provincie : WEST-VLAANDEREN
arrondissement : KORTRIJK
gemeente : WAREGEM

Voor eensluidend afschrift
De Adjunct-Adviseur,
J. MEUNIER

-9-04-1985

Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. D 3278/12 B
Brussel 27-06-1985
De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbeheud,

P. AKKERMANS

VOORONTWERP
B.P.A. 11 MOLENWIJK

blad 2 bestemmingsplan

OVERGEMAAKT AAN:	gemeentebestuur	prov. dir. beld. vd stedeb.	regionale kamer van advies	bur. der wegen Brugge	NMBS	Ministerie Landbouw

urbanist-architect
E. Vanassche
P. Debbautstraat 6
Brugge-St.Michiels

ontwerper : gemeentebestuur WAREGEM
Stedebouwkundige dienst Gemeenteplein WAREGEM

MEDEWERKER
N. Spillebeen

GEBRUIKTE
A.M. Van Weehaeghe
G. Lecluyse
R. Beirlaen

SCHAAL : 1/1000 OPP. PLAN : OPGEMAAKT TE : AANGELEGD

NB : Dit plan werd opgemaakt met behulp van gratieken. De ligging, vorm en oppervlakte van de percelen en afmetingen zijn derhalve slechts bij benadering juist. De opmeting bij toepassing van het uitvoeringsplan, van het plan, zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen.

VOORONTWERP

Onderhavig voorontwerp werd door het Kollegie van Burgemeester en Schepenen goedgekeurd in zitting van 15.09.83

Op bevel
DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 08.11.83

Op bevel
DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

Het Kollegie van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan het onderwerp was van de publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 05.01.84 tot 04.02.84

Op bevel
DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 08.04.84

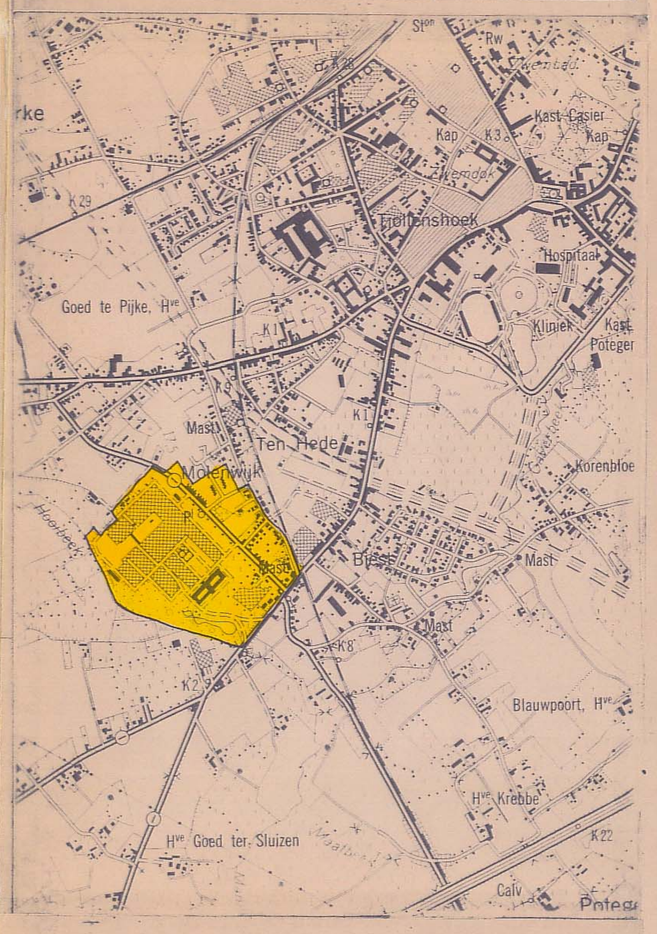
Op bevel
DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

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

GEMEENTEBESTUUR VAN WAREGEM (WEST-VLAANDEREN)

DE BURGEMEESTER
M. Cauche

BESTAANDE TOESTAND		BESTEMMINGSPLAN		ONTEIGENINGSPLAN	
AANDUIDING	BESCHRIJVING	AANDUIDING	BESCHRIJVING	AANDUIDING	BESCHRIJVING
●●●	gemeentegrens		rooilijn		onteigening voor uitlijning bij de wegen
	grens BPA		grens van de bestemmingszone		onteigening met openbaar karakter
	perceelsgrens		verplichte bouwlijn		grens der onteigening bij stroken
	bebouwing met privaat karakter		verplichte bouwlijn op rooilijn		onteigening voor herverkaveling
	x bouwlagen met zadeldak		uiterste grens der gebouwen		buiten gebruik gesteende wegen
	x bouwlagen met plat dak		rooilijn waar geen toegang tot openbaar domein is toegelaten		
	bouwwerk gebouw				
	wachtgevel		te bewaren bestaande gebouw		
	garagebox		te bewaren hoogstammige boom		
	keldergarage		gebied gekleurend door de situatie van monumenten en landschappen		
	garages in groepsverband		grenswijziging BPA		
	bedrijfsgebouw		x aantal te gelaten bouwlagen		
	kerk		zonenummer		
	hoeve				
	benzinepomp				
	detailhandel, horeca				
P	parking				
BL	akkerland				
WL	weiland				
VT	voortuin				
	bomen				
	hoogspanningsleiding				
	grens onafgewerkt verkavaling				



VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3. en 4. De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 %(met een max. van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in, dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming.

