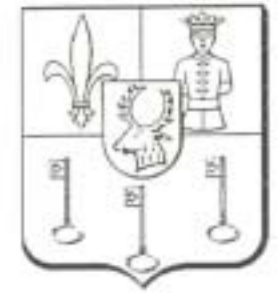


provincie West-Vlaanderen  
arrondissement Kortrijk

gemeente Waregem  
deelgemeente Waregem



VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
hoofdmedewerker

  
W. WITTOCK

**BPA NR. 5 NIJVERHEIDSZONE VIJVERDAM**

**wijziging B**

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr 3218/203

Brussel, 19 FEB. 1999

De minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams  
minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening

 Steve STEVAERT

**1<sup>ste</sup> ontwerp . : stedenbouwkundige voorschriften**

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

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

leiedal

procedure

MB : 18-12-1991  
Herzieningsbesluit MB : 02-12-1996

	GEMEENTEBESTUUR			OPENBAAR BESTUREN	GCA 1 <sup>ste</sup> zitting	OPENBAAR ONDERZOEK		GCA 2 <sup>de</sup> zitting
	opgesteld	overgenomen	goedgekeurd			overgenomen	openbaar	
1 <sup>ste</sup> voorontwerp	28.04.98	29.04.98	30.04.98	14.05.98				
1 <sup>ste</sup> ontwerp	16.06.98	17.06.98	18.06.98		22.06.98	17.07.98	17.08.98	16.09.98

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 07.07.1998 :

DE SECRETARIS  
(get.) G. De Langhe.

DE BURGEMEESTER  
(get.) G. Carron.

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 17.07.1998 tot 17.08.1998 :

DE SECRETARIS  
(get.) G. De Langhe.

DE BURGEMEESTER  
(get.) G. Carron.

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van 06.10.1998

DE SECRETARIS  
(get.) G. De Langhe.

DE BURGEMEESTER  
(get.) G. Carron.

leiedal

INTERKOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, EKONOMISCHE EKSPANSIE EN REKONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK  
PRIN. KENNEDYPARK 10, 4500 KORTRIJK TEL. (056) 21 96 01 (8 Lijnen) FAX (056) 22 89 03 GEMEENTEKREDIET 091-0110921-32 B.T.W. 405.350.627

DE DIREKTEUR

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

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

arch. W. Vandeghinste.

