

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr. RP 9.90/34040/061.0 Brussel, 16.01.2002  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie,  
Media en Ruimtelijke Ordening  
(get.) Dirk VAN MECHELEN

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

**provincie West-Vlaanderen**  
**arrondissement Kortrijk**

**stad Waregem**  
**deelgemeente Sint-Eloois-Vijve**

## **BPA NR. 91 KOEKOEKSTRAAT**

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

**2de ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften**

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

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

**leiedal**



INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK  
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

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

arch. W. Vandeghinste

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1		21/10/99							
VOORONTWERP 1	04/00	15/06/00		09/06/00	27/06/00		22/06/00		
ONTWERP 1	07/00	20/07/00	12/09/00				28/11/00	13/10/00	13/11/00
ONTWERP 2	11/00	30/11/00	12/12/00				21/02/01	22/12/00	22/01/01
			06/03/01						
<p><b>ONTWERP</b> Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 12/12/2000</p> <p>DE SECRETARIS <span style="float: right;">DE BURGEMEESTER</span></p> <p>get. G. De LANGHE <span style="float: right;">Get. Y. DHONDT</span></p> <p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 22/12/2000 tot 22/01/2001:</p> <p>DE SECRETARIS <span style="float: right;">DE BURGEMEESTER</span></p> <p>get. G. De LANGHE <span style="float: right;">Get. Y. DHONDT</span></p> <p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 06/03/2001</p> <p>DE SECRETARIS <span style="float: right;">DE BURGEMEESTER</span></p> <p>get. G. De LANGHE <span style="float: right;">Get. Y. DHONDT</span></p> <p>Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.</p> <p style="text-align: right;">DE BURGEMEESTER</p>									
OPP. BPA: 16ha 11a		OPNAME BESTAANDE TOESTAND APRIL 2000				DOSSIER NR: L/WAR 091-B/12			


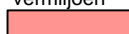
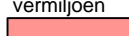
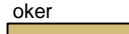





