Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 13-1 Heirweg Vinkenhout (Anzegem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/11/097
Brugge, 24/03/2011

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gemeente Anzegem

Ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 13-1 Heirweg Vinkenhout



maart 2011, **besluit**

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Opdrachtgever:
gemeente Anzegem

Ontwerpers - ruimtelijke planners:
Nele Vandaele
Steven Hoornaert

De Burgemeester:
Dhr. Victor Gerniers

De schepen ruimtelijke ordening:
Dhr. Claude Van Marcke

De Gemeentesecretaris:
Dhr. Patrick Vandeputte

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
19 januari 2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 4 mei 2010

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 27 mei 2010 tot 27 juli 2010

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
20 oktober 2010

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 13 december 2010

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 24 maart 2011

9. Verordenend grafisch plan & onteigeningsplan

figuur 13: Verordenend grafisch plan



Legende

plangebied

zones

1 zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties

2 zone 2: zone voor openbare groenzone

3 zone 3: zone voor openbare wegenis

overdrukken

4 merkwaardig gebouw

5 op dit perceel kan slechts één woning toegelaten worden

6 verbinding van wegenis - erfaanleg

7 voetgangers- en fietsverbinding

8 minimale dichtheid 15 won. per ha

9 op te heffen verkavelingsvergunning

schaal: 1:2.000

figuur 14: Onteigeningsplan

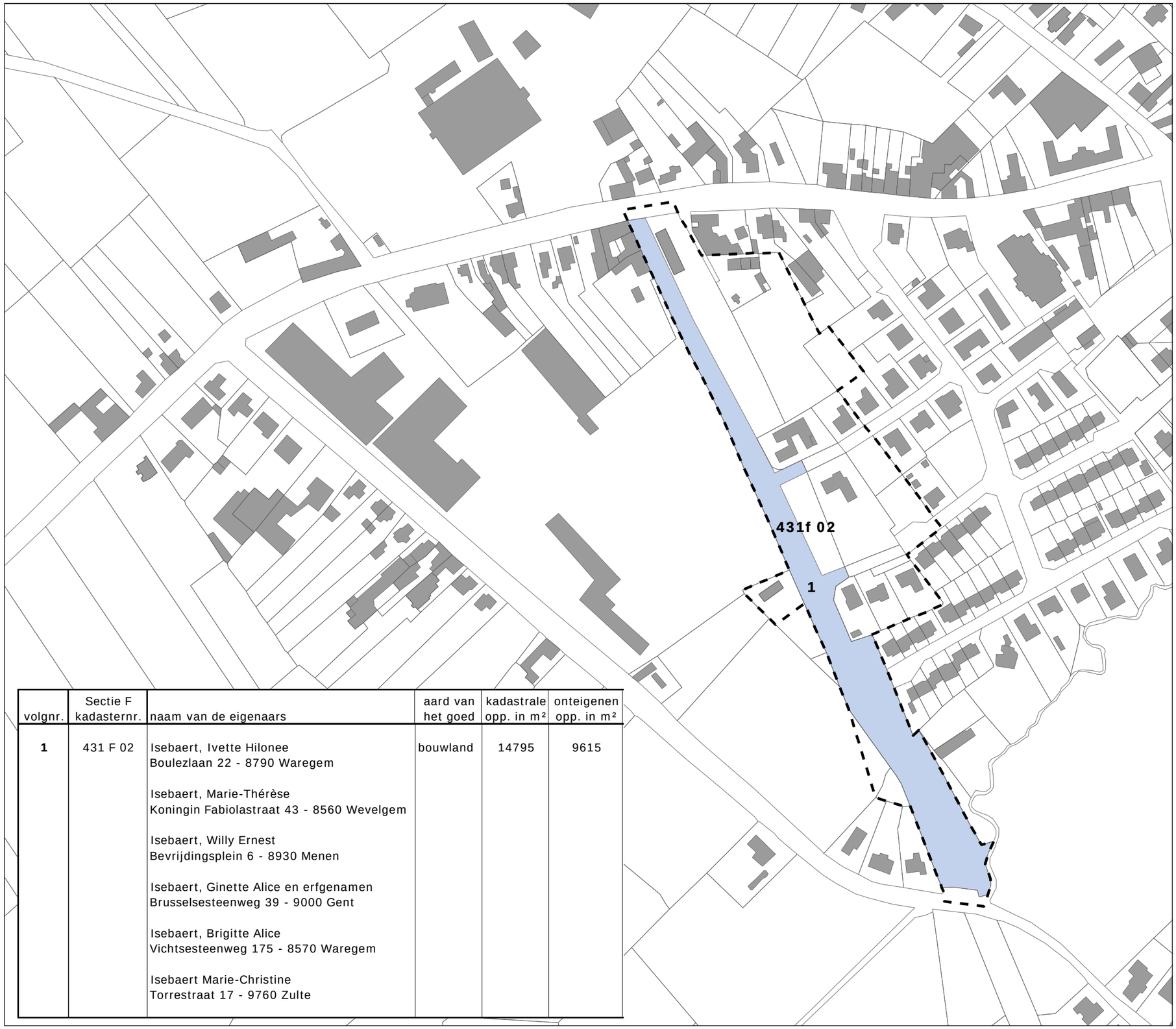
onteigenende rechtspersoon: gemeente Anzegem

