STAD WAREGEM

Gemeenteplein 2
8790 Waregem
056 62 12 11
stad@waregem.be
www.waregem.be

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING VERKAVELINGSPLAN EN VOORSCHRIFTEN

Getekend door:Frederik Verdonck (Signat
Getekend op:2026-08-28 09:46:20 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Frederik Verdonck
Algemeen directeur

Getekend door:Kristof Chanterie (Signatur
Getekend op:2026-08-27 10:40:26 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Kristof Chanterie
Burgemeester

Naam aanvrager:	Powell Vanneste
Referentie omgevingsloket:	OMV_2026074679
Referentie gemeente:	V/3099/1
Project:	verkavelen van grond in 1 lot voor gesloten bebouwing
Adres van het project:	Desselgem-Dries 141 en IJzerland zn, 8792 Waregem
Kadastrale ligging:	afdeling 5, sectie A, nr. 390W

Bovenvermelde aanvraag voor omgevingsvergunning van Powell Vanneste , werd op 26 augustus 2026 vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van grond in 1 lot voor gesloten bebouwing.
De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden en stedenbouwkundige handelingen.

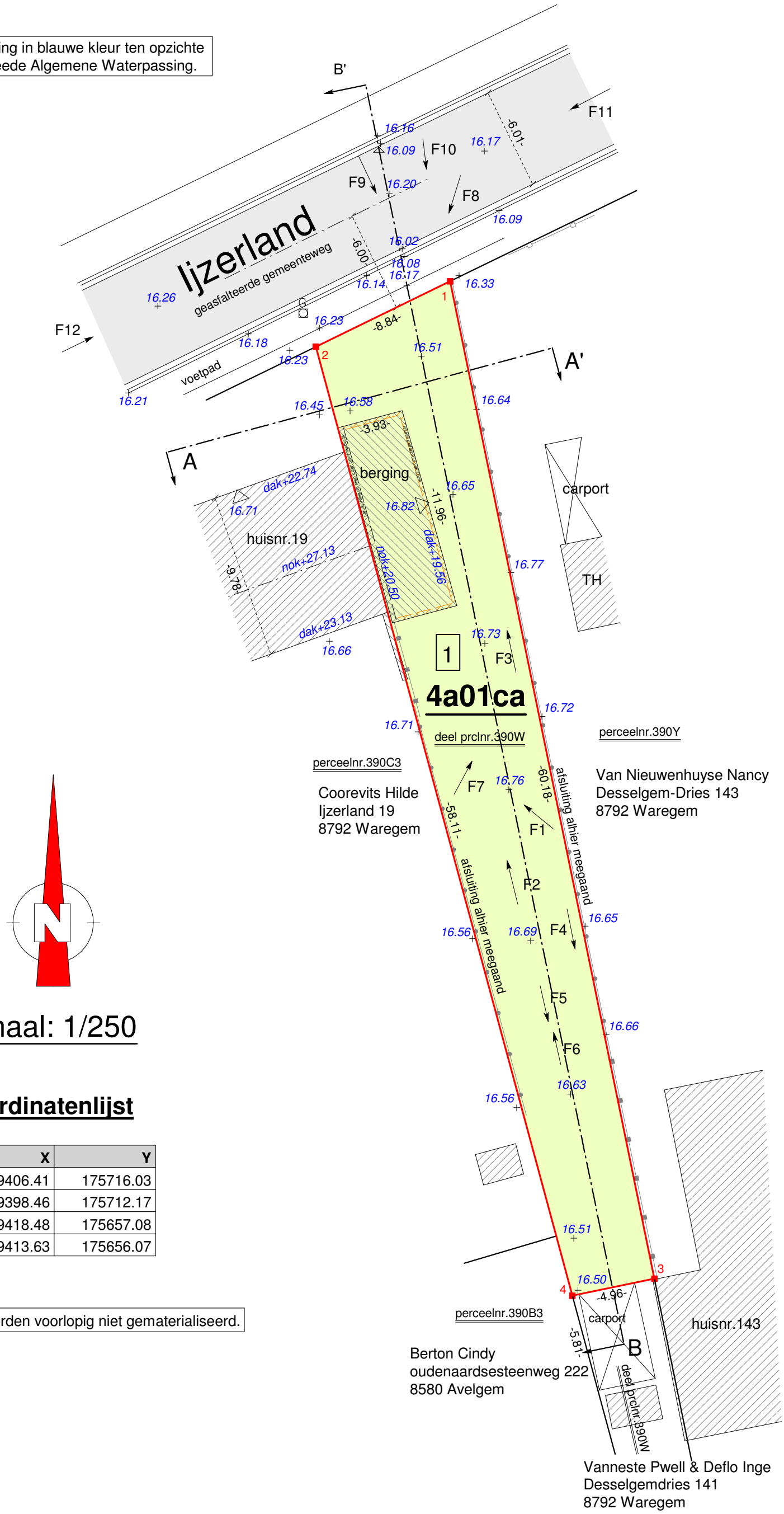
De hierna gevoegde plannen vallen onder het goedkeuringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen.

