Bijgaand bij het besluit van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 14-1 Vichteplaats (Anzegem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/010/054,
Brugge, 11/02/2010

De Provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de Deputatie,
Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gemeente Anzegem

Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 14-1 Vichteplaats

Leiedal

februari 2010

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 – ruimtelijk planners:
Nele Vandaele

Steven Hoornaert

De Burgemeester:
Victor Gerniers

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:
Claude Van Marcke

De Gemeentesecretaris:
Patrick Vandeputte

Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 19 januari 2009
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 7 april 2009
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:27/04/2009 – 25/06/2009
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):21/09/2009
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 1/12/2009
- Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 11/02/2010

10 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Vichte nr. 17 Beukenhof goedgekeurd met M.B. 23/10/2000 en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

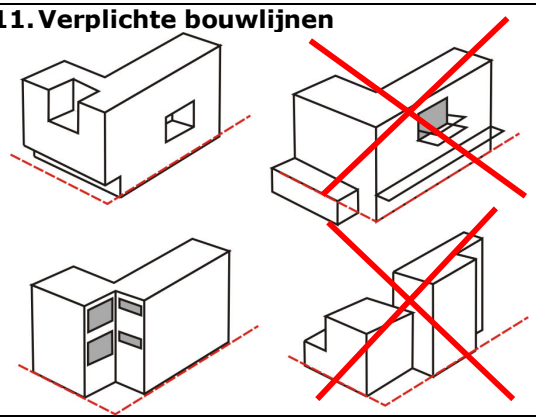
11 Ruimtebalans

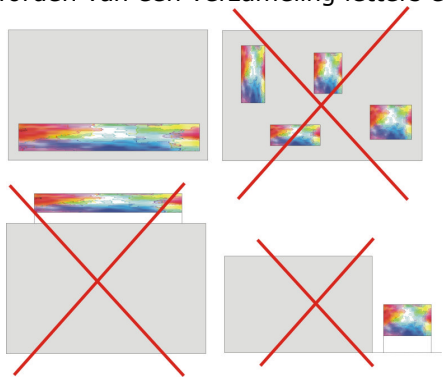
	Oorspronkelijke bestemming	**Nieuwe bestemming**	**Opp. (m²)**
1	Openbaar domein	Centrumfuncties	403
2	Zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing	Openbaar domein	797
3	Zone voor park	Centrumfuncties	868

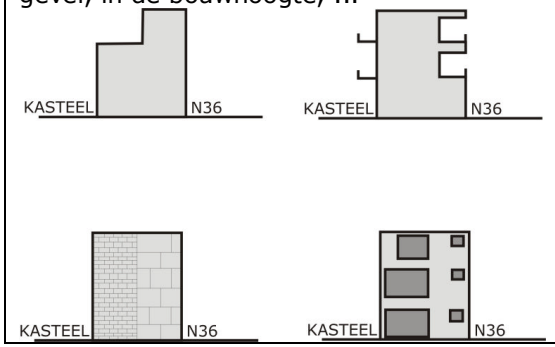
12 Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
ALGEMEEN	
1. 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.	**1. 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.
2. Inrichtingen van openbaar nut Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn bv. elektriciteitscabines, telefooncellen, ... Deze inrichtingen van openbaar nut dienen te beantwoorden aan verplichte bouwlijnen, ...	**2. 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.