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER

OPP. BPA :  
9,5 ha

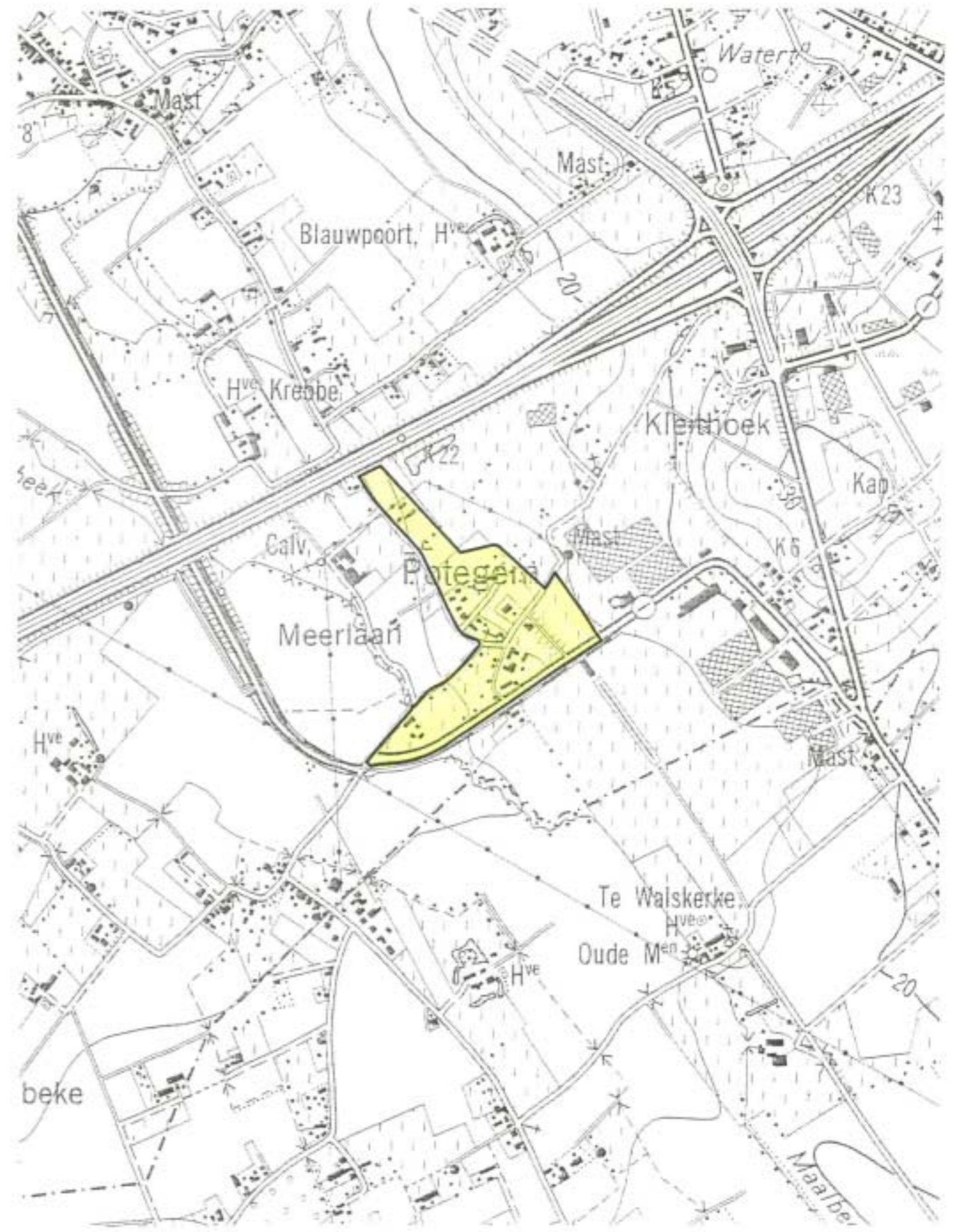
OPNAME BESTAANDE TOESTAND  
mei 1998

DOSSIER NR. :  
BPA 5/wijzB

Situatieplan 1/25.000



Liggingsplan 1/10.000



## verklaring bij de 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.	K9	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
K2/3	<p>Hoofd- en nevenbestemming van de zone :            Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten.            De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. De nevenbestemming is beperkt tot maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte.            De toegelaten nevenbestemming is weergegeven in kolom 3.            Per perceel moet de hoofdbestemming van de zone gerealiseerd worden.</p> <p>De kenletters hebben volgende betekenis :</p> <p>AB zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, verenigbaar met de woongomgeving            H zone voor detailhandel, diensten, kantoren            N zone voor nijverheid en milieubelastende industrieën            NB zone met nabestemming            RO zone voor regionale bedrijven.            SB zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving            W zone voor ééngezinswoningen, open bebouwing</p>	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 <sup>2</sup> .	K17	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.
K8	<p>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.</p>	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 HINDER

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

#### A2 AFSLUITINGEN

Op de perceelsgrenzen zijn hagen toegelaten met een maximum hoogte van 2,40 m. De hoogte wordt gemeten vanaf het vloerplan van de hoogste ingeplante woning op aanpalende percelen. De hoogte van de afsluitingen in hout en metselwerk wordt beperkt tot 2 m. Afsluitingen bestaande uit betonplaten zijn verboden. Bij het afleveren van de bouwvergunningen kunnen in de zone van achteruitbouw (AS) beperkingen opgelegd worden in functie van de zichtbaarheid op de kruispunten

#### A3 PARKEERRUIMTEN, GARAGES, STALLINGSRUIMTEN

*(de hieronder vermelde bestemmingen zijn slechts van toepassing voor zover de activiteiten door de zonevoorschriften - de C-voorschriften - toegelaten zijn)*  
woningen

Bij iedere nieuwbouw dient er per woning 1 garage of stallingsruimte 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;

winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industrie, gemeenschapsvoor-zieningen

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

#### A4 WONEN

*(de bestemming 'wonen' is slechts van toepassing voor zover deze activiteit door de zonevoorschriften - de C-voorschriften - toegelaten is)*  
Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe wooneenheid moet beschikken over een private buitenuimte.

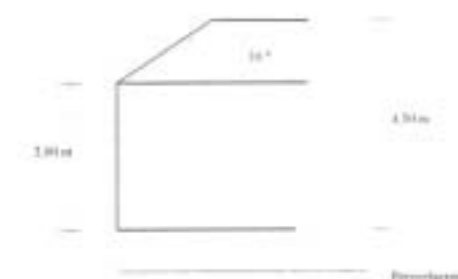
#### A5 MATERIALEN

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.

### B BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

#### B1 BIJGEBOUWEN

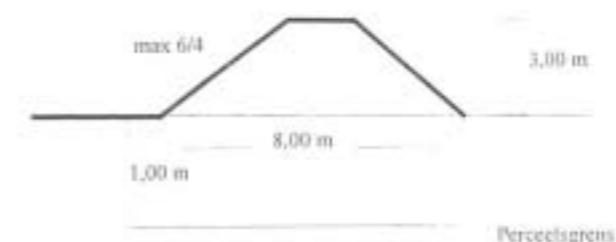
- Bijgebouwen in de tuinstroken zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte bepaald in de tabel 1 van de bouwzones (kolom 6, 7 en 8) niet wordt overschreden.
- Het bouwen op de perceelsgrenzen is enkel toegelaten op een afstand van minimum 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw 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 gabarit opgetrokken te worden:



- De bijgebouwen mogen niet gebruikt worden als verblijfsruimte.
- Openluchtzwembaden en siervijvers zijn eveneens toegelaten in de tuinstroken in zoverre de maximum oppervlakte, zoals bepaald in de eerste alinea van dit voorschrift, niet wordt overschreden.

#### B2 AARDEN BERMEN

Aarden bermen kunnen aangelegd worden binnen het volgend maximum gabarit :



De voetbreedte van de berm zal maximaal 8.00 m bedragen. Bij elke bouwaanvraag dient rekening te worden gehouden met de afwatering van de berm, de aard van de te storten materialen, de aard van de beplanting en de termijn van uitvoering.

## C ZONEVOORSCHRIFTEN

- C1** Eéngezinswoningen - open bebouwing  
Een kleinere kavelbreedte is toegelaten voor bestaande percelen. De niet bebouwbare perceeldelen krijgen de bestemming van tuinstrook. Het bijzondere voorschrift B1 is van toepassing voor de afzonderlijke bijgebouwen, openluchtwembaden en siervijvers.
- C2** Zone voor ambachtelijke bedrijven, KMO's, stapelplaatsen en kleine bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving

Binnen deze zone mogen de bestaande zonevreemde gebouwen verder onderhouden worden. Er zijn geen volumewijzigingen toegelaten. Bij afbraak van deze gebouwen of bij grondige verbouwingswerken mogen deze gebouwen niet worden herbouwd.

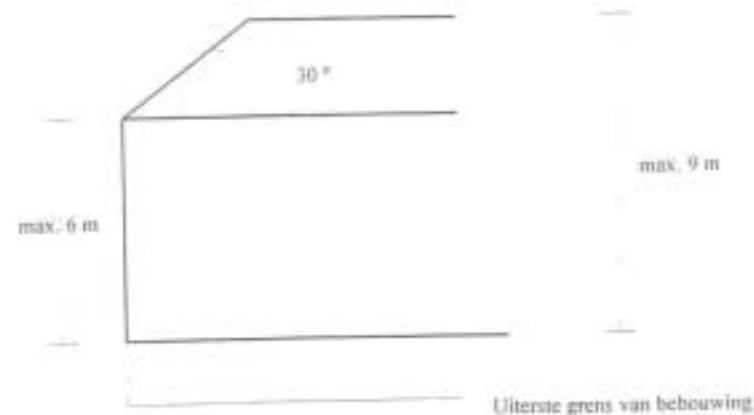
Bij elke bouwaanvraag dient een globaal aanlegplan gevoegd te worden inhoudende : de grenzen van de voorziene bebouwing, al dan niet in fasen, een inrichtingsplan met betrekking tot de onbebouwde ruimten met aanduiding van de aard van de beplantingen, de toegangen, de parkeerplaatsen, de brandwegen, de eventuele stapelplaatsen in open lucht, de voorziene afsluitingen en groenschermen.

In de achteruitbouwstrook grenzend aan de rooilijn van de openbare wegen dient een 3 meter brede strook effectief te worden aangeplant. Een aanplanting van minimum 70 % binnen de voorziene strook dient nagestreefd te worden. De in- en uitritten dienen beperkt te worden. De ontsluiting van de bedrijfsterreinen dient te gebeuren via de Industrielaan. In de bouwvrije stroken zijn aarden bermen toegelaten (zie aanvullende voorschriften B2)

Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen dient een strook van 1,5 m effectief te worden aangeplant met een gesloten haag met een min. hoogte van 2,00 m en een max.hoogte van 3,00 m.

Per bedrijf, voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, mag een ruimte voor huisvesting van het bewakingspersoneel gebouwd worden. De woongelegenheid mag een maximum vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> hebben en de woongelegenheid mag maximaal 15 % bedragen van de totaal bebouwde terreinoppervlakte. De ruimte voor huisvesting moet een geïntegreerd deel uitmaken van de bedrijfsgebouwen en gelegen zijn langs de straatzijde. (afzonderlijke inplantingen van bedrijfswoningen worden niet toegelaten.)

De gebouwen mogen opgericht worden binnen het volgend maximum gabarit :



- C3** Zone voor nijverheid en milieubelastende industrieën

De louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, zijn binnen deze zone niet toegelaten. Complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven zijn echter wel toegelaten met uitzondering van onderwijs, medico-sociale instellingen, bankagentschappen, collectieve restaurants en hotels.

Bij elke bouwaanvraag dient een globaal aanlegplan gevoegd te worden inhoudende : de grenzen van de voorziene bebouwing, al dan niet in fasen, een inrichtingsplan met betrekking tot de onbebouwde ruimten met

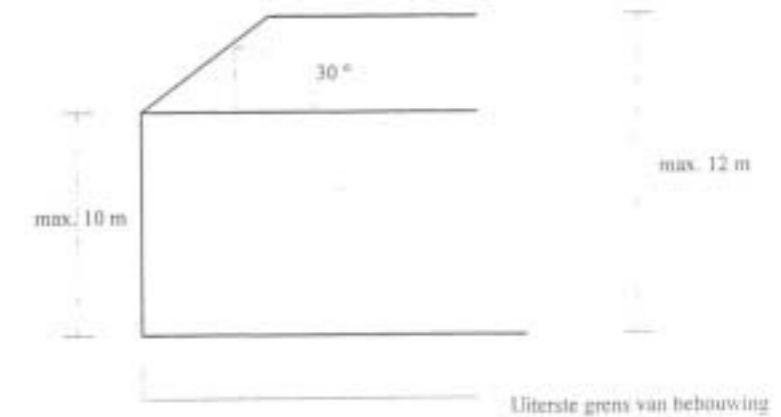
aanduiding van de aard van de beplantingen, de toegangen, de parkeerplaatsen, de brandwegen, de eventuele stapelplaatsen in open lucht, de voorziene afsluitingen en groenschermen.

In de achteruitbouwstrook grenzend aan de rooilijn van de openbare wegen dient een 5 meter brede strook effectief te worden aangeplant. Een aanplanting van minimum 70 % binnen de voorziene strook dient nagestreefd te worden. De in- en uitritten dienen beperkt te worden. De ontsluiting van de bedrijfsterreinen dient te gebeuren via de Industrielaan. In de bouwvrije stroken zijn aarden bermen toegelaten (zie aanvullende voorschriften B2)

Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen dient een strook van 1,5 m effectief te worden aangeplant met een gesloten haag met een min. hoogte van 2,00 m en een max.hoogte van 3,00 m.

Per bedrijf, voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, mag een ruimte voor huisvesting van het bewakingspersoneel gebouwd worden. De woongelegenheid mag een maximum vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> hebben en de woongelegenheid mag maximaal 15 % bedragen van de totaal bebouwde terreinoppervlakte. De ruimte voor huisvesting moet een geïntegreerd deel uitmaken van de bedrijfsgebouwen en gelegen zijn langs de straatzijde. (afzonderlijke inplantingen van bedrijfswoningen worden niet toegelaten.)

De gebouwen mogen opgericht worden binnen het volgend maximum gabarit :



- C4** Zone voor regionale bedrijven

Deze zone is bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven en ondernemingen behorend tot de bouwnijverheid en het transport, waarvan de economische activiteiten de schaal van hun omgeving overschrijden en die van regionaal gehalte zijn. Tevens kunnen complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven worden toegelaten met uitzondering van kleinhandel, onderwijs, medico-sociale instellingen, bankagentschappen, collectieve restaurants en hotels.

De terreinoppervlakte van het regionaal bedrijf dient minimaal 5.000 m<sup>2</sup> te bedragen. De minimum bezettingsgraad van gebouwen en niet-overdekte stapelplaatsen, met uitsluiting van dienstwegen en parkeerplaatsen, moet 50 % bedragen. Deze minimum bezettingsgraad moet binnen de 5 jaar na aankoop van de terreinen gerealiseerd zijn

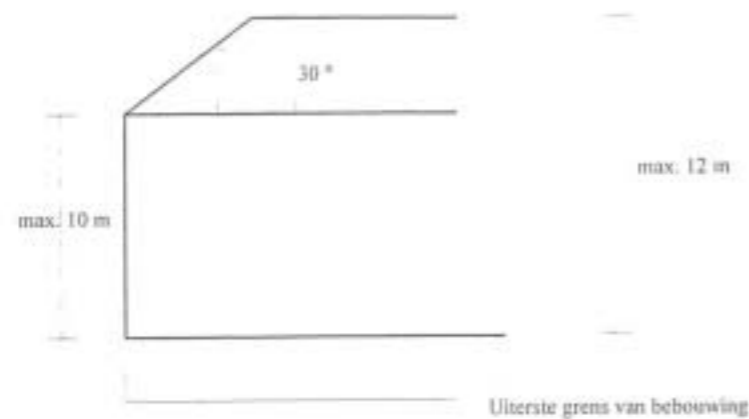
Bij elke bouwaanvraag dient een globaal aanlegplan gevoegd te worden inhoudende : de grenzen van de voorziene bebouwing, al dan niet in fasen, een inrichtingsplan met betrekking tot de onbebouwde ruimten met aanduiding van de aard van de beplantingen, de toegangen, de parkeerplaatsen, de brandwegen, de eventuele stapelplaatsen in open lucht, de voorziene afsluitingen en groenschermen, de eventuele reclamepanelen of andere elementen die als doel hebben de aandacht te trekken.

In de achteruitbouwstrook grenzend aan de rooilijn van de openbare wegen dient een 5 meter brede strook effectief te worden aangeplant. Een aanplanting van minimum 70 % binnen de voorziene strook dient nagestreefd te worden. De in- en uitritten dienen beperkt te worden. De ontsluiting van de bedrijfsterreinen dient te gebeuren via de Industrielaan of de nieuw aan te leggen weg in de regionaal bedrijvenzone Brabantstraat. In de bouwvrije stroken zijn aarden bermen toegelaten (zie aanvullende voorschriften B2)

Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen dient een strook van 1,5 m effectief te worden aangeplant met een gesloten haag met een min. hoogte van 2,00 m en een max.hoogte van 3,00 m.

Per bedrijf, voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, mag een ruimte voor huisvesting van het bewakingspersoneel gebouwd worden. De woongelegenheid mag een maximum vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, hebben en de woongelegenheid mag maximaal 15 % bedragen van de totaal bebouwde terreinoppervlakte. De ruimte voor huisvesting moet een geïntegreerd deel uitmaken van de bedrijfsgebouwen en gelegen zijn langs de straatzijde. (afzonderlijke inplantingen van bedrijfswoningen worden niet toegelaten.)

De gebouwen mogen opgericht worden binnen het volgend maximum gabarit :



Binnen de regionale bedrijvenzone mogen de bestaande zonevreemde gebouwen verder onderhouden worden. Er zijn geen volumewijzigingen toegelaten. Bij afbraak van deze gebouwen of bij grondige verbouwingen mogen deze gebouwen niet worden herbouwd.

- C5 Zone met nabestemming : We ⇔ RO  
Van zodra de Vijverdamstraat definitief is afgeschaft krijgen de gronden de definitieve bestemming van zone 4 (RO)
- C6 Achteruitbouwstrook  
Deze zone is bestemd voor het aanleggen van groen, parking en opritten. Maximum 40 % mag worden verhard.  
In deze zone zijn aarden bermen toegelaten mits rekening te houden met de aanvullende voorschriften B2.
- C7 Bufferzone : verplichte hoogstammige groenaanleg zonder enige vorm van verharding en met parkeerverbod.  
De zone dient aangeplant met een dicht groenscherm bestaande uit een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen en struiken. Met het oog op een voldoende behoud van de schermfunctie tijdens de wintermaanden zal het circa 20 % blad- of naaldhoudende soorten bevatten. Aarden bermen zijn toegelaten. De bufferzones dienen integraal aangelegd te zijn vooraleer in de aanpalende zone een bouwvergunning tot uitbreiding kan in overweging worden genomen. De aanleg ervan dient te gebeuren volgens een voorafgaandelijk aan het College van Burgemeester en Schepenen voor akkoord voor te leggen gedetailleerd beplantingsplan.
- C8 Bufferzone langs de autosnelweg : deze zone dient aangelegd te worden als groenzone zonder enige vorm van verharding. Er mag geen toegang genomen worden naar de autosnelweg.
- C9 Zone te gebruiken voor de aanleg van bufferbekkens, parkeerplaatsen, kollektoren, rioleringen en andere nutsleidingen. Maximum 50 % van deze zone mag worden ingericht als bufferbekken en/of parkeerplaatsen. De rest dient als groenzone te worden ingericht.
- C10 Zone voor dienstwegen (brandpreventie, toegang tot de bedrijfsgebouwen. Het stapelen van goederen binnen deze zone is verboden.
- C11 Zone met nabestemming : We ⇔ BZ  
Van zodra de Vijverdamstraat definitief is afgeschaft krijgen de gronden de definitieve bestemming van zone 12 (BZ)