Legende

plangebied

onteigening voor bestemmingszones:
openbare wegenis en openbaar groen

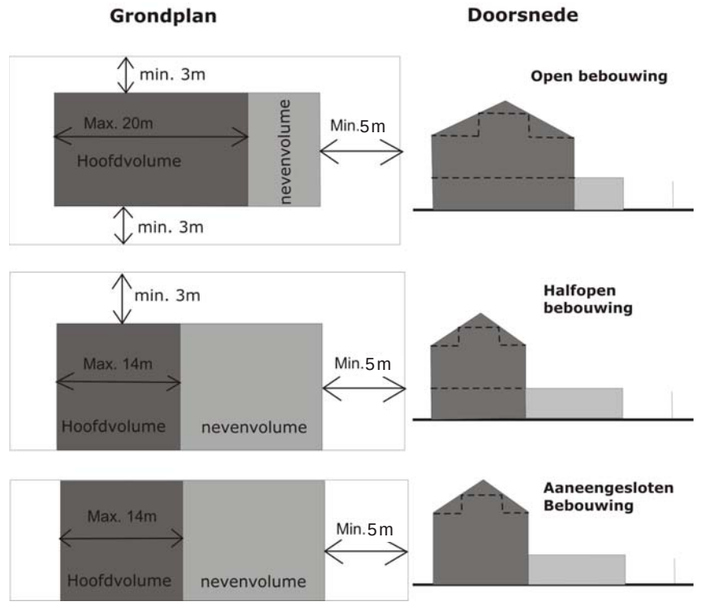
schaal: 1:2.000



volgnr.	Sectie F kadasternr.	naam van de eigenaars	aard van het goed	kadastrale opp. in m²	onteigenen opp. in m²
1	431 F 02	Isebaert, Ivette Hilonee Boulezlaan 22 - 8790 Waregem Isebaert, Marie-Thérèse Koningin Fabiolastraat 43 - 8560 Wevelgem Isebaert, Willy Ernest Bevrijdingsplein 6 - 8930 Menen Isebaert, Ginette Alice en erfgenamen Brusselsesteenweg 39 - 9000 Gent Isebaert, Brigitte Alice Vichtsesteenweg 175 - 8570 Waregem Isebaert Marie-Christine Torrestraat 17 - 9760 Zulte	bouwland	14795	9615

10. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Algemene voorschriften			
1	Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden binnen dit plangebied opgeheven: • de verkavelingen 006/398 dd 31/10/1974 • VK 006/370 dd 18/09/75 voor het deel dat binnen het plangebied gelegen is • VK 5/34002/1148 dd 15/05/91 gew 16/10/91 voor het deel dat binnen het plangebied gelegen is	1	
2	**Ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening** • Bij een beoordeling van een aanvraag blijven ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. • Constructies die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht, kunnen ook in dit plangebied zonder vergunning ingericht worden, op voorwaarde dat ze niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.	2	**Ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening** • Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en vrijwaring van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Om deze reden dient een afweging te gebeuren t.o.v. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving: o.a. de beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, groeninrichting en de impact op de verkeerssituatie. • Op basis van argumenten van ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kunnen bouwaanvragen geweigerd worden of bijkomende eisen gesteld worden.
3	**Inrichtingen van openbaar nut** • Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang kunnen in alle bestemmingszones worden toegelaten voor zover ze respect hebben voor de omliggende bebouwing en de zones waarin ze liggen. • GSM-masten en windturbines zijn niet toegelaten.	3	**Inrichtingen van openbaar nut** Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn bvb. elektriciteitscabines, telefooncellen, ...
4	**Perceelsbegrenzingen** Perceelsbegrenzingen die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren.	4	**Perceelsbegrenzingen** De perceelsbegrenzingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, ...
5	**Behoud van bestaande bouwwerken en inrichtingen** • De bestaande bebouwing of inrichting die afwijkt van één of meerdere zonevoorschriften, mag blijven bestaan, mag intern verbouwd worden, mag onderhouden worden en mag een marginale volumevermeerdering ondergaan op voorwaarde dat de bestaande afwijking niet toeneemt. • Bij nieuwbouw, herbouw, volume-uitbreidingen of heraanleg moeten de voorschriften gerespecteerd worden. • Functiewijzigingen die niet beantwoorden aan de voorschriften, zijn niet toegelaten.	5	**Behoud van bestaande bouwwerken en inrichtingen** Dit geldt voor woningen, loodsen, garages, parkings, bijgebouwen, ... Een marginale volumevermeerdering is bijvoorbeeld het toevoegen van technische installaties, een nieuwe buitengevel rond de bestaande, ...
6	**Integraal waterbeheer en waterhuishouding** • De ruimtelijke ingrepen dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. • Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Indien de verplichting geldt voor het zuiveren van het afvalwater, wordt het effluent geloosd in het waterafvoersysteem voor hemelwater. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal een gedetailleerd rioleringsplan bevatten inclusief de hemelwaterbuffering. • De nodige maatregelen worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging.	6	**Integraal waterbeheer en waterhuishouding** Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen	
7	**Hoofdfunctie:** Wonen **Hoofdfunctie – nevenfunctie** De hoofdfunctie moet op ieder perceel of geheel van percelen van éénzelfde eigenaar aanwezig zijn. De hoofdfunctie omvat minstens 50% van de vloeroppervlakte op het perceel. De nevenfunctie wordt gedefinieerd als ondersteunende en supplementaire activiteit bij de hoofdfunctie.	7	**Hoofdfunctie** Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, carports, …
8	**Nevenfuncties** • Als nevenfuncties zijn toegelaten: detailhandel, diensten en kantoren. • Nevenfuncties blijven beperkt tot maximaal 150 m². • Nevenfuncties kunnen niet in bijgebouwen geplaatst worden. • Functies die veel verkeer genereren of lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet worden toegelaten.	8	**Nevenfuncties** • Een bakker, kapper, kruidenierswinkel, architectenkantoor, boekhouder, dokterspraktijk … zijn toegelaten. • De nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.
9	**Woningtype** • Eengezinswoningen zijn toegelaten in open, halfopen of aaneengesloten bebouwing. • Meergezinswoningen (appartementen) zijn niet toegelaten.	9	**Woningtype**
10	**Bouwvoorschriften** • Maximum toegelaten gabariet = 2 bouwlagen + dakvolume De gelijkgrondse **bouwlaag** heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een **dakvolume** wordt niet meegeteld als een bijkomende bouwlaag, 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 van het hoofdvolume. Dus als de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is, wordt dit wel in rekening gebracht als een bouwlaag. • Hellende of platte daken zijn binnen het gabariet beiden toegelaten. • De bezettingsgraad bedraagt maximaal 60% per perceel. • Nevenvolumes hoeven niet noodzakelijk fysisch verbonden te zijn met het hoofdvolume. • Minimale voortuinstrook van 5 m. • Minimum afstand van gebouwen tot achterperceelsgrens: 5 m. In deze 5 m strook kunnen bijgebouwen (zoals tuinhuisjes en garages) tot een maximale totale vloeroppervlakte van 20 m² worden toegelaten. • In een vrije zijtuinstrook kan er een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. • Open bebouwing: - Aan beide zijden minimale vrije zijtuinstroken van 3 m. - Hoofdvolume max. 20 m bouwdiepte. - Nevenvolume max. 3 m hoog. • Halfopen bebouwing: - Aan één zijde een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. - Hoofdvolume max. 14 m bouwdiepte. - Nevenvolume max. 3 m hoog. • Aaneengesloten bebouwing: - Hoofdvolume max. 14 m bouwdiepte. - Nevenvolume max. 3 m hoog.	10	**Bouwvoorschriften** Het **gabariet** is een virtuele ruimtelijke envelop. Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten, afvoerpijpen en schoorstenen mogen buiten het maximum gabariet komen. 
11	**Aansluiten bij bestaande gebouwen** • Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw enkel gemotiveerd afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. • Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaan. • Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.	11	**Aansluiten bij bestaande gebouwen**

