

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr.D 3010/21A Brussel, 16.12.1999
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media
minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening.
(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift, De Hoofdmedewerker
(get.) W.WITTOCX

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

**gemeente Avelgem
deelgemeente Outrijve**

BPA NR. 1 - CENTRUM

1ste 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. (050) 21.96.01 (8 LIJNEN) FAX (050) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 405.350.827

DE DIRECTEUR

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

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

sted. S. Tyberghien

KB 28.10.1958
Wijziging A 21.08.1961
Wijziging B 07.02.1963
Wijziging C 11.05.1973
Herzieningsbesluit MB 16.12.1998

	GEMEENTEBESTUUR			ADVISERENDE BESTUREN		STREEKCOMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp	15.05.98	18.05.98	18.05.98						
2de schetsontwerp	29.05.98	02.06.98							
1ste voorontwerp	08.06.98	12.06.98		11.06.98	04.06.98	09.09.98	25.09.98		
1ste ontwerp	18.11.98	20.11.98	30.08.99					22.02.99	24.03.99

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 25.01.1999

DE SECRETARIS

Get. K. DECLERCQ

DE BURGEMEESTER

Get. L. VANTIEGHEM

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 22.02.1999 tot : 24.03.1999

DE SECRETARIS

Get. K. DECLERCQ

DE BURGEMEESTER

Get. L. VANTIEGHEM

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 30.08.1999

DE SECRETARIS

Get. K. DECLERCQ

DE BURGEMEESTER

Get. L. VANTIEGHEM

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

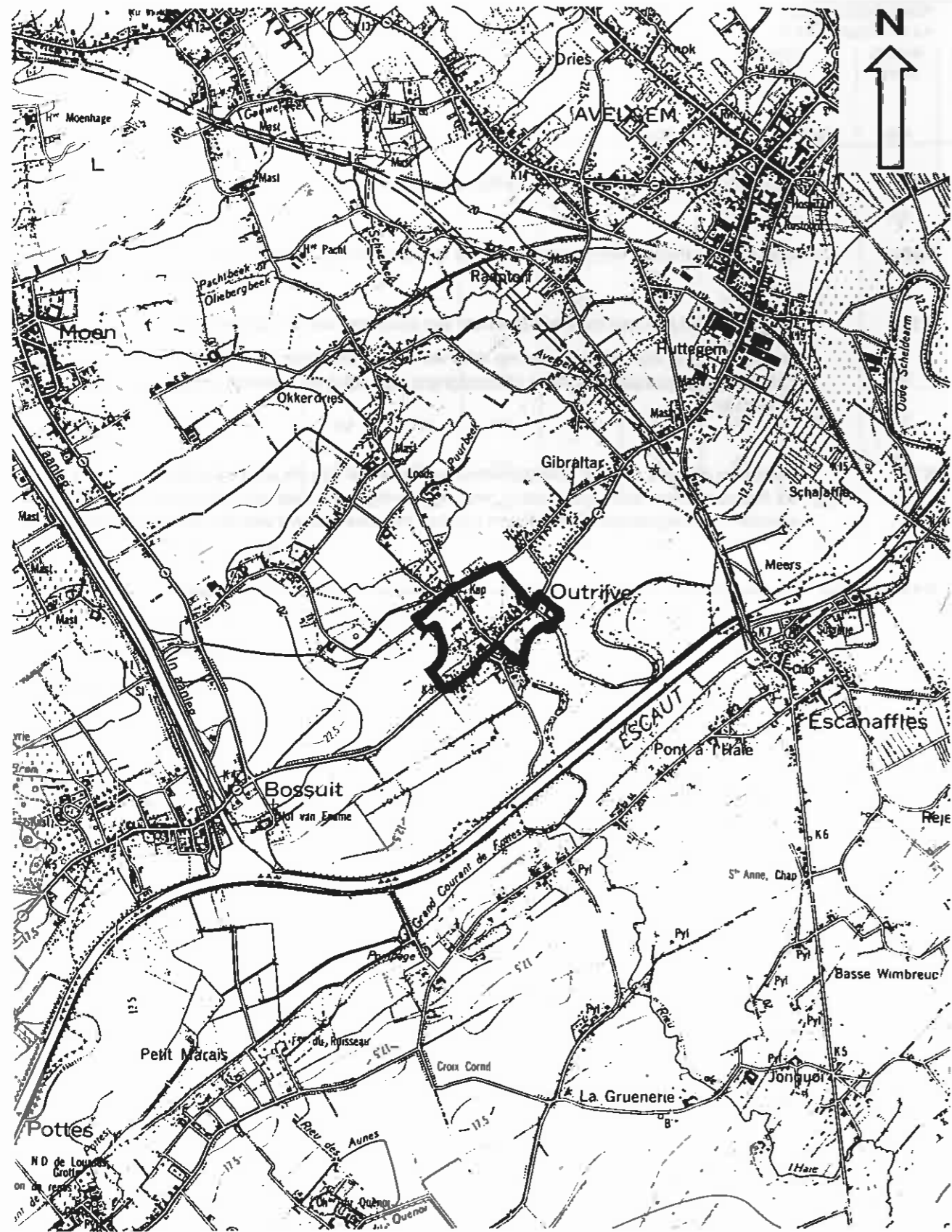
DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 16 ha 85 a

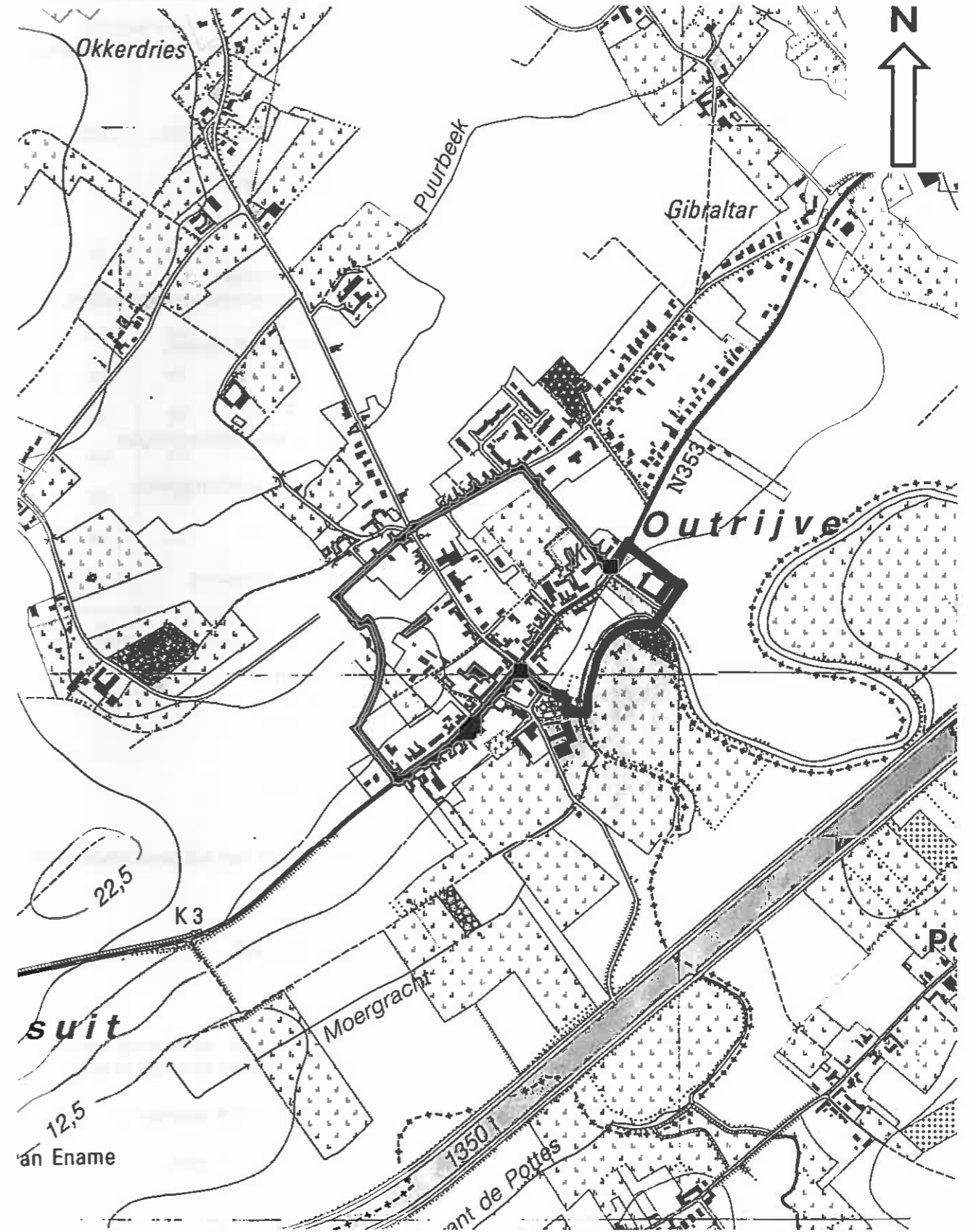
OPNAME BESTAANDE TOESTAND
november 1998

BOSSIER NR: I OUT001d

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.
- 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 :
- W1** wonen, aanééngesloten bebouwing
 - W2** wonen, aanééngesloten en/of halfopen bebouwing, eengezinswoningen
 - W3** wonen, koppelbouw en/of open bebouwing
 - SB** stapelplaatsen en kleine bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving
 - L** landbouw
 - R** recreatie
 - H** handel, horeca en diensten
 - Ho** horeca, verenigbaar met en niet storend voor de woonomgeving
 - WB** wisselbestemming
 - NB** nabestemming
- K4** De minimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.
Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.
- K5** De maximale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.
- K6** De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K7** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m².
- 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.
- K9** Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K10** Maksimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- 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.
- 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.