De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis :
W : Woongebouwen-woningen (1garage per woning verplichtend inbegrepen).
H : Detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations).
N : Nijverheidsgebouwen.
WZ : Gebouwen met betrekking tot de zuivering en /of verwerking van waters en afvalwaters.
A : Ambachtelijke bedrijfsgebouwen-bergplaatsen. De gebouwen mogen niet storend zijn voor de omgeving.

NOTA De parceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden, krijgen de bestemming K en/of Q uit tabel II. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel II, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel I.

Kolom 5. De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel binnen de betrokken zone. Er is ook een maximum oppervlakte aangegeven.

Kolom 6. De grafische en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Voor zone 1A en 1B mag er maximaal een strook van 5,00 m vrijgehouden worden tussen de zone non-aedificandi en de te bouwen woning.

Kolom 7. De breuk O/X duidt aan, dat verschillende plaatsingen tegenover één der zijkavelgrenzen mogelijk zijn, minimum X meter is slechts toegelaten indien aan de andere zijde van de betrokken kavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X aantal meters kan en ook moet gewaarborgd worden.

Kolom 8. De grafische en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Vanaf de minimum afstand tot de achterkavelgrens moet het bouwvolume onder een gabariet blijven van 3,00 m en verder stijgend met een hoek van 35°. Dit met uitzondering voor ambachtelijke of nijverheidsgebouwen (zie bemerkingen).

Kolom 7. en 8. Indien de strook voor woningbouw of de zone kaien en hovingen paalt aan een strook met hoofdbestemming H, B of A mogen de gebouwen van de hoofdbestemming H, B of A palen aan deze van woningbouw of kaien en hovingen.

Kolom 9. Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt, dient deze minimumwaarde met X vermeerderd.

Kolom 10.

Kolom 11. en 12. De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst erven verwijderde achtergevel.

Kolom 13. en 14. Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

Kolom 15. en 16. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en het plafond van de hoogst bewoonbare verdieping. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag van een woning een max. hoogte van 3,00 m toebedacht.

Kolom 17. In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeledeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 18. en 19. D : duidt aan : hellende daken met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.
D1 : duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. De eiminuschelling is 25°. Eénzelfde helling per blok woningen. Bij de mogelijkheid D en D1 mag maximum 10 % van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte plat dak zijn voor uitbouwen en dakterressen.
E : duidt op een plat dak met helling van maxiium 2 % en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels (ook gevels op de kavelgrens).
Maximum 10 % van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte mag hellend dak D zijn.

Kolom 20. Art. 1 Materialen
1.1. Gevels : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en -palen zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor de zone A en N indien de gevels wit geschilderd zijn.
1.2. Daken : bij D en D1 zijn slechte pannen of leien toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
Bij E is de keuze vrij.

Art. 2 Uitbouwen
2.1. Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,50 m toegelaten tot maximum 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een maximum breedte van 4,00 m. Uitsprongen over de weggrens mogen achter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.
2.2. Boven de vlakken van hellende daken zijn op helve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een vertikale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m hoog en op een minimum afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels en met een maximum breedte van 4,00 m.

Kolom 21. Bemerkingen - aanvullende voorschriften.

ALGEMEEN Elke instelling zal op eigen terrein de nodige parkeerruimte voorzien voor wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel.

TABEL I BOUWZONES

	zone	bestemming hoofd	bestemming neven	max. bezetting	plaatsing in meters t.o.v. weg-grens	zij-kavel-grens	achter-kavel-grens	volume breedte min. kavel	breedte max gevel	diepte gelijkvloers min.	diepte gelijkvloers max.	diepte verdiep min.	diepte verdiep max.	aantal bouwlagen min.	aantal bouwlagen max.	V/T max.	vormgeving en materialen dakvorm type	dakvorm max. helling	mater. uitb. art.	bemerkingen
	1a	W	H	40% 300 m²	ZP	3,5	8	17	30	18	20	10	15	1	2	1	D	55°	1en 2	Bij open bebouwing is een kleinere kavelbreedte toegelaten voor bestaande percelen.
	1b	W	H	50% 200m²	ZP	0/3,5	8	8	25	8	20	8	12	1	2	1	D	55°	1en2	Bij gekoppelde bebouwing.De vormgeving,dakhellingthet aantal bouwlagen van de eerste opgerichte woning zijn bindend voor de tweede woning.De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn.Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 2,00 doorlopen.
	2	N/A	W	75%	10	5	5	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	M/D	45°	nb	De kroonlijsthoogte van de bedrijfsgebouwen zal max.5,00m bedragen op de uiterste bouwlijnen.Vanaf deze bouwlijnen mag de hoogte toenemen onder een hoek van 35° t.o.v. het horizontale vlak.De kroonlijsthoogte respectievelijk nokhoogte zal max. 12,00 en 20,00m bedragen.Indien men op eigen terrein niet beschikt over woonzone,mag een woning per bedrijfsgebouw worden op ambachtelijk terrein.De bewoonbare oppervlakte van deze woning is beperkt tot 300m². De kroonlijsthoogte van de afzonderlijke woongelegenheid is max. 6,00 m.De dakhelling is max. 55°
	3	WZ	n	70%	nvt	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	M/D	45°	nb	Zone voor waterzuivering en afvalwaterverwerking.De kroonlijsthoogte van de gebouwen zal max.5,00m bedragen op de uiterste bouwlijnen. Vanaf deze bouwlijnen mag deze hoogte toenemen onder een hoek van 35° t.o.v. het horizontale vlak. De kroonlijsthoogte,respectievelijk nokhoogte zal max.12,00m en 20,00m bedragen.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