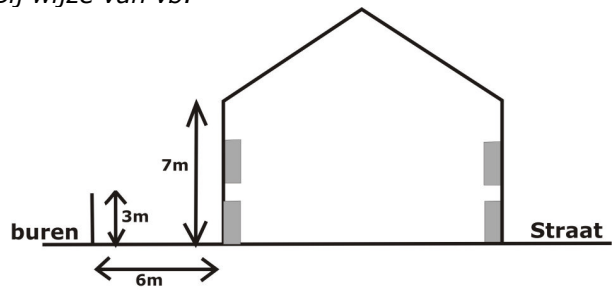
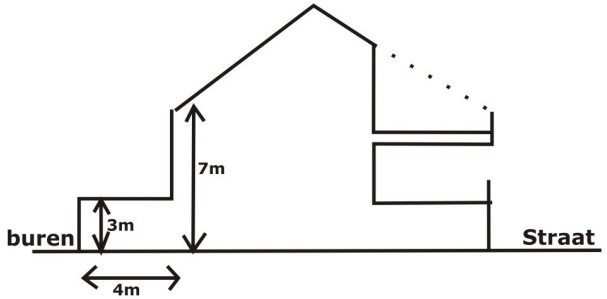
Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
3. Integraal waterbeheer en waterhuishouding Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.	**3. Integraal waterbeheer en waterhuishouding** De ruimtelijke ingrepen dienen in overeenstemming te zijn 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.
4. Gevels naar het publiek domein Eén garage in de gevel kan bijvoorbeeld wel.	**4. Gevels naar het publiek domein** Naar het publiek domein kunnen geen blinde gevels of een aaneenschakeling van garagepoorten worden voorzien.
5. Infrastructuur In alle zones is bijkomende infrastructuur mogelijk**.**	**5. Infrastructuur** Buiten de zones die hiervoor specifiek bestemd zijn, is de aanleg van bijkomende openbare wegenis, voetgangers- en fietsersdoorsteken en/of garagewegen in alle bestemmingszones toegelaten.
6. Stapelen van goederen Goederen mogen dus enkel binnen in volumes gestapeld worden zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.	**6. Stapelen van goederen** Goederen mogen niet in de open lucht worden gestapeld.
7. 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, ...	**7. 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.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Zone 1: zone voor centrumfuncties – open gestapelde bebouwing (hoofdcategorie: wonen)	
8. Bestemming	**8. Bestemming** • Gelijkvloers: wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren. • Hogerliggende verdiepingen: wonen (appartementen). • Volgende functies worden **niet toegelaten**: – niet-woonfuncties met een oppervlakte groter dan 350 m² – bedrijven en discotheken
9. Woningtype De types kunnen van elkaar verschillen door oppervlakte, aantal slaapkamers, configuratie, ...	**9. Woningtype** In het project moeten minimum 3 verschillende types van appartementen worden voorzien. Minimum aantal woongelegenheden: 8
10. Gabariet Marginale afwijkingen op de maximale kroonlijst- en nokhoogte worden toegestaan: 20-tal centimeter. Technische opbouwen zijn installaties voor lift, koeling, schotelantennes, ...	**10. Gabariet** • Maximum bezettingsgraad: 100%. • Maximum aantal bouwlagen: (ondergrondse garage + bergingen) + gelijkvloers + 1e verdieping + 2e verdieping + 1 bewoonbare dakverdieping. • De dakverdieping kan onder een hellend dak of onder een plat dak met teruggetrokken bouwlijn. • Richtlijn maximale kroonlijsthoogte: 9,5 m. • Richtlijn maximale nokhoogte: 12,5 m. • Hiervan kan afgeweken worden voor technische constructies, voor zover ze samen niet meer dan 1/10 van de bebouwde oppervlakte van het gebouw uitmaken.
11. Verplichte bouwlijnen 	**11. Verplichte bouwlijn** Een aantal lijnen zijn verplichte bouwlijnen. Deze worden op het plan aangeduid met het lijntype: **– · – · – · –** De gevel van het gebouw, op alle verdiepingen (uitgezonderd de dakverdieping), is op deze lijn gevestigd. Plaatselijk kan in beperkte mate ingesprongen worden ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor terrassen. Terrassen kunnen wel teruggetrokken worden ten aanzien van de bouwlijn. Enkel ter hoogte van een hoekbebouwing kan van deze lijn afgeweken worden in het kader van een betere lichtinval voor de woongelegenheden of de toegang voor de ondergrondse parking. Langs gevellijnen waar geen verplichte bouwlijn geldt kan voor terrassen of dakoversteken maximum 2 meter boven het openbaar domein gebouwd worden indien een vrije hoogte van 3 meter gerespecteerd wordt.
12. Verboden erftoegang Uitstalramen zijn aan deze zijde bijvoorbeeld wel toegelaten.	**12. Verboden erftoegang** Aan de zijde van de N36 en in de kopse gevel kunnen wegens de verkeersveiligheid geen erftoegangen worden voorzien. Deze zijden worden op het plan weergegeven met het volgende symbool: **++++++++++**
13. Niet bebouwde perceelsdelen Concrete overeenkomsten over de aanleg worden afgesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. Het plan voor de herinrichting van het publiek domein van Vichteplaats geldt als richtkader.	**13. Niet bebouwde perceelsdelen** De niet-bebouwde perceelsdelen moeten beantwoorden aan de voorschriften van de zone voor openbaar domein.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
14. Reclame en signalisatie Het gelijkvloers kan op deze manier een sokkel worden van een verzameling letters en logo's. 	**14. Reclame en signalisatie** Naamaanduidingen, (licht)reclame, ... kunnen op de gevel van een gebouw worden aangebracht. Ze kunnen niet bovenop het gebouw of vrijstaand worden voorzien. Ze zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.
15. Buitenruimte De aansluiting bij een leefruimte en een goede oriëntatie zijn voorbeelden van noodzakelijke voorwaarden.	**15. Buitenruimte** Per woongelegenheid dient een minimale bruikbare buitenruimte (terras) van 6 m² te worden voorzien.
16. Ondergrondse parkeergarage Een volwaardige parkeerplaats is ongeveer : 2,5 x 5 m. Indien het om gesloten boxen gaat lijkt een minimum: 3 x 6 m.	**16. Ondergrondse parkeergarage** Een ondergrondse parkeergarage moet worden voorzien onder de bebouwing of onder het openbaar domein. Per woongelegenheid dienen 1,7 volwaardige parkeerplaatsen te worden voorzien. De toegang voor het autoverkeer situeert zich op de plaats waar op het plan een pijl voorzien wordt. → De maximum helling bedraagt 11%. Toegangen voor voetgangers worden opgenomen in het bebouwd volume en vormen geen afzonderlijke volumes op het plein.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
17.Vormgeving gevels Dit onderscheid kan liggen in het materiaal- en kleurgebruik, in de situering van de openingen in de gevel, in de bouwhoogte, ...  	**17. Vormgeving gevels** De gevels naar de N36 worden anders gearticuleerd dan deze naar het Kasteelplein en het Kasseienplein. Ten aanzien van beide pleinen dienen kleinschalige materialen in de gevel gebruikt te worden.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Zone 2: zone voor centrumfuncties – aaneengesloten bebouwing (hoofdcategorie: wonen)	
18. Bestemming	**18. Bestemming** • Horeca, detailhandel, diensten, kantoren en wonen zijn toegelaten. • Zowel eengezinswoningen als appartementen zijn toegelaten. • Volgende functies worden **niet toegelaten**: – niet-woonfuncties met een oppervlakte groter dan 350 m² – bedrijven en discotheken
19. Bouwvoorschriften 2 verdiepingen in het dakvolume zijn niet toegestaan. Liftkokers, ventilatoren, schotelantennes... kunnen boven het dak uitkijken. Een volledige 'technische' verdieping is niet toegelaten.	**19. Gabariet** • Aaneengesloten bebouwing. • Maximum kroonlijsthoogte: 7 m. • Maximum nokhoogte: 12 m. • Minimum aantal bouwlagen: 2. • Maximum aantal bouwlagen: 2 + 1 bewoonbare dakverdieping. • De dakverdieping kan onder een hellend dak of onder een plat dak met teruggetrokken bouwlijn. • Maximum bezettingsgraad: 100%. • Technische installaties kunnen bovenop het toegelaten gabariet geplaatst worden indien ze zich voegen in een hoek van 45° vanaf de kroonlijst en indien ze maximum 1/10 innemen van de bebouwde oppervlakte op het gelijkvloers.
20. Bouwlijnen	**20. Verplichte bouwlijn** Een aantal lijnen zijn verplichte bouwlijnen. Deze worden op het plan aangeduid met het lijntype: **_ . _ . _ .** De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, is op deze lijn gevestigd. Plaatselijk kan in beperkte mate ingesprongen worden ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor terrassen.
21. Verboden erftoegang Garagepoorten, hekkens met parking erachter, toegang tot de winkel of woningen, ... zijn niet toegelaten in verband met de veiligheid en de draagkracht van het plein.	**21. Verboden erftoegang** Aan de zijde van de N36 en in de kopse gevel kunnen wegens de verkeersveiligheid geen erftoegangen worden voorzien. Deze zijden worden op het plan weergegeven met het volgende symbool: **++++++++++**
22. Reclame en signalisatie	**22. Reclame en signalisatie** Naamaanduidingen, (licht)reclame, ... kunnen op de gevel van een gebouw worden aangebracht. Ze kunnen niet bovenop het gebouw of vrijstaand worden voorzien. Ze zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
23. Aandacht voor licht en zicht *Bij wijze van vb.*   	**23. Aandacht voor licht en zicht** • Wordt weergegeven op het plan met het volgende lijntype: **IIIIIIIIIIII** • De constructies op de perceelsgrens (tuinmuur of volume) mogen maximum 3 m hoog zijn en kunnen stijgen onder een hoek van 45°. De constructies op de perceelsgrens bestaan uit kwaliteitsvolle en onderhoudsvriendelijke materialen. • Rechtstreeks zicht d.m.v. ramen of terrassen is niet toegelaten: - op de perceelsgrens op het gelijkvloers - op de eerste verdieping dichter dan 6 m bij de perceelsgrens - in de dakverdieping
24. Aansluiten bij bestaande gebouwen	**24. 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 afgewerkt te worden.
25. Parkeren Gezien het grote parkeeraanbod in de omringende publieke ruimte dienen handelszaken geen bijkomende parkeervoorzieningen te treffen. Bij een keuze voor grondgebonden woningen is dit evenmin verplicht.	**25. Parkeren** Enkel voor meergezinswoningen dient 1,7 parkeerplaats/garage/carport per woongelegenheid op eigen terrein te worden voorzien.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Zone 3: zone voor openbaar domein (hoofdcategorie: lijninfrastructuur)	
26. Bestemming	**26. Bestemming** Openbare wegenis, plein, groenstructuur.
27. Bouwvoorschriften	**27. Bouwvoorschriften** In deze zone mag niet gebouwd worden, behalve voor inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.
28. Inrichting	**28. Inrichting** Binnen deze zone zijn keerpunten, voetgangers- of fietsvoorzieningen, parkeerplaatsen, de aanplanting van groen en de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken en andere kleine constructies (telefooncel, elektriciteitscabine, ...) inbegrepen en toegelaten. Door de aangrenzende functies mogen terrassen op het gelijkvloers worden voorzien.
29. Ondergrondse parkeergarage	**29. Ondergrondse parkeergarage** Een ondergrondse parkeergarage kan worden voorzien gedeeltelijk onder de zone voor centrumfuncties (open gestapelde bebouwing) en gedeeltelijk onder het openbaar domein. De toegang voor het autoverkeer situeert zich op de plaats waar op het plan een pijl wordt voorzien. Hiervoor kan de nodige ruimte ingenomen worden, parallel met de N36. De maximum helling bedraagt 11 %. Toegangen voor voetgangers worden opgenomen in het bebouwd volume en vormen geen afzonderlijke volumes op het plein.
30. Samenhangend concept Dit concept wordt door de gemeente bepaald in een studie over de herinrichting van het openbaar domein.	**30. Samenhangend concept** De volledige zone wordt ontwikkeld volgens een globaal concept. Het Kasteelplein en Kasseienplein worden geaccentueerd. De voetpaden hebben een minimale obstakelvrije breedte van 1,5 m. Het standbeeld het Vertellerke maakt onderdeel uit van het Kasseienplein. Er worden minstens 5 hoogstammige bomen aangeplant ter hoogte van het Kasseienplan en 3 ter hoogte van het Kasteelplein.
31. Beheer	**31. Beheer** De aanleg overeenkomstig een gemeenschappelijk inrichtingsplan dient te worden voorzien door de respectievelijke eigenaar en dient kostenloos overgedragen te worden aan de gemeente.