Verkavelingsplan - bestaande toestand

Er wordt 1 bouwkavel afgesplitst van de eigendom gelegen Desselgem-Dries 141, 8792 Waregem

Berging op eigen terrein te slopen.
Vloer: gepolierde betonvloer
Muren: tegen scheidingsmuur Ytongsteen, overige houten prefabmuren.
Afdak: dakpannen op geïsoleerde houten dakkonstructie.
Afmetingen: 3,93m op 11.96m.

Hoogtemeting in blauwe kleur ten opzichte van de Tweede Algemene Waterpassing.



schaal: 1/250

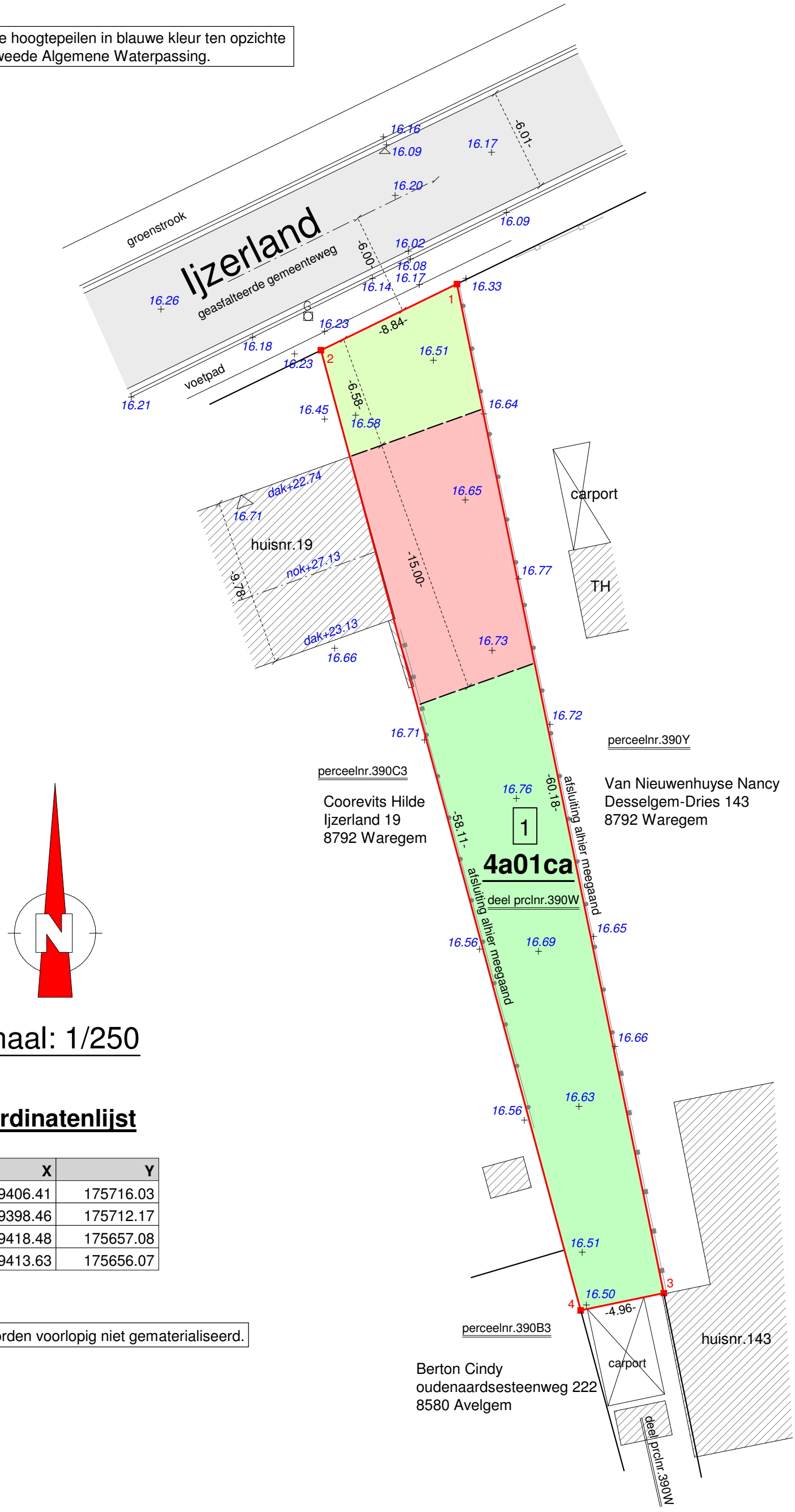
Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	79406.41	175716.03
2	79398.46	175712.17
3	79418.48	175657.08
4	79413.63	175656.07