afkortingen : min : minimum
max : maximum
ZP : zie plan
n : nihil
n.b : niet bepaald
niet : niet van toepassing

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3. en 4. De bestemmingen zijn ;
Q : Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken). Alleen groen is toegelaten.
We : Wegen en daarbijhorende ruimten, openbaar.
GZ : Groenzone, openbaar.
K : Kaien en hovingen. Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
B : Bergplaatsen.
R : Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.
S : Sportparken met bijhorende voorzieningen.
G : Openbaar groen : parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.
WA : Waterwegen, waterpartijen.
NG : Natuurgebied.
BF : Buffergebied, groenzone afscherming van bedrijfsgebouwen t.o.v. de woningen.

Kolom 5. Geeft de maximale toegelaten bezetting voor de nevenbestemming van het perceel of delen van een gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 6. en 7. De aanduiding O/Y duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aanleunende konstruktie bestaat of zal gebouwd worden dan mag er slechts gebouwd worden, binnen een gabariet van 1,80 m op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van 35°.

Kolom 8. Duidt aan met inachtname van de bepalingen uit kolom 6, welke afstand moet gewaarborgd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van tabel I toegelaten is.

Kolom 9. en 10. Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (max. hoogte van 3,00 m) bepalen het volume der toegelaten konstrukties.

Kolom 11. De aanduiding van de kolommen 18 en 19 uit tabel I is hier van toepassing.

Kolom 12. De aanduiding onder rubriek 1.1. en 1.2. van kolom 20 uit tabel I zijn hier van toepassing.

Kolom 13. Afsluitingen : Art.1A ; waar x uit kolom 6 tabel I = 0 : Muurtjes in metaalwerk, hout en/of levende hagen van max. 1,80 m hoog. Tot 3 m achter de gemeenschappelijke scheidingsmuur mag de afsluiting max. 2,20 m hoog zijn.
B ; waar x uit kolom 6 tabel I ≠ 0 : Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m zijn toegelaten.
Art. 2 ; Muurtjes en levende hagen van max. 0,50 m.
Art. 3 ; Enkel levende hagen van max. 1,60 m.
Art. 4 ; Enkel levende hagen van max. 0,50 m.

Kolom 14. Bemerkinnen : aanvullende voorschriften.

TABEL II OPEN RUIMTEN

	zone nr	bestemming hoofd	bestemming neven	max bezetting	plaatsing in meters t.o.v. zij-kavel-grens	achter kavel-grens	bouw-strook	volume max opp m²	max bouw-lagen	vormgeving en materialen dak-vorm	mat uitb art.	afst art.	bemerkingen
	4	Q	R	30%	nvt	nvt	nvt	0	0	nvt	n b	2	Non aedificandi ,verharding max. 4,00 m breed.
	5	K	B	30%	0/3	0/3	vrij	40	1	M/D	1	1	Gevelmuren der bijgebouwen max. 2,70 m hoogte.De max. nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m.
	6	G	n	0	nvt	nvt	nvt	0	0	nvt	n b	4	Groenaanleg onder de vorm van grasportijen,laag-en hoogstammige beplanting die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen.
	7	We	n	0	nvt	nvt	nvt	0	0	nvt	nb	nvt	Zone voor wegen en daarbij horende vrije ruimten.
	8	GZ	n	0	nvt	nvt	nvt	0	0	nvt	nb	3	Verplichte hoog-en laagstammige groenaanleg,zonder verhardingen en met parkeerverbod.
	9	GZ	n	0	nvt	nvt	nvt	0	0	nvt	nb	nvt	Deze zone zal ten alle tijde gevrijwaard blijven om op machinale wijze onderhoudswerken mogelijk te maken met betrekking tot de onbevaarbare waterlopen.
	10	Wa	n	0	nvt	nvt	nvt	Q	0	nvt	nb	nvt	De waterweg mag niet ingekokerd worden.
	11	NG	n	0	nvt	nvt	nvt	0	0	nvt	nb	nvt	Natuurgebied.
	12	BF	R	5%	nvt	nvt	nvt	0	0	nvt	nb	3	Verplichte hoogstammige groenaanleg zonder verhardingen en met parkeerverbod. Oprij mogelijkheden max. 10,00 m breed.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

afkortingen : nvt : niet van toepassing
min : minimum
max : maximum
ZP : zie plan
n : nihil