

14/10/1997
het besluit van today
Nr. **D 3218/33A**
Brussel. **03-1997**

De Vlaamse Minister van Openbare Werken,
Vervoer en Ruimtelijke Ordening

Geert E. BALDEWINS

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker
[Handwritten Signature]
W. WITTOCX

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

**gemeente Waregem
deelgemeente St.-Eloois-Vijve**

BPA NR. 6 LINDETUIN

1 ste ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften

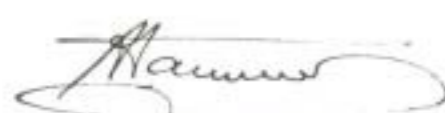

De dokumenten van dit bpa bestaan uit 3 niet te scheiden delen :

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

leiedal



INTERKOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, EKONOMISCHE EKSPANSIE EN REKONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
 P.R.I.E.S. KENNEDYPARK 10, 8000 KORTRIJK TEL. (056) 21.98.01 (8 Lijnen) FAX (056) 22.86.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-82 B.T.W. 406.380.827

DE DIREKTEUR	STEDEBOUWKUNDIG ONTWERPER
	
ir. arch. B. Vanbelle lic. Sted. & R.O.	arch. W. Vandeghinste

KB 17.07.1953
 Wijz. A KB 13.03.1963
 Wijz. B KB 18.07.1963
 Wijz. C MB 27.03.1985
 Herzieningsbesluit MB 24.10.1994 Wijz. D

	GEMEENTEBESTUUR			ADVISERENDE BESTUREN		GEMEENTEL. COM. RIJMT. ORDENING		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	25.08.95	30.08.95	29.09.95				20.09.95		
VOORONTWERP 1	21.11.95	05.12.95	11.01.96	05.12.95	18.01.96	05.12.95	11.01.96		
ONTWERP 1	01.02.96	07.02.96	05.03.96					14.03.96	15.04.96

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 05.03.1996
 Op bevel

DE SEKRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. E. DE BEL

Get. G. CARRON

Het Kollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 14.03.1996 tot : 15.04.1996
 Op bevel

DE SEKRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. E. DE BEL

Get. G. CARRON

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 07.05.1996
 Op bevel

DE SEKRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. E. DE BEL

Get. G. CARRON

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

DE BURGEMEESTER



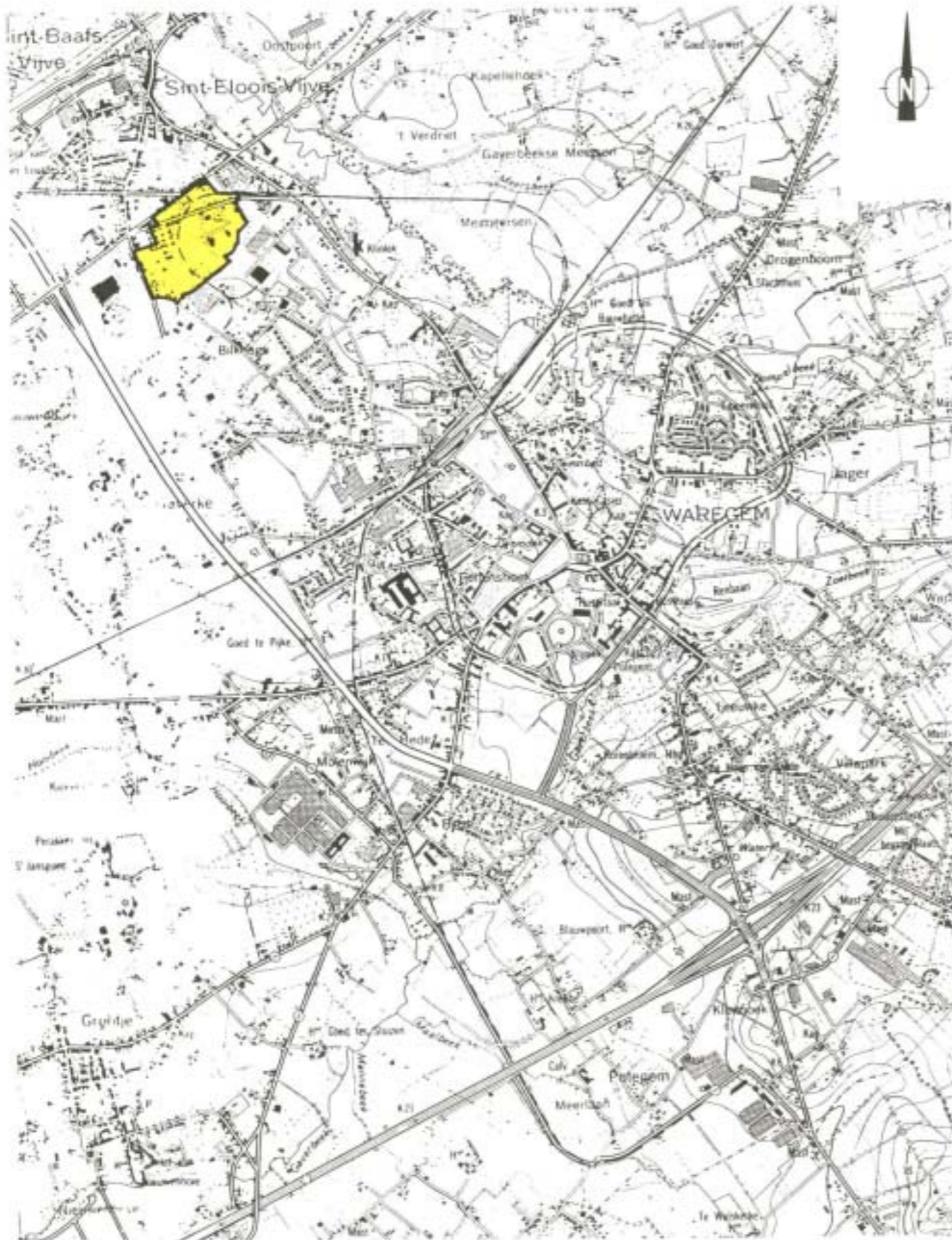


OPP. BPA; 19 ha 20 a

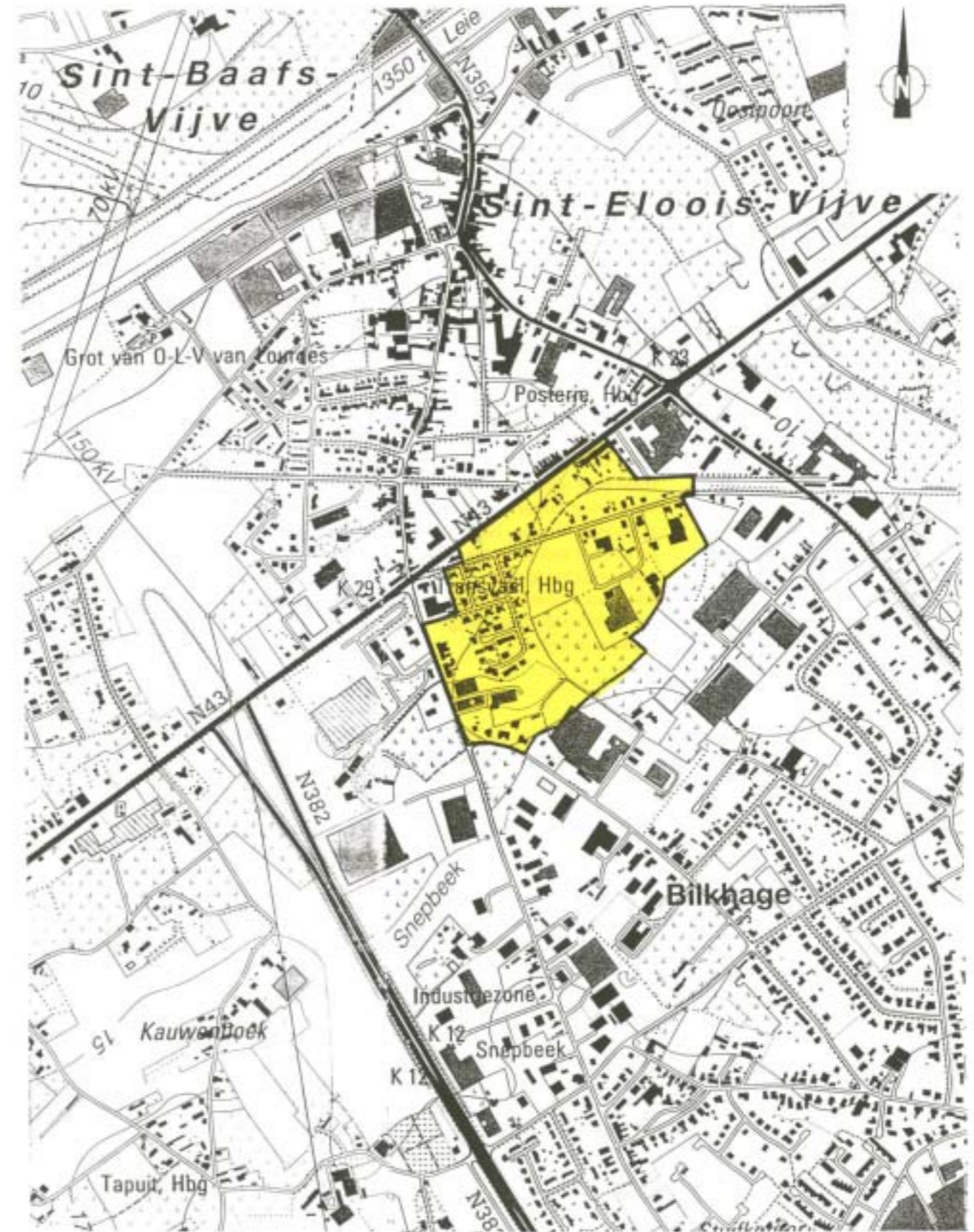
OPNAME BESTAANDE TOESTAND
 januari 1996

DOSSIER NR: I SEV 6 d

situatieplan 1/25000



liggingsplan 1/10000



verklaring bij de tabel

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	Hoofd- en nevenbestemming van de zone : Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten. De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. De toegelaten nevenbestemming is weergegeven in kolom 3. Per perceel moet de hoofdbestemming van de zone gerealiseerd worden. De kenletters hebben volgende betekenis : H zone voor horeca,detailhandel, diensten en kantoren W zone voor wonen W1 zone voor wonen, aanééngesloten bebouwing (rijbouw) W2,3 zone voor wonen, halfopen of open bebouwing W6 zone voor wonen, menging aanééngesloten, halfopen en open bebouwing B zone voor bedrijven BW zone voor bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving NB zone met nabestemming P zone voor parking	K10	Maksimum 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 maksimum 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 maksimum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m2.	K17	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.
K8	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.	K18	Maksimum 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.

verklaring bij de tabel

Algemeen - niet bepaald of niet van toepassing

AV zie aanvullende voorschriften

ZP zie grafische gegevens op plan

K1 Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.

K2/3 Hoofd- en nevenbestemming van de zone:

Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten.
De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt :
bv. bij de hoofdbestemming tuin zijn bergingen toegelaten.

De kenletters hebben volgende betekenis :

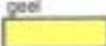

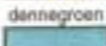
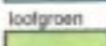
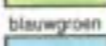
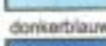

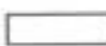





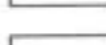


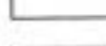













STR zone voor wegenis
GW zone voor garageweg
VF zone voor voetgangers-en fietsersdoorgang
AS zone voor achteruitbouwstrook
P zone voor parking
BZ zone voor buffer
WA zone voor water

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

K5 Maksimum terreinbezetting uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

K6 Maksimum terreinbezetting per perceel uitgedrukt in m².

K7/8/9 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

NR	ZONE	BESTEMMING		KARAK- TER	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE		AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN		
		hoofd	neven		in %	in m ²	A	B	C
10		STR	-	O	-	-	A	-	C8
11		GW	-	-	0	0	A	-	C9
12		VF	-	O	0	0	A	-	-
13		AS/P	-	P	0	0	A	-	C10
14		BZ	-	P	0	0	A	-	C11
15		WA	-	O	-	-	-	-	C12
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									
									

aanvullende voorschriften

A Algemene voorschriften

A1 Aansluiting der gebouwen

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

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

A2 Hinder

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

A3 Afsluitingen

In de achteruitbouwstrook zijn afsluitingen toegelaten tot een hoogte van 0,70m. In de andere zones zijn afsluitingen tot 2,00m toegelaten.

A4 Parkeerruimten, garages, stallingsruimten

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, gemeenschapsvoorzieningen

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

A5 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.

A6 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.

A7 Uitbouwen

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

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

A8 Stapelen van goederen

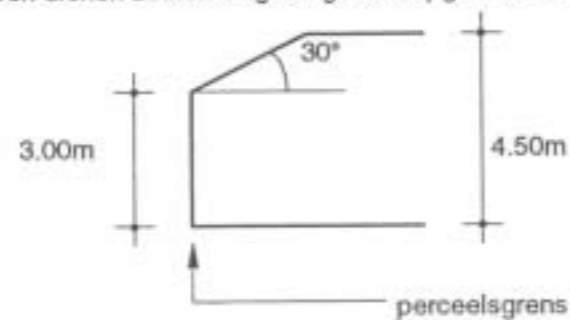
Gestapelde goederen die hoger zijn dan 12,00m, moeten binnen (in schuur, hangar,...) geplaatst worden.

Gestapelde goederen, lager dan 12,00m moeten buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

B Bijzondere voorschriften

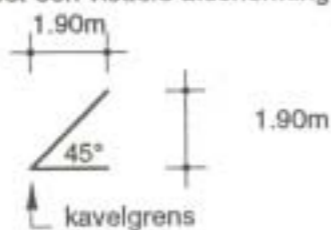
B1 Bijgebouwen

- Bijgebouwen in de tuinstroken zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, 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:



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:
 - . de terrassen mogen aangelegd worden tot op 1,90m van de kavelgrens. In deze zone van 1,90m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabarit:



- . indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 1,90m hoog zijn.
- . het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,5m boven het vloerplan van het gelijkvloers.

B3 Nevenbestemming

De nevenbestemming mag maximum 30% bedragen van de hoofdbestemming

C Zonevoorschriften

C1 Zone voor wonen, halfopen of open bebouwing

De nevenbestemming mag maximum 30% van de toegelaten vloeroppervlakte voor de hoofdbestemming bedragen.

De afstand van het hoofdvolume t.o.v. de zijperceelsgrens bedraagt:

- voor alleenstaande bebouwing: 3m
- voor koppelbouw: 0/3m
- voor rijbouw: 0m

Bijgebouwen mogen gebouwd worden tot op de perceelsgrens vanaf 8m van de rooilijn

C2 Zone voor wonen, menging aanéengesloten, halfopen en open bebouwing

De nevenbestemming mag maximum 30% van de toegelaten vloeroppervlakte voor de hoofdbestemming bedragen.

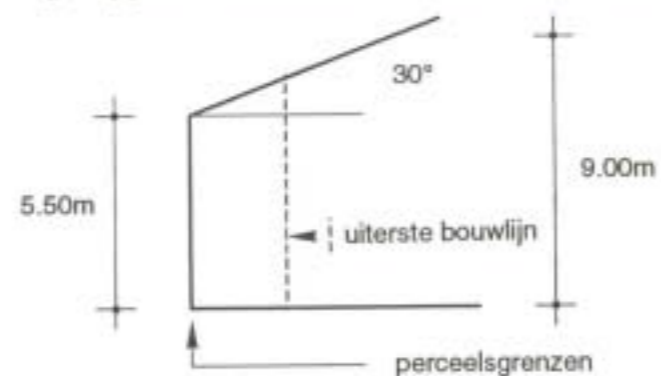
C3 Zone voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren, wonen en parking

Voor de percelen die volledig binnen de zone gelegen zijn moet een minimum afstand t.o.v. de achterperceelsgrens van 8m gerespecteerd worden.
Bestaande gebouwen mogen behouden blijven.

C4 Zone voor bedrijven

Per bedrijf mag maximum 1 woongelegenheden gebouwd worden met een maximum vloeroppervlakte van 250 m². De bedrijfswoningen moeten geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen.

Gebouwen mogen opgericht worden binnen volgend maximum gabarit:



Bestaande gebouwen binnen de achteruitbouwzone van 5m mogen behouden blijven.

C5 Zone voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren, wonen en bedrijven

Binnen de vrije zijstroken moet een groenstrook met een breedte van minimum 3.5m aangelegd worden.

Het aantal op- en afritten tot de parking moet beperkt worden tot 1 per bedrijf.

C6 Zone met nabestemming wonen

Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen worden gebruikt voor volgende activiteiten: stapelen, handel of klein bedrijf. De bestaande bedrijfsgebouwen mogen niet uitbreiden.

Bij afbraak van de gebouwen krijgen de percelen en/of de perceelsgedeelten binnen deze zone de bestemming wonen, onder de vorm van een globaal woningbouwproject. De ordening van het project en de aard van de te bouwen woongelegenheden moeten uitgewerkt worden in een globaal verkavelings- en/of inplantingsplan. De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de tabel.

De nabestemming is slechts realiseerbaar indien zij gebeurt over de totaliteit van elk der betrokken zones, een gedeeltelijke realisatie van de nabestemming is niet toegelaten.

De ontsluiting van de zone moet gebeuren op de plaats zoals aangeduid op plan (pijl), nl. ten zuiden van de zone.

De afstand tot de perceelsgrenzen moet minimaal gelijk zijn aan de kroonlijsthoogte van de gebouwen. De minimumafstand is 8m.

C7 Zone met nabestemming wonen

Binnen deze zone mag het bestaande deel van het containerpark behouden blijven. Bij stopzetting van de activiteiten krijgt het gebied de bestemming wonen, als uitbreiding van de aanpalende tuinen. De stedenbouwkundige voorschriften van zone 3 zijn van toepassing. Achterliggende woningen zijn niet toegelaten.

C8 Zone voor wegenis

Aan de bestaande woningen binnen deze zone zijn instandhoudingswerken en verbouwingswerken toegelaten, binnen het bestaande gebouwenvolume.

C9 Zone voor garageweg

Langs deze wegen mogen geen woningen gebouwd worden. Deze weg dient enkel voor het ontsluiten van de bijgebouwen.

C10 Zone voor achteruitbouwstrook en parking

Aan de bestaande gebouwen binnen deze zone zijn instandhoudingswerken en verbouwingswerken toegelaten, binnen het bestaande gebouwenvolume.

C11 Zone voor buffer

Binnen deze zone mogen geen gebouwen opgetrokken worden.
10 m t.o.v. van de perceelsgrenzen moeten aangelegd worden als effectieve groenzone

C12 Zone voor water

Langs het niet-overwelfde gedeelte van de beek dient een bouwrijpe strook van minstens 5 m in acht genomen te worden. In deze strook mogen slechts beplantingen aangeplant worden die niet storend zijn voor het machinaal reinigen van de waterloop.
Bestaande gebouwen binnen de zone van 5 m mogen behouden blijven.