- K13/14/15/16** De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.
- K17** De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.
- 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.

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, gemeenschapsvoor-zieningen

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 woongegelegenheid moet beschikken over een private buitenruimte.

A6 Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet konstruktief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respekteren
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.

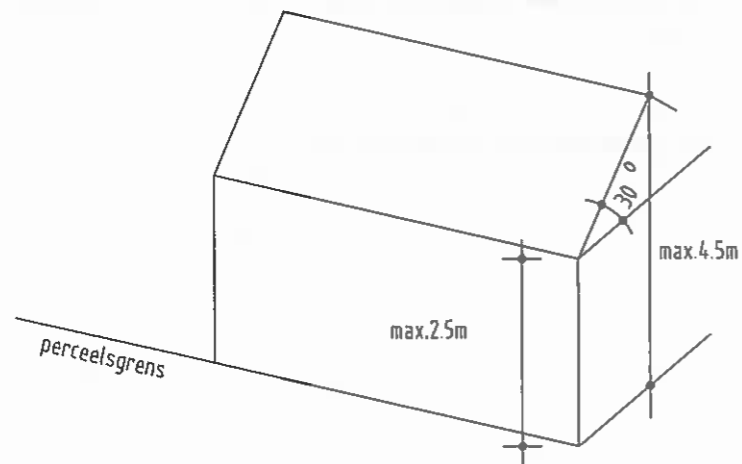
A8 Stapelen van goederen

Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2.00m, moeten binnen (in schuur, hangar,...) geplaatst worden.

B Bijzondere voorschriften

B1 Bijgebouwen

- Bijgebouwen 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 konstrukties 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 gebarit opgetrokken te worden:

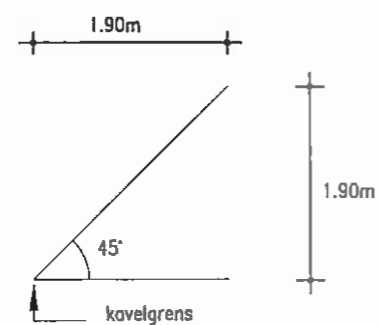


B2 Afstand tot de zijkavelgrens

Bij percelen die niet aan een bebouwbare strook palen, is de bepaling in kolom 11 van tabel 1 niet van toepassing. Het hoofdgebouw kan gebouwd worden tot op de op het plan aangeduide zone-grens.

