Provincie West Vlaanderen
Arrondissement Kortrijk
Stad Harelbeke

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

B.P.A.nr.41 EILAND - NOORD

Zijnde een gedeelte van het vroegere B.P.A.nr.2 EILAND
K.B. 30.12.1954 + 17.04.1964.
herzieningsbesluit K.B. 15.01.1969.

OVERGEMAAKT AAN	GEMEENTE BESTUUR	PROV. DIRECTIE BEST. K. STEDEBOUW	REGIONALE KOMMISSIE VAN ADVIES

Stedebouwkundig Ontwerper i Technische Dienst STAD HARELBEKE
Opgemaakt te Harelbeke 05.12.1984.
Namens de Technische Dienst
De Stedelijk Ingenieur - Hoofd van Dienst

Schaal 1/1000

N.B. Dit plan werd opgemaakt met behulp van grafieken. De orin vermelde oppervlakten en afmetingen zijn derhalve slechts bij benadering juist. De opmeting ter plaatse, voor verkavelingen van het plan zal de exacte hulpwaarden opleveren.

VOORONTWERP

Onderhavig voorontwerp werd door het college van Burgemeester en Schepenen goedgekeurd in zitting van:
op bevel:

DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

2 zegel

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad en gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 02 SEP. 1985
op bevel:

DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: tot 23 OKT. 1985
op bevel: 19 SEP. 1985

DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de Gemeenteraad in zitting van: 03 FEB. 1986
op bevel:

DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE SEKRETARIS DE BURGEMEESTER

BESTEMMINGSPLAN

- gemeentegrens
- grens van het bijzonder plan
- perceelsgrens
- bebouwing met openbaar karakter
- bebouwing met privaat karakter
- bouwvrijlge woning
- K bouwlagen met zadeldak
- T bouwlagen met plat dak
- wachtgevel
- begraafplaats
- P parking
- BL bouwland
- WL weiland
- VT voortuin
- private garages - groepsverband
- private koldergarage
- te bewaren bestaande gebouw
- autobus
- bedrijfsgebouw
- stapelplaats
- laad- en losgebouwen
- benzinepomp
- café - detailhandel
- rooilijn
- grens van de bestemmingszone
- verplichte bouwlijn
- verplichte bouwlijn op rooilijn
- uiterste grens der gebouwen
- rooilijn waar geen toestel tot het openbaar domein of weg toegelaten is
- grens zone voor sociale woningen tot 33 van de huisvestingscode 7
- hoogspanningsleiding
- te bewaren hoogstammige boom
- Zonenummer.

ONTEIGENNINGSPLAN

- onteigening voor inrijweg bij de wegen
- onteigening met openbaar bestemming
- grens der onteigening bij stroken
- onteigening voor herverkaveling
- buiten gebruik gestelde wegen

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

tabel 1 BOUWZONES

ZONE	BESTEMMING TOEGELATEN EN OPGELEGD	MAXIMUM AANTAL TE BEBOUWEN WONINGEN PER OPENBARE WEG	PLAATSING TEN OPZICHTE VAN DE OPENBARE WEG						HOOFDGEBOUWEN								VOLUME BOVEN DE KROONLIJST				DAKVORM			AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN
			VOORGEVEL-BOUWLIJN		ZIJDELINGSE BOUWLIJN		ACHTERGEVEL-BOUWLIJN		GEVELBREEDTE			DIEPTE			OPPERVLAKTE		VOLUMINEUS OPRICHTING		GEVELBREEDTE		DIEPTE			
			VOOR	NA	VOOR	NA	VOOR	NA	MIN.	MAX.		MIN.	MAX.		MIN.	MAX.			MIN.	MAX.	MIN.	MAX.			
			m	m	m	m	m	m	m	m		m	m		m²	m²			m	m	m	m			
HOOGDRINGEND	WI	10	X	X	3	6	8	12	1	2	HD	15	15	A	M.W.C.	B.2.b1.	G.K.S.							
	W2	4	4,5	X	12	4,5	8	12	1	2	HD	15	15	A	M.W.C.	B.2.b1.	G.K.S.							
	W3	2	4,5	X	12	4,5	8	12	1	2	HD	15	15	A	M.W.C.	B.2.b1.	G.K.S.							
	B	1	10	X	X	ZIE								A	B.2.		G.K.S.							
	B	1	10	X	X	ZIE								A	B.2.		G.K.S.							

VERKLARING BIJ TABEL 1 - BOUWZONES

ALGEMEEN
X nihil
z.v.d. zie grafische cijferaegevens op plan
AV zie aanvullende voorschriften

Kolom 1
Aanduiding van de kleur die on het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft en van het volgnummer van de zones.

Kolom 2 en 3
De hoofdbestemming in deze waarvoor 70 % van de konstructies is bestemd. 30 procentuele berekening gemaakt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de konstructie is bestemd, de van deze cijfers afgeweken worden indien de nevenbestemming elkaar op een bestemming als het karakter van de hoofdbestemming ondersteunt bv. bij de hoofdbestemming "woning" zijn detailhandel, kleine kantoren, ondergeschikte ondergeschikte ondersteuning van de hoofdbestemming.

W woningen
W1 mengling aaneengesloten en halfopen bebouwing
W2 mengling halfopen en open bebouwing
H hereca, detailhandel, diensten en kantoren
G openbare gebouwen (kantoren, diensten, verenigings- en onderwijsdiensten, kultuur, kultus)
B stapelplaatsen en kleine bedrijven, niet storend voor de woonomgeving.
J jachthaven - bootplaatsen
De delen van perceelen, gelegen binnen de konstructies in de zones A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, die kunnen en moeten waar nodig grondsaneling en diverse verordeningen alsmede wettelijke bijzonderheden worden opgericht volgens de voorschriften.
Bij en binnen de perken van kolom 4
De perceelsdelen van de andere bouwzones die niet bebouwd worden mogen verhard worden zoals vermeld in de zonevoorschriften. De overblijvende delen dienen als groenzone aangelegd.

Kolom 4
De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procentuele van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 5
De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m2.

Kolom 6
V = Som van de vloeroppervlakte.
De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vlaeren van lokalen die meer dan 1,50 m. onder de pas van het inkomdorpel liggen worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,90 m. bedraagt.
T = Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 7
Maksimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 8
De aanduiding O/X betekent dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens verschillende plaatsingen mogelijk zijn. Er dient ten opzichte van deze laatste zijkavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X meter behouden, indien aan de andere zijde van de betrokken zijkavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X meter kan gerealiseerd worden of wordt geforciegd.

Kolom 10
De breedte wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn. Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid x uit kolom 8 gebruikt wordt dient deze minimumwaarde met x vermeerderd.

Kolom 11
Geeft de maksimale kavelbreedte aan.

Kolom 12, 13, 14 en 15
De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

Kolom 16 en 17
De hoogte wordt gemeten vanaf de pas van het voetpad. Bij hellende terreinen telt de pas van het voetpad in het midden van het hoofdgebouw. Bij bepaling van de hoogte in aantal bouwlagen van maximum 3,- m. hoogte bedeeld.

Kolom 18
HD hellend dak
HD1 hellend dak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
HDW hellend dak met nok loodrecht op de voorgevelbouwlijn
PD plat dak
Vanaf de achtergevel van de verdieping is voor de gelijkvloerse bebouwing ook plat dak toegelaten.

tabel 2 OPEN RUIMTEN

ZONE	BESTEMMING TOEGELATEN EN OPGELEGD	MAXIMUM AANTAL TE BEBOUWEN WONINGEN PER OPENBARE WEG	PLAATSING in meter t.o.v.			DAKVORM			BIJGEBOUW	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN
			rooilijn	zijkavelgrens	achterkavelgrens	helling	bouw-lagen	type		
			m	m	m	min	max			
LANDSCHAP	TU	X	X	X	X	X	X	X	X	
	WE	X	X	X	X	X	X	X	X	
	WE	X	X	X	X	X	X	X	X	
	WE	X	X	X	X	X	X	X	X	

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

VERKLARING BIJ TABEL 2-OPEN RUIMTEN

KOLOM 2en3 TU: tuinstrook
WE: zone voor wegenis
BS: bouwvrije strook
GW: garagewerf
V: voetweg

KOLOM 14,5,6,7en10 zie verklaring tabel 1 - kolommen 14,5,7, 8en18

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A.1.

Afsluitingen op perceelsgrenzen
Op zij- en achterkavelgrens : afsluitingen in hout, bakstenen hagen toegelaten tot maksimum 2,- m. hoogte.
Op de zijkavelgrens in de voorbouwstrook : hagen tot maksimum 2,- m. hoogte toegelaten.
Op de rooilijn : hagen tot maksimum 1,20 m. - bakstenenmuurtjes 0,90 m. hoogte toegelaten.

A.2.

Parkeerruimten, Garages, Stallingsruimten

1. Woningen
Bij iedere nieuwbouw dient per woning voorzien te worden :
1 garage of stallingsruimte
1 parkeerplaats (aansluitend bij de openbare weg)

Uitzonderingen :
- Parkeerplaats of garage moet niet voorzien worden bij verbouwing in een reeds bebouwde straat.
- Bij een nieuwe verkaveling van zijbebouwing moeten bij aaneengesloten bebouwing de parkeerplaatsen gegroepeerd worden in kleine parkeerhavens :
  - maksimum 10 auto's/parkeerhaven
  - geen enkele woning verder dan 30,-m. verwijderd van de parkeerhaven
- garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9,- m.
- garages zijn niet toegelaten in het hoofdgebouw op percelen die smaller zijn dan 6,- m. en waar een zijstraat weg bestaat.

2. Winkels, Horeca, Kantoren, Stapelplaatsen, Industrie, Openbare Gebouwen,
- parkeerplaatsen volgens de vigerende voorschriften en het oordeel van de bouwautoriteit
- per 4 parkeerplaatsen dient 1 hoogstamige boom te worden aangeplant.

A.3.

Materialen

1. Algemeen
Het materiaalgebruik van alle gevels moet konstruktief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.

2. Woningen, winkels, diensten, kantoren
gevelbekleding : kleinschalige materialen
bv.: wit i baksteen en betonsteen
niet i parlab-betonelementen
dakbedekking : platte daken : bij platte daken die langer dan 3,-m. gelegen zijn dient een grindbedeking te worden aangebracht.

3. Industriële gebouwen :
Gevels : Voor zover die aansluiten bij gebouwen vermeld onder A.3.2. dienen kleinschalige materialen gebruikt te worden. In andere gevallen zijn prefabelementen of bezettingen toegelaten.

A.4.

Minder
Alle maatregelen dienen genomen te worden om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken. Een activiteit mag geen geluidshinder veroorzaken die groter is dan 55 dB (A) overdag en groter dan 40 dB (A) 's nachts buiten de grenzen van het eigen perceel of buiten de grenzen van de zone voor ambachtelijke bedrijven stapelplaatsen en kleine bedrijven.

B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

B.1.

Bijgebouwen
- Bijgebouwen zijn toegelaten in sovere terreinbesetting en de V/T (kolommen 4, 5 en 6) niet worden overschreden.
- Minimum afstand t.o.v. achterzijde hoofdgebouw : 5,- m.
- Maksimum gebarit vanaf de perceelsgrens
- Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten in sovere de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in baksteen (ook aan de buitenkant te voegen).
- Wanneer op de kavelgrens een bestaande haag aanwezig is, dient voor het bouwen op deze kavelgrens een aktoord met de gebouwer te worden voorgelegd
- Bij niet-bakstenen konstructies dient een afstand van 0,75 m. tot de kavelgrens te worden in acht genomen.
- De oppervlakte dient beperkt te worden tot 30,- m2 per perceel.
- Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient laatstgenn aangesloten te worden.

B.2.

Afwerking scheidsmuren
Bij aaneengesloten bebouwing en halfopen bebouwing dienen de delen van de scheidsmuren binnen het toegelaten gebarit, waar iets tegenaan wordt gebouwd, te worden afgewerkt met materialen met de waterdichtheid van de scheidsmuur verzekeren en die in harmonie zijn met de bebouwing.

B.3.

Uitbouwen
1. Op het gelijkvloers zijn in de voortuinstrook, op maksimum 0,60 m. toegelaten over maksimum de halve gevelbreedte, in afstand tot de zijperceelsgrens dient minimum 0,60 m. te bedragen boven het openbaar domein en minimum 1,90 m. in de voortuinstrook.
Uitsprongen boven het openbaar domein mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m. Gemten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen minimum 2,50 m. bedragen.
2. Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maksimum halve lengte van de kroonlijst uitbouwen toegelaten op de verdieping aan de zijde van de aangrenzende perceelsgrens. De hoogte van de vertikale wand evenwijdig met de voorgevel draagt maksimum 2,- m. Helling dak is verplichtend. De maksimum breedte van de uitbouwen is 2,- m.

B.4.

Private buitenruimte
Iedere woonbehoevende moet over een private buitenruimte beschikken aansluitend bij de woonvertrekken.
Indien het gelijkvloers bewoond wordt moet deze buitenruimte minstens 30 % bedragen.
Indien er op de verdieping gewoond wordt (bv. appartementen) moet elke woongelegenheid over een terras beschikken van ten minste 10 % (met als kleinste afmeting 2,- m.). Het percentage wordt berekend op de bruto-leefoppervlakte van de woongelegenheid.

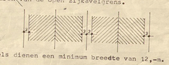
C. ZONEVOORSCHRIFTEN

C.1.

1. Bij open bebouwing zijn volgende schikkingen van de hoofdvolumes toegelaten

gesloten muur (geen ramen)
geen gemene muur
afwering in dezelfde gevelmaterialen als woning

Bij een nieuwe verkavelingsaanvraag dient gespecifieerd te worden welke oplossing op de verschillende percelen wordt toegelaten.
2. Bij halfopen bebouwing dient het hoofdvolume een afstand van 3,-m. te bewaren van de open zijkavelgrens.



De kavels dienen een minimum breedte van 12,-m. te hebben.

C.2.

Zone voor stapelplaats en kleine bedrijven.

1. Nieuwbouw
- maksimum volume

- oppervlakte
maksimum 500,-m2
2. Bestaande gebouwen
- De bestaande gebouwenvolums mogen als stapelplaats of voor een klein bedrijf gebruikt worden.
- Van gebouwen die het maksimum volume vermeld onder 1 overschrijden zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.
Bij afbraak van deze gebouwen of uitbreiding moeten nieuwe bouwen beantwoorden aan de voorschriften vermeld onder 1.
- Bij uitbreiding mag de totale oppervlakte niet meer dan 30 % bedragen.

C.3.

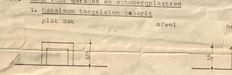
Aan gebouwen of delen van gebouwen in deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten; bij volledige afbraak dient de zone overeenkomstig maksimum 40 % van deze zone nay verhard worden.

C.4.

In deze zone mag er niet gebouwd worden.

C.5.

Zone voor garages en autoparkplaatsen
1. Maksimum toegelaten gevorm



- Kroonlijsthoogte : 3,50 m.
- maksimum dakhelling van 45°
- verdieping in dak toegelaten voor berging en atelier
- maksimum nokhoogte : 6,- m.

2. Materialen
Metalen en betonplatenkonstructies worden niet toegelaten.

3. Omvulling tussen gebouwen
De openingen tussen de gebouwen dienen opgevuld te worden o/wel
- in baksteen)
- in hout) op hoogte van maksimum 2,00 m.
- met hagen)

C.6.

Langs deze strook mogen slechts garages en bergplaatsen gebouwd worden.

C.7.

Deze zone mag 100 % verhard worden.

C.8.

Vergunningsplichtige hinderlijke bedrijven klasse 1 zijn uitgesloten.

C.9.

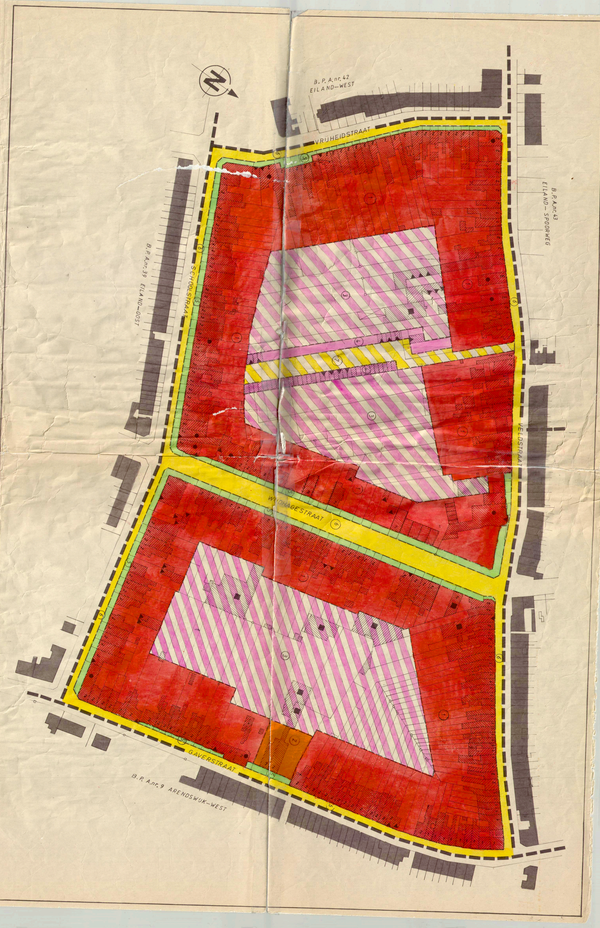
Hoogste kroonlijst, dakvorm, dakafdekking en materialen van de buitendelen tegen de zijkavelgrens moeten in harmonie zijn met elkaar. De eerste bouwer heeft absolute voorrang bij het bepalen van de keuze.

C.10.

Hoekpercelen bij aaneengesloten bebouwing
De voorschriften van volume zijn van toepassing t.o.v. de twee voorbouwlijnen. Minimum 1/3 van het bouwperceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing, moet onbebouwd blijven. Dit onbebouwde perceelsdeel moet over een lengte van 2,-m. palen aan de gemeenschappelijke grens met de aanpalende percelen.

C.11.

Niet bebouwde zonedelen mogen 100 % verhard worden.

C.12.

Niet bebouwde zonedelen mogen 80 % verhard worden.