De grenspunten worden voorlopig niet gematerialiseerd.

Verkavelingsplan - nieuwe toestand

Bestaande hoogtepeilen in blauwe kleur ten opzichte van de Tweede Algemene Waterpassing.



schaal: 1/250

Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	79406.41	175716.03
2	79398.46	175712.17
3	79418.48	175657.08
4	79413.63	175656.07

De grenspunten worden voorlopig niet gematerialiseerd.

LEGENDE VERKAVELINGSPLAN - NIEUWE TOESTAND

bouwzone hoofdgebouw

voortuinstrook

strook voor koeren en hovingen

LEGENDE

inspectieput riolering

brandkraan

boom

straatkolk

gasaansluiting

elektriciteitspaal

verlichtingspaal

distributie

verkeersteken

wateraansluiting

Verkavelingsvoorschriften

Het verkavelen van een grond voor 1 lot voor een rijwoning
Ijzerland te 8790 Waregem (Desselgem)

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
GEBOUW	
Oppervlakte van het gebouw	
De bouwzone is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is maximum 15m. In geval van 2 bouwlagen is de bouwdiepte voor de verdieping maximum 12m.	
Volume van het gebouw	
Het bouwvolume bedraagt maximaal 2 bouwlagen en een dak. Elk volume dat ingeschreven kan worden binnen het maximum gabarit is toegelaten. Bij het aanbouwen moet rekening gehouden worden met het gabarit en de dakhelling van de aanpalende bebouwing om een harmonische aansluiting te vormen.	
Nokhoogte van het gebouw	
De nokhoogte bedraagt maximaal 11 m. Waar de hoogte beperkt is tot 1 bouwlaag bedraagt de maximale hoogte 3,50 m. De hoogte wordt gemeten vanaf het dorpelpeil. Het dorpelpeil mag niet lager en maximaal 30 cm hoger liggen dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.	
Kroonlijsthoogte van het gebouw	
De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5 m en de nokhoogte maximaal 11 m. Waar de hoogte beperkt is tot 1 bouwlaag bedraagt de maximale hoogte 3,50 m. De hoogte wordt gemeten vanaf het dorpelpeil. Het dorpelpeil mag niet lager en maximaal 30 cm hoger liggen dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.	
Dakvorm van het gebouw	
De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°. Bij het aanbouwen moet rekening gehouden worden met het gabarit en de dakhelling van de aanpalende bebouwing om een harmonische aansluiting te vormen. Dakkapellen of standvensters zijn toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel. De oppervlakte van deze dakuitbouwen, gemeten op het gevelplan, mag maximum 1/3 bedragen van de totale dakoppervlakte, gemeten op hetzelfde gevelplan.	
Type van het gebouw	
TYPOLOGIE De bouwkavel is weergegeven op het verkavelingsplan. Er wordt voorzien voor een grondgebonden eengezinswoning in gesloten typologie.	Binnen de verkaveling wordt gekozen voor gesloten bebouwing. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.

HOOFDBESTEMMING Deze verkaveling is bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning. De hoofdbestemming is wonen. NEVENBESTEMMING Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning.	Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.
Materiaalgebruik van het gebouw	
Het materiaal gebruikt voor alle gebouwen moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en de bestaande omgeving respecteren. Blinde gevels moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen. Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.	
Inplanting van het gebouw	
De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide bouwzone op bijgevoegd verkavelingsplan. De onbebouwde oppervlakten van de bouwzone op het gelijkvloers worden aangelegd en gehandhaafd als privatieve buitenruimte.	De inplantingszone voor de woning is aangeduid op het verkavelingsplan.
Aantal bouwlagen van het gebouw	
Het bouwvolume bedraagt maximaal 2 bouwlagen en een dak.	
Andere	
PARKEREN Er moet op de kavel minimum één inpandige garage, carport of openluchtstelplaats op private grond voorzien worden. Openluchtstelplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal.	
TUINZONE	
Voortuinstrook: verhardingen	
De voortuin mag ingericht worden met toegangen en/of opritten. De toegang tot het openbaar domein is beperkt tot max. 4,50 m breedte. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.	Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter te waarborgen. Om de verkeersveiligheid te garanderen wordt de breedte van de toegang tot het openbaar domein beperkt.
Voortuinstrook: groenaanleg	
De tuinzone dient ingericht te worden als een private groene buitenruimte bij de grondgebonden woning. De onbebouwde en onverharde ruimte dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.	Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter te waarborgen.
Voortuinstrook: constructies	
Er worden geen constructies toegelaten m.u.v. van de van vergunning vrijgestelde constructies zoals brievenbussen.	

Achtertuinstrook: verhardingen	
De tuinzone mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen indien noodzakelijk voor de toegelaten functies of activiteiten. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van het terras toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De oppervlakte van het terras is beperkt tot 30 m².	Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter te waarborgen.
Achtertuinstrook: groenaanleg	
De tuinzone dient ingericht te worden als een private groene buitenruimte bij de grondgebonden woning.	Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter te waarborgen.
Achtertuinstrook: constructies	
Er mag één afzonderlijk bijgebouw op de kavel geplaatst worden als tuinberging en/of overdekt terras. Er zijn geen woonfuncties toegelaten in het bijgebouw. Bijgebouwen zijn toegelaten vanaf de achterbouwlijn van het hoofdgebouw. Er moet een minimumafstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrens gerespecteerd worden. Mits uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) mag tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Er is één bijgebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 3,50 m. De dakvorm is vrij. Bijgebouwen moeten uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal als de woning of in hout.	De bouwkavel is groot genoeg om een afzonderlijk bijgebouw toe te laten. Om verrommeling tegen te gaan wordt slechts één bijgebouw toegelaten. De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend is.
AFSLUITINGEN OP DE PERCEELGRENZEN	
Afsluitingen: materiaal	
De afsluitingen in de voortuinstrook mogen maximaal 1m hoog zijn. Wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij op ten minste vijftig centimeter van de rooilijn staan. In de andere zones zijn hagen en afsluitingen tot 2 m hoog toegelaten. Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en –palen zijn verboden. Mits uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) kan de gemene scheidingsmuur doorgetrokken worden tot maximaal 3 m achter de achterste bouwlijn, met een maximale hoogte van 2 m. Deze scheidingsmuur bestaat uit hetzelfde materiaal als de woning.	Om de privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig.
Afsluitingen: uitvoeringswijze	
De afsluitingen in de voortuinstrook mogen maximaal 1m hoog zijn. Wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij op ten minste vijftig centimeter van de rooilijn staan. In de andere zones zijn hagen en afsluitingen tot 2 m hoog toegelaten.	Om de privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig.

Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en –palen zijn verboden. Mits uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) kan de gemene scheidingsmuur doorgetrokken worden tot maximaal 3 m achter de achterste bouwlijn, met een maximale hoogte van 2 m. Deze scheidingsmuur bestaat uit hetzelfde materiaal als de woning.	
ANDERE	
AFSLUITINGEN NIET OP DE PERCEELGRENZEN De afsluitingen in de voortuinstrook mogen maximaal 1m hoog zijn. Wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij op ten minste vijftig centimeter van de rooilijn staan. In de andere zones zijn hagen en afsluitingen tot 2 m hoog toegelaten. Afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Afsluitingen in betonplaten en –palen zijn verboden. RELIEFWIJZIGINGEN Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Enkel beperkte reliëfwijzigingen/nivelleringen in het kader van toegankelijkheid van de woning kunnen toegelaten worden indien geen wateroverlast wordt bewerkstelligd. Plaatselijke beperkte uitgravingen in de tuinzone i.k.v. aanleg wadi, zwemvijver e.d. zijn toegelaten mits het respecteren van een afstand van min. 2 m tot de perceelgrenzen. PARKEREN Er moet op de kavel minimum één inpandige garage, carport of openluchtstelplaats op private grond voorzien worden. Openluchtstelplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal.	