B3 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.

C Zonevoorschriften

C1. Zone voor wonen, koppelbouw en/of open bebouwing

- Voor kavels, gelegen tussen eengezinswoningen worden geen meergezinswoningen toegelaten.

C2. Zone voor wonen, koppelbouw, aaneengesloten en/of open bebouwing

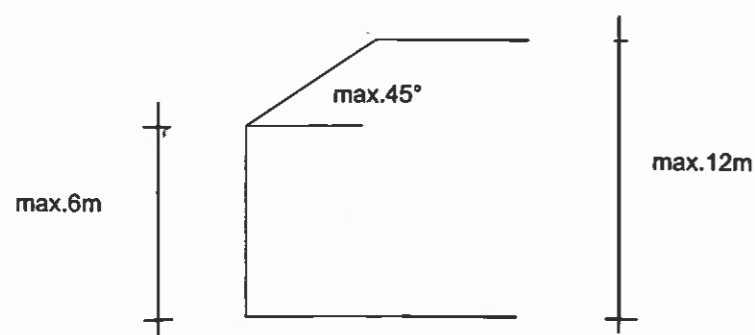
- Deze zone is bestemd voor het bouwen van woningen met inbegrip van voorzieningen nodig voor de volledige uitbouw van de woonwijk volgens de noodwendigheden.
- Binnen de zone is menging toegelaten van koppelbouw, gesloten bebouwing en/of open bebouwing, met een max. van 5 aaneengesloten woningen.
- De schikking van de verschillende gebouwvolumes en de keuze ervan (koppelbouw en/of gesloten of open bebouwing) moet worden bepaald in een globaal verkavelingsplan.
- Per groep van aaneengesloten woningen (2 tot max. 5 woonentiteiten) moet eenzelfde type dakvorm en een gelijke dakbedekking worden aangehouden. De afwerking van de gevels moet op elkaar afgestemd zijn, teneinde een harmonieus geheel te bekomen.

C3. Zone voor horeca, verenigbaar met en niet storend voor de woonomgeving

- De bestaande gebouwvolumes mogen uitgebreid worden tot 80% van de zoneoppervlakte
- De publieke toegang tot de zone mag uitsluitend georganiseerd worden via de Doorniksesteenweg.
De toegang via zone 15 kan enkel worden gebruikt als dienstingang.
- Bij nieuwbouw of grondige verbouwingen moet een bouwvrije strook van 5m. gerespecteerd worden ten opzichte van aanpalende woonkavels. Bestaande gebouwen mogen echter blijven bestaan. Bij verbouwingen mag de kroonlijst- en nokhoogte niet hoger zijn dan hun bestaande hoogte.

C4. Zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving

- De bestaande gebouwvolumes mogen behouden blijven.
- Te respecteren maximum gabarit bij nieuwbouw :



- Bij gevels, op de zonegrens palend aan een woonzone, moeten eventuele ramen en openingen voorzien worden boven 1.80m.
- De toegang tot het bedrijf moet georganiseerd worden via de N353, Doorniksesteenweg. Toegang via zone 15 kan enkel in functie van de activiteiten van en de toelevering voor de schrijnwerkerij.

C5. Zone met wisselbestemming

- In deze zone kan gekozen worden tussen de typologie van bebouwing van zone 2 of zone 3.
- De voorschriften van de gekozen zone zijn dan van toepassing.