# Verklaring bij tabel 1

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

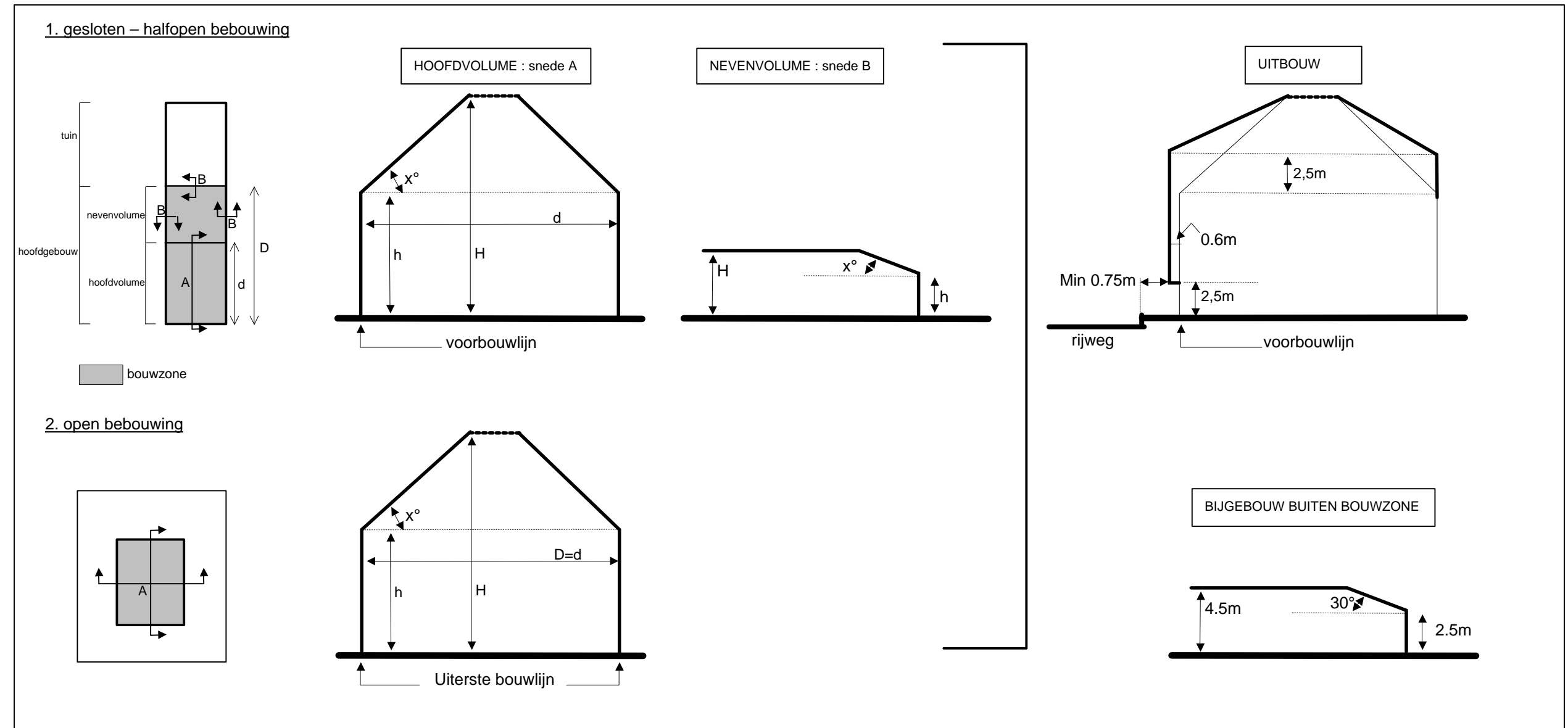
## Verklaring bij de kolommen

<b>K1</b>	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	
<b>K2</b>	De bestemming van de zone. De kenletters hebben volgende betekenis : CF zone voor centrumfuncties: wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren of magazijnen en kleine bedrijven W zone voor wonen (woningen, garages, privétuinen en koeren) waarbij horeca, detailhandel, diensten en kantoren zijn toegelaten voor het percentage beschreven in de C-voorschriften GV' zone voor gemeenschapsvoorzieningen en scholen GV zone voor gemeenschapsvoorzieningen GB zone voor garages WB zone met wisselbestemming	<b>K10</b> 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.
<b>K3</b>	De typologie van de bebouwing. De kenletters hebben de volgende betekenis : GB aaneengesloten bebouwing HB halfopen bebouwing OB open bebouwing  1 ééengezinswoning 2 meergezinswoningen, appartementen	<b>K11/12</b> <b>Maximum gabariet hoofdgebouwen</b> De afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume. 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).  <b>Snedes</b> : 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 keuze moet gemaakt worden).  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 perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume).  Alle mogelijke snedes worden hieronder aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.
<b>K4</b>	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	
<b>K5</b>	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m <sup>2</sup> .	
<b>K6</b>	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.	
<b>K7</b>	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.	
<b>K8</b>	Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.	
<b>K9</b>	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	BESTEM- MING	TYPOLO- GIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUW LAGEN	DAKVORM  type	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR		
				in %	in m <sup>2</sup>	V/T	rooilijn		zijka- vel- grens min	achter- kavel- grens min	hoofdvolume					nevenvolume			A	B	C			
							min	max			h	H	d	D	x	h							H	x
1	sienna 	CF	GB, HO/1,2	70%	-	-	-	-	0/3	8	7	12	12	25	45	3,5	6,5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C1	1
2	vermiljoen 	W	GB, HO/1	80%	-	-	-	-	0/3	5	6	12	12	20	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C2	2
2a	vermiljoen 	W	GB, HO/1,2	60%	-	-	-	10	0/3	8	6	12	15	25	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C3	2a
3	oker 	W	GB,HO,OB/1	60%	-	-	-	-	0/3	5	6	12	15	20	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C4	3
4	oranje 	W	HO/OB/1	33%	-	-	ZP	12	0/3	8	6	12	15	25	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C5	4
5	sienna/lichtblauw 	WB	←										AV									→	C6	5
6	karmijn 	GB	-	100%	-	-	ZP	-	-	-	3	3	-	7	0	-	-	-	1	PD	A	B4	C7	6
7	licht blauw 	GV'	-	70%	-	-	-	-	AV	AV	7	16	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B3	C8	7
7a	licht blauw 	GV	-	50%	-	-	-	-	0/3	8	7	12	15	25	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C9	7a
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					12			13	14	15	16	17	

**Gabarieten :**



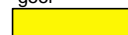

- K13** Het maximum aantal bouwlagen  
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
- K14** HD hellend dak  
PD plat dak
- K15/16/17** Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

## Verklaring bij tabel 2

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

### Verklaring bij de kolommen

- K1** Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.
- K2/3** De bestemming van de zone:  
 De kenletters hebben volgende betekenis :
- STR zone voor wegenis  
 GW zone voor garageweg
- K4** Openbaar karakter, aangeduid door O  
 Publiek-Privaat karakter, aangeduid door PP  
 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 m<sup>2</sup>.
- 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 <sup>2</sup>	A	B	C
8	 geel	STR	O	-	-	-	-	C10
9	 geel/wit	GW	O	-	-	-	-	C11
1		2	4	5	6	7	8	9

# Aanvullende voorschriften

## A Algemene voorschriften

### A1. Bestaande bebouwing

- De bestaande bebouwing die het maximaal toegelaten gabariet overschrijdt, mag blijven bestaan, mag verbouwd en herbouwd worden, op voorwaarde dat de bestaande oppervlaktes niet vermeerderd worden.
- Bij nieuwbouw moeten de afmetingen van het gabariet gerespecteerd worden. Deze afmetingen zijn vastgelegd in de tabel.

### A2. Aansluiting der gebouwen

- Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

### A3. Afsluitingen

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

### A4. Materialen

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

### A5. Harmonieregel

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

### A6. Wonen

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

### A7. Hinder

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

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

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

### A9. Stapelen van goederen

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

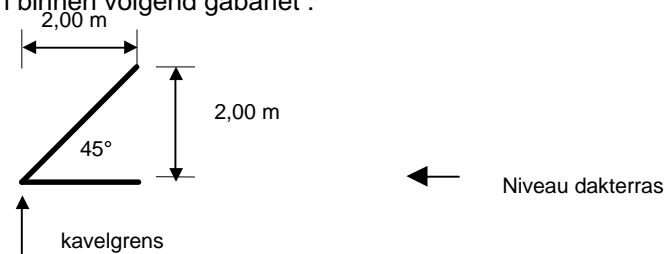
## **B Bijzondere voorschriften**

### **B1. Bijgebouwen**

- Het volume van het bijgebouw moeten passen binnen de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet voor bijgebouwen opgenomen in de verklaring bij tabel 1 K11/12.
- De oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.
- Tegen bestaande bebouwing op de perceelsgrens mag aangebouwd worden.
- Bijgebouwen tussen de rooilijn en de achterbouwlijn (uiterste grens van bebouwing) van het hoofdvolume zijn niet toegelaten.
- Bijgebouwen op de perceelsgrens moeten uitgevoerd worden in metselwerk. Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt moet een minimum afstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrens gerespecteerd worden.

### **B2. Dakterrassen**

- Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.
- Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn volgende bepalingen van toepassing :
  - Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerpas van het gelijkvloers.
  - De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00 m van de kavelgrens.
  - In deze zone van 2,00 m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabariet :



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

### **B3. Buitenruimte**

- De niet bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte. Hierin zijn toegelaten : bijgebouwen, tuinen (in ruime zin), siervijvers, parkeerplaatsen, opritten, sportinfrastructuur (zwembad, tennisveld...), enz.

### **B4. Buitenruimte**

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

### **B5. Uitbouwen**

- Uitbouwen zijn slechts toegelaten over 35% van de maximum toegelaten bouwbreedte loodrecht op de snede.



## **C Zonevoorschriften**

### **C1 Zone voor centrumfuncties (zone 1)**

- Zone bestemd voor ten minste één woongelegenheid per perceel en handel, detailhandel, diensten, kantoren of kleine (<500m<sup>2</sup>) ambachtelijke bedrijven/stapelplaatsen, verenigbaar met de woonomgeving.
- binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het bpa. Dit betekent dat :
  - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
  - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens
- Iedere woongelegenheid op de verdieping moet een hoofdtoegang hebben bereikbaar vanop het openbaar domein uitgezonderd percelen smaller dan 6 m.

### **C2 Zone voor wonen (zone 2)**

- zone voor aaneengesloten en halfopen bebouwing
- Binnen deze zone zijn horeca, handel, kantoren voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten.

### **C3 Zone voor wonen (zone 2a)**

- zone voor aaneengesloten en halfopen bebouwing
- Binnen deze zone zijn horeca, handel, kantoren voor 50% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten.

### **C4 Zone voor wonen (zone 3)**

- Zone voor aaneengesloten, halfopen en open bebouwing
- Binnen deze zone zijn horeca, handel, kantoren voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten.
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA. Dit betekent dat :
  - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
  - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens
- Bij open bebouwing gelden volgende bepalingen:
  - de kavels dienen een minimum breedte van 18m te hebben

### **C5 Zone voor wonen (zone 4)**

- Zone voor halfopen en open bebouwing
- Binnen deze zone zijn horeca, handel, kantoren voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten.
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA. Dit betekent dat :

- ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
- ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens

- Er moet een achteruitbouwzone t.o.v. de rooilijn gerespecteerd worden van 5m, tenzij er een verplichte bouwlijn op het plan getekend is.

- Bij open bebouwing gelden volgende bepalingen:
  - de kavels dienen een minimum breedte van 18m te hebben

### **C6 Zone met wisselbestemming (zone 5)**

- In deze zone kan gekozen worden tussen de bestemmingen weergegeven door de kleur van de stroken in de zonearcering.
- De voorschriften van de gekozen zone zijn van toepassing : zone 1 of zone 7
- Het bestaande gebouw mag behouden blijven en mag voor volgende activiteiten behouden blijven: stapelen, horeca, handel of klein bedrijf.
- Bij behoud van het bestaande gebouw dient een doorgang voorzien te worden vanop de Koekoekstraat tot aanpalende zone 7

### **C7 Zone voor garages (zone 6)**

- Binne deze zone zijn artisanale activiteiten niet toegelaten.
- Alle muren moeten opgetrokken worden in baksteen.

### **C8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en scholen (zone 7)**

- Deze zone is voorzien voor activiteiten in directe relatie met het onderwijs (scholen, opvang, para-scolaire activiteiten, administratie,...).
- De bestaande gebouwen mogen behouden en grondig verbouwd worden.
- Bij uitbreidingen of nieuwbouw gelden volgende bepalingen :
  - binnen 15 m t.o.v de rooilijn gelden de bepalingen met betrekking op de bouwhoogte van de aanpalende zones
  - vanaf een diepte van 15m tov de rooilijn dient de afstand tot de kavelgrenzen van de aanpalende zones minimum gelijk te zijn aan de hoogte van het gebouw.
  - minstens 30% van het grondoppervlak moet onbebouwd blijven, waarvan minstens de helft dient gereserveerd te worden voor groenaanleg.

### **C9 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 7a)**

- Deze zone is bestemd voor de bestaande kinderopvang
- Bij uitbreiding of nieuwbouw moeten de afmetingen van hetgabariet gerespecteerd worden. Deze afmetingen zijn vastgelegd in tabel 1 : bouwzones.

### **C10 Zone voor wegenis (zone 8)**

- Deze zone is bestemd voor straten en de daarbijhorende openbare ruimte zoals pleinen en parkings.

- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.
- Binnen deze zone zijn alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein toegelaten (bvb. straatmeubilair, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, enz.).

**C11 Zone voor garageweg (zone 9)**

- Langs deze weg mogen geen woningen gebouwd worden (enkel garages en bergingen).