

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Olekenbos-spoorweg' (Anzegem)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:
7/DRUM/2007-292-BD, Brugge, 6 december 2007**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie,

Sven Claessens
Deskundige
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

Gemeente Anzegem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 12.1. Olekenbos-spoorweg



December 2007

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)
Arch. Kathy Helsen (G.A.S. ruimtelijke planning)

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 : 17 oktober 2006
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van : 6 februari 2007
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : 1 maart 2007 – 30 april 2007
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) : De Gecoro bracht geen advies uit binnen de gestelde termijn. Aan de adviesvereiste wordt voorbijgegaan.
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van : 6 november 2007
- Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : 6 december 2007

Inhoudsopgave

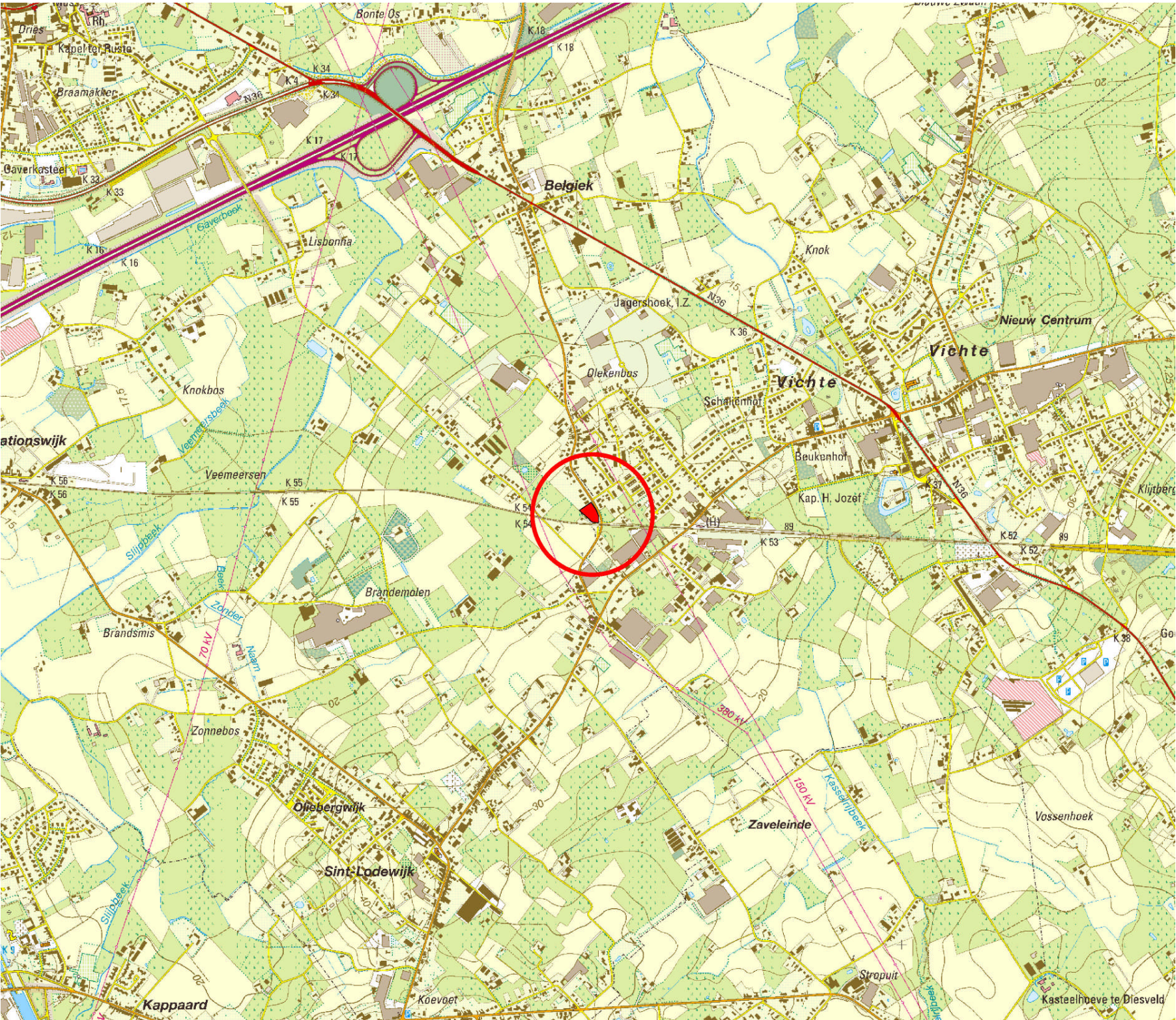
1	Inleiding	5
2	Weergave feitelijke en juridische toestand	6
2.1	feitelijke situatie	6
2.2	Juridische situatie	6
3	Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem	6
4	Ruimtelijk concept.....	8
5	Watertoets.....	8
6	Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften	9
6.1	Artikel 1 : Zone voor wonen in ruime zin	9
7	Op te heffen voorschriften	9

1 Inleiding

Het RUP Anzegem nr. 12.1. Olekenbos- spoorweg betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfssite op de grens tussen Vichte en Deerlijk.

Het RUP geeft een uitwerking aan de gewenste ruimtelijke structuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Anzegem, met name door de reconversie van een verlaten bedrijfspand in Vichte.

figuur 1: Situering van het plangebied op topografische kaart





2 Weergave feitelijke en juridische toestand

→ figuur2 : Feitelijke en juridische toestand

- Olekenbosstraat 2 BE-8570 Vichte

2.1 feitelijke situatie

Ruimtelijke situatie. Het plangebied is gelegen in een woonbuurt. Wat verder zuidwaarts zijn bedrijven nog actief. De spoorlijn vormt een harde grens tussen de bedrijvigheid gelegen ten zuiden van de spoorweg en het woongebied ten noorden van de spoorweg.

Het terrein. De voormalige bedrijfssite bestaat uit 3 delen: een stuk braakliggende grond (1), het voormalige bedrijfsgebouw(2) en de bedrijfswoning(3).

Historiek. Het bedrijf werd als een vlasweverij opgericht toen de textielindustrie in Vichte nog een belangrijke rol had in het economisch leven. Zoals ook elders verdwijnt de textielsector in Vichte beetje bij beetje. De grootouders van de huidige eigenaars hebben de bedrijfsactiviteiten op de site beëindigd.

Huidige activiteiten. Momenteel worden de gebouwen verhuurd als woning met hobbyruimte.

Wensen. De huidige eigenaars hebben een band met de site en willen de gebouwen renoveren en gedeeltelijk zelf opnieuw in gebruik nemen als loft. Gezien de ligging, omgeven door woningen, zoeken de eigenaars naar een geschikte functionele invulling voor het andere deel van de bedrijfssite.

De voormalige bedrijfswoning wordt momenteel verhuurd en dat zou zo blijven.

Op het resterende stuk grond wensen de eigenaars een nieuwe woning op te trekken.

2.2 Juridische situatie

Bodembestemming. Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie.

Er is geen BPA of RUP van toepassing op het plangebied.

Er zijn geen **beschermde monumenten** of landschappen in de omgeving van het plangebied.

3 Afweging ruimtelijke opties – relatie met GRS Anzegem

De ruimtelijke opties worden afgewogen op basis van de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het betrokken plangebied maakt deel uit van het deelgebied Vichte / Engelhoek.

Visie. 'De bestaande, gefragmenteerde bebouwde kern van Vichte / Engelhoek moet via reconversie, een gerichte verweving van functies, verdichting en inbreiding geherstructureerd worden.' 'De sterke economische dynamiek van Vichte moet voornamelijk via de N36 geënt zijn naar de E17'. (GRS RG p 54)

Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van de N36.

Onder meer volgende twee doelstellingen voor Vichte-Engelhoek zijn aangegeven:

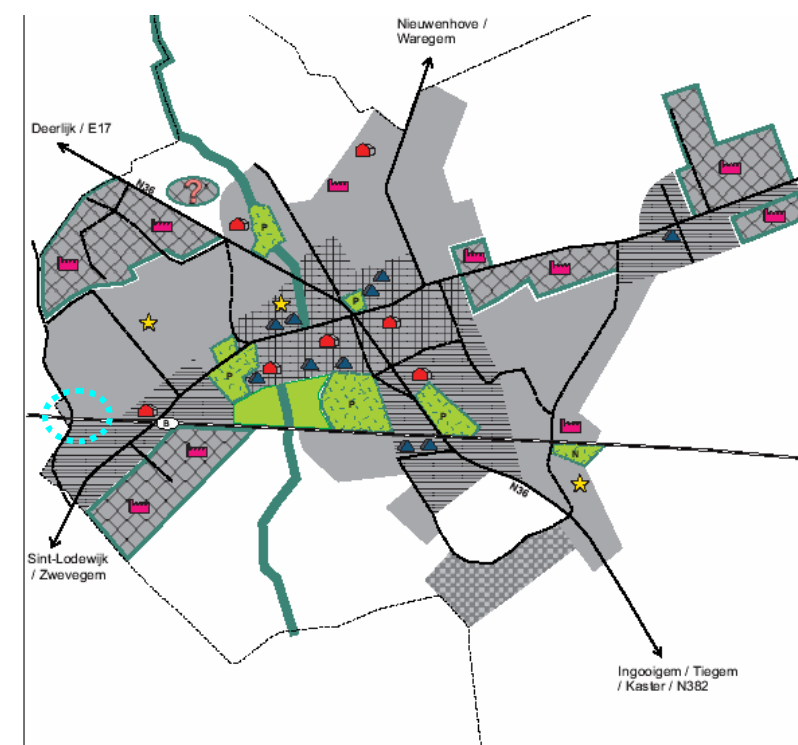
Doelstelling. 'Streven naar een gerichte verweving van 'harde' functies; waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen het centrumgebied, gebieden voor gemengde functies en het verblijfsgebied.'

Het plangebied ligt op de grens tussen het verblijfsgebied en de gebieden voor gemengde functies.

Inzake functies wordt in de gebieden voor gemengde functies gestreefd naar een ruime verweving, met uitsluiting van grootschalige industrie. Het GRS (RG pg. 57) benoemt het gebied Vichte-station en de Beukenhofstraat als gebied voor gemengde functies. 'Omwille van de vlotte ontsluiting via het openbaar vervoer zouden de bestaande zones voor industrie kunnen herbestemd worden voor kantoren, diensten, K.M.O.'s of ambachtelijke bedrijven. Volledige reconversie tot nieuwe woonprojecten behoort ook tot de mogelijkheden.'

In verblijfsgebieden is 'een beperkte nevenbestemming voor kleinhandel, horeca, diensten of kantoren naast de woonfunctie toegelaten. Nieuwe gestapelde woningbouw wordt hier niet gestimuleerd.'

Doelstelling. 'Versterken van de woonstructuur met inbreidings- en reconversieprojecten (GRS RG p 54); waarbij de veroudering, leegstand en verkrotting worden aangepakt met renovatie, vervangingsbouw én met reconversieprojecten van oude of verlaten bedrijfspanden op strategische plaatsen.'



Het GRS geeft volgende actie voor Vichte-Engelhoek aan (GRS RG pg. 76):

- Opstellen van stedenbouwkundige ontwerpen en/of R.U.P.'s voor reconversieprojecten van oude, vrijkomende of verlaten bedrijfspanden en bedrijfsgronden.

Feitelijke en juridische toestand

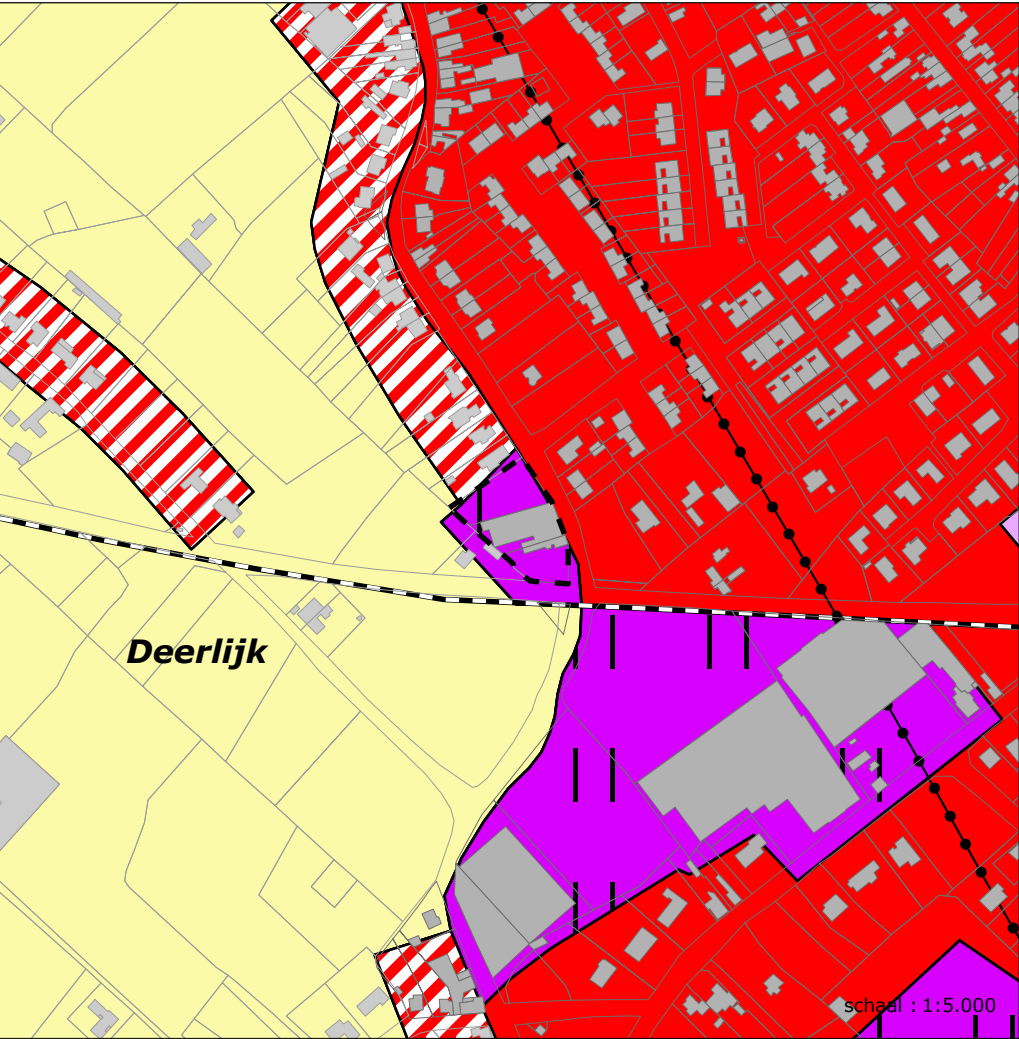
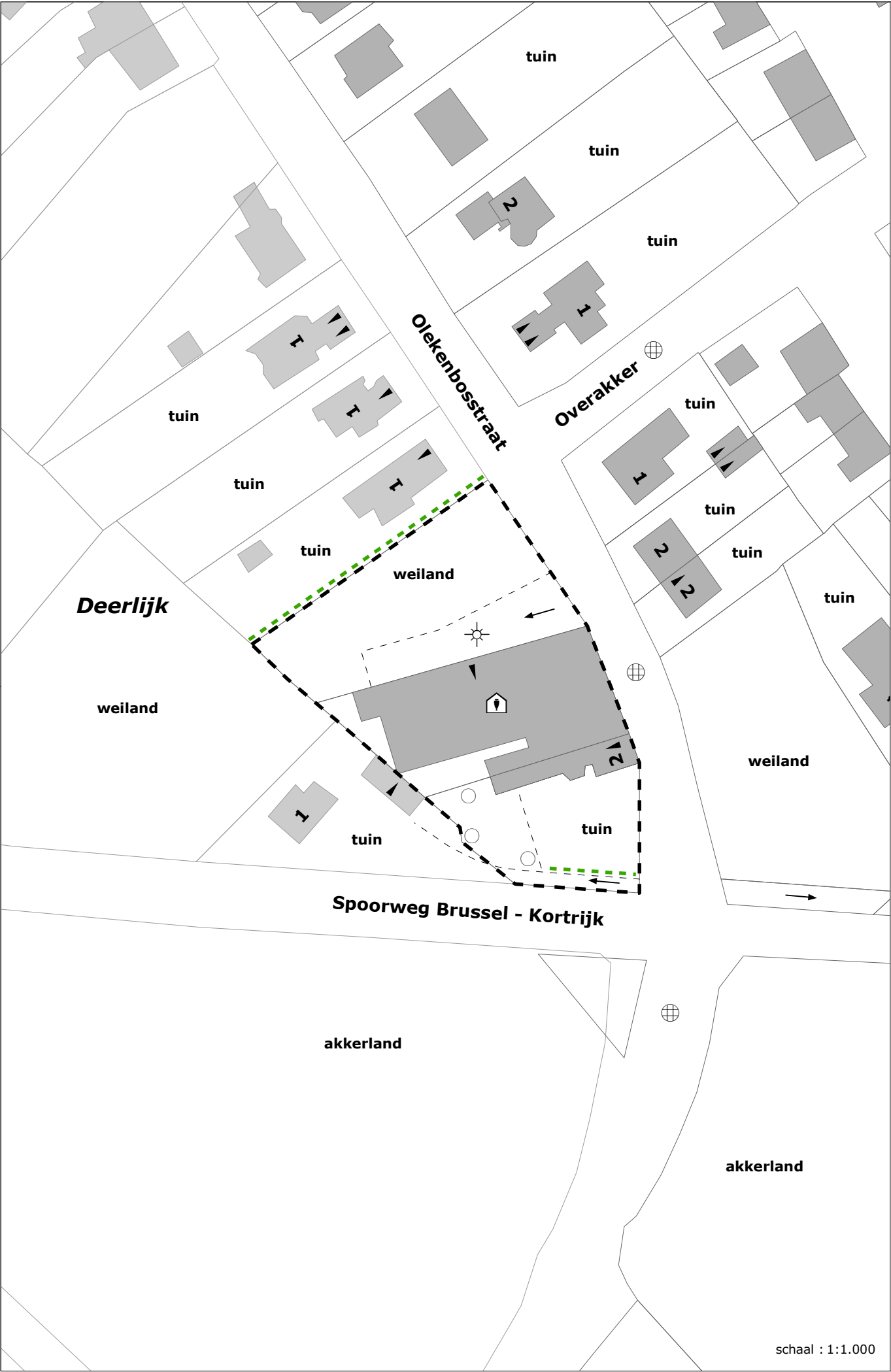
legende kaart 2

legende feitelijke toestand

- begrenzing
- bomen
- autobergplaatsen
- KWS
- grind
- atelier
- toerit
- bouwlagen
- grenslijn
- haag

legende gewestplan

- woongebieden
- woongebied met landelijk karakter
- milieubelastende industrieën
- agrarische gebieden



4 Ruimtelijk concept