C6. Zone met nabestemming wonen (open en/of koppelbouw)

- Deze zone heeft betrekking op percelen, waarop in de toekomst een andere typologie van bebouwing gewenst wordt dan de tot op heden bestaande.
- De gebouwen mogen in volume niet uitgebreid worden, grondige verbouwingswerken zijn eveneens niet toegelaten. Instandhoudingswerken en herstellingswerken zijn echter wel nog toegelaten.
- Bij afbraak van deze gebouwen of bij grondige verbouwingswerken, krijgt het perceelsgedeelte, gelegen binnen deze zone, de bestemming wonen, doch met de typologie van bebouwing van de zone aangeduid met de brede kleur van de arcering, zijnde zone 3. De voorschriften van deze zone zijn dan van toepassing.
Tot zolang de nabestemming (zone 3) niet gerealiseerd werd, blijven de voorschriften van de huidige bestemming (met typologie aaneengesloten bebouwing), aangeduid door de kleur van de smalle arcering (zone 2) van toepassing.

C7. Zone met nabestemming wonen (zone 4)

- Deze zone heeft betrekking op percelen, waarop in de toekomst andere bestemmingen gewenst worden dan de tot op heden bestaande (halfopen)
- De gebouwen mogen in volume niet uitgebreid worden, grondige verbouwingswerken zijn eveneens niet toegelaten. Instandhoudingswerken en herstellingswerken zijn echter wel nog toegelaten.
- Bij afbraak van deze gebouwen of bij grondige verbouwingswerken, krijgt het perceelsgedeelte, gelegen binnen deze zone, de bestemming van de zone aangeduid met de brede kleur van de arcering, zijnde zone 4. De voorschriften van deze zone zijn dan van toepassing.
Tot zolang de nabestemming (zone 4) niet gerealiseerd werd, blijven de voorschriften van de huidige bestemming, aangeduid door de kleur van de smalle arcering (zone 6) van toepassing.

C8. Zone voor recreatie en horeca

- Deze zone is bedoeld voor recreatie- en horecadoeleinden. Verblifsrecreatie is toegelaten.
- Alle activiteiten, toegelaten binnen deze zone mogen geen enkele hinder betekenen voor de naastliggende woonzones en mogen de ecologische waarden en evenwichten van het achterliggend natuurgebied niet benadelen.
- Nieuwbouw of verbouwingswerken in deze strook dienen de onderlinge schikking en het architecturaal karakter van de bestaande gebouwvolumes strikt te respecteren.
- De bestaande gebouwen kunnen maximum met 20% (volume) uitbreiden. Elke verbouwing, vervanging of uitbreiding moet gebeuren met respect voor de bestaande architecturale homogeniteit van het geheel en in de geest van de historische typologie.
- Uitbreiding en/of nieuwbouw is niet toegelaten tussen de rooilijn en de bestaande gebouwen.
- Bij nieuwbouw mag het gabarit van het nieuwe gebouw, dat van het oude niet overschrijden.

- De waardevolle bomen, aangeduid op het plan als 'te bewaren', mogen niet belemmerd worden in hun natuurlijke groei en ontwikkeling.
- Minstens 25% van de zoneoppervlakte mag noch bebouwd, noch verhard worden. Aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen planten en bomen.

C9. Zone voor wegenis, weergegeven door middel van een aslijn

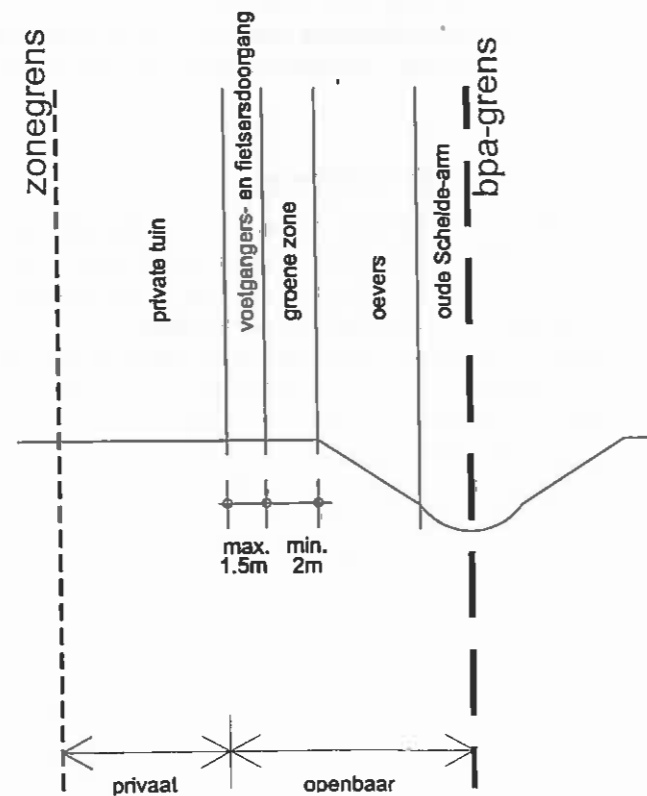
- De aslijn geeft het tracé van een nieuw aan te leggen weg aan.
- De aslijn heeft als doel een verkeersontsluiting mogelijk te maken voor de aanpalende woonzones.
- De breedte tussen de rooilijnen bedraagt minimum 8,-m.
- De juiste ligging van de rooilijnen wordt bepaald in een verkavelingsplan of globaal inplantingsplan, met een maximum afwijking van 15m. Daarin moet duidelijk aangetoond worden dat alle gronden, gelegen in zone 4, op een goede manier kunnen ontsloten worden.

C10. Zone voor wegenis – plein

- De pleintjes werden schematisch weergegeven op het plan en hebben de bedoeling een stedenbouwkundig verantwoorde en verkeersvriendelijke afwerking te bieden aan de aanpalende pijpekoppen.
- De pleintjes moeten groot genoeg zijn om als keerpunt te fungeren voor personenwagens en moeten aangeplant worden met minstens 2 hoogstammige bomen.

C11. Zone voor natuurgebied

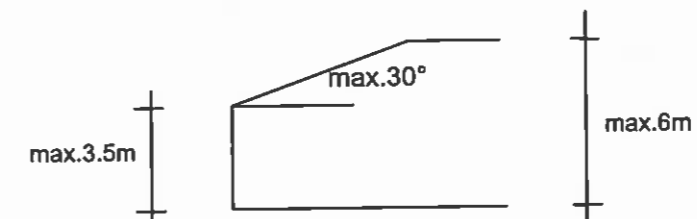
- Deze zone omvat de oude Schelde-arm ('dode' meander), zijn oever en een deel van de aanliggende tuinen.
- Deze zone is bestemd voor de bescherming, het beheer en de ontwikkeling van de natuurlijke biotoop. De waardevolle ecologische elementen binnen de zone moeten bewaard worden.
- De natuurbehoudfunctie primeert op alle andere functies (zoals de recreatieve functie, de functie tot ontsluiten,...
- Binnen deze zone mag geen enkele constructie opgetrokken worden. Enkel die handelingen en werken zijn toegelaten die nodig zijn voor de actieve en passieve bescherming van het gebied.
- Voor onderhouds- en beheerswerken mogen geen biociden gebruikt worden.
- De zone moet ingericht worden volgens onderstaand profiel.



- De gedeeltes water, oever, groenzone en voetgangers- en fietsersdoorgang hebben een openbaar karakter.
- De voetgangers- en fietsersdoorgang moet aangelegd worden met waterdoorlatende materialen, in een neutrale kleur.
Bij voorbeeld: gestabiliseerd gras, aangestampte aarde of doorgroeitegels, grastegels of fijn grind, steenslag, dolomiet, boomschors, zand, schelpengruis, etc... Een eventuele funderingslaag is toegelaten. Deze moet uitgevoerd worden ofwel in een zandbed, ofwel met gestabiliseerd zand met een laag gehalte aan cement (max. 5%).
- De voetgangers- en fietsersdoorgang is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer.
- Binnen de zone zijn geen elektrische kabels of straatverlichting toegelaten.

C12. Zone voor sport en recreatie

- Zone voor sportvelden en andere recreatiedoeleinden.
- Planten en hoogstammige bomen moeten streekeigen zijn
- Bebouwing is toegelaten, binnen volgend gabarit:



- In alle gevallen moet de afstand van de gebouwen tot de zonegrens groter zijn dan of gelijk zijn aan de afstand van dat gebouw tot die zonegrens.