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
12	**Parkeren** • Per woning dient minimum 1 garage/carport en een parkeerplaats op eigen terrein te worden voorzien. • De parkeerproblematiek voor de nevenfuncties dient bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden toegelicht. Een overzicht van de parkeerbehoefte en het aanbod dienen weergegeven te worden in een begeleidende nota.	12	**Parkeren** • Om te vermijden dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op het openbaar domein, moet op eigen privaat terrein de nodige ruimte voor parkeren (garage/carport/parkeerplaats) worden voorbehouden. • Aan de hand van de toelichtende parkeernota wordt geoordeeld over de verzoenbaarheid met de woonomgeving.
13	**Tuininrichting** • Normale tuinuitrusting is in alle onbebouwde oppervlaktes toegelaten. • Verbod zwembaden in voortuin. • De verharding in de voortuinstrook blijft beperkt tot hetgeen noodzakelijk voor de toegankelijkheid van het perceel. • Tuinuitrusting met een grote impact is enkel toegelaten in de zones voor bebouwing van het hoofd- of nevenvolume.	13	**Tuininrichting** • Onder normale tuinuitrusting wordt verstaan: een siervijver, rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbussen, zwembaden tot 30 m²,... • Tuinuitrusting met een grotere impact zijn bijvoorbeeld grotere zwembaden, ...
14	**Stapelen van goederen** • Gestapelde goederen hoger dan 2,5 m moeten binnen worden geplaatst. • Gestapelde goederen lager dan 2,5 m mogen buiten worden opgeslagen op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein. • Tussen rooilijn en voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.	14	**Stapelen van goederen** Onder goederen wordt ondermeer verstaan: grondstoffen, brandhout, ...
Zone 2: zone voor openbaar groen		hoofdcategorie: overig groen	
15	**Bestemming** Openbaar groen.	15	**Bestemming** Het groen maakt integraal deel uit van de publieke ruimte in de woonwijk en mag niet afgesloten worden.
16	**Bouwvoorschriften** In deze zone mag niet gebouwd worden, behalve voor inrichtingen en constructies van openbaar nut.	16	**Bouwvoorschriften**
17	**Inrichting** - Binnen deze zone zijn paden met bijhorende inrichting toegelaten volgens de aangeduide pijlen. De paden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen. - De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn eveneens toegelaten.	17	**Inrichting** Inrichting horende bij paden en speelpleinconstructies zijn bijvoorbeeld: verlichting, fietsenstalling, voetbalgoals en netten, ...

VERODENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 3: zone voor openbare wegenis		hoofdcategorie: lijninfrastructuur	
18	**Bestemming** Openbare wegenis.	18	De zone maakt deel uit van het publiek domein en heeft een openbaar karakter.
19	**Bouwvoorschriften** In deze zone mag niet gebouwd worden, behalve voor inrichtingen en constructies van openbaar nut.	19	
20	**Inrichting** Binnen deze zone zijn keerpunten, voetgangers- of fietsvoorzieningen, parkeerplaatsen, groenaanplantingen, zitbanken, muurtjes, kunstwerken en andere kleine constructies (telefooncel, elektriciteitscabine, ...) inbegrepen en toegelaten.	20	
overdruk 4: merkwaardig gebouw	★		
21	• Op de site waar dit symbool weergegeven wordt, geldt ten aanzien van de onderliggende bestemmingszone een functieverruiming. • In hoofdbestemming is naast wonen ook toegelaten: diensten, handel, kantoren, horeca, niet-lawaaierige recreatie, gemeenschapsvoorzieningen. Deze functies zijn slechts toegelaten als ze op schaal zijn van het dorp Heirweg. • Een woning hoeft niet aanwezig te zijn.	21	Voorbeelden van toegelaten functies: speelplein, restaurant, fietsverhuurkantoor, seminarielokalen, kunstatelier, wellness, ... Voorbeelden van functies die niet toegelaten zijn: carting, bowling, ...
22	• Op de site waar dit symbool weergegeven wordt, geldt ten aanzien van de onderliggende bestemmingszone een bijkomende bepaling: iedere ruimtelijke ingreep dient respect te hebben voor de typologie van de bebouwing.	22	Bij verbouwen, herbouwen, ... dient de typologie van een stationsgebouw gerespecteerd te worden.
overdruk 5: slechts 1 woning toegelaten	*		
23	• Op het perceel waar dit symbool weergegeven wordt, kan slechts één woning worden toegelaten. Het perceel mag niet opgesplitst worden in het kader van meerdere woongelegenheden.	23	De selectie omvat een voormalige zonevreemde woning.
overdruk 6: openbare wegenis: erfaanleg	→		
24	• Op de plaats van de pijl dient een verbinding van openbare wegenis te worden voorzien. • De pijl kan verschoven worden over een afstand van 5 m. • De weg heeft een minimale breedte van 4 m en max 6 m • De weg wordt aangelegd in kleinschalige materialen (erfaanleg). • De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor openbare wegenis zijn van toepassing. • De aangrenzende woningen kunnen hun erftoegang hebben via deze weg. De weg geeft in geen geval toegang tot het bedrijf ten westen.	24	

overdruk 7: voetgangers-en fietsersdoorsteek ◀–▶			
25	• Op de plaats van de pijl dient een verbinding van voetgangers en fietsers te worden voorzien. • Autoverkeer is op deze weg niet toegelaten. • De verbinding is minimum 2 m breed en maximum 4 m breed. • De pijl kan verschoven worden over een afstand van 5 m. De doorsteek wordt aan de westelijke zijde van de groenzone voorzien. • Indien praktisch mogelijk dient de verbinding in waterdoorlatende verharding uitgevoerd te worden.	25	Waterdoorlatende verharding is bijvoorbeeld niet mogelijk indien er een kwelgebied is.
overdruk 8: minimale dichtheid 15 won. per ha			
26	• Binnen deze perimeter geldt een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare.	26	Het plangebied bevindt zich in buitengebied.
overdruk 9: op te heffen verkavelingen			
27	de lijn geeft de omtrek weer van (het deel van) de verkavelingen die met dit RUP opgeheven worden.	27	

www.leiedal.be

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten