

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde constructies – Fase 1' (Anzegem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.:

7/DRUM/2007-154-BD, Brugge, 07/06/2007



uitgesloten deel

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter
(Get.) Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
Adjunct-adviseur
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

Gemeente Anzegem

Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 2.1. Zonevreemde constructies – fase 1



februari 2007, definitieve vaststelling door gemeenteraad



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

Ontwerper – ruimtelijk planner :

Ir. arch. Steven Hoornaert (G.G.S. stedenbouw & ruimtelijke ordening)

De Burgemeester :

Dhr. Victor Gerniers

De Schepen van Ruimtelijke Ordening :

Dhr. Claude Van Marcke

De Gemeentesecretaris :

Dhr. Patrick Vandeputte

Formele procedure

- Plenaire vergadering 1^e voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
14 december 2005
- Plenaire vergadering 2^e voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
31 mei 2006
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in
de gemeenteraadszitting van: 3 juli 2006
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
14 augustus 2006 – 13 oktober 2006
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
18 december 2006
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 6 februari 2007
- Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan :
7 juni 2007

Inhoudsopgave

1 Inleiding..... 4

2 Deelplan nr. 32 9

2.1 Weergave feitelijke en juridische toestand9

2.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem9

2.3 Watertoets 10

2.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften 10

2.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 3215

2.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 32..... 15

2.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid 15

2.6.2 Artikel 2 : Zone voor achteruitbouwstrook of openbare wegenis..... 15

2.6.3 Artikel 3: Zone voor groenscherm 15

2.6.4 Artikel 4 : Zone voor wonen 16

2.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 3216

3 Deelplan nr. 33 17

3.1 Weergave feitelijke en juridische toestand17

3.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem17

3.3 Watertoets 17

3.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften17

3.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 3321

3.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 33.....21

3.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen 21

3.6.2 Artikel 2 : Zone voor achteruitbouwstrook of openbare wegenis..... 21

3.6.3 Artikel 3 : Zone voor tuinen 21

3.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 3321

4 Deelplan nr. 61 23

4.1 Weergave feitelijke en juridische toestand23

4.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem23

4.3 Watertoets24

4.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften24

4.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 6127

4.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 61.....27

4.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid 27

4.6.2 Artikel 2 : Zone voor achteruitbouwstrook of openbare wegenis..... 27

4.6.3 Artikel 3: Zone voor groenscherm 27

4.6.4 Artikel 4 : Zone voor fietsers- en voetgangersdoorgang..... 27

4.6.5 Artikel 5 : Zone voor bedrijfsparking 28

4.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 6128

5 Deelplan nr. 77 29

5.1 Weergave feitelijke en juridische toestand29

5.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem29

5.3 Watertoets29

5.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften29

5.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 7735

5.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 77.....35

5.6.1 Artikel 1 : Open-ruimtegebied met verspreide woning 35

5.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 7735

6 Deelplan nr. 78 37

6.1 Weergave feitelijke en juridische toestand37

6.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem37

6.2.1 Het specifieke beleidskader voor zonevreemde bedrijven 37

6.2.2 Bedrijfswoning 38

6.3 Watertoets 38

6.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften 38

6.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 78 41

6.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 78 41

6.6.1 Artikel 1 : Zone voor kleine bedrijvigheid in landbouwgebied..... 41

6.6.2 Artikel 2: Zone voor groenscherm 41

6.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 78..... 41

7 Deelplan nr. 18243

7.1 Weergave feitelijke en juridische toestand 43

7.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem..... 43

7.3 Watertoets 44

7.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften 44

7.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 182..... 49

7.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 182 49

7.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid 49

7.6.2 Artikel 2: Zone voor groenscherm 49

7.6.3 Artikel 3 : Zone voor wonen..... 49

7.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 182 50

1 Inleiding

Het RUP Anzegem nr. 2.1. Zonevrije constructies – fase 1 omvat 6 deelplannen uit de inventaris van het sectoraal BPA Anzegem nr. 13 zonevrije bedrijven. Het betreft volgende deelplannen : nr. 32, 33, 61, 77, 78 en 182.

→ *figuur : Situering van de deelplannen op topografische kaart*

→ *figuur : Situering van de deelplannen op het gewestplan*

Het RUP vormt een toepassing van de gewenste ruimtelijke structuur van de deelgebieden en van drie beleidskaders uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Anzegem :

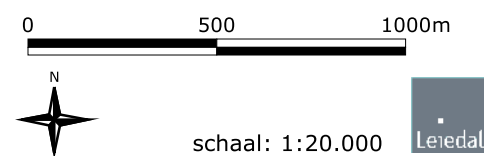
- Specifiek beleidskader zonevrije woningen (tekst RG p. 19-22) ;
- Specifiek beleidskader zonevrije bedrijven (tekst RG p. 36-40) ;
- Specifiek beleidskader voor toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (tekst RG p. 40).

Per deelplan zullen de desbetreffende beleidskaders worden toegepast (zie afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem).

In het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Anzegem zijn volgende maatregelen en acties vermeld:

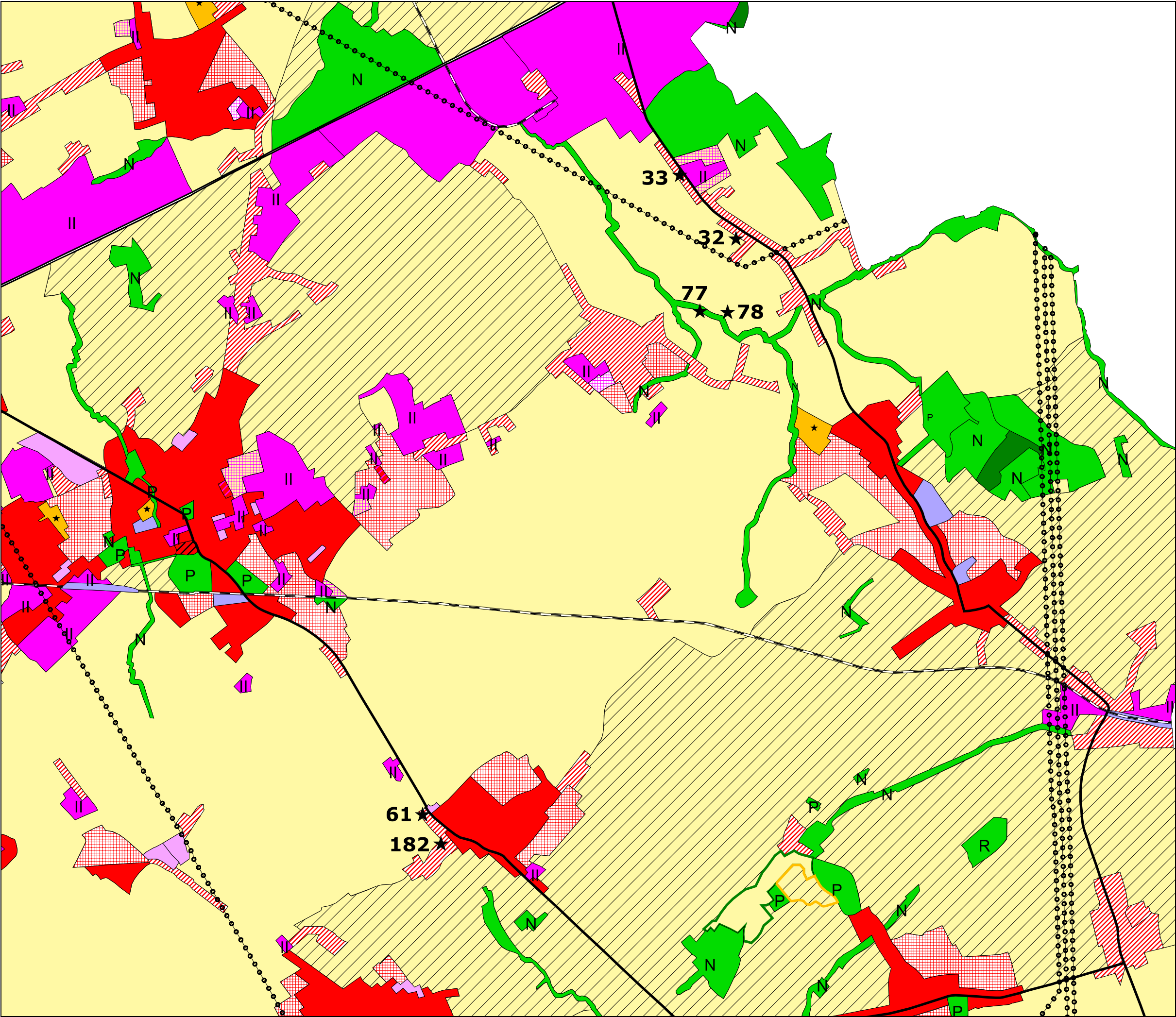
- Opstellen van R.U.P.'s ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor zonevrije woningen (tekst BG p. 73);
- Opstellen van R.U.P.'s ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor zonevrije bedrijven (tekst BG p. 75);
- Opstellen van R.U.P.'s en/of stedenbouwkundige verordeningen ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (tekst BG p. 75).

De verschillende deelplannen vormen dus een uitvoering van deze maatregelen en acties uit het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Anzegem.



Situering van de deelplannen op
het gewestplan

legende



2 Deelplan nr. 32

2.1 Weergave feitelijke en juridische toestand

De feitelijke en juridische toestand worden weergegeven a.h.v. volgende figuren :
→ *figuur : Feitelijke en juridische toestand – deelplan nr. 32 (gewestplan – luchtfoto – bebouwing en percelen)*
→ *figuur : Juridische toestand – deelplan nr. 32 uit sectoraal BPA zonevrije bedrijven*

Coördinaten & basisgegevens

Grote Leiestraat nr. 149 (en aanpalend braakliggend perceel)
BE-8570 Anzegem

Kadastrale omschrijving

Gemeente Anzegem, Deelgemeente Anzegem, Afdeling I, Sectie A, Nummers 476b, 476m, 467a

Historiek

In het verleden was op dit adres de brandstoffenhandel Verougstraete gevestigd (gegevens zie sectoraal BPA zonevrije bedrijven). Na het stopzetten van deze activiteiten op deze locatie werd de in het BPA voorziene bouwzone voor tankstation irrelevant. Op de site is tevens een bedrijfswoning gevestigd. Recentelijk heeft op deze site zich een aannemersbedrijf gevestigd, gespecialiseerd in grond- en wegeniswerken.

Huidige activiteiten

Onderneming : BVBA Asfaltwerken Declercq
Ondernemingsnummer : 877.261.367
Omschrijving : Onderneming voor het aanleggen , herstellen en onderhouden van wegen en parkings; grondwerken met kraan en bull; afbraakwerken; grondwerken openbaar - privé – industrie; sloopwerken; containerdienst; verkoop teelarde - steenslag – zand; aanleg parkings - opritten - wegeniswerken – asfalt; kranenverhuur - bulldozers verhuur; riolerings- en nivelleringswerken; aanleg van vijvers en grachten; oeverversterking; recyclage van beton, asfalt, steenbrokken bouwafval; plaatsen van regen-en septische putten – kelders; loonwerken; aanleggen en onderhoud van tuinen.

Bouwvergunningen:

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund ;
- 04/05/1988 : Regularisatie 3 bovengrondse stookolietanks (deze tanks werden echter reeds afgebroken)
- 19/10/1993 : Herschikken voorgevel / interne aanpassing
- 23/03/1995 : Slopen muur en vervanging door spouwmuur

Milieuvergunningen:

- van 27/09/1989 tot 27/09/2009 : Bovengronds gasoliestapel en pomp (door het stopzetten van de brandstoffenhandel is deze vergunning vervallen)

Nutsvoorzieningen:

- riolering : ja
- gasnet : nee
- elektriciteit : ja
- telefoon : ja
- drinkwater : ja
- grondwater : nee
- waterzuivering : nee

2.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem

De ruimtelijke opties voor dit deelplan worden afgewogen op basis van de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het betrokken plangebied maakt deel uit van de 'gemengde lintbebouwing langs de N382 (Grote Leiestraat) in het deelgebied van de open ruimte centraal & noord'. Bij de doelstellingen en de gewenste ruimtelijke structuur van dit deelgebied wordt aangegeven dat de bestaande zonevrije bedrijven voldoende ontwikkelingsperspectieven moeten verkrijgen, maar dat er bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de verkeerveiligheid langs deze weg (optimale ontsluiting en voldoende parkeervoorzieningen), naar de landschappelijke integratie en naar de verenigbaarheid met de eventuele woonomgeving. Hierbij wordt verwezen naar de specifieke beleidskaders rond zonevrijheid. (tekst RG p. 69)

Het betrokken zonevrije bedrijf moet dus getoetst worden aan het specifieke beleidskader terzake.

Het specifieke beleidskader voor zonevrije bedrijven

Voor het opstellen van de ontwikkelingsperspectieven van de bedrijfssite dienen een aantal stappen (a-b-c) te worden doorlopen :

a. Juridische en planologische context :

- De woning, bedrijfsgebouwen en constructies zijn niet verkrot.
- De woning, bedrijfsgebouwen en constructies zijn hoofdzakelijk vergund of worden geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
- De woning, bedrijfsgebouwen en constructies zijn volgens het gewestplan deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in agrarisch gebied.
- Voor het plangebied is het gewestplan echter niet langer van kracht, maar het sectoraal BPA Anzegem nr. 13 zonevrije bedrijven (1^e fase). Het deelplan nr. 32 bestemt het plangebied deels als zone voor bedrijvigheid (inclusief bouwzone voor tankstation), deels als zone voor opslag en deels als zone voor schermgroen.
- Voor het braakliggende perceel geldt tevens de goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling VK 502.1011 (goedgekeurd op 04/04/1978; verkavelaar Graaf Philippe de Limburg-Stirum).
- Vanuit het GRS Anzegem zijn geen bijzondere bepalingen voor het betrokken bedrijf van kracht : de ontwikkelingsperspectieven moeten verder via dit specifieke beleidskader worden afgewogen.

b. Ruimtelijke toetsingscriteria voor de gebiedsgerichte afweging :

- De bedrijfssite maakt deel uit van de gemengde lintbebouwing langs de N382 → in principe geldt in dit geval categorie 2. Aan de hand van de bedrijfsspecifieke afweging kan dit in bijzondere gevallen nog evolueren naar categorie 3.
- De bedrijfssite is gelegen langs de secundaire weg N382 → in principe geldt in dit geval categorie 3. Aan de hand van de bedrijfsspecifieke afweging kan dit in bijzondere gevallen nog evolueren naar categorie 4.

Door de combinatie van deze ruimtelijke toetsingscriteria wordt een bepaalde marge in de globale gebiedsgerichte categorisering gelaten (variërend van categorie 2 tot 4). Deze marge wordt vervolgens in de laatste stap via bedrijfsspecifieke criteria nog afgewogen en verfijnd om te komen tot één effectieve categorisering.

c. Bedrijfsspecifieke afweging :

Naar ruimtelijke impact:

- De ruimtelijke schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de omgeving. De breedte, hoogte en diepte van de gebouwen staan niet in schril contrast met



Foto 1 : Woning, bedrijfsgebouwen en braakliggend perceel langs de Grote Leiestraat



Foto 2 : Voorzijde gebouwen, oprit en parking langs de Grote Leiestraat



Foto 3 : Achterzijde met opslagzone in open lucht



Foto 4 : Achterzijde gebouwen

de omgevende bebouwing. En de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 5.000 m². De inrichting van de bestaande gebouwen op de bedrijfssite is compact. De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen is gunstig (niet verkrot).

- Door de bestaande groenbeplanting ten zuiden van de site is de bedrijfssite reeds vrij goed landschappelijk geïntegreerd.
- Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, of dorpsgezicht, of baken in het landschap (geen visuele hinder).
- Historiek van het ruimtegebruik. Het bedrijf ligt niet volledig in de juiste bestemmingszone, maar in het verleden zijn wel de nodige vergunningen verkregen voor de gebouwen.

Naar milieu-impact :

- De bedrijfsactiviteiten veroorzaken weinig of geen milieuhinder voor de omgeving (op vlak van geur, lawaai, stof, of hinder door trillingen, straling, afval).
- Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf zijn aanwezig.

Naar verkeersimpact :

- De bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen noemenswaardige verkeershinder (beperkte verkeersdynamiek naar personenvervoer en naar goederenvervoer).
- De bedrijfssite is voldoende bereikbaar. De Grote Leiestraat N382 is een gewestweg, die als secundaire weg categorie 2 werd geselecteerd.
- Gezien de bovenlokale verzamelende functie van de N382 dient voldoende aandacht uit te gaan naar de directe erftoegang tot het perceel. In de bestaande toestand loopt de verharding van de private oprit en parking quasi naadloos over naar de openbare weg toe. Gezien de herinrichtingsplannen van AWV voor deze gewestweg (aanleg van vrijliggende fietspaden) zal een achteruitbouwstrook moeten gerespecteerd worden.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria :

- Met de nieuwe, recente vestiging van het aannemersbedrijf op deze site zijn er nieuwe investeringen en tewerkstellingsplaatsen te verwachten.

Conclusies afweging :

Het bedrijf wordt ingedeeld bij **categorie 3** : Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreemde uitbreidingen tot maximaal 50 % bijkomende grondoppervlakte zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten geen bijkomende beperkingen opgelegd.

2.3 Watertoets

Het grootste gedeelte van het plangebied (voorzijde aan de Grote Leiestraat) is van nature overstroombaar door afstromend water (NOG-gebieden¹). Dit NOG-gebied is

¹ De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. De NOG-kaart wordt echter niet gebruikt om risicozones af te bakenen, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft maar eerder een indicatie is van waar overstromingen in een bodemkundig-historisch perspectief zich hebben voorgedaan. De gebieden met alluviale en colluviale afzettingen, die de basis vormen voor de NOG-kaart, zijn enkel een indicator voor de gebieden die onder een volledig natuurlijk watersysteem - wars van elke antropogene invloed - zouden overstroomden. Ze vertegenwoordigen in oppervlakte dan ook 22% van het Vlaamse Gewest. Wel blijven ze van groot belang om een beeld te geven van de mogelijke gevolgen van zeer extreme weerkundige omstandigheden of het falen van bestaande waterkeringen (dijkbreuken e.d.). De NOG-kaart mag in het ruimtelijk beleid dus niet worden genegeerd.

reeds grotendeels bebouwd en de beoogde planopties van het RUP zullen geen bijkomende omvangrijke oppervlaktes aan verhardingen of bebouwingen genereren. Het achterliggende gedeelte van het plangebied is niet van nature overstroombaar.

Het plangebied ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG) of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

2.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het deelplan nr. 32 vormt een uitvoering van de maatregelen en acties vermeld in het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Anzegem:

- Opstellen van R.U.P.'s ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven (tekst RG p. 75 / tekst BG p. 3);

In het RUP wordt in sterke mate rekening gehouden met de vroegere gewestplan- en BPA-bestemmingen :

- De percelen langs de N382 verkrijgen een bestemming, waarbij ééngesinswoningen en kleine bedrijvigheid zijn toegelaten. Daarnaast zijn ook enkele nevenbestemmingen beperkt toegelaten.
- In het achterliggende gedeelte van het plangebied wordt deels een uitbreidingszone voor de bedrijvigheid (50% bijkomende oppervlakte voor gebouwen) gecreëerd. De bestaande opslagzone wordt behouden omdat deze voor het nieuwe aannemersbedrijf noodzakelijk is, maar deze ruimte kan ook gebruikt worden voor bv. parking.

In het RUP worden ook een aantal bijkomende randvoorwaarden vastgelegd :

- Langs de N382 wordt een achteruitbouwstrook in het RUP vastgelegd, zodat enerzijds de erftoegang op een verkeersveilige wijze kan georganiseerd worden en anderzijds de herinrichtingswerken van de N382 mogelijk blijven. De breedte van de oprit zal tot het strikt noodzakelijke moeten beperkt worden.
- De bedrijvigheid dient voldoende landschappelijk geïntegreerd te worden door de aanleg van de nodige groenschermen langs de achter- en zijperceelsgrenzen.

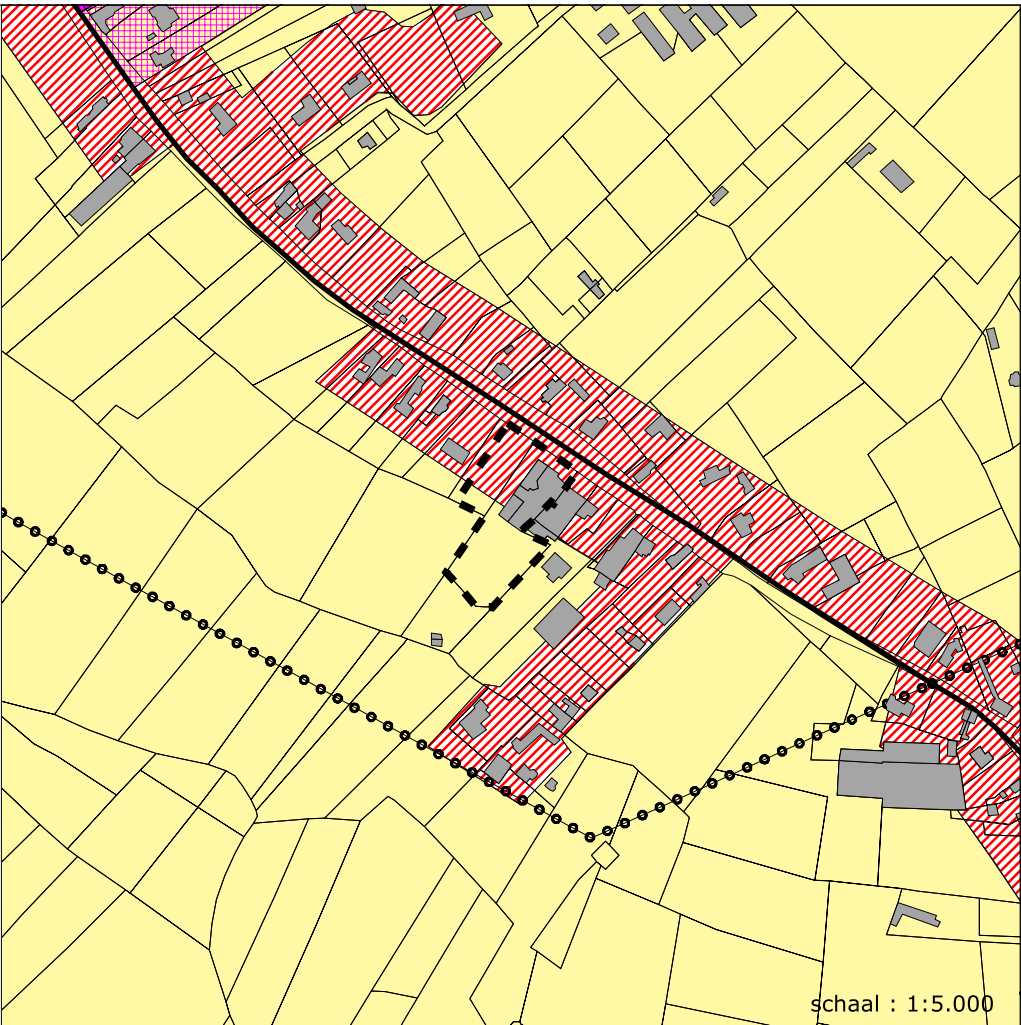
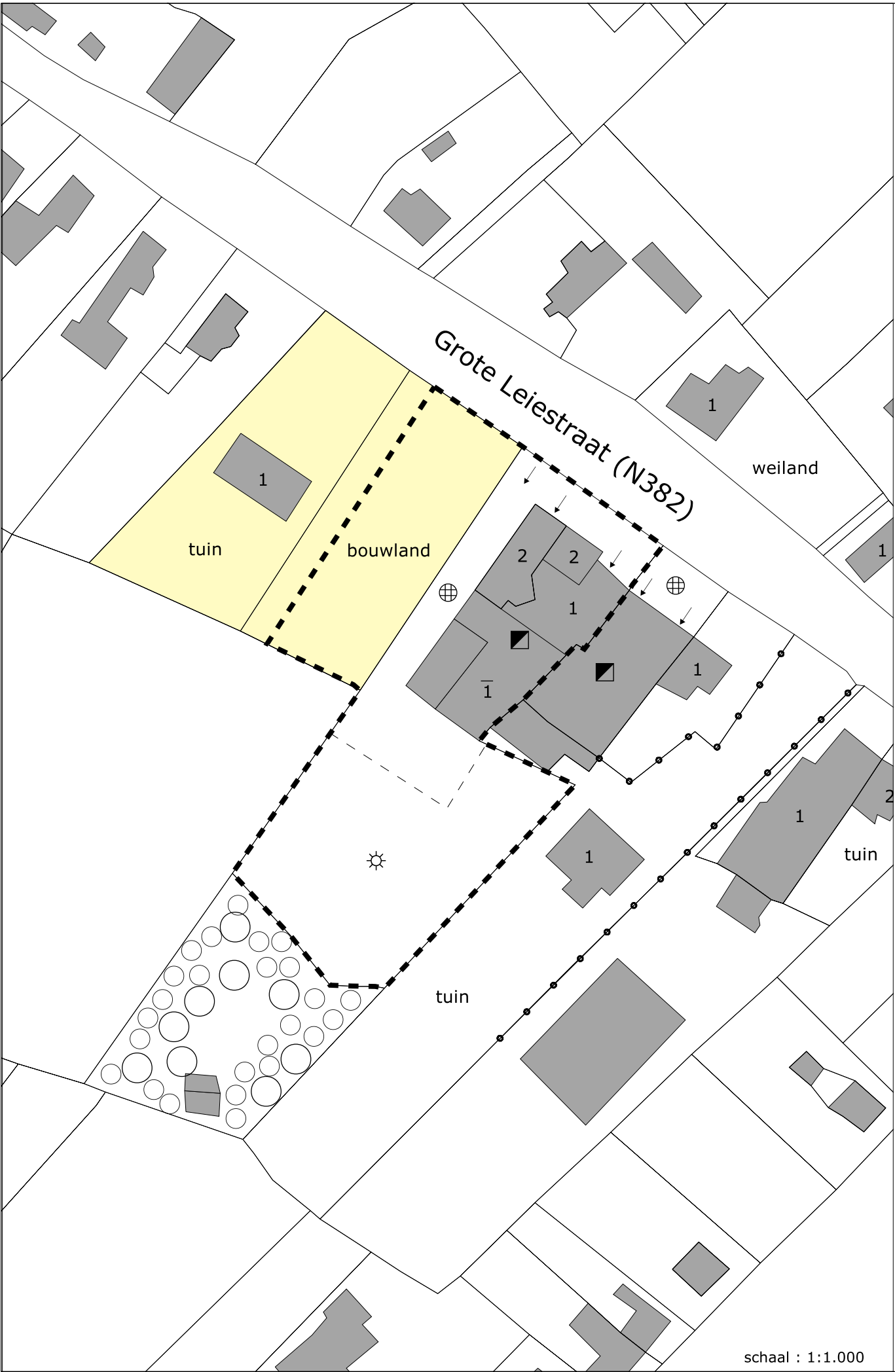
Noot betreffende ligging langs gewestweg N382:

De administratie Wegen en Verkeer West-Vlaanderen stelt in haar advies dat de rooilijn volgens de wegnormen 11m uit de as van de weg ligt. Er is tevens een bouwvrije strook van 8m in acht te nemen. De huidige grens openbaar domein ligt op 8,60m (en niet op 11m). Het gewenste wegprofiel voor een secundaire weg categorie 2 buiten bebouwde kom vereist t.o.v. de bestaande situatie vooral de aanleg van vrijliggende enkelrichtingsfietspaden, die van de rijweg worden gescheiden door een groenstrook (met bomen). Binnen de huidige beschikbare ruimte is dit reeds mogelijk. Een bijkomende zone non aedificandi van 8m breed is niet echt noodzakelijk. De achteruitbouwstrook wordt in de stedenbouwkundige voorschriften dusdanig bestemd zodat deze 8m brede zone eventueel volledig of gedeeltelijk als openbare weg kan worden ingenomen. Dit impliceert enkel dat de zone non aedificandi van 8m zou gereduceerd worden tot bijvoorbeeld 5 of 6m. Noch vanuit verkeerskundig, noch vanuit stedenbouwkundig oogpunt hoeft deze gereduceerde zone non aedificandi problematisch te zijn.

Feitelijke en juridische toestand
deelplan nr. 32 (gewestplan -
luchtfoto - bebouwing en percelen)

legende

- ■ grens deelplan
- bedrijf
- ⊕ beton
- ☀ grind
- boom
- ← toegang
- 2 2 bouwlagen - hellend dak
- 1 1 bouwlaag - plat dak
- ● haag
- verkaveling VK 502.1011



legende

- bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- bouwzone voor tankstation
- zone voor bedrijvigheid
- zone voor opslag
- zone voor schermgroen
- baagrens
- opp. bpa : 53a

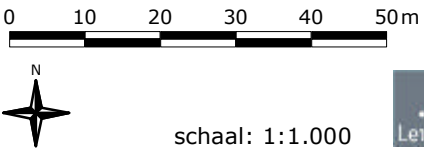


Verordenend grafisch plan -
deelplan nr. 32

legende

- plangrens
- bouwzone van ééngezinswoning
- bouwzone voor bedrijfsgebouwen

- art. 1 Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid
- art. 2 Zone voor achteruitbouwstrook of openbare weg
- art. 3 Zone voor groenscherm
- art. 4 Zone voor wonen



2.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 32

→ figuur: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 32

2.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 32

2.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid

2.6.1.1 Bestemmingsvoorschriften

- De zone laat volgende hoofdbestemmingen toe: een ééngezinswoning en/of de vestiging van één klein bedrijf. Er is geen bedrijvigheid toegelaten, die niet verenigbaar is met de woonomgeving en er is ook geen bedrijvigheid toegelaten, die alleen en uitsluitend gericht is op detailhandel.
- Geïntegreerd in de woon- of bedrijfsgebouwen zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten tot een totale maximale vloeroppervlakte van 150 m² per perceel : kleinschalige kantoren, diensten, toonzalen en/of een verkoopsoppervlakte gekoppeld aan de productieactiviteit van het bedrijf.
- Binnen deze zone zijn tevens bijgebouwen (zoals tuinhuisjes, garages, bergingen...) toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m² per perceel.
- De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor de aanleg van de tuin, opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, een zwembad of tennisveld voor privégebruik, terrassen en/of groenschermen.

2.6.1.2 Inrichtings- en bouwvoorschriften

- De ééngezinswoning mag enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor ééngezinswoning, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- De bedrijfsgebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- Voor de ééngezinswoning bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m en de maximale nokhoogte 11m.
- Voor de bedrijfsgebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte 7m.
- De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenschermbetimmering moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- Het aantal toegangen tot de openbare weg wordt beperkt tot één per perceel.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein en binnen deze zone voorzien te worden.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.
- Bestaande verhardingen mogen in stand gehouden worden. Nieuwe verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn.
- Voor het aanbrengen van reclame- of uithangborden gelden volgende voorschriften : de reclame- of uithangborden mogen niet lichtgevend zijn, mogen niet bovenop de gebouwen geplaatst worden en moeten aan de gevel

bevestigd worden. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van het bedrijf en de activiteiten uitgeoefend op het bedrijfsperceel.

- De opslag van producten, grondstoffen en goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende omgeving;
 - de opslag mag enkel aan de achterzijde van het perceel gebeuren;
 - de maximale stapelhoogte bedraagt 3m.
- Het bedrijf dient verplicht een groenschermbetimmering aan te planten zoals omschreven in de zone voor groenschermbetimmering.
- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
 - het zorgvuldig ruimtegebruik;
 - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site;
 - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving;
 - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten.

2.6.2 Artikel 2 : Zone voor achteruitbouwstrook of openbare wegenis

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg en opritten. Indien de aanpalende openbare weg heringericht wordt, kan deze zone geheel of gedeeltelijk ook als zone voor openbare wegenis worden bestemd.
- Nieuwe verhardingen – behoudens deze voor de aanleg van de openbare wegenis of opritten – zijn niet toegelaten. De aanleg van private parking is niet toegelaten binnen deze zone.
- Het aantal opritten wordt beperkt tot één per perceel ; de breedte van de oprit bedraagt maximaal 8m. De verhardingen voor opritten dient te gebeuren in waterdoorlatende materialen.
- Installaties, toestellen, constructies, aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten (bv. straatmeubilair, bushokjes, infototems, hoogstammige bomen,...).

2.6.3 Artikel 3: Zone voor groenschermbetimmering

- Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenschermbetimmering.
- Het groenschermbetimmering moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken.
 - Het ontworpen groenschermbetimmering moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuw op te richten bedrijfsgebouw in de zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid.
 - Het ontworpen groenschermbetimmering moet ten laatste aangelegd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd goedgekeurd.
- Binnen deze zone zijn geen verhardingen, gebouwen, constructies of afsluitingen toegelaten.

2.6.4 Artikel 4 : Zone voor wonen

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor een ééngezinswoning in open bebouwing en laat tevens een nevenbestemming toe, die beperkt wordt tot maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers van het hoofdgebouw.
- De toegelaten nevenbestemmingen zijn kleinschalige kantoren, vrije beroepen en diensten, opgenomen in het woongebouw.
- De ééngezinswoning mag enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor ééngezinswoning, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- Voor de ééngezinswoning bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m en de maximale nokhoogte 11m.
- Binnen deze zone zijn tevens bijgebouwen (zoals tuinhuisjes, garages, bergingen) toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m² per perceel.
- De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor de aanleg van de tuin, opritten, terrassen en een zwembad of tennisveld voor privégebruik.
- De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.

2.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 32

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven :

- de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het sectoraal BPA Anzegem nr. 13 zonevreemde bedrijven voor het deelplan nr. 32 (M.B. nr. R.P. 2.26/34002/101.1 op 6 december 2000);
- de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling VK 502.1011 (goedgekeurd op 04/04/1978; verkavelaar Graaf Philippe de Limburg-Stirum).

3 Deelplan nr. 33

3.1 Weergave feitelijke en juridische toestand

De feitelijke en juridische toestand worden weergegeven a.h.v. volgende figuren :
→ *figuur: Feitelijke en juridische toestand – deelplan nr. 33 (gewestplan – luchtfoto – bebouwing en percelen)*
→ *figuur: Juridische toestand – deelplan nr. 33 uit sectoraal BPA zonevreemde bedrijven*

Coördinaten & basisgegevens :

Grote Leiestraat nr. 183 (en aanpalend braakliggend perceel)
BE-8570 Anzegem

Kadastrale omschrijving

Gemeente Anzegem, Deelgemeente Anzegem, 1^e Afdeling, Sectie A, Nummer 418D2, 418C2

Historiek - activiteiten:

In het verleden was op dit adres de kippenslachterij Moerman gevestigd (gegevens zie sectoraal BPA zonevreemde bedrijven). Na het stopzetten van deze activiteiten op deze locatie werd de in het BPA voorziene zone voor bedrijvigheid irrelevant. De huidige eigenaar vraagt de mogelijkheid om de oude bedrijfssite op te kuisen (afbraak van de oude bedrijfsgebouwen) en te bebouwen met nieuwe ééngezinswoningen.

Bouwvergunningen:

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund ;
- 26/06/1975 : uitbreiden en verbouwen gebouwen
- 24/05/1989 : verbouwen kippenslachterij
- 23/03/2005 : afbraak bedrijfsgebouwen

Milieuvergunningen:

- van 05/03/1998 tot 03/11/2008 : Exploiteren van een pluimveeslachterij (door het stopzetten van deze activiteiten is deze vergunning vervallen)

Nutsvoorzieningen:

- riolering : ja
- gasnet : nee
- elektriciteit : ja
- telefoon : ja
- drinkwater : ja
- grondwater : nee
- waterzuivering : nee

3.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem

De ruimtelijke opties voor dit deelplan worden afgewogen op basis van de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het betrokken plangebied maakt deel uit van de 'gemengde lintbebouwing langs de N382 (Grote Leiestraat) in het deelgebied van de open ruimte centraal & noord'. De wens om in het plangebied een aantal nieuwe ééngezinswoningen op te richten is conform de gewenste ruimtelijke structuur. Er zou niet langer sprake zijn van zonevreemde activiteiten.

3.3 Watertoets

Het plangebied is niet van nature overstroombaar en ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG) of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

3.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

In het RUP wordt in sterke mate rekening gehouden met de vroegere gewestplanbestemmingen :

- De percelen langs de N382 verkrijgen een bestemming, waarbij ééngezinswoningen zijn toegelaten. Daarnaast zijn ook enkele nevenbestemmingen beperkt toegelaten. Langs de N382 wordt een achteruitbouwstrook in het RUP vastgelegd, zodat enerzijds de erftoegang op een verkeersveilige wijze kan georganiseerd worden en anderzijds de herinrichtingswerken van de N382 mogelijk blijven. De breedte van de oprit zal tot het strikt noodzakelijke moeten beperkt worden.
- Het achterliggende gedeelte van het plangebied, dat op het gewestplan als agrarisch gebied was bestemd, zou als tuin worden bestemd.

Noot betreffende ligging langs gewestweg N382:

De administratie Wegen en Verkeer West-Vlaanderen stelt in haar advies dat de rooilijn volgens de wegnormen 11m uit de as van de weg ligt. Er is tevens een bouwvrije strook van 8m in acht te nemen. De huidige grens openbaar domein ligt op 7,40m (en niet op 11m). Het gewenste wegprofiel voor een secundaire weg categorie 2 buiten bebouwde kom vereist t.o.v. de bestaande situatie vooral de aanleg van vrijliggende enkelrichtingsfietspaden, die van de rijweg worden gescheiden door een groenstrook (met bomen). Binnen de huidige beschikbare ruimte is dit reeds mogelijk. Een bijkomende zone non aedificandi van 8m breed is niet echt noodzakelijk. De achteruitbouwstrook wordt in de stedenbouwkundige voorschriften dusdanig bestemd zodat deze 8m brede zone eventueel volledig of gedeeltelijk als openbare weg kan worden ingenomen. Dit impliceert enkel dat de zone non aedificandi van 8m zou gereduceerd worden tot bijvoorbeeld 5 of 6m. Noch vanuit verkeerskundig, noch vanuit stedenbouwkundig oogpunt hoeft deze gereduceerde zone non aedificandi problematisch te zijn.



Foto 1 : Bestaande woning langs de Grote Leiestraat

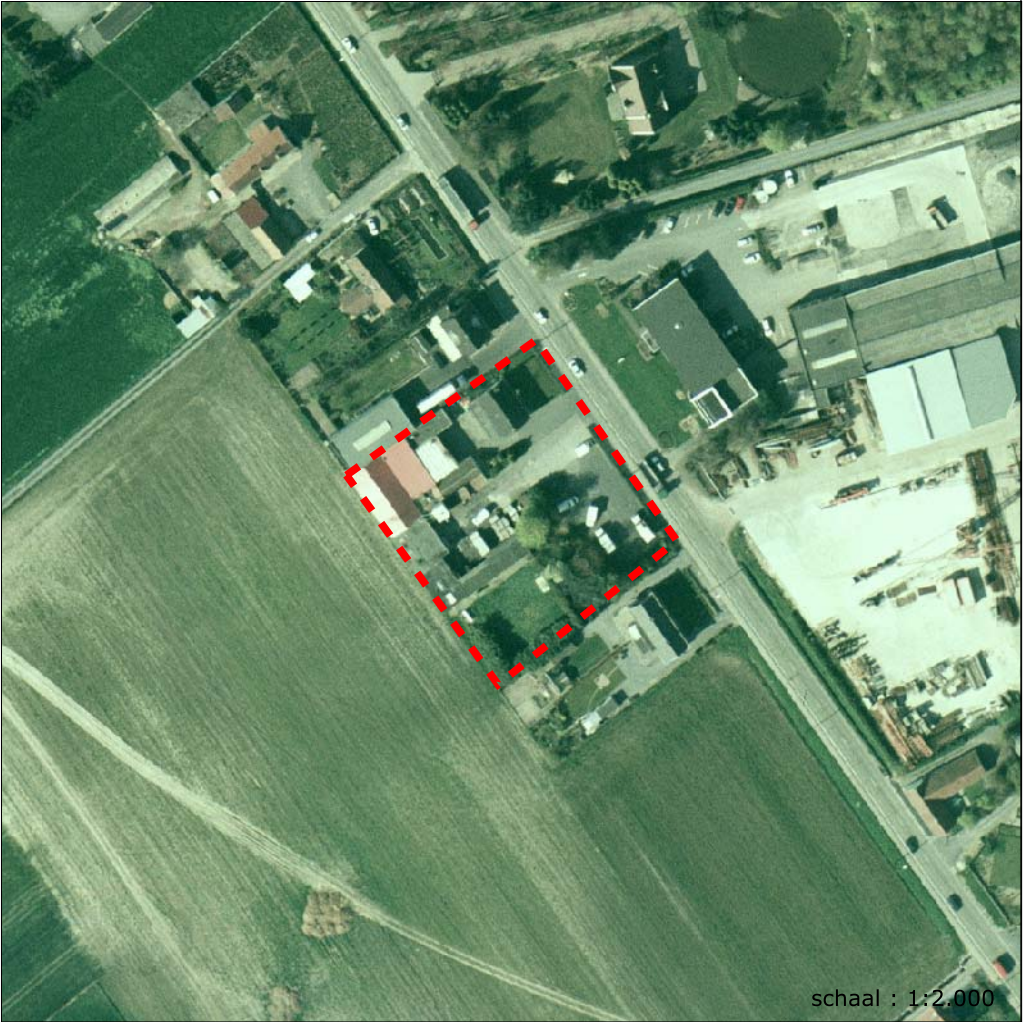
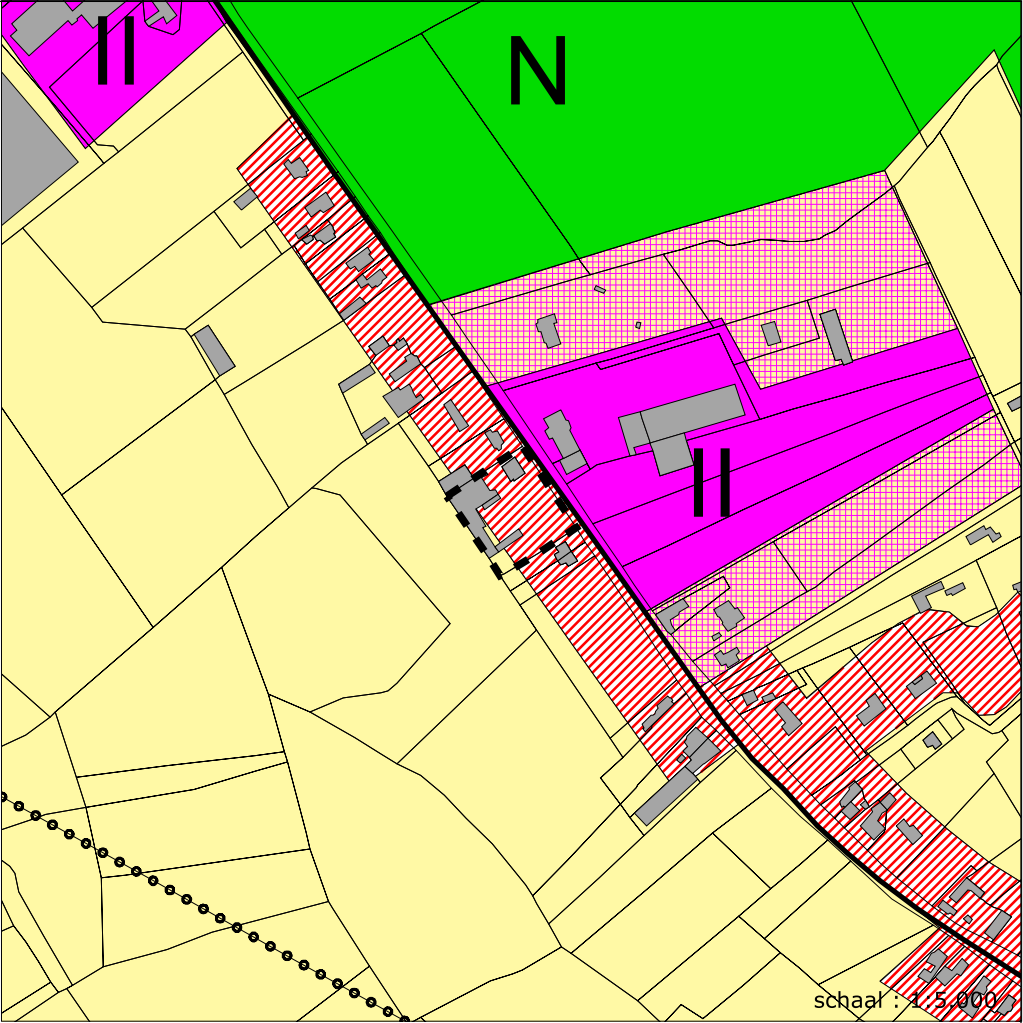
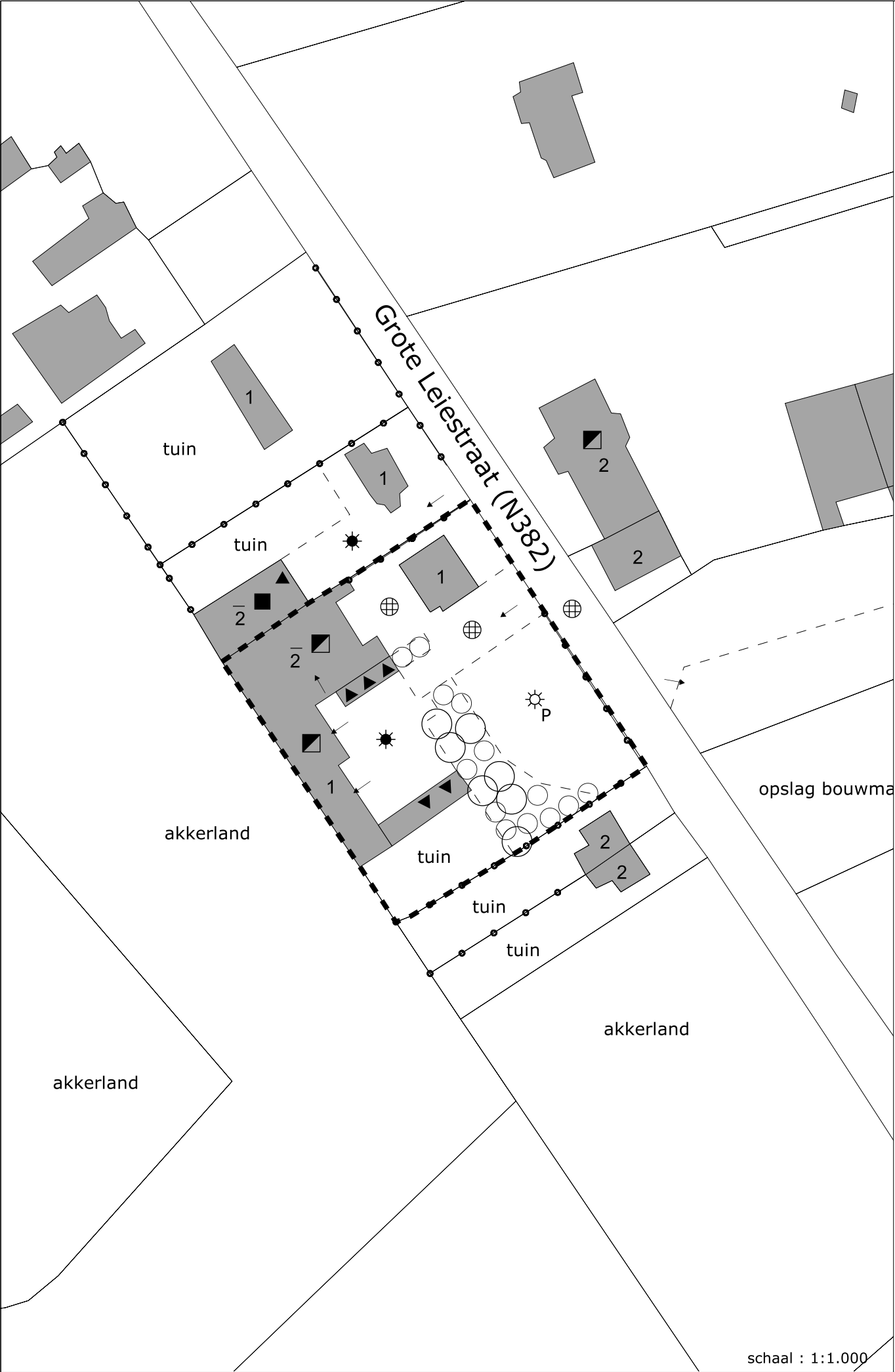


Foto 2 : Zicht op de af te breken bedrijfsgebouwen van de oude kippenslachterij

Feitelijke en juridische toestand
deelplan nr. 33 (gewestplan -
luchtfoto - bebouwing en percelen)

legende

- grens deelplan
- bedrijf
- stapelplaats
- autobergplaats
- beton
- grind
- kws
- boom
- toegang
- 2 2 bouwlagen - hellend dak
- 1 1 bouwlaag - plat dak
- haag
- P parking



legende

bouwzone voor bedrijfsgebouwen

bouwzone voor bedrijfswoningen

zone voor bedrijvigheid

bpa-grens

opp. bpa : 37a



0 10 20 30 40 50m



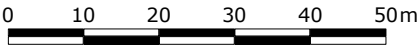
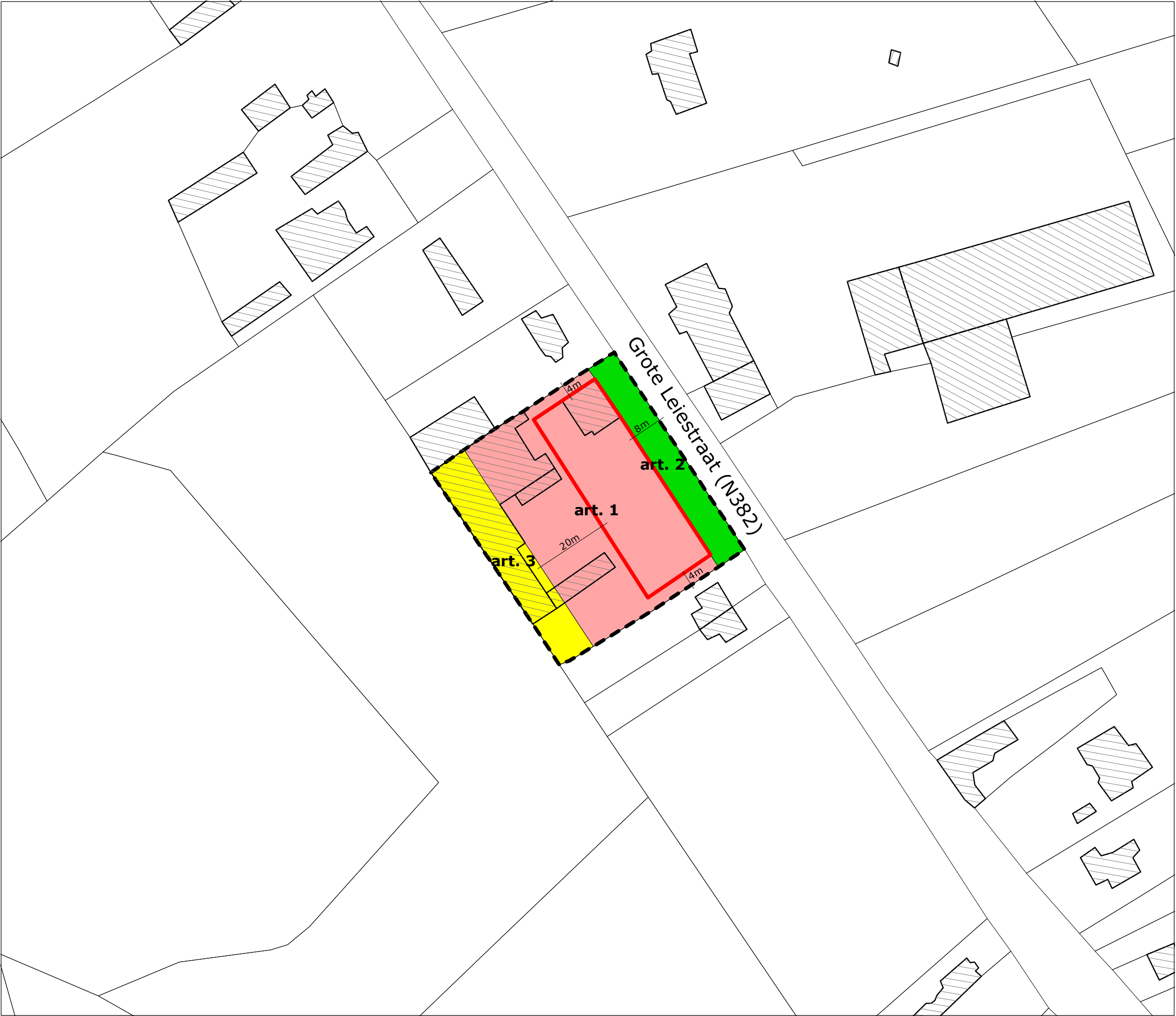
schaal: 1:1.000



Verordenend grafisch plan -
deelplan nr. 33

legende

- plangrens
- bouwzone voor ééngezinswoningen
- art. 1 Zone voor wonen
- art. 2 Zone voor achteruitbouwstrook of openbare weg
- art. 3 Zone voor tuinen



schaal: 1:1.000



3.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 33

→ figuur: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 33

3.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 33

3.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen

3.6.1.1 Bestemmingsvoorschriften

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen (ééngezinswoningen) en laat tevens een nevenbestemming toe, die beperkt wordt tot maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers van het hoofdgebouw.
- De toegelaten nevenbestemmingen zijn kleinschalige kantoren, vrije beroepen en diensten, opgenomen in het woongebouw.
- Binnen deze zone zijn tevens bijgebouwen (zoals tuinhuisjes, garages, bergingen) toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m² per perceel.
- De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor de aanleg van de tuin, opritten, terrassen en een zwembad of tennisveld voor privégebruik.

3.6.1.2 Inrichtings- en bouwvoorschriften

- Binnen deze zone zijn ééngezinswoningen in open bebouwing voorzien.
- De ééngezinswoningen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor ééngezinswoningen, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- De minimale afstand van de gebouwen en constructies t.o.v. de zijperceelsgrenzen bedraagt 4m. De onderlinge afstand tussen twee ééngezinswoningen bedraagt dus minimum 8m.
- De maximale terreinbezetting van de som van alle gebouwen en constructies bedraagt per perceel 40%.
- Voor alle gebouwen en constructies binnen deze zone bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m en de maximale nokhoogte 11m.
- De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.

3.6.2 Artikel 2 : Zone voor achteruitbouwstrook of openbare wegenis

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg en opritten. Indien de aanpalende openbare weg heringericht wordt, kan deze zone geheel of gedeeltelijk ook als zone voor openbare wegenis worden bestemd.
- Nieuwe verhardingen – behoudens deze voor de aanleg van de openbare wegenis of opritten – zijn niet toegelaten. De aanleg van private parking is niet toegelaten binnen deze zone.
- Het aantal opritten wordt beperkt tot één per perceel ; de breedte van de oprit bedraagt maximaal 8m. De verhardingen voor opritten dient te gebeuren in waterdoorlatende materialen.

- Installaties, toestellen, constructies, aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten (bv. straatmeubilair, bushokjes, infototems, hoogstammige bomen,...).

3.6.3 Artikel 3 : Zone voor tuinen

- Deze zone is bestemd voor de aanleg van tuinen behorende bij de ééngezinswoningen.
- Binnen deze zone moeten de nodige groenaanplantingen worden aangebracht in functie van de landschappelijke integratie van de woningen. Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangegeven op welke plaatsen, op welke wijze en binnen welke korte termijn de nodige groenaanplantingen zullen worden aangebracht.

3.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 33

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven :

- de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het sectoraal BPA Anzegem nr. 13 zonevreemde bedrijven voor het deelplan nr. 33 (M.B. nr. R.P. 2.26/34002/101.1 op 6 december 2000).

4 Deelplan nr. 61

4.1 Weergave feitelijke en juridische toestand

De feitelijke en juridische toestand worden weergegeven a.h.v. volgende figuren :
→ figuur: Feitelijke en juridische toestand – deelplan nr. 61 (gewestplan – luchtfoto – bebouwing en percelen)

Coördinaten & basisgegevens :

Declercq NV
Ingooigemstraat 2
BE-8570 Ingooigem (Anzegem)

Kadastrale omschrijving

Gemeente Anzegem, Deelgemeente Ingooigem, Afdeling I, Sectie A, Nummers 174, 174x, 174g, 174r

Activiteiten:

Het vervoersbedrijf Declercq NV is opgestart in 1950. De activiteiten tot 1970 waren uitsluitend binnenlands vervoer. Vanaf 1970 ging het bedrijf zich ook toeleggen op de aanleg van parkings en opritten in asfalt en klinkers, het uitvoeren van grondwerken, het leveren van aarde, dolomieten en andere bulkgoederen. Recentelijk werden de hoofdactiviteiten van het bedrijf verhuist naar de Grote Leiestraat nr. 149 (zie deelplan nr. 32). Op de bestaande bedrijfssite zouden volgende activiteiten worden behouden voor het aannemersbedrijf: werkplaatsen, magazijnen, garages, openlucht parkings en stapelruimte.

Bouwvergunningen:

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund ;
- 25/08/1981: bouwen van woning
- 15/05/1991: bouwen afsluitmuur en muurtjes loskaai bulkgoederen (bouwvergunning voor werk van geringe omvang ter hoogte van achterzijde garage en werkplaatsen)
- 10/04/1997: bouwen van afsluitmuur en muurtjes voor compartimentering dienstig als loskaai bulkgoederen (bouwvergunning voor werk van geringe omvang ter hoogte van achterperceelgrens)

Milieuvergunningen:

- Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Anzegem dd. 14/07/1992 waarbij voor een termijn van 20 jaar een milieuvergunning wordt verleend voor :
 - lozing van normaal huisvuilwater
 - stallingautovoertuigen en aanhangwagens
 - werkplaats voor nazicht en onderhoud motorvoertuigen met gebruik van schouwput
 - opslag gas- en stookolie.

Nutsvoorzieningen:

- riolering : ja
- gasnet : nee
- elektriciteit : ja
- telefoon : ja
- drinkwater : ja
- grondwater : nee
- waterzuivering : nee

4.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem

De ruimtelijke opties voor dit deelplan worden afgewogen op basis van de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het betrokken plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Ingooigem en maakt hierdoor deel uit van het 'centrumgebied van Ingooigem' maar ook van de 'open ruimte centraal & noord'. Bij de doelstellingen en de gewenste ruimtelijke structuur van dit deelgebied wordt aangegeven dat de bestaande zonevreemde bebouwing voldoende gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven moet verkrijgen. Hierbij gelden de clustering van bebouwing en de landschappelijke integratie als belangrijke basisregels.

Het betrokken zonevreemde bedrijf moet getoetst worden aan het specifieke beleidskader terzake.

Voor het opstellen van de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf dienen een aantal stappen (a-b-c) te worden doorlopen :

a. Juridische en planologische context :

- De gebouwen en constructies zijn niet verkrot.
- De gebouwen en constructies zijn hoofdzakelijk vergund of worden geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Deze gebouwen dateren van voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977).
- De opslagzone, die integraal werd verhard in KWS (asfalt), is niet vergund. Er is geen proces verbaal van bouwovertreding van kracht voor de verhardingen.
- De keermuren op deze opslagzone zijn wel vergund als bouwwerken van geringe omvang.
- De bedrijfsgebouwen en constructies zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter. De opslagzone voor bulkgoederen is gelegen in agrarisch gebied.
- Er loopt een voetweg langs de zuidoostelijke zijde van de bedrijfssite, die als voetgangers- en fietsersverbinding wordt gebruikt tussen de Ingooigemstraat en de Vossestraat. Komende vanaf het zuiden loopt deze voetweg over in de KWS-verharding van de opslagzone en in de oprit van het bedrijf vanaf de Ingooigemstraat.
- Vanuit het GRS Anzegem zijn geen bijzondere bepalingen voor het betrokken bedrijf van kracht : de ontwikkelingsperspectieven moeten verder via dit specifieke beleidskader worden afgewogen.

b. Ruimtelijke toetsingscriteria voor de gebiedsgerichte afweging :

- Het bedrijf is gelegen aan de rand van een dorpskern → in principe geldt in dit geval categorie 2. Aan de hand van de bedrijfsspecifieke afweging kan dit in bijzondere gevallen nog evolueren naar categorie 3.
- Het bedrijf is gelegen langs de N36, een lokale verbindingsweg → in principe geldt in dit geval categorie 3. Aan de hand van de bedrijfsspecifieke afweging kan dit in bijzondere gevallen nog evolueren naar categorie 4.

Door de combinatie van deze ruimtelijke toetsingscriteria wordt een bepaalde marge in de globale gebiedsgerichte categorisering gelaten (variërend van categorie 2 tot 4). Deze marge wordt vervolgens in de laatste stap via bedrijfsspecifieke criteria nog afgewogen en verfijnd om te komen tot één effectieve categorisering.

c. Bedrijfsspecifieke afweging :

Naar ruimtelijke impact:

- De breedte, hoogte en diepte van de gebouwen staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing. De inrichting van de bestaande gebouwen op de bedrijfssite is vrij compact. De bouwфysische toestand van de bedrijfsgebouwen is eerder slecht, maar niet verkrot.

- Door de diepte en grootte van de verharde opslagzone is de ruimtelijke schaal van deze opslagzone niet in overeenstemming met de omgeving. Bij de opmaak van het R.U.P. wordt deze opslagzone gereduceerd.
- De aard van de bedrijfsactiviteiten (stapelen van bulkgoederen) zorgt voor visuele hinder t.o.v. de woonomgeving en het landschap. Bij de opmaak van het R.U.P. wordt deze problematiek aangepakt.
- Door de bestaande groenbeplantingen in de onmiddellijke omgeving is het bedrijf – weliswaar in beperkte mate – in het landschap ingebed.
- Historiek van het ruimtegebruik. Het bedrijf is historisch gegroeid op deze site. In het verleden werden verschillende vergunningen verkregen, doch deze vergunningentoestand is onvolledig.

Naar milieu-impact :

- Het bedrijf veroorzaakte in het verleden milieuhinder t.o.v. de aanpalende woningen en landbouwgronden, vooral op vlak van lawaai en stof. Bij de opmaak van het R.U.P. wordt deze problematiek aangepakt.

Naar verkeersimpact :

- Vanuit haar bedrijfsactiviteiten veroorzaakt het bedrijf enige verkeershinder. Vooral de wijze waarop de oprit en toegang tot het bedrijf is aangelegd, is hinderlijk voor de omwonenden en voor de fietsers op het dubbelrichtingsfietspad langs de Ingoogemstraat N36. Bij de opmaak van het R.U.P. wordt deze problematiek aangepakt.
- Het bedrijf is voldoende bereikbaar vanaf de gewestweg N36, die als lokale weg categorie 1 (lokale verbindingsweg) werd geselecteerd.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria :

- Het bedrijf is sinds het opstarten in 1950 economisch gegroeid en is tot op heden voldoende rendabel.
- Het bedrijf verrichte de laatste 5 à 10 jaar geen belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
- Er zijn 9 arbeiders bij dit bedrijf tewerkgesteld.

Conclusies afweging :

Ondanks het historische karakter van dit bedrijf en de sociaal-economische context, is dit bedrijf niet gunstig gelegen. Zowel vanuit juridisch-planologisch oogpunt als naar de ruimtelijke, milieu- en verkeersimpact is het aangewezen om de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf op deze site te beperken. Het bedrijf wordt dus ingedeeld bij **categorie 2** : Verbouwingen en zonevreemde uitbreidingen tot maximaal 50 % bijkomende grondoppervlakte zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van de :

- Open ruimte : enkel laagdynamische activiteiten OF agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven.
- Woonomgeving : De toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.
- Ontsluiting : Geen activiteiten toegelaten die qua verkeersdynamiek de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden.

4.3 Watertoets

Het plangebied is niet van nature overstroombaar en ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG) of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

4.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het deelplan nr. 61 vormt een uitvoering van de maatregelen en acties vermeld in het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Anzegem:

- Opstellen van R.U.P.'s ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven (tekst RG p. 75 / tekst BG p. 3).

In het RUP wordt in sterke mate rekening gehouden met de vroegere gewestplanbestemmingen :

- Het perceel langs de N36 verkrijgt een bestemming, waarbij een ééngesinswoning en kleine bedrijvigheid zijn toegelaten. Daarnaast zijn ook enkele nevenbestemmingen beperkt toegelaten.
- In het achterliggende gedeelte van het plangebied wordt deels een uitbreidingszone voor de bedrijvigheid (50% bijkomende oppervlakte voor gebouwen) gecreëerd. Deze uitbreiding wordt naar de achterzijde voorzien en niet in zijdelingse richting omdat de bedrijfsgebouwen te dicht bij de aanpalende woonpercelen zouden komen te staan én omdat een zijdelingse uitbreiding ook vanuit bouwtechnisch, constructief en functioneel oogpunt niet evident is.

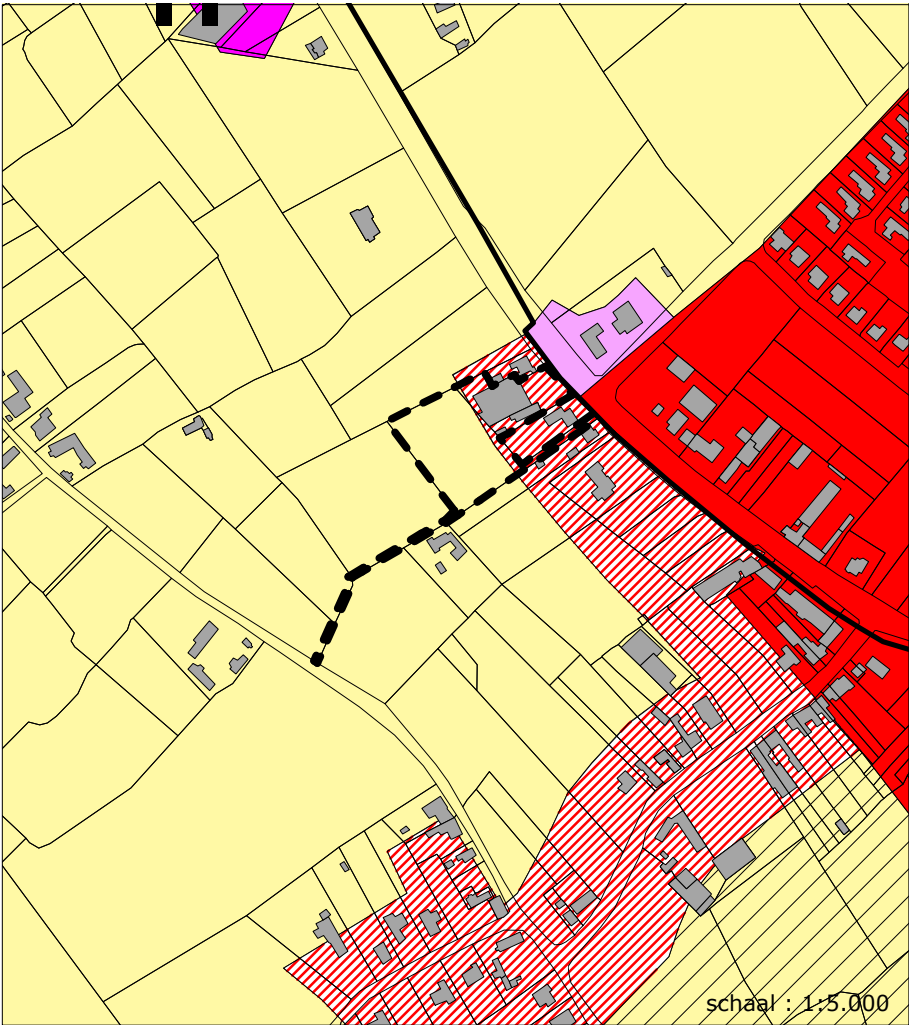
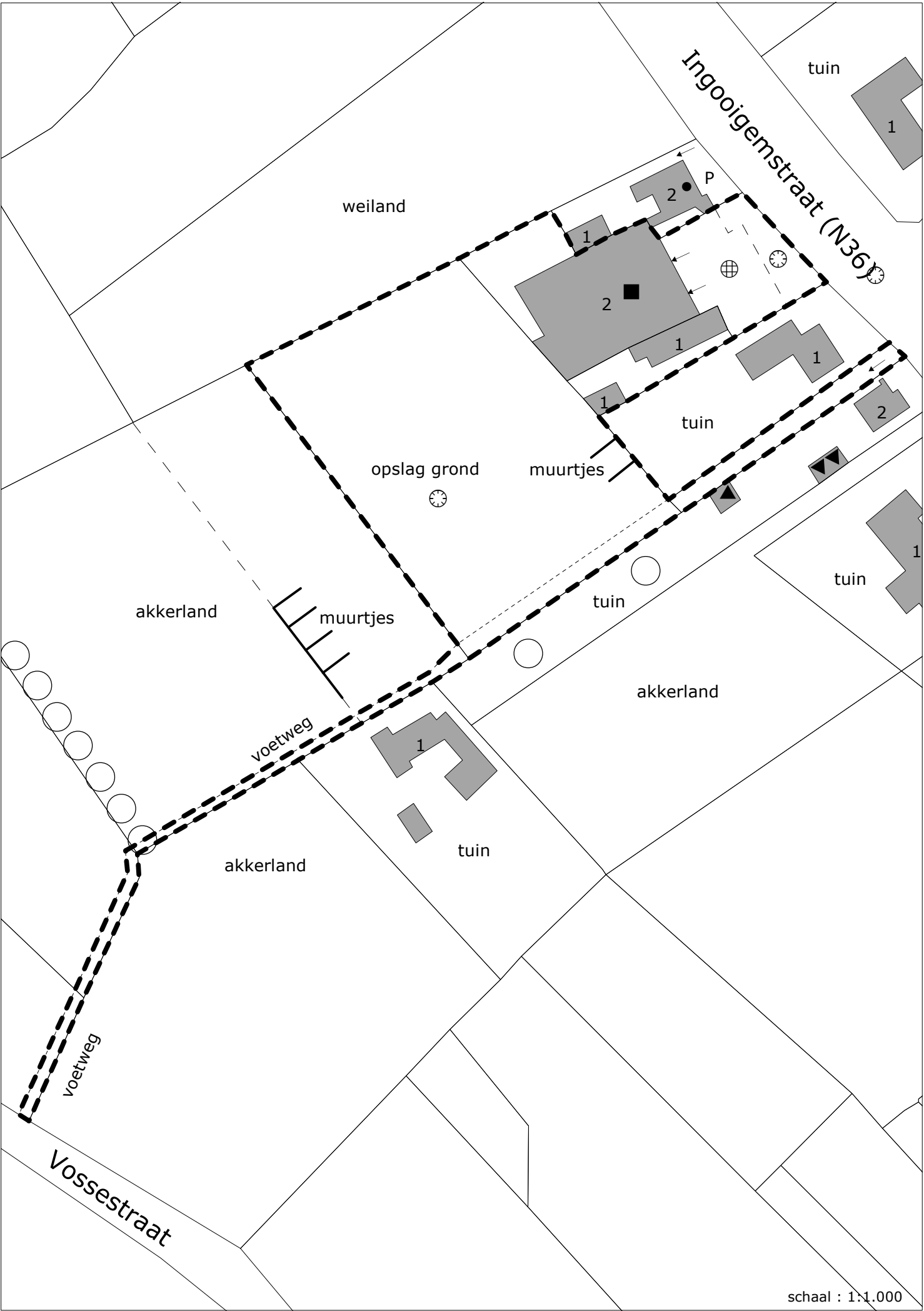
In het RUP worden ook een aantal bijkomende randvoorwaarden vastgelegd om de visuele hinder, milieuhinder en verkeershinder op te vangen. Dit gebeurt door een combinatie van de stedenbouwkundige voorschriften: verplicht aanplanten van groenscherm, reductie van opslagzone, geen opslag van bulkgoederen, wijze van inrichting van de achteruitbouwstrook, ... :

- De oude opslagzone wordt sterk verminderd in oppervlakte om de hinder t.o.v. de aanpalende woningen te reduceren en om voldoende groenbuffer mogelijk te maken. De opslag moet maximaal binnen de bedrijfsgebouwen te worden georganiseerd. Ook de aard van de opslag in open lucht wordt beperkt (o.a. geen bulkgoederen meer).
- Ongeveer de helft van de opslagzone wordt behouden om als bedrijfsparking en manoeuvreerruimte te gebruiken voor vracht- en personenwagens.
- Langs de N36 wordt een achteruitbouwstrook in het RUP vastgelegd, zodat enerzijds de erftoegang op een verkeersveilige wijze kan georganiseerd worden en anderzijds de herinrichtingswerken van de N36 mogelijk blijven. De breedte van de oprit zal tot het strikt noodzakelijke moeten beperkt worden.
- De bedrijvigheid dient voldoende landschappelijk geïntegreerd te worden door de aanleg van de nodige groenschermen langs de achter- en zijperceelsgrenzen.
- De bestaande erkende voetweg tussen de Ingoogemstraat en de Vossestraat wordt als voetgangers- en fietsersdoorgang juridisch verankerd. Het eerste gedeelte van deze doorgang mag ook door gemotoriseerd verkeer worden gebruikt voor aangelanden en het aanpalende bedrijf.

Feitelijke en juridische toestand
deelplan nr. 61 (gewestplan -
luchtfoto - bebouwing en percelen)

legende

- grens deelplan
- stapelplaats
- ▲ autobergplaats
- ⊕ beton
- ⊙ asfalt
- boom
- ← toegang
- 2 2 bouwlagen - hellend dak
- P parking



Verordenend grafisch plan -
deelplan nr. 61

legende

- plangrens
- bouwzone van ééngezinwoning
- bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- art. 1 Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid
- art. 2 Zone voor achteruitbouwstrook of openbare wegenis
- art. 3 Zone voor groenscherm
- art. 4 Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang
- art. 5 Zone voor bedrijfsparking



4.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 61

→ figuur: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 61

4.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 61

4.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid

4.6.1.1 Bestemmingsvoorschriften

- De zone laat volgende hoofdbestemmingen toe: een ééngezinswoning en/of de vestiging van één klein bedrijf. Er is geen bedrijvigheid toegelaten, die niet verenigbaar is met de woonomgeving en er is ook geen bedrijvigheid toegelaten, die alleen en uitsluitend gericht is op detailhandel.
- Geïntegreerd in de woon- of bedrijfsgebouwen zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten tot een totale maximale vloeroppervlakte van 150 m² per perceel : kleinschalige kantoren, diensten, toonzalen en/of een verkoopsoppervlakte gekoppeld aan de productieactiviteit van het bedrijf.
- Binnen deze zone zijn tevens bijgebouwen (zoals tuinhuisjes, garages, bergingen...) toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m² per perceel.
- De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor de aanleg van de tuin, opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, een zwembad of tennisveld voor privégebruik, terrassen en/of groenschermen.

4.6.1.2 Inrichtings- en bouwvoorschriften

- De ééngezinswoning mag enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor ééngezinswoning, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- De bedrijfsgebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- Voor de ééngezinswoning bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m en de maximale nokhoogte 11m.
- Voor de bedrijfsgebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte 7m.
- De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- Het aantal toegangen tot de openbare weg wordt beperkt tot één per perceel. De breedte van de oprit bedraagt maximaal 8m.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein, binnen de aanpalende zone voor bedrijfsparking en/of binnen deze zone voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.
- Voor het aanbrengen van reclame- of uithangborden gelden volgende voorschriften : de reclame- of uithangborden mogen niet lichtgevend zijn, mogen niet bovenop de gebouwen geplaatst worden en moeten aan de gevel bevestigd worden. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van het bedrijf en de activiteiten uitgeoefend op het bedrijfsperceel.

- De opslag van producten, grondstoffen en goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - In open lucht is enkel de opslag van vast materiaal en materieel (bv. werktuigen, kranen, heftrucks,...) toegelaten.
 - Bulkgoederen, grondstoffen en producten, die stof- of milieuhinder voor de omgeving veroorzaken, zijn niet toegelaten.
 - De opslag mag enkel aan de achterzijde van het perceel gebeuren.
 - De maximale stapelhoogte bedraagt 3m.
- Het bedrijf dient verplicht een groenscherm aan te planten zoals omschreven in de zone voor groenscherm.
- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
 - het zorgvuldig ruimtegebruik;
 - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site;
 - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving;
 - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten.

4.6.2 Artikel 2 : Zone voor achteruitbouwstrook of openbare wegenis

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg en opritten. Indien de aanpalende openbare weg heringericht wordt, kan deze zone geheel of gedeeltelijk ook als zone voor openbare wegenis worden bestemd.
- Nieuwe verhardingen – behoudens deze voor de aanleg van de openbare wegenis of opritten – zijn niet toegelaten. De aanleg van private parking is niet toegelaten binnen deze zone.
- Het aantal opritten wordt beperkt tot één per perceel ; de breedte van de oprit bedraagt maximaal 8m. De verhardingen voor opritten dient te gebeuren in waterdoorlatende materialen.
- Installaties, toestellen, constructies, aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten (bv. straatmeubilair, bushokjes, infototems, hoogstammige bomen,...).

4.6.3 Artikel 3: Zone voor groenscherm

- Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenscherm.
- Het groenscherm moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken.
 - Het ontworpen groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuw op te richten bedrijfsgebouw in de zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid.
 - Het ontworpen groenscherm moet ten laatste aangelegd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd goedgekeurd.
- Binnen deze zone zijn geen verhardingen, gebouwen, constructies of afsluitingen toegelaten.

4.6.4 Artikel 4 : Zone voor fietsers- en voetgangersdoorgang

- Deze zone is bestemd voor de aanleg en onderhoud van een fietsers- en voetgangersdoorgang.

- Het gebruik van deze fietsers- en voetgangersdoorgang door gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten voor aangelanden en het aanpalende bedrijf..

4.6.5 Artikel 5 : Zone voor bedrijfsparking

- De zone is bestemd voor de aanleg van een private parking, behorend tot het aanpalende bedrijf.
- Binnen deze zone is enkel het parkeren en manoeuvreren van bedrijfswagens (zowel vracht- als personenwagens) toegelaten.
- Het stapelen van goederen, grondstoffen of producten is niet toegelaten binnen deze zone.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein, binnen de aanpalende zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid en/of binnen deze zone voor bedrijfsparking voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein en binnen deze zone voorzien te worden.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.

4.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 61

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven :

- de stedenbouwkundige voorschriften van het *'agrarisch gebied'* en van het *'woongebied met landelijk karakter'* volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (m.n. het gewestplan Kortrijk K.B. 04/11/1977).

5 Deelplan nr. 77

5.1 Weergave feitelijke en juridische toestand

De feitelijke en juridische toestand worden weergegeven a.h.v. volgende figuren :
→ *figuur: Feitelijke en juridische toestand deelplan nr. 77 (gewestplan – luchtfoto – bebouwing en percelen)*

Coördinaten & basisgegevens :

Crombé - Demeulemeester
Kleine Leiestraat nr. 11
BE-8570 Anzegem

Kadastrale omschrijving

Gemeente Anzegem, Deelgemeente Anzegem, 1^e Afdeling, Sectie A, Nummer 637B2

Activiteiten:

In het verleden was op deze locatie een branddetectiebedrijf gevestigd. Dit verklaart de opname bij de inventaris van het sectoraal BPA zonevrije gebied bedrijven. In de huidige feitelijke toestand zijn er geen bedrijfsactiviteiten meer, enkel een zonevrije woning.

Bouwvergunningen:

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund ;
- 06/07/1984 : Verbouwen van een bestaande woning.

Bemerking : De bouwplannen van 1984 voorzagen een bruto bouwvolume van 573,8 m³. In werkelijkheid liet de vorige eigenaar de woning echter ruimer bouwen tot een bruto volume van 777,0 m³. Het gelijkvloers van de woning is volledig vergund behoudens enkele af te breken bijgebouwen. Enkel de eerste verdieping van de woning heeft een te hoge nok met dakkapellen verkregen, wat meteen het grotere bouwvolume verklaart. De nieuwe, huidige eigenaar diende hiervoor een regularisatievergunning (18/02/2003) in, maar deze werd ongunstig geadviseerd door de gemachtigd ambtenaar gezien de gedeeltelijke ligging in natuurgebied.

Nutsvoorzieningen:

- riolering : ja
- gasnet : nee
- elektriciteit : ja
- telefoon : ja
- drinkwater : ja
- grondwater : nee
- waterzuivering : nee

5.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem

De ruimtelijke opties voor dit deelplan worden afgewogen op basis van de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het betrokken plangebied maakt deel uit van het deelgebied van de 'open ruimte centraal & noord'. Bij de doelstellingen en de gewenste ruimtelijke structuur van dit deelgebied wordt aangegeven dat de bestaande zonevrije bebouwing voldoende gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven moet verkrijgen. Hierbij gelden de clustering van bebouwing en de landschappelijke integratie als belangrijke basisregels. Voor de bestaande zonevrije woningen wordt verwezen naar het

specifieke beleidskader voor zonevrije woningen bij de *gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur*.

Het specifieke beleidskader voor zonevrije woningen

Na toetsing met het specifieke beleidskader blijkt dat het ruimtelijk beleid sterk afhankelijk is van de juridisch-planologische context :

- De ontwikkelingsperspectieven zijn enkel van toepassing indien de woning, gebouwen en constructies hoofdzakelijk vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
- De woning, gebouwen en constructies zijn volgens het vigerende gewestplan gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en gedeeltelijk in natuurgebied.
- Er zijn geen B.P.A.'s van kracht voor het plangebied.
- Het plangebied grenst aan de Maalbeek, die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen als natuurverbingsgebied werd geselecteerd.

Voor het gedeelte van de woning, gelegen in agrarisch gebied, is het ruimtelijk beleid voor de verspreide zonevrije woningen, die gelegen zijn in de vlakke en licht glooiende landbouwgronden van het gewenste deelgebied van 'de open ruimte centraal & noord' van toepassing. Bij de bestaande zonevrije woning kan men instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken uitvoeren, verbouwen, herbouwen en ruim uitbreiden. Het uitbreiden van de bestaande woning (met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen) is toegelaten tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1.000 m³. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden.

Voor het gedeelte van de woning, gelegen in natuurgebied, is het ruimtelijk beleid voor de verspreide zonevrije woningen, die gelegen zijn in de beekvalleien van toepassing. Om de natuurwaarde en het bouwarme karakter te versterken wordt in deze gebieden een streng en beperkend beleid t.a.v. de zonevrije gebouwen gevoerd. Bij de bestaande zonevrije woningen kan men enkel instandhoudings- en afbraakwerken uitvoeren en verbouwen binnen het bestaande volume. Herbouwen en uitbreiden zijn NIET toegelaten. Afhankelijk van de specifieke ruimtelijke context moeten er bijzondere bepalingen worden opgesteld in functie van de landschappelijke integratie en visuele kwaliteit. Dit kan betrekking hebben op de typologie, het volume, het materiaalgebruik of het weloverwogen aanbrengen van streekeigen beplanting.

5.3 Watertoets

Het plangebied is niet van nature overstroombaar en ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG) of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

5.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het deelplan nr. 77 vormt een uitvoering van de maatregelen en acties vermeld in het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Anzegem:

- Opstellen van R.U.P.'s ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor zonevrije woningen (tekst RG p. 73 / tekst BG p. 3).

Het specifiek beleidskader voor zonevrije woningen, zoals opgenomen in het GRS Anzegem, is gebaseerd op de bestaande decretale regelgeving. De gemeente



Foto 1 : Lange oprit vanaf Kleine Leiestraat naar zonevrije woning



Foto 2 : Oprit/brugje over de Maalbeek



Foto 3 : Voorzijde woning met dakkapel



Foto 4 : Achterzijde woning met veranda en tuin

stelt vast dat in de meeste gevallen deze regelgeving voldoende rechtszekerheid biedt aan de eigenaars van zonevrije woningen en derhalve dringt zich op korte termijn geen volledig gebiedsdekkend R.U.P. voor alle zonevrije woningen op.

Voorliggend deelplan is een heel specifiek geval, waarvoor noch het decreet, noch het beleidskader uit het GRS een éénduidige oplossing biedt door de gedeeltelijke ligging in agrarisch gebied en deels in natuurgebied. De ontwikkelingsperspectieven voor deze zonevrije woning zijn sterk afhankelijk van het feit dat deze woning gedeeltelijk gelegen is in het 'natuurgebied' van de Maalbeek. Bij het opstellen van het gewestplan begin jaren 1970 werd langs beide zijden van de Maalbeek een strook van 20m als natuurgebied bestemd. Hierdoor kwam een deel van de woning in natuurgebied te liggen. De gedeeltelijke ligging in natuurgebied is dus het gevolg van deze louter mathematische afbakening van het natuurgebied. Bovendien ligt de woning niet in een overstromingsgebied of risicozone voor overstromingen (watertoets), wat toch elementair is bij een beekvallei.

De bouwvergunningtoestand werd reeds vermeld bij de weergave feitelijke toestand. De goedgekeurde bouwplannen van 1984 voorzagen een bouwvolume van 573,8 m³ (inclusief veranda). In werkelijkheid liet de vorige eigenaar de woning echter ruimer bouwen tot een volume van 777 m³. Het hoofdgebouw werd namelijk gebouwd met een hogere nok en dakkapellen. De huidige eigenaar wenst enkel rechtszekerheid te verkrijgen voor dit bestaande volume van het hoofdgebouw. De bestaande, onvergunde nevenvolumes en bijgebouwen wenst de huidige eigenaar noodzakelijkerwijs af te breken.

De gemeente wenst met dit deelplan ook deze eigenaar voldoende rechtszekerheid te bieden. De gemeente beschouwt het opstellen van een R.U.P. voor een zonevrije woning conform het subsidiariteitsbeginsel als een gemeentelijke planologische bevoegdheid. De gemeente stelt voor om – gezien de zeer lokale en beperkte omvang van het plangebied – een gemeentelijk RUP op te stellen waarbij de woning binnen een 'open-ruimtegebied met verspreide woning' komt te liggen. De gewestplanbestemmingen blijven behouden, maar worden aangevuld met specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de woning.

De gemeente brengt volgende principes aan:

- Het bestaande hoofdgebouw (met volume van 777 m³) kan behouden worden met behulp van een regularisatievergunning.
- Bijkomende uitbreidingen zijn niet toegelaten.
- Bij structurele verbouwingen binnen de afgebakende bouwzone wordt het maximale bouwvolume echter beperkt tot het vergunde volume van 573,8 m³.
- De bestaande, onvergunde nevenvolumes en bijgebouwen (gelegen buiten de bouwzone) moeten worden afgebroken binnen twee jaar na de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het herbouwen is toegelaten, op voorwaarde dat de woning op een andere plaats wordt gebouwd zodat het natuurgebied van de Maalbeek wordt gevrijwaard. Bij dit herbouwen binnen het agrarisch gebied (weg van het natuurgebied) wordt het huidige bouwvolume van 777 m³ toegelaten.



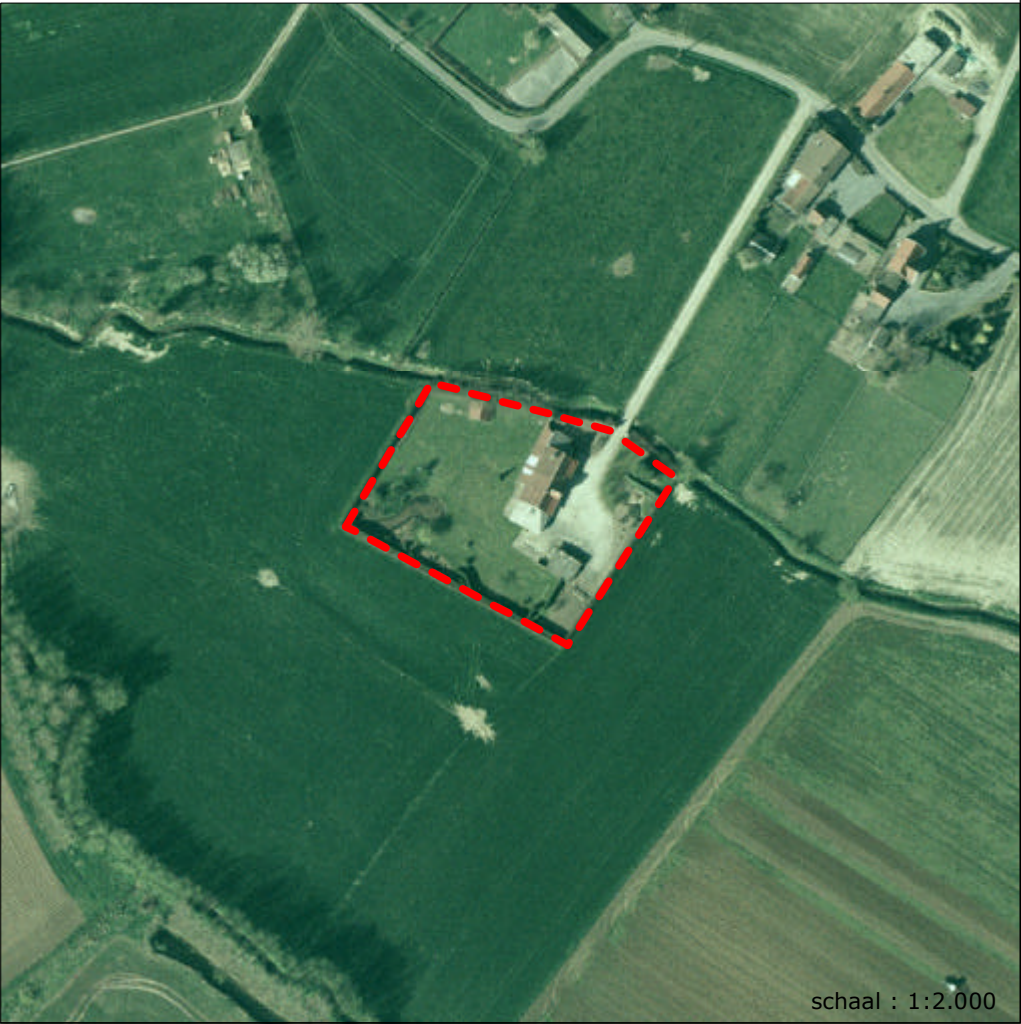
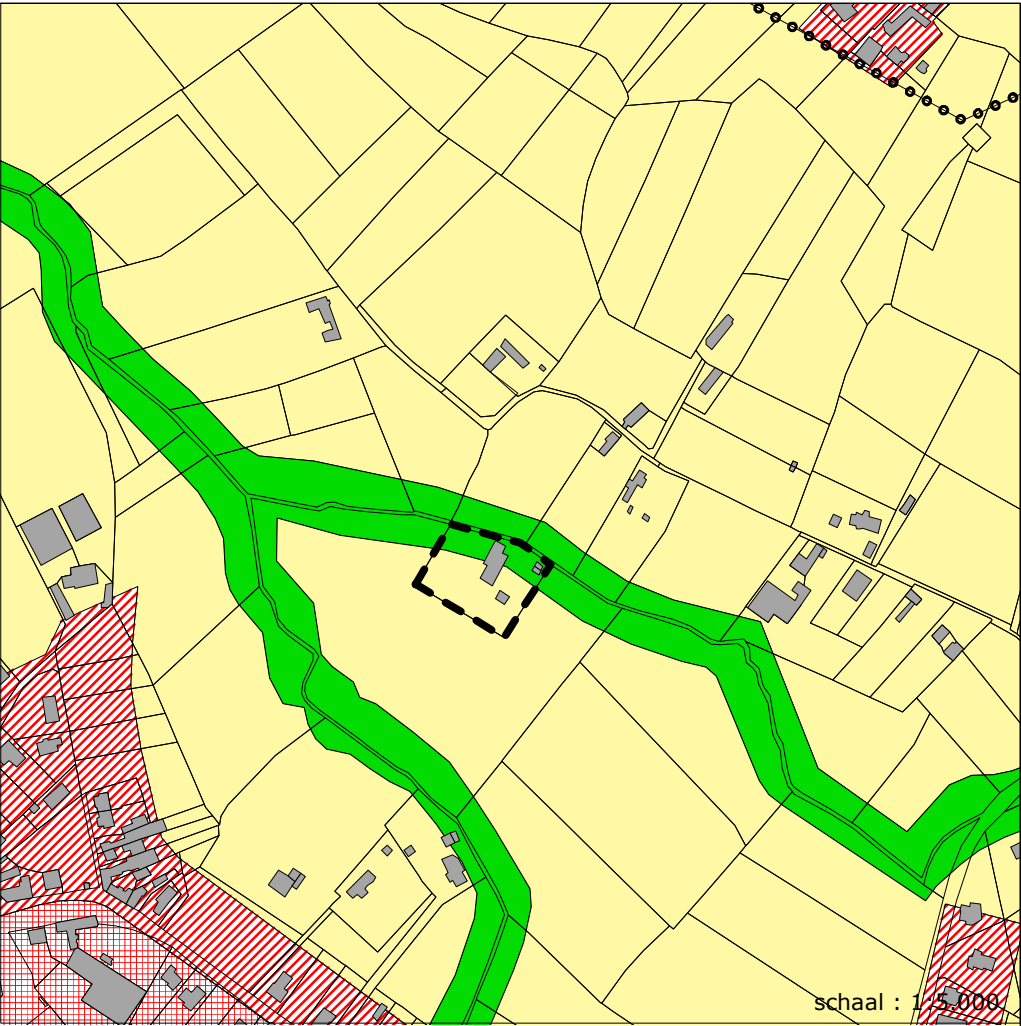
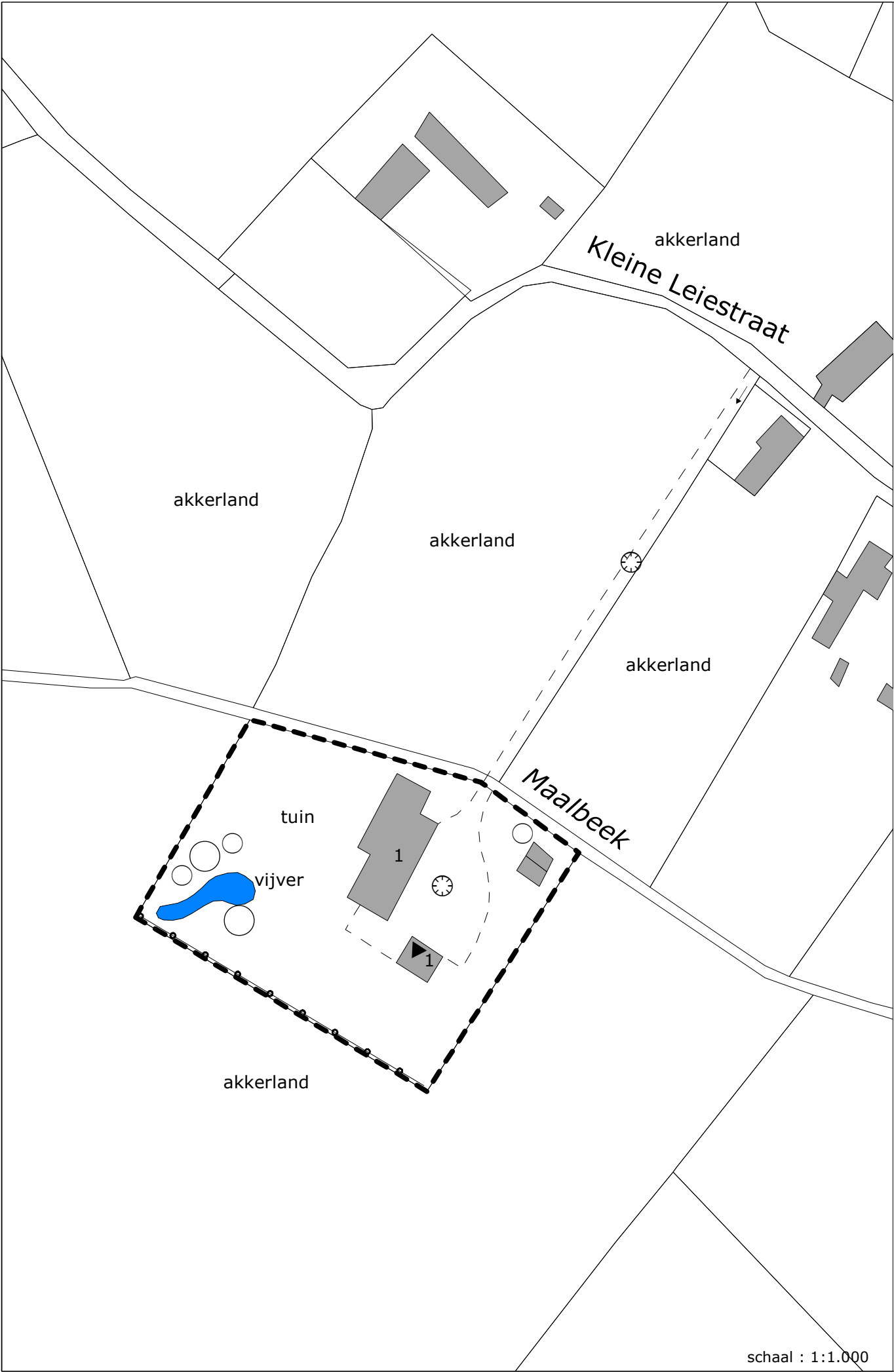
Op de foto wordt het in 1984 vergunde hoofdvolume van de woning aangeduid met een rode bouwzone (inclusief de veranda aan de zuidzijde). Dit hoofdgebouw werd echter in werkelijkheid gebouwd met een hogere nok en dakkapellen, wat het grotere bouwvolume verklaart (777 m³ i.p.v. 573,8 m³). De eigenaar wenst dit hoofdvolume te regulariseren. De bestaande, onvergunde nevenvolumes en bijgebouwen, die gelegen zijn buiten deze bouwzone, zal de huidige eigenaar noodzakelijkerwijs afbreken.

De volumeberekeningen van het vergunde bouwvolume en van het nieuwe (eigenlijk huidige) bouwvolume worden hierna gedetailleerd weergegeven.

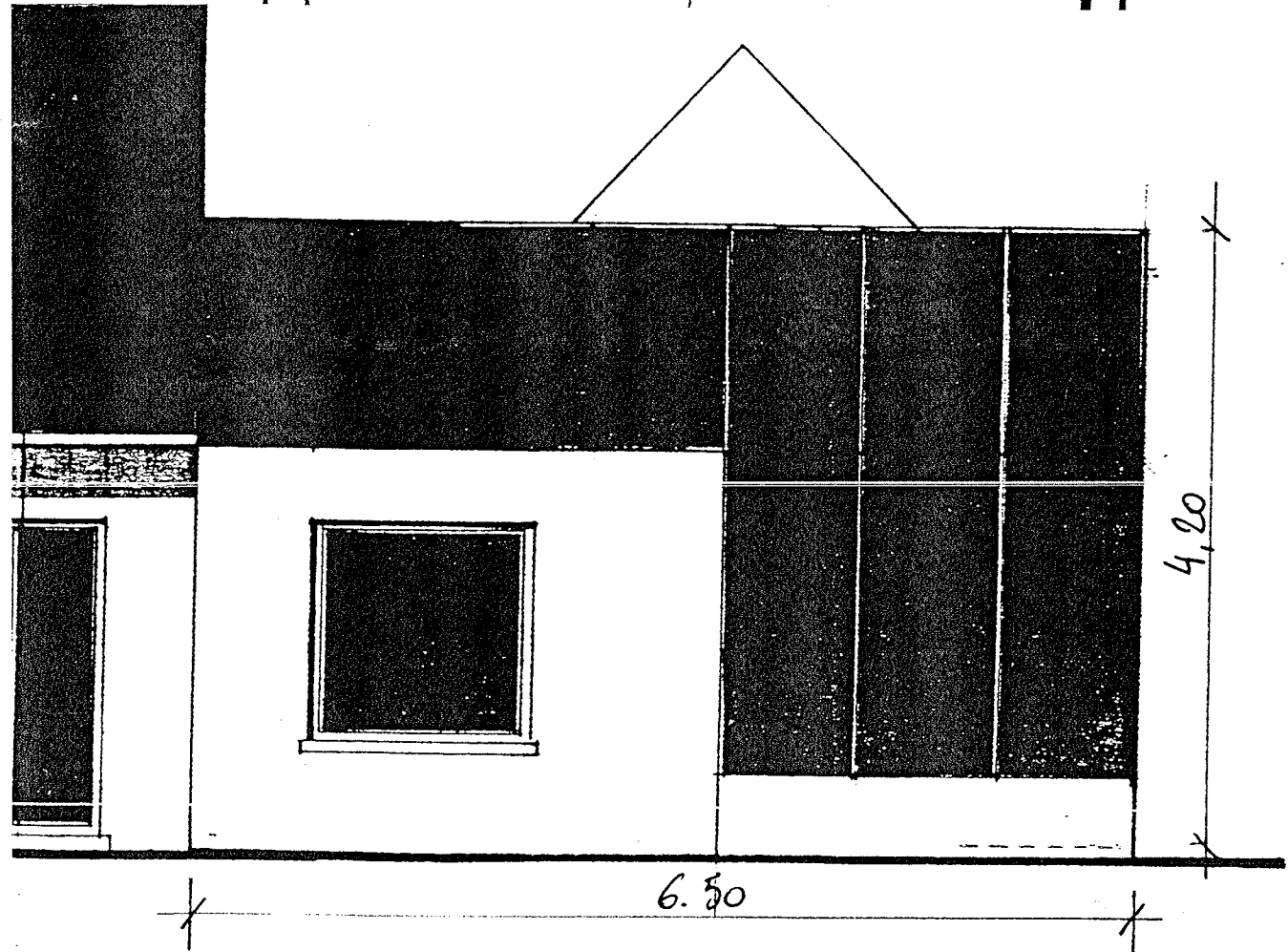
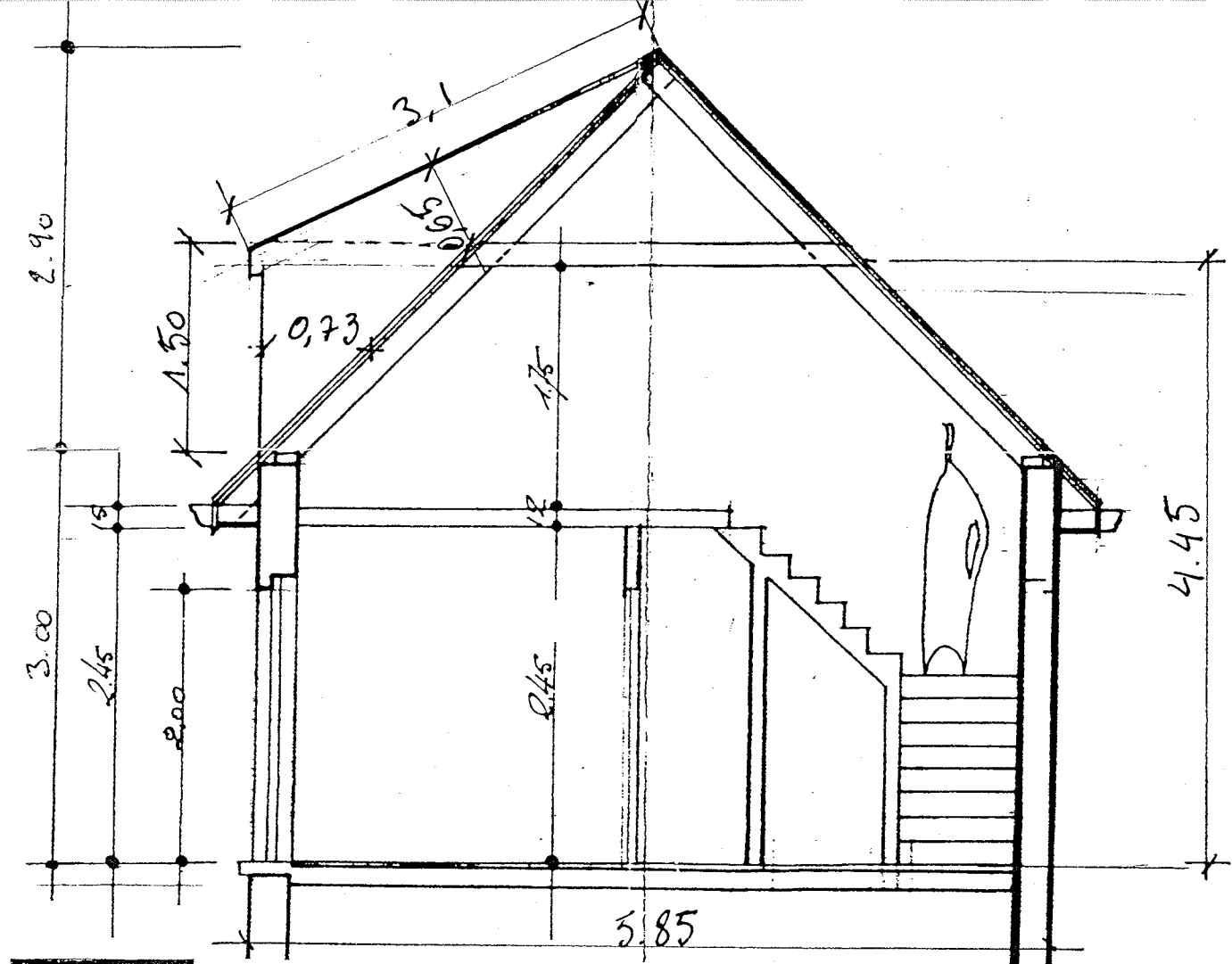
Feitelijke en juridische toestand
deelplan nr. 77 (gewestplan -
luchtfoto - bebouwing en percelen)

legende

- grens deelplan
- autobergplaats
- dolomiet
- boom
- toegang
- 1 bouwlaag - hellend dak
- haag



BRUTO VOLUME					
volumeberekening vergunde toestand					
	b	h	l	a	
WOONVOLUME	5,85	4,45	15,00	1,0	390,5 m3
DAKKAPEL	1,5	1,50	0,73	1,0	1,6 m3
	3,1	0,65	1,50	0,5	1,5 m3
VERANDA	6,5	4,20	6,60	1,0	180,2 m3
TOTAAL					573,8 m3



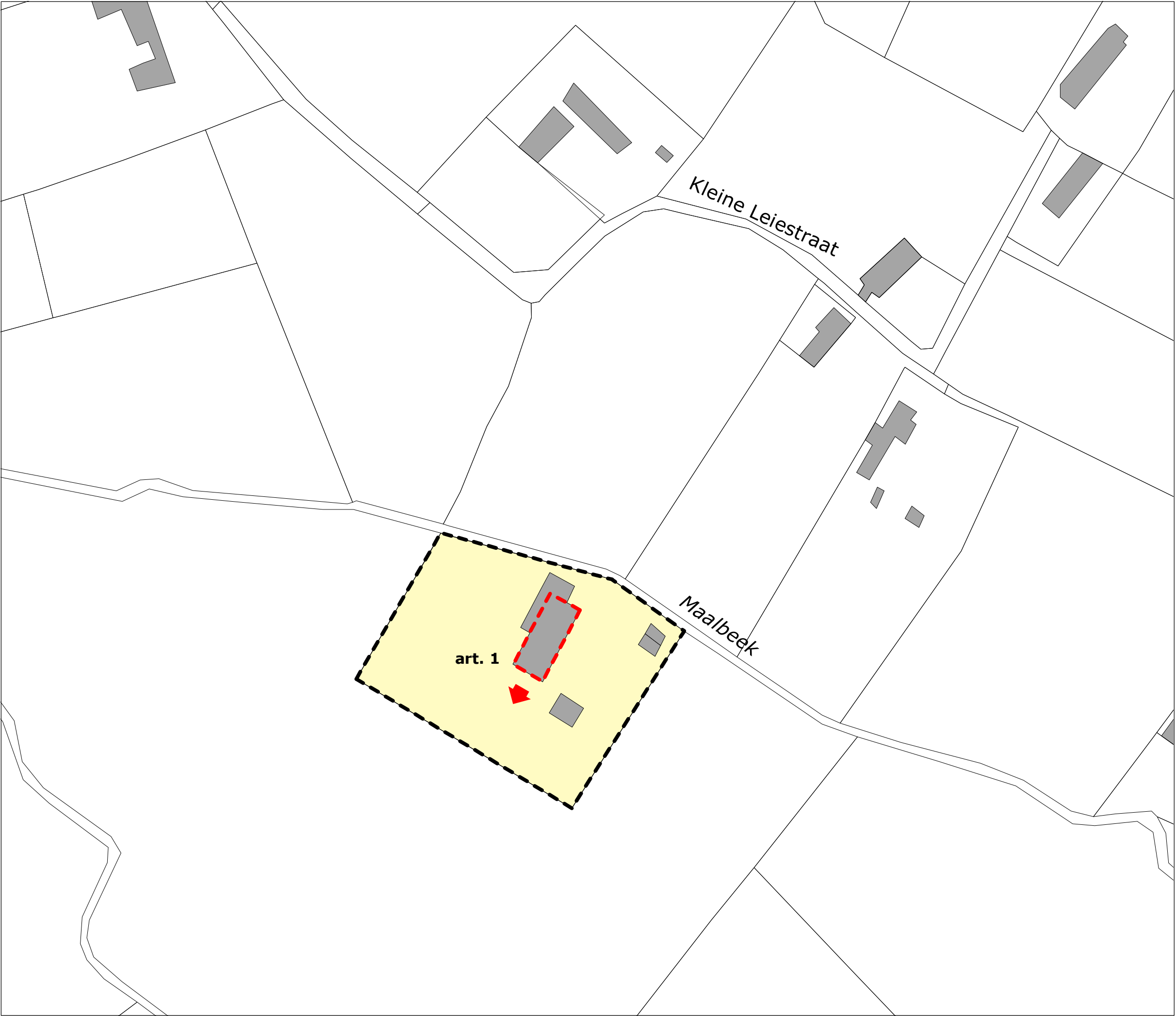
[illegible]

Meersestraat 3
9690 Kluisbergen
tel. 055 38 75 68

Verordenend grafisch plan -
deelplan nr. 77

legende

-  bouwzone voor de woning
-  plangrens
-  art. 1 Openruimtegebied met verspreide woning
-  verplaatsing van de bouwzone voor herbouwen van de woning



0 10 20 30 40 50m



schaal: 1:1.000



5.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 77

→ *figuur: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 77*

5.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 77

5.6.1 Artikel 1 : Open-ruimtegebied met verspreide woning

In dit open-ruimtegebied blijven de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (m.n. het gewestplan Kortrijk K.B. 04/11/1977) op het ogenblik van de vaststelling van dit plan onverminderd van toepassing (met name bestemd als agrarisch gebied en natuurgebied).

Deze stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld met onderstaande stedenbouwkundige voorschriften voor de bestaande verspreide ééngezinswoning binnen dit plangebied. Voor het bestaande woninggebouw zijn volgende werken en handelingen vergunbaar:

- het uitvoeren van afbraakwerken;
- het uitvoeren van instandhouding- en onderhoudswerken;
- het uitvoeren van niet-structurele verbouwingswerken aan het bestaande bruto-bouwvolume van 777 m³ binnen de afgebakende bouwzone, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan;
- bij structurele verbouwingen binnen de afgebakende bouwzone wordt het maximale bouwvolume echter beperkt tot het bouwvolume van 573,8 m³ ;
- het herbouwen van het bestaande bruto-bouwvolume van 777 m³ op voorwaarde dat het karakter, de verschijningsvorm en de functie als woning behouden blijven én op voorwaarde dat de woning op een andere plaats wordt gebouwd zodat het natuurgebied van de Maalbeek wordt gevrijwaard. De verplaatsing van de bouwzone voor het herbouwen van de woning is schematisch weergegeven op het verordenend grafisch plan.

Voor het uitvoeren van bovenstaande werken (behoudens de afbraakwerken) gelden volgende voorwaarden :

- Het woninggebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen);
- Indien de woning niet is aangesloten op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
- De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- De bestaande waterdoorlatende verhardingen van de oprit en het terras mogen behouden worden. Bijkomende verhardingen zijn niet toegelaten.
- De inrichting van het tuingedeelte, dat gelegen is in het natuurgebied langs de Maalbeek, dient op een natuurtechnische wijze te gebeuren. De bestaande tuin mag ook niet verder worden uitgebreid in agrarisch gebied.
- In het geval van een vergunningsaanvraag voor de woning, wordt als bijkomende voorwaarde gesteld dat alle woningbijgebouwen, die gelegen zijn buiten de op het plan aangeduide bouwzone, moeten worden afgebroken binnen twee jaar na de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 77

Binnen dit plangebied worden geen vigerende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven.

6 Deelplan nr. 78

6.1 Weergave feitelijke en juridische toestand

De feitelijke en juridische toestand worden weergegeven a.h.v. volgende figuren :
→ figuur : Feitelijke en juridische toestand – deelplan nr. 78 (gewestplan – luchtfoto – bebouwing en percelen)

Coördinaten & basisgegevens :

Schrijnwerkerij Deseyn
Kleine Leiestraat nr. 5
BE-8570 Anzegem

Kadastrale omschrijving

Gemeente Anzegem, Deelgemeente Anzegem, 1^e Afdeling, Sectie A, Nummers 597A, 595A, 594 deel

Activiteiten:

Dit bedrijf houdt zich bezig met daktimmerwerken en fabricatie van alle houten schrijnwerk. Op de site is tevens de bedrijfswoning gevestigd.

Bouwvergunningen:

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund ;
- 26/05/1992 : Uitbreiden bestaande loods met afdak
- 28/09/1993 : Aanpassingswerken aan bestaand afdak

Palend aan de site is een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling V.K. 502.1088 gelegen bestaande uit twee loten (V.K. gewijzigd op 13/11/2002).

Milieuvergunningen:

- van 21/08/1991 tot 21/08/2006 : Exploiteren van een schrijnwerkerij

Nutsvoorzieningen:

- riolering : ja
- gasnet : nee
- elektriciteit : ja
- telefoon : ja
- drinkwater : ja
- grondwater : nee
- waterzuivering : nee

Historiek:

Deze schrijnwerkerij werd opgestart in 1980 in bijberoep. Sinds 1/10/1990 is deze schrijnwerkerij als hoofdberoep actief. Men verkreeg in 1991 een voorlopige exploitatievergunning, die na een jaar werd verlengd tot 2006. Hierop volgend werden de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de schrijnwerkerij uitgebreid en verbouwd (zie bouwvergunningen 1992 en 1993). De bedrijfsactiviteiten kenden sindsdien een gunstige evolutie. Men wenst de bestaande ateliers te herorganiseren en een beperkte uitbreiding voor een meer functionele opslag en productie-activiteiten. Deze uitbreiding dient ondermeer om de bestaande houtopslagruimte in open lucht (nu nog aan de achterzijde van het perceel) in een gebouw onder te brengen.

6.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem

De ruimtelijke opties voor dit deelplan worden afgewogen op basis van de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het betrokken plangebied maakt deel uit van het deelgebied van de 'open ruimte centraal & noord'. Bij de doelstellingen en de gewenste ruimtelijke structuur van dit deelgebied wordt aangegeven dat de bestaande zonevrije bebouwing voldoende gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven moet verkrijgen. Hierbij gelden de clustering van bebouwing en de landschappelijke integratie als belangrijke basisregels. Voor de bestaande zonevrije woningen, bedrijven en recreatie wordt verwezen naar de *gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, economische en toeristisch-recreatieve structuur*.

Het betrokken zonevrije bedrijf en de bedrijfswoning moeten dus getoetst worden aan de specifieke beleidskaders terzake.

6.2.1 Het specifieke beleidskader voor zonevrije bedrijven

Voor het opstellen van de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf dienen een aantal stappen (a-b-c) te worden doorlopen :

a. Juridische en planologische context :

- De woning, gebouwen en constructies zijn niet verkrot.
- De woning, gebouwen en constructies zijn hoofdzakelijk vergund of worden geacht vergund te zijn.
- Wat de functie betreft worden de gebouwen geacht vergund te zijn. De bedrijfsactiviteiten zijn immers reeds sinds 1980 actief en de functiewijziging van landbouwloods naar een loods voor een ambachtelijk bedrijf zoals deze schrijnwerkerij is pas vergunningsplichtig sinds 17 juli 1984 (besluit van de Vlaamse Executieve houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen). Overigens werden in 1992 en 1993 nog bouwvergunningen voor deze loods verleend.
- Voor de bedrijfsactiviteiten van de schrijnwerkerij beschikt men over de nodige exploitatievergunning (geldig tot 21/08/2006).
- De woning, gebouwen en constructies zijn volgens het vigerende gewestplan gelegen in agrarisch gebied. De achterzijde van het perceel bevindt zich in natuurgebied.
- Er zijn geen B.P.A.'s van kracht voor het plangebied.
- Het plangebied grenst aan de Maalbeek, die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen als natuurverbingsgebied werd geselecteerd.
- Vanuit het GRS Anzegem zijn geen bijzondere bepalingen voor het betrokken bedrijf van kracht : de ontwikkelingsperspectieven moeten verder via dit specifieke beleidskader worden afgewogen.

b. Ruimtelijke toetsingscriteria voor de gebiedsgerichte afweging :

- Het grootste gedeelte van het perceel is gelegen in een aaneengesloten open landbouwgebied (nl. op de landbouwgronden) → in principe geldt in dit geval categorie 1. Aan de hand van de bedrijfsspecifieke afweging kan dit in bijzondere gevallen nog evolueren naar categorie 2.
- De achterzijde van het perceel is gelegen in een essentieel gebied van de natuurlijke structuur : de beekvallei van de Maalbeek (geselecteerd als 'natuurverbingsgebied' in het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen) → in principe geldt in dit geval categorie 0. Aan de hand van de bedrijfsspecifieke afweging kan dit in bijzondere gevallen nog evolueren naar categorie 1. Afhankelijk van de specifieke ruimtelijke context moeten er bijzondere beperkende bepalingen worden opgesteld in functie van de landschappelijke integratie en visuele kwaliteit. Dit kan betrekking hebben op de typologie, het volume, het materiaalgebruik of het weloverwogen aanbrengen van streekeigen beplanting.

Door de combinatie van deze ruimtelijke toetsingscriteria wordt een bepaalde marge in de globale gebiedsgerichte categorisering gelaten (variërend van categorie 0 tot 2). Deze marge wordt vervolgens in de laatste stap via bedrijfsspecifieke criteria nog afgewogen en verfijnd om te komen tot één effectieve categorisering.



Foto 1 : Woning, bedrijfsgebouwen en open ruimte langs de Kleine Leiestraat



Foto 2 : Woning, bedrijfsgebouwen en oprit langs de Kleine Leiestraat



Foto 3 : Achterzijde bedrijfsgebouwen en opslagplaats in open lucht



Foto 4 : Maalbeek en bestaande groenbuffer t.o.v. bedrijfssite

c. Bedrijfsspecifieke afweging :

Naar ruimtelijke impact:

- De ruimtelijke schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de omgeving. De breedte, hoogte en diepte van de gebouwen staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing. En de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 5.000 m². De inrichting van de bestaande gebouwen op de bedrijfssite is vrij compact. De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen is gunstig (niet verkrot).
- De aard van de bedrijfsactiviteiten (een kleinschalige, familiale schrijnwerkerij) is voldoende verenigbaar met het omliggende open-ruimtegebied, dat door bestaande verspreide bebouwing reeds versnipperd is. Het bedrijf is ook voldoende verenigbaar met de directe omgeving (t.o.v. de aanpalende woningen en landbouwgronden). Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand. De achterzijde van het perceel is echter wel gelegen in het natuurverbingsgebied van de Maalbeek.
- Door de bestaande groenbeplanting langs de Maalbeek is het bedrijf vrij goed landschappelijk geïntegreerd.
- Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, of dorpsgezicht, of baken in het landschap (geen visuele hinder).
- Historiek van het ruimtegebruik. Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar heeft in het verleden wel de nodige vergunningen verkregen voor de gebouwen.

Naar milieu-impact :

- Het bedrijf veroorzaakt weinig of geen milieuhinder voor de omgeving (op vlak van geur, lawaai, stof, of hinder door trillingen, straling, afval).
- Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig.

Naar verkeersimpact :

- Het bedrijf veroorzaakt geen noemenswaardige verkeershinder. Door het laagdynamische karakter van de bestaande bedrijfsactiviteiten valt de verkeersdynamiek naar personenvervoer en naar goederenvervoer eerder beperkt te noemen.
- Het bedrijf is voldoende bereikbaar. De Kleine Leiestraat is een lokale weg categorie 3, die echter voldoende is uitgerust om de erftoegang voor de kleine vracht- en bestelwagen van het bedrijf te waarborgen. Via de aansluiting met de Steenbruggestraat kan het bedrijf vrij snel ontsloten worden naar de N382 Grote Leiestraat, die als secundaire weg categorie 2 werd geselecteerd.
- De activiteiten van het bedrijf is gebonden aan de omgeving : de actieradius van de schrijnwerkerij is eerder lokaal van aard.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria :

- Het bedrijf is sinds het opstarten in 1980 economisch gegroeid en is tot op heden voldoende rendabel.
- Het bedrijf verrichte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
- De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
- Er bevinden zich geen leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
- De tewerkstelling bij dit familiaal ambachtelijk bedrijf is logischerwijze eerder beperkt.

Conclusies afweging :

De categorisering van dit bedrijf is in sterke mate afhankelijk van de gewenste uitbreidingsrichting :

- een uitbreiding in de richting van het natuurgebied van de Maalbeek, die als natuurverbingsgebied werd geselecteerd, is niet aangewezen. In dit geval kan hoogstens categorie 1 voor het bedrijf worden toegepast.
- een uitbreiding in noordelijke richting of zijwaarts kan wel aanvaardbaar zijn. In dit geval kan categorie 2 voor het bedrijf worden toegepast.

Er wordt gekozen voor een zijwaartse uitbreiding in noordwestelijke richting, zodat het bedrijf kan worden ingedeeld in **categorie 2**: Verbouwingen en beperkte zonevreemde uitbreidingen tot maximaal 50 % bijkomende grondoppervlakte zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van de:

- Open ruimte : enkel laagdynamische activiteiten OF agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven.
- Woonomgeving : De toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving.
- Ontsluiting : Geen activiteiten toegelaten die qua verkeersdynamiek de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden.

6.2.2 Bedrijfswoning

De woning op de site van schrijnwerkerij Deseyn betreft een bestaande bedrijfswoning, die vergund is en niet verkrot. Deze bedrijfswoning en de bijhorende bijgebouwen kunnen bestendigd worden.

6.3 Watertoets

Het plangebied is niet van nature overstroombaar en ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG) of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

6.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

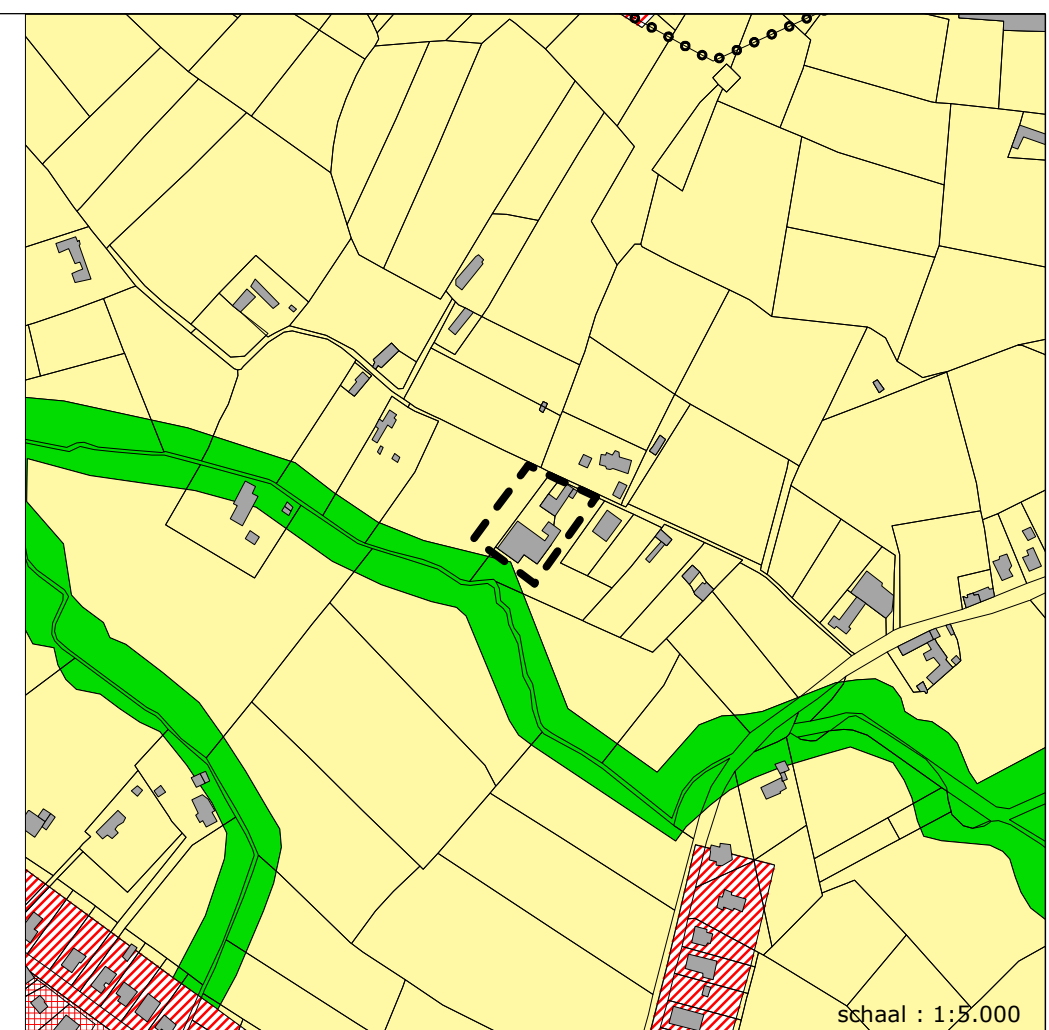
Het deelplan nr. 78 vormt een uitvoering van de maatregelen en acties vermeld in het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Anzegem:

- Opstellen van R.U.P.'s ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor zonevreemde bedrijven (tekst RG p. 75 / tekst BG p. 3);
- Opstellen van R.U.P.'s en/of stedenbouwkundige verordeningen ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (tekst RG p. 75 / tekst BG p. 3).

De nieuwe bouwzone voor bedrijfsgebouwen zal een compact geheel vormen. Ook functioneel wordt – gezien de laagdynamische activiteiten – geen noemenswaardige milieutechnische hinder veroorzaakt t.o.v. de omgeving. De verkeersdynamiek zal – gezien de beperkte uitbreidingsbehoefte – niet noemenswaardig stijgen. Naar de achtergelegen beekvallei en het omliggende open-ruimtegebied worden ook maatregelen getroffen om het gebouw en de stapelzone voldoende in te kleden. De randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke integratie van het bedrijf worden m.a.w. in het RUP vastgelegd.

Als conclusie kan gesteld worden dat vanuit de huidige toestand en bij de voorgestelde uitbreiding de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

- grens deelplan
- bedrijf
- stapelplaats
- autobergplaats
- kws
- boom
- toegang
- 1 bouwlaag - hellend dak
- haag
- PP privaat parking
- verkaveling VK 502.1088



Verordenend grafisch plan
deelplan nr. 78

legende

- plangrens
- bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- bouwzone voor bedrijfswoning
- art. 1 Zone voor kleine bedrijvigheid in landbouwgebied
- art. 2 Zone voor groenscherm



0 10 20 30 40 50m



schaal: 1:1.000



6.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 78

→ figuur: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 78

6.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 78

6.6.1 Artikel 1 : Zone voor kleine bedrijvigheid in landbouwgebied

6.6.1.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone is bestemd voor :

- land- en tuinbouwactiviteiten. Alle werken, handelingen, constructies, voorzieningen en inrichtingen, die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, zijn toegelaten.
- de vestiging van één klein of ambachtelijk bedrijf met bijhorende bedrijfswoning. Aan nieuwe bedrijfsactiviteiten worden volgende voorwaarden opgelegd :
 - De bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig, ambachtelijk en laagdynamisch van aard OF het betreft agrarische, aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven.
 - Er zijn geen activiteiten toegelaten die gericht zijn op handel.
 - Er zijn tevens geen activiteiten toegelaten die qua verkeersdynamiek de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden.
- De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor de aanleg van de opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, terrassen, tuin en/of groenschermen.

6.6.1.2 Inrichtings- en bouwvoorschriften

- De bedrijfsgebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- De bedrijfswoning mag enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor bedrijfswoning, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- Voor alle gebouwen en constructies binnen deze zone bedraagt de maximale bouwhoogte 7m.
- Voor het uitvoeren van werken (behoudens afbraakwerken) aan de bedrijfsgebouwen en/of de bedrijfswoning gelden volgende voorwaarden :
 - De woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot (de woning, het gebouw of de constructie wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen);
 - Indien de woning, het gebouw of de constructie niet is aangesloten op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
 - De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- Het aantal toegangen tot de openbare weg wordt beperkt tot één.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. De

nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein en binnen deze zone voorzien te worden.

- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.
- Voor het aanbrengen van reclame- of uithangborden gelden volgende voorschriften : de reclame- of uithangborden mogen niet lichtgevend zijn, mogen niet bovenop de gebouwen geplaatst worden en moeten aan de gevel bevestigd worden. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van het bedrijf en de activiteiten uitgeoefend op het bedrijfsperceel.
- De opslag van producten, grondstoffen en goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende omgeving;
 - de opslag mag enkel aan de achterzijde van het perceel gebeuren;
 - de maximale stapelhoogte bedraagt 3m.
- Het bedrijf dient verplicht een groenscherm aan te planten zoals omschreven in de zone voor groenscherm.
- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
 - het zorgvuldig ruimtegebruik;
 - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site;
 - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving;
 - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten.
- In het geval van een vergunningsaanvraag voor de bedrijfsgebouwen wordt als bijkomende voorwaarde gesteld dat alle verhardingen en constructies, die gelegen zijn binnen de zone voor groenscherm en binnen het natuurgebied langs de Maalbeek, moeten worden afgebroken binnen twee jaar na de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

6.6.2 Artikel 2: Zone voor groenscherm

- Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenscherm.
- Het groenscherm moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken.
 - Het ontworpen groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuw op te richten bedrijfsgebouw in de zone voor kleine bedrijvigheid in landbouwgebied.
 - Het ontworpen groenscherm moet ten laatste aangelegd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd goedgekeurd.
- Binnen deze zone zijn geen verhardingen, gebouwen, constructies of afsluitingen toegelaten.

6.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 78

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven :

- Stedenbouwkundige voorschriften van het '*agrarisch gebied*' volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (m.n. het gewestplan Kortrijk K.B. 04/11/1977).

7 Deelplan nr. 182

7.1 Weergave feitelijke en juridische toestand

De feitelijke en juridische toestand worden weergegeven a.h.v. volgende figuren :
→ *figuur: Feitelijke en juridische toestand – deelplan nr. 182 (gewestplan – luchtfoto – bebouwing en percelen)*
→ *figuur: Juridische toestand – deelplan nr. 182 uit sectoraal BPA zonevreemde bedrijven*

Coördinaten & basisgegevens :

BVBA Naessens
Zwevegemstraat 10
BE-8570 Ingooigem (Anzegem)

& het aanpalende onbebouwde perceel in de Zwevegemstraat

Kadastrale omschrijving

Gemeente Anzegem, Deelgemeente Ingooigem, 3^e Afdeling, Sectie C, Nummer 185c, 185f

Activiteiten:

Het aannemersbedrijf BVBA Naessens houdt zich bezig met algemene bouwwerken en grond- en afbraakwerken. Op plaats van de exploitatiezetel worden materialen en machines gesorteerd, opgeslagen en onderhouden.

Bouwvergunningen:

- Gebouwen van voor 29 maart 1962 en voor de goedkeuring van het gewestplan (4 november 1977) worden beschouwd als zijnde vergund ;
- 10/12/1969 : bouwen van magazijn
- 21/12/1993 : wijziging van verkavelingsvergunning
- 11/05/1995 : bouwen van een bergplaats
- 15/02/1996 : oprichten afsluitmuur op achter- en zijkavelgrens
- 14/01/1999 : oprichten van een tuinberging/garage in metselwerk
- 04/05/2000 : uitbreiden en wijzigen bouw- en loonwerkersbedrijf

Milieuvergunningen:

- Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Anzegem dd. 04/05/1995 waarbij vergunning wordt verleend voor het exploiteren van een bouwbedrijf tot 04/05/2015.
- Besluit van de Bestendige Deputatie dd. 18/11/1999 waarbij vergunning wordt geweigerd voor het uitbreiden van een bouwbedrijf.
- Besluit van de Bestendige Deputatie dd. 04/05/2000 waarbij vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een bouwbedrijf tot 04/05/2015.
- Ministerieel besluit dd. 14/11/2000 houdende bevestiging besluit Bestendige Deputatie dd. 04/05/2000.

7.2 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem

De opname van dit deelplan nr. 182 in het RUP is het resultaat van een vreemde samenloop van omstandigheden :

- Het betrokken plangebied werd reeds opgenomen in de tweede fase van het sectoraal BPA Anzegem nr. 13 'zonevreemde bedrijven'. Het plangebied werd hoofdzakelijk bestemd als zijnde 'zone voor bedrijvigheid'.
- Tijdens de formele goedkeuringsprocedure van dit sectoraal BPA werd het aanpalende onbebouwde perceel verkocht als zijnde bouwgrond. Het betrokken perceel was immers gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

- De nieuwe eigenaar wenst een woning op te richten en op de achterzijde van zijn perceel een tennisveld aan te leggen. Overeenkomstig de oude gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' zou dit mogelijk zijn, maar noch de verkaveling, noch het sectoraal BPA laten dit toe. Dit heeft als gevolg dat de nieuwe eigenaar door de nieuwe juridisch-planologische context wordt gefnuikt in zijn bouwplannen.

De gemeente wenst een oplossing te bieden voor deze moeilijke juridisch-planologische context. De ruimtelijke opties voor dit deelplan worden afgewogen op basis van de richtinggevendende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het betrokken plangebied maakt deel uit van het 'verblijfsgebied van de dealkern Ingooigem', dat hoofdzakelijk bestemd is voor het wonen. Een beperkte nevenbestemming voor kleinhandel, horeca, diensten of kantoren kan naast de woonfunctie worden toegelaten in een verblijfsgebied. Nieuwe gestapelde woningbouw wordt hier niet gestimuleerd. Het beperkt aantal niet-woonfuncties, die reeds in dit verblijfsgebied voorkomen, kunnen er zich verder ontwikkelen.

Het betrokken zonevreemde bedrijf moet getoetst worden aan het specifieke beleidskader terzake.

Voor het opstellen van de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf dienen een aantal stappen (a-b-c) te worden doorlopen :

a. Juridische en planologische context :

- De gebouwen en constructies zijn niet verkrot.
- De gebouwen en constructies zijn hoofdzakelijk vergund of worden geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
- Voor de bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf beschikt men over de nodige exploitatievergunning (geldig tot 04/05/2015).
- De bedrijfsgebouwen en constructies zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.
- Voor het plangebied is het gewestplan echter niet langer van kracht, maar het sectoraal BPA Anzegem nr. 13 zonevreemde bedrijven (2^e fase). Het deelplan nr. 182 bestemde het plangebied deels als zone voor bedrijvigheid, deels als zone voor groenscherm.
- Voor het braakliggende perceel geldt tevens de goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling VK 5.00/34002/1166 (goedgekeurd op 22/12/1992 - verkavelaar Dhr. & Mevr. Willy Bekaert-Vandermarliere; verkaveling gewijzigd op 21/12/1993 – verkavelaar Gerard Naessens).
- Vanuit het GRS Anzegem zijn geen bijzondere bepalingen voor het betrokken bedrijf van kracht : de ontwikkelingsperspectieven moeten verder via dit specifieke beleidskader worden afgewogen.

b. Ruimtelijke toetsingscriteria voor de gebiedsgerichte afweging :

- Het bedrijf is gelegen aan de rand van een dorpskern → in principe geldt in dit geval categorie 2. Aan de hand van de bedrijfsspecifieke afweging kan dit in bijzondere gevallen nog evolueren naar categorie 3.

c. Bedrijfsspecifieke afweging :

Naar ruimtelijke impact:

- De ruimtelijke schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de omgeving. De breedte, hoogte en diepte van de gebouwen staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing. En de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf is kleiner dan 5.000 m². De inrichting van de bestaande gebouwen op de bedrijfssite is vrij compact. De bouw fysische toestand van de bedrijfsgebouwen is gunstig (niet verkrot).
- De aard van de bedrijfsactiviteiten (een kleinschalig, familiaal aannemersbedrijf) is voldoende verenigbaar met de directe omgeving (t.o.v. de aanpalende woningen en landbouwgronden). Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand.

- Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, of dorpsgezicht, of baken in het landschap (geen visuele hinder).
- Historiek van het ruimtegebruik. Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar heeft in het verleden wel de nodige vergunningen verkregen.

Naar milieu-impact :

- Het bedrijf veroorzaakt weinig of geen milieuhinder voor de omgeving (op vlak van geur, lawaai, stof, of hinder door trillingen, straling, afval).
- Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig.

Naar verkeersimpact :

- Het bedrijf veroorzaakt geen noemenswaardige verkeershinder. Door het laagdynamische karakter van de bestaande bedrijfsactiviteiten valt de verkeersdynamiek naar personenvervoer en naar goederenvervoer eerder beperkt te noemen.
- Het bedrijf is voldoende bereikbaar. De Zwevegemastraat is een lokale weg categorie 3, die echter voldoende is uitgerust om de erftoegang voor de kleine vracht- en bestelwagen van het bedrijf te waarborgen. Via de Zwevegemastraat kan het bedrijf vrij snel ontsloten worden naar de gewestweg N36, die als lokale weg categorie 1 (lokale verbindingsweg) werd geselecteerd.
- De activiteiten van het bedrijf is gebonden aan de omgeving : de actieradius van het aannemersbedrijf is eerder lokaal van aard.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria :

- Het bedrijf is sinds het opstarten in 1956 economisch gegroeid en is tot op heden voldoende rendabel.
- Het bedrijf verrichte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
- De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
- Er bevinden zich geen leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
- De tewerkstelling bij dit familiaal ambachtelijk bedrijf is logischerwijze eerder beperkt.

Conclusies afweging :

Het bedrijf wordt ingedeeld bij **categorie 3** : Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevrije uitbreidingen tot maximaal 50 % bijkomende grondoppervlakte zijn mogelijk. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten geen bijkomende beperkingen opgelegd.

7.3 Watertoets

Het plangebied is niet van nature overstroombaar en ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG) of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

7.4 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

Het deelplan nr. 182 vormt een uitvoering van de maatregelen en acties vermeld in het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Anzegem:

- Opstellen van R.U.P.'s ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor zonevrije bedrijven (tekst RG p. 75 / tekst BG p. 3);
- Opstellen van R.U.P.'s voor het centrumgebied van Ingooigem (tekst RG p. 77).

Er wordt voorgesteld om de huidige bestemming (van het sectoraal BPA) en de vroegere bestemming (van het gewestplan) te combineren en in overeenstemming te brengen met de bepalingen omtrent het 'verblijfsgebied van Ingooigem', zoals dit werd vastgelegd in het GRS Anzegem.

Langs de straatzijde kunnen ééngezinswoningen met een beperkte nevenbestemming worden toegelaten; terwijl het achterliggende gedeelte van elk perceel mag aangelegd worden als tuin met eventueel een zwembad of tennisveld. De bestaande bedrijfssite van het aannemersbedrijf wordt herbevestigd binnen dit RUP. Naar het achterliggende open-ruimtegebied en de aanpalende woonomgeving wordt een groenscherm voorzien.

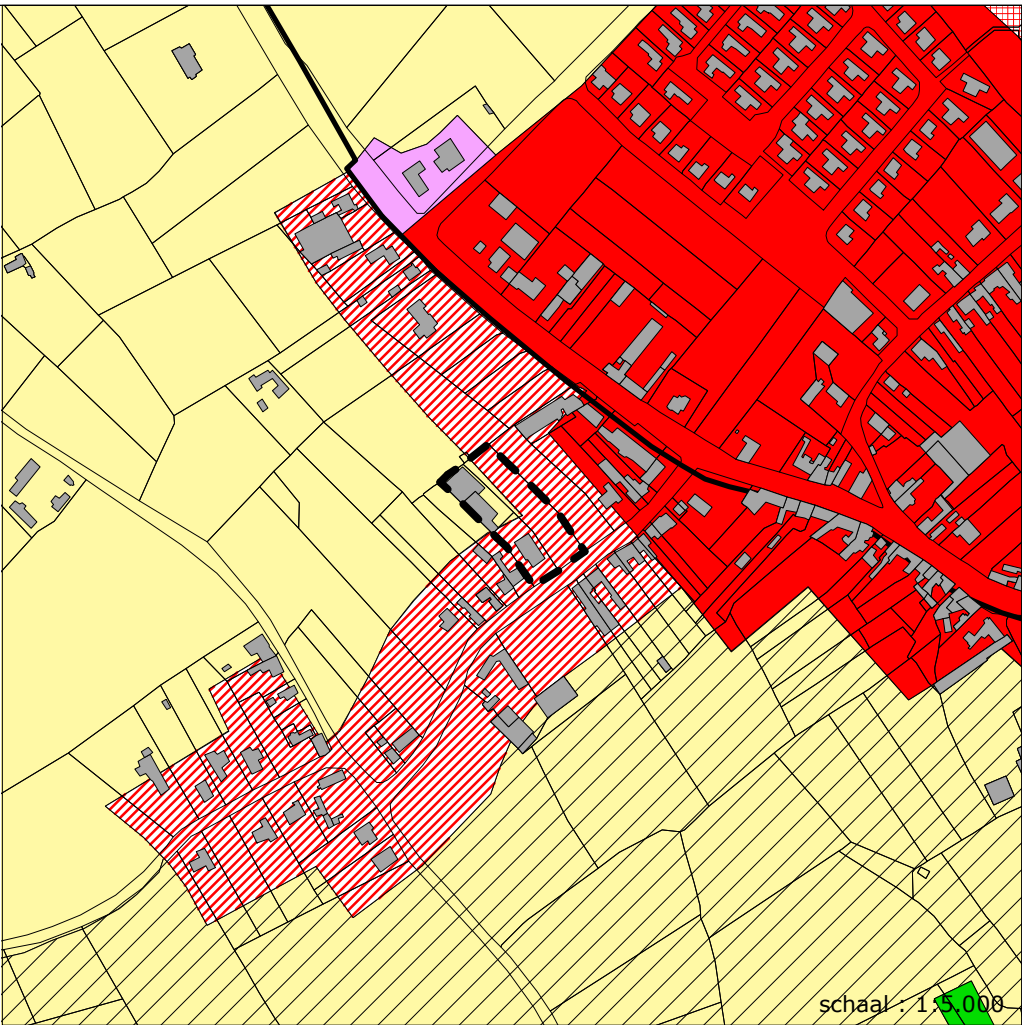
Feitelijke en juridische toestand
deelplan 182 (gewestplan -
luchtfoto - bebouwing en percelen)

legende

- grens deelplan
- bedrijf
- autobergplaats
- boom
- kws
- toegang
- 1 bouwlaag - hellend dak
- 1 bouwlaag - plat dak
- haag
- verkaveling VK 5.00/34002/1166



schaal : 1:1.000



schaal : 1:5.000

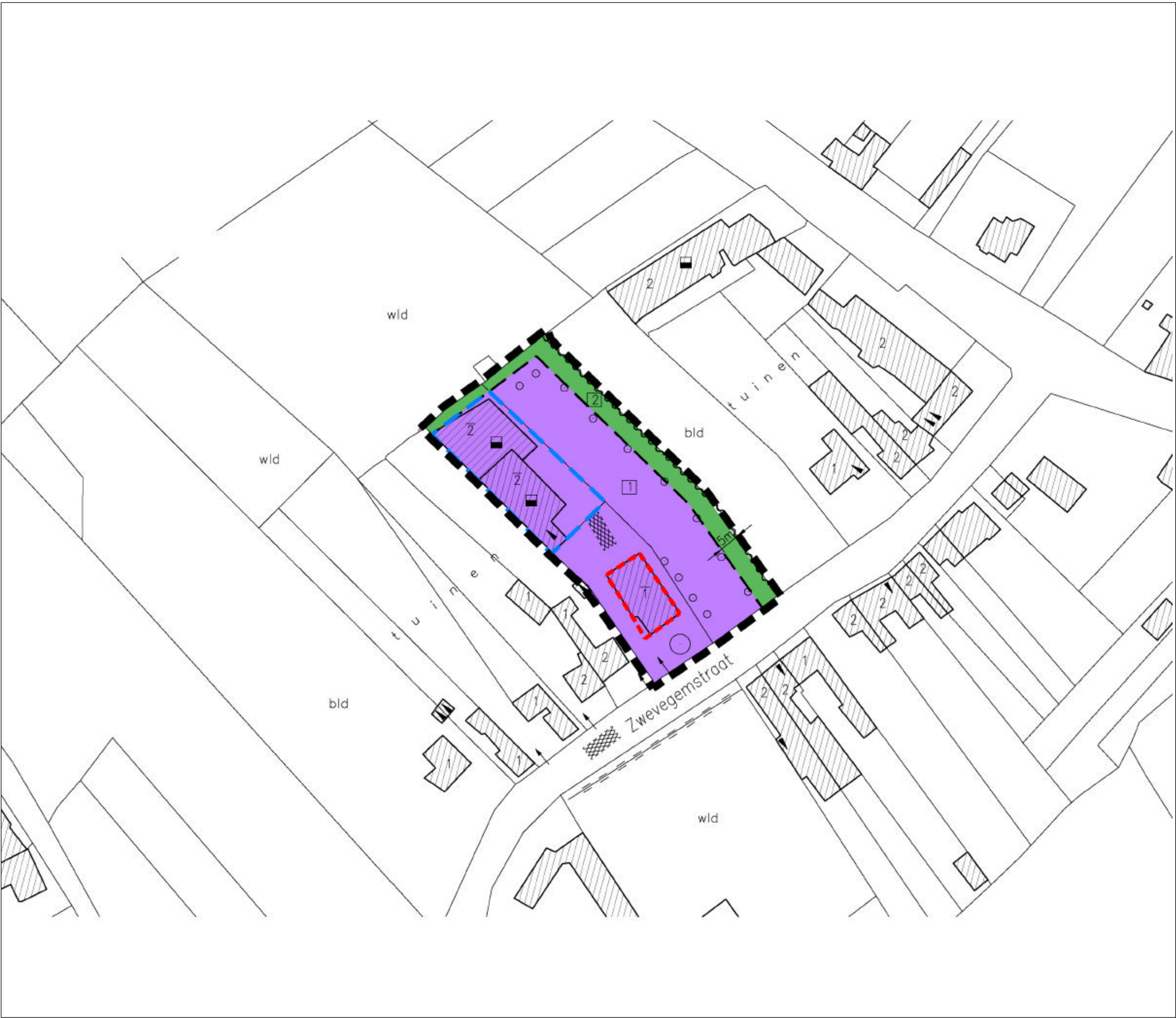


schaal : 1:2.000



legende - figuur nr. 01

- bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- bouwzone voor bedrijfswoning
- 1 zone voor bedrijvigheid
- 2 zone voor groenscherm
- bpagrens
- app. bpa : Oha 38a



Verordenend grafisch plan
deelplan 182

legende

- plangrens
- bouwzone voor bedrijfsgebouwen
- bouwzone voor eengezinswoningen

art. 1 Zone voor wonen en/of kleine
bedrijvigheid

art. 2 Zone voor groenscherm

art. 3 Zone voor wonen

0 10 20 30 40 50m



schaal: 1:1.000



7.5 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 182

→ *figuur: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 182*

7.6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 182

7.6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid

7.6.1.1 Bestemmingsvoorschriften

- De zone laat volgende hoofdbestemmingen toe : een ééngezinswoning en/of de vestiging van één klein bedrijf. Er is geen bedrijvigheid toegelaten, die niet verenigbaar is met de woonomgeving en er is ook geen bedrijvigheid toegelaten, die alleen en uitsluitend gericht is op detailhandel.
- Geïntegreerd in de woon- of bedrijfsgebouwen zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten tot een totale maximale vloeroppervlakte van 150 m² per perceel : kleinschalige kantoren, diensten, toonzalen en/of een verkoopsoppervlakte gekoppeld aan de productieactiviteit van het bedrijf.
- Binnen deze zone zijn tevens bijgebouwen (zoals tuinhuisjes, garages, bergingen...) toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m² per perceel.
- De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor de aanleg van de tuin, opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, een zwembad of tennisveld voor privégebruik, terrassen en/of groenschermen.

7.6.1.2 Inrichtings- en bouwvoorschriften

- De ééngezinswoning mag enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor ééngezinswoning, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- De bedrijfsgebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- Voor de ééngezinswoning bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m en de maximale nokhoogte 11m.
- Voor de bedrijfsgebouwen bedraagt de maximale bouwhoogte 7m.
- De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.
- Het aantal toegangen tot de openbare weg wordt beperkt tot één per perceel. De breedte van de oprit bedraagt maximaal 8m.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein en binnen deze zone voorzien te worden.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen deze zone de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.
- Voor het aanbrengen van reclame- of uithangborden gelden volgende voorschriften : de reclame- of uithangborden mogen niet lichtgevend zijn, mogen niet bovenop de gebouwen geplaatst worden en moeten aan de gevel bevestigd worden. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van het bedrijf en de activiteiten uitgeoefend op het bedrijfsp perceel.

- De opslag van producten, grondstoffen en goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende omgeving;
 - de opslag mag enkel aan de achterzijde van het perceel gebeuren;
 - de maximale stapelhoogte bedraagt 3m.
- Het bedrijf dient verplicht een groenscherm aan te planten zoals omschreven in de zone voor groenscherm.
- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
 - het zorgvuldig ruimtegebruik;
 - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site;
 - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving;
 - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten.

7.6.2 Artikel 2: Zone voor groenscherm

- Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenscherm.
- Het groenscherm moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken.
 - Het ontworpen groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuw op te richten bedrijfsgebouw in de zone voor wonen en/of kleine bedrijvigheid.
 - Het ontworpen groenscherm moet ten laatste aangelegd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd goedgekeurd.
- Binnen deze zone zijn geen verhardingen, gebouwen, constructies of afsluitingen toegelaten.

7.6.3 Artikel 3 : Zone voor wonen

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor een ééngezinswoning in open bebouwing en laat tevens een nevenbestemming toe, die beperkt wordt tot maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers van het hoofdgebouw.
- De toegelaten nevenbestemmingen zijn kleinschalige kantoren, vrije beroepen en diensten, opgenomen in het woongebouw.
- De ééngezinswoning mag enkel ingeplant worden binnen de bouwzone voor ééngezinswoning, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan.
- Voor de ééngezinswoning bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m en de maximale nokhoogte 11m.
- Binnen deze zone zijn tevens bijgebouwen (zoals tuinhuisjes, garages, bergingen) toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m² per perceel.
- De niet-bebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor de aanleg van de tuin, opritten, terrassen en een zwembad of tennisveld voor privégebruik.
- De kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving.

7.7 Op te heffen voorschriften – deelplan nr. 182

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven :

- de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het sectoraal BPA Anzegem nr. 13 zonevreemde bedrijven (2^e fase) voor het deelplan nr. 182 ;
- de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling VK 5.00/34002/1166 (goedgekeurd op 22/12/1992 - verkavelaar Dhr. & Mevr. Willy Bekaert-Vandermarliere; verkaveling gewijzigd op 21/12/1993 – verkavelaar Gerard Naessens).

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling