
<p>aaneengesloten bebouwing (AB) + halfopen bebouwing (HB)</p> 			
<p>open bebouwing (OP)</p>  <p>Er moet een richting van snede gekozen worden!</p>			

LEGENDE



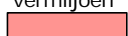
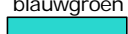
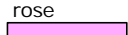
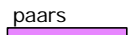
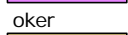


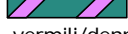




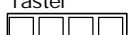
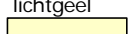

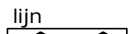
-  perceel
-  zone waar hoofdgebouwen toegelaten worden; de begrenzing komt overeen met de uiterste bouwlijnen ; zie tabel1, K7/8/9/10
-  plaats van de snede

K14 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.

K15 HD hellend dak
PD plat dak

K16/17/18 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

TABEL BESTEMMINGSZONES

NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	KARAKTER	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR			
					in %	in m ²	V/T	rooilijn		zijka- vel- grens	achter- kavel- grens min	hoofdvolume			nevenvolume					type	A	B		C		
								min	max			min	h	H	d	D	x								h	H
1	 oranje	W ₃₀	HB,OB/1	P	70	200	-	ZP	-	0/3	-	7	12	18	25	45	3	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6	C1	1	
2	 sienna	W ₃₀	AB/1,2	P	-	200	-	ZP	ZP	-	-	7	12	12	20	45	3	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6	C2	2	
3	 vermiljoen	W ₃₀	AB,HB,OB/1	P	70	200	-	ZP	-	AV	AV	7	12	12	20	45	3	4,5	30	2	-	A	B1,B3,B4,B5,B6	C3	3	
4	 blauwgroen	KD/OP	-	-	70	-	1,5	0	-	-	-	12	12	-	-	-	-	-	-	4	-	A	B1,B4,B5	C4	5	
5	 rose	AB	-	P	100	-																A	B1,B4,B5	C5	6	
6	 paars	B	-	P	100	-																A	B1,B4,B5	C6	7	
7	 oker	GF	-	P	100	-																A	B1,B4,B5	C7	4	
8	 kleur/kleur	WB																						C8	8	
9a	 paars/dennegroen	NB																							C9	9a
9b	 vermilj/dennegr.	NB																							C9	9b
10	 geel	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C10	10	
11	 raster	STR	-	O																					C11	11
12	 geel	STR	-	O																					C12	12
13	 raster	VFA	-	O																					C13	13
14	 lichtgeel	OP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C14	14	
15	 dennegroen	GS	-	-																					C15	15
16	 lijn																								C16	16
17	 lijn																								C17	17

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

AANVULLENDE BEPALINGEN

A. algemene voorschriften : Deze voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. Waar de inhoud van het A-voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de bestemmingszone is dit voorschrift (logischerwijs) niet van toepassing.

A1 Bestaande bouwvolumes

Bestaande bouwvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen (tabel en voorschriften) mogen behouden blijven en verbouwd worden.

Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is niet toegelaten.

Nieuwbouw moet aan het maximum toegelaten gabariet voldoen. Een bijkomende beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de zonevoorschriften.

A2 Aansluiting der gebouwen

Bij het aanbouwen aan bestaande 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.

Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moet het nieuw te bouwen hoofdgebouw het bestaand gabariet respecteren.

Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet afgebouwd worden (wat voordien wel het geval was), moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt afgewerkt worden.

A3 Harmonieregel

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

A4 Uitbouwen

Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten, die minimum 0,75 m van de rijweg ligt. De diepte van de uitbouw is beperkt tot 0,60 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedragen.

De afstand van de uitbouw vanaf de zijkavelgrens dient gelijk of groter te zijn dan de diepte van de uitbouw voor de gevelvlakte, gemeten aan de zijkavelgrens.

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

A5 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.

Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn de 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.

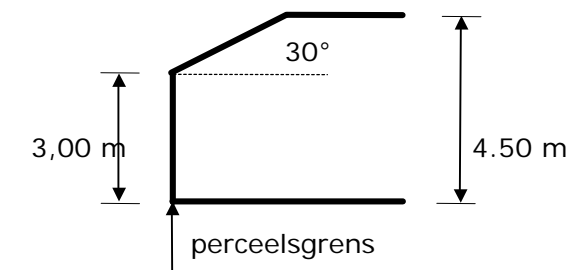
* In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen aangelegd worden. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De visuele schermen mogen maximum 1,90 m hoog zijn.

A6 Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.

De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60 m².

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens :



Bijgebouwen (met uitzondering van carports) kunnen geplaatst worden vanaf 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd (aanpalend) moet deze wand van onderhoudsvrije materialen opgetrokken worden (indien baksteen moet ook aan de buitenkant gevoegd worden).

Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 1,00 m tot de perceelsgrens in acht genomen te worden.

Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

A7 Afsluitingen

a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook : In de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximum hoogte bedraagt :
- afsluitingen in baksteen - 0,60 m
- afsluitingen in hagen - 1,00 m.

b/ op andere perceelsgrenzen : In andere zones zijn afsluitingen in onderhoudsvrije materialen (beton, baksteen) of hout en hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het vloerplan (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken worden in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.

A8 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 volwaardige materialen.

A9 Stapelen van goederen

Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, loods, enz.) geplaatst worden.

Gestapelde goederen, lager dan 2,50 m mogen buiten opgeslagen worden (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein.

Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen gestapeld worden.

A10 Parkeerplaatsen en garages

Voor de centrumfuncties dienen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften.

A11 Nutsvoorzieningen

Binnen de zone zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten.

Binnen alle voor bebouwing bestemde zones kunnen constructies en bouwwerken voor openbaar nut worden toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

De installaties voor draadloze telecommunicatie moeten voldoen aan de wetgeving ter zake.

A12 Wonen

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

A13 Hinder

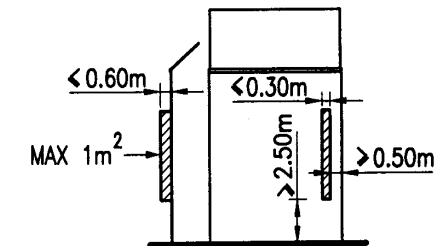
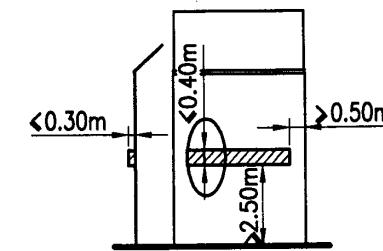
Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

A14 Goedgekeurde verkavelingen

In toepassing van artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.11.1996 worden alle verkavelingen binnen de grenzen van het BPA vernietigd door aanneming van dit BPA. De afschaffing van de verkavelingen dient ook opgenomen te worden in de gemeenteraadsbeslissing m.b.t. het BPA.

A15 Reclame

Het aanbrengen van reclame is vergunningsplichtig. Reclame is mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0,50 m van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.



- Reclame op de gevelvlakken

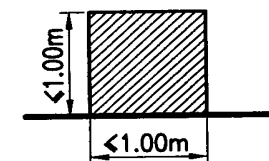
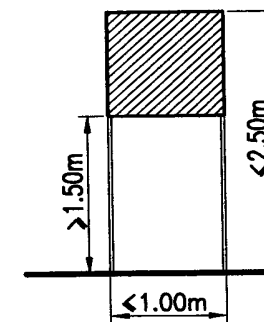
De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0.40 m.

- Reclame haaks op de gevelvlakken

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.60 m. De maximum breedte bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld.

- Vrijstaande reclame

Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1 m. van de zone voor wegenis en op 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum breedte bedraagt 0.30 m.



B. bijzondere voorschriften

B1 Bedrijvigheid

Elke bedrijvigheid, indien toegelaten, mag niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.

B2 Inplanting garages bij woningen

De afstand tussen de rooilijn en de garagepoort dient minimum 5,00 m te bedragen, om een voertuig op de oprit te kunnen parkeren.

B3 Inplanting carports

De carport is een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten open is.

De constructie dient in de vrije zijstrook ingeplant te worden, minimum 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. In geval van een carport die niet aan een andere constructie op de zijkavelgrens aangebouwd wordt, dient een afstand van 0,50 m t.o.v. de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.

Het gebruik van de materialen wordt niet bepaald, voor zover het in aansluiting met het hoofdgebouw en de omgeving een harmonisch geheel vormt en het straatbeeld niet schaadt.

B4 Aantal wooneenheden

De eengezinswoningen binnen de zone mogen intern tot maximum twee wooneenheden per woning opgesplitst worden.

B5 Functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen

Binnen de bouwstroken van de betrokken zone kunnen functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten worden. De daarvoor noodzakelijke bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en moeten verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone.

B6 Technische voorzieningen

De technische voorzieningen van de gebouwen, zoals liftkamer, airconditioninginstallaties, enz., zijn toegelaten bovenop het volume voorzien in de tabel, resp. C-voorschriften en dit voor een maximaal percentage van 20% van de bebouwde oppervlakte. Dit mag geen aanleiding zijn om op dit bijkomend verdiep ook andere functies te voorzien.

B7 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. Openluchtzwembaden en bijhorende accommodatie worden als bijgebouw beschouwd (maximum oppervlakte van 60 m²) en moeten als dusdanig voldoen aan voorschrift A6.

C. zonevoorschriften

C1 Zone voor wonen - open/halfopen bebouwing - zone 1

Deze zone is bestemd voor wonen, in open of halfopen bebouwing.

De bestaande bedrijfsgebouwen en stapelplaatsen die de maximum toelaatbare bebouwde oppervlakte overschrijden, mogen behouden blijven, verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume.

Voor elke functie binnen deze zone, uitgezonderd wonen, moet de parkeerfunctie op hetzelfde terrein opgelost worden.

C2 Zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing - zone 2

Deze zone is bestemd voor wonen, in aaneengesloten en halfopen 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 van minimum 3,00 m.
- ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van, minstens 10,00 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

Voor elke functie binnen deze zone, uitgezonderd wonen, moet de parkeerfunctie op hetzelfde terrein opgelost worden.

C3 Zone voor wonen - open/halfopen/aaneengesloten bebouwing - zone 3

Deze zone is bestemd voor wonen, in verschillende bebouwingstypes (open/halfopen/aaneengesloten bebouwing)

Bij open bebouwing moet een minimum afstand van 5,00 m t.o.v. de perceelsgrenzen gerespecteerd worden.

C4 Zone voor kantoren, diensten en parkings (polyfunctionele zone) - zone 4

Deze zone is bestemd voor functionele menging van kantoren, verschillende soorten diensten, horeca en aan deze bestemmingen complementaire activiteiten.

Indien de zone een beperkte uitbreiding van de aanpalende bedrijfsactiviteiten zou bevatten, worden in deze uitbreiding slechts niet-productieactiviteiten toegelaten.

Ten opzichte van de woningen in de Fabrieksstraat dient een afstandsstrook aangeduid op het bestemmingsplan gerespecteerd te worden. Binnen dit deel van de zone mogen geen driedimensionale constructies opgetrokken worden.

De toegelaten activiteiten moeten volgens een globaal ruimtelijk concept in een architecturaal kwalitatief gebouwenvolume geïntegreerd worden.

Door zijn situering betekent dit gebouwenvolume een belangrijk ruimtelijk element voor de volledige zone:

- als visueel eindpunt van de centrale as van de zone
- als een ruimtelijke contactpunt tussen de zone en het treinverkeer op de achterliggende spoorlijn Kortrijk-Gent

In dat opzichte heeft het gebouw geen voor- en achterkant of visueel minder intensieve gevels. Daarom moeten alle zichtbare gevels enkel opgebouwd worden uit esthetisch en constructief verantwoorde en kwalitatieve materialen.

Binnen de zone dient een ruime capaciteit aan parkeerplaatsen voorzien te worden. De parkeer capaciteit moet zowel de eigen behoefte aan parkings voor de voorziene activiteiten dekken, als een opvangparking vormen voor externe parkeerdruk.

Het parkeren moet zo opgelost worden (ondergronds, onder de gebouwen volumes, op het dak, enz.) dat de onbebouwde delen van de zone als kwalitatieve buitenruimte kunnen worden aangelegd.

De groenaanleg van de onbebouwde delen moet rekening houden met alle ruimtelijke en functionele aspecten van de omgeving, o.a. met integratie van de voetgangersverbinding aan de kant van de spoorwegberm, met de behandeling van de taluds, enz.

C5 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid – zone 5

Deze zone is bestemd voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid.

De maximum hoogte van de gebouwen volumes bedraagt 10,00 m.

De maximum oppervlakte van een perceel of bedrijfsentiteit bij herverkaveling of herverdeling van de zone oppervlakte bedraagt 2.000 m².

Binnen deze zone is per bedrijf 1 geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten van maximum 250 m².

Complementaire kleinhandels- en kantoorfunctie van maximaal 250 m² zijn toegelaten, voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met de ambachtelijke bedrijvigheid.

De deelzones aangeduid met een "*" kunnen bestemd worden voor vestigingen van kantoren, diensten, horeca en aan deze bestemmingen complementaire activiteiten. Deze deelzones dienen te voldoen aan een V/T van minimum 2. Alle gevels moeten een kwalitatief architecturaal karakter hebben en met de aanpalende gebouwen volumes in één geheel worden geïntegreerd.

De zichtbare gevels mogen enkel opgebouwd worden uit esthetisch en constructief verantwoorde en kwalitatieve materialen.

C6 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en grootschalige stedelijke functies – zone 6

Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid met lokaal karakter, stapelplaatsen en/of vestigingen van grootschalige stedelijke of parastedelijke functies eigen aan de ligging dicht bij het centrum en in de stationsomgeving.

Binnen de zone zijn activiteiten en functies verboden die abnormaal hinder voor de woonomgeving zouden genereren, die abnormaal verkeersaantrekkend zijn of die in de bestaande stedelijke context niet zonder bijkomende negatieve neveneffecten integreerbaar zijn.

De maximum hoogte van de gebouwen volumes bedraagt 10,00 m.

De maximum oppervlakte van een perceel of bedrijfsentiteit bij herverkaveling of herverdeling van de zone oppervlakte bedraagt 3.000 m². Deze bepaling kan aangepast worden i.f.v. de constructieve modules van de bestaande bedrijfsgebouwen. De maximum afwijking van deze aanpassing bedraagt 10% van de bedrijfsoppervlakte.

Binnen deze zone is per bedrijf 1 geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten van maximum 250 m². Indien het bedrijf gedeeltelijk in de zone voor gemengde functies gelegen is (zone 7) dient deze bedrijfswoning binnen de zone 7 te worden gesitueerd.

Complementaire kleinhandels- en kantoorfunctie van maximaal 250 m² zijn toegelaten, voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met de ambachtelijke bedrijvigheid.

De zichtbare gevels mogen enkel opgebouwd worden uit esthetisch en constructief verantwoorde en kwalitatieve materialen.

De parkeerbehoefte van de functies en activiteiten binnen deze zone moet binnen dezelfde eigendom opgelost worden, zonder het openbaar domein te belasten.

C7 Zone voor gemengde functies – zone 7

Deze zone is bestemd voor wonen, diensten, kantoren, bedrijven en stapelplaatsen, horeca- en handelszaken, aansluitend op de activiteiten binnen de aanpalende zone voor ambachtelijke activiteiten en grootschalige stedelijke functies (zone 6). De combinatie van deze bestemmingen mag niet storend zijn voor de woonomgevingen.

Kleinhandelsactiviteiten zijn slechts toegelaten voor zover ze onlosmakelijk verbonden zijn met de aansluitende bedrijvigheid binnen dezelfde zone of in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en grootschalige stedelijke functies (zone 6) en hiermee één geheel uitmaken.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10,00 m.

De typologie van de bebouwing binnen de zone wordt niet bepaald voorzien. De keuze van het bebouwingstype wordt bij de bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd.

De nieuw op te trekken gebouwen volumes moeten een architecturaal kwalitatief geheel met de bestaande gebouwen vormen en tevens ruimtelijk kwalitatief geïntegreerd worden in de omgeving.

De zichtbare gevels mogen enkel opgebouwd worden uit esthetisch en constructief verantwoorde en kwalitatieve materialen.

Voor elke functie moeten de parkeerbehoefte binnen dezelfde eigendom voorzien worden. Voor de woonfunctie moet in het geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (1 parkeer- of standplaats/appartement) binnen dezelfde eigendom of perceel opgelost worden.

C8 Zone met wisselbestemming: gemengde functies/wonen – zone 8

In deze zone kan worden gekozen tussen de bestemming "zone voor gemengde functies" of "zone voor wonen met beperkte nevenbestemming in open/halfopen bebouwing". De keuze kan voor een deel van de zone gemaakt worden.

Naargelang de keuze zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone van toepassing.

Indien gekozen wordt voor de bestemming "zone voor gemengde functies" en dezelfde bestemming op het aanpalende perceel in de R. Vansteenbruggestraat gerealiseerd wordt, kan de tussenliggende "zone voor groen – buffer" geëlimineerd worden.

C9 Zone met nabestemming – zone 9a en 9b

Deze zone heeft betrekking op percelen, waarop in de toekomst andere bestemmingen gewenst zijn dan de tot op heden bestaande.

Er worden twee verschillende zones met nabestemming in het BPA toegepast:

zone 9a:

Binnen deze zone mogen de bestaande activiteiten en de bestaande gebouwen behouden blijven. Bij beëindiging van de bestaande activiteiten worden de voorschriften van zone 15 - 'zone voor groen - buffer' van toepassing en de zone zal dan als buffer tussen de aanpalende zones en de woningen dienen.

De nabestemming gaat in op het moment dat de bedrijfsgebouwen binnen deze zone afgebroken worden.

zone 9b :

Na de stopzetting van de bestaande activiteiten krijgt het perceelsgedeelte binnen de zone de bestemming zone 3 - 'zone voor wonen – open, halfopen en gesloten bebouwing'.

De nabestemming gaat in op het moment dat de nieuwe verkeersinfrastructuur in gebruik genomen wordt.

C10 Zone voor openbare wegenis – zone 10

Deze zone is bestemd voor straten en bijbehorende openbare ruimte, zoals groenaanleg, pleinen en parkings.

C11 Zone voor openbare wegenis – as van de weg – zone 11

Deze zone is bestemd voor aanleg van het openbaar domein – straat.

De aslijn geeft schematisch het tracé van de weg aan. De juiste ligging wordt bepaald in een gedetailleerd inrichtingsplan met een maximale afwijking van 10,00 m t.o.v. de aanduiding op het bestemmingsplan.

De minimum rooilijnbreedte bedraagt 12,00 m.

C12 Zone voor openbare wegenis - keerpunt of kruispunt – zone 12

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een kruispunt of een keerpunt in de openbare wegenis (eventueel in de vorm van een rotonde).

C13 Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang – as van de weg – zone 13

Deze zone is bestemd voor bevestiging van de bestaande of aanleg van een nieuwe voetgangers- en fietsersdoorgang.

Waar dit noodzakelijk is wordt deze verbinding tevens gebruikt als toegang voor de aanpalende garages en bergingen. De materiele aanleg van delen gebruikt als toegang voor het gemotoriseerd verkeer van aangelanden moet i.f.v. het soort verkeer gerealiseerd worden.

De 3 eindpunten aangeduid op het bestemmingsplan zijn de te verbinden punten.

De aslijn geeft schematisch het tracé van de doorgang aan. De juiste ligging wordt bepaald in een gedetailleerd inrichtingsplan met een maximale afwijking van 10,00 m t.o.v. de aanduiding op het bestemmingsplan. De breedte bedraagt minimum 2,00 m.

C14 Zone voor parkings en opritten – zone 14

Deze zone is bestemd voor de aanleg van opritten en parkings, zones voor laden en lossen van de aanpalende bedrijven.

De aanleg van de zone moet op een ruimtelijk kwalitatieve wijze en volgens een globaal ruimtelijk concept gebeuren.

De op- en afritten dienen gebundeld te worden met het oog op de verkeersveiligheid en op die wijze dat er een duidelijke afscheiding ontstaat tussen het openbaar en het privaat domein.

De parkeerbehoeften moeten binnen dezelfde eigendom opgelost worden en mogen het openbaar domein niet belasten.

Laden en lossen van vrachtwagens moet binnen de eigendom van het betrokken bedrijf gebeuren. In functie daarvan moet voldoende ruimte voorzien worden op eigen domein.

Binnen deze zones is het langdurig stapelen van goederen verboden.

De verplichting om het parkeren voor de betreffende bedrijfsactiviteit binnen dezelfde eigendom te voorzien werkt regulerend voor de activiteitenkeuze, m.a.w. de activiteiten die aan deze vereiste niet voldoen, worden niet toegelaten.

C15 Zone voor groen – buffer – zone 15

Deze zone is bestemd voor groenaanleg als bufferruimte tussen de ambachtelijke bedrijvigheid en de aanpalende zones.

De zone moet op een kwalitatieve wijze aangeplant te worden zodat de bufferfunctie ook tijdens de winterperiode gegarandeerd wordt.

Stapelen van goederen binnen de zone is verboden.

Waar op het bestemmingsplan de voetgangers- en fietsersdoorgang binnen deze zone opgenomen is, dient deze functie in de groenzone ruimtelijk en functioneel geïntegreerd te worden.

De aanleg en het dwarsprofielen moeten aan de vereisten van het soort verkeer beantwoorden, zonder dat de groenfunctie in het gedrang gebracht wordt.

C16 Aanduiding van de rooilijn zonder toegang voor vrachtwagens - aanduiding 16

Deze lijn duidt delen van gevels aan, waarin geen enkele inrit/uitrit of losplaats voor vrachtwagens/zwaar verkeer toegelaten is.

Toegangen voor personenwagens (zoals particuliere of gemeenschappelijke garage of als openbare parking / plein), deuren en vensters zijn wel toegelaten.

C17 Aanduiding van flexibele zonegrens – aanduiding 17

Deze lijn duidt een bestemmingsgrens aan die afhankelijk is van de constructieve modulering van de bestaande gebouwen volumes. De exacte ligging van deze bestemmingsgrens kan slechts bepaald worden na een gedetailleerd onderzoek en i.f.v. de concrete inrichting voor de toegelaten functies en activiteiten.

De maximum afwijking van deze grenslijn bedraagt +/- 10,00 m met een minimum afstand van 6,00 m van de dichtste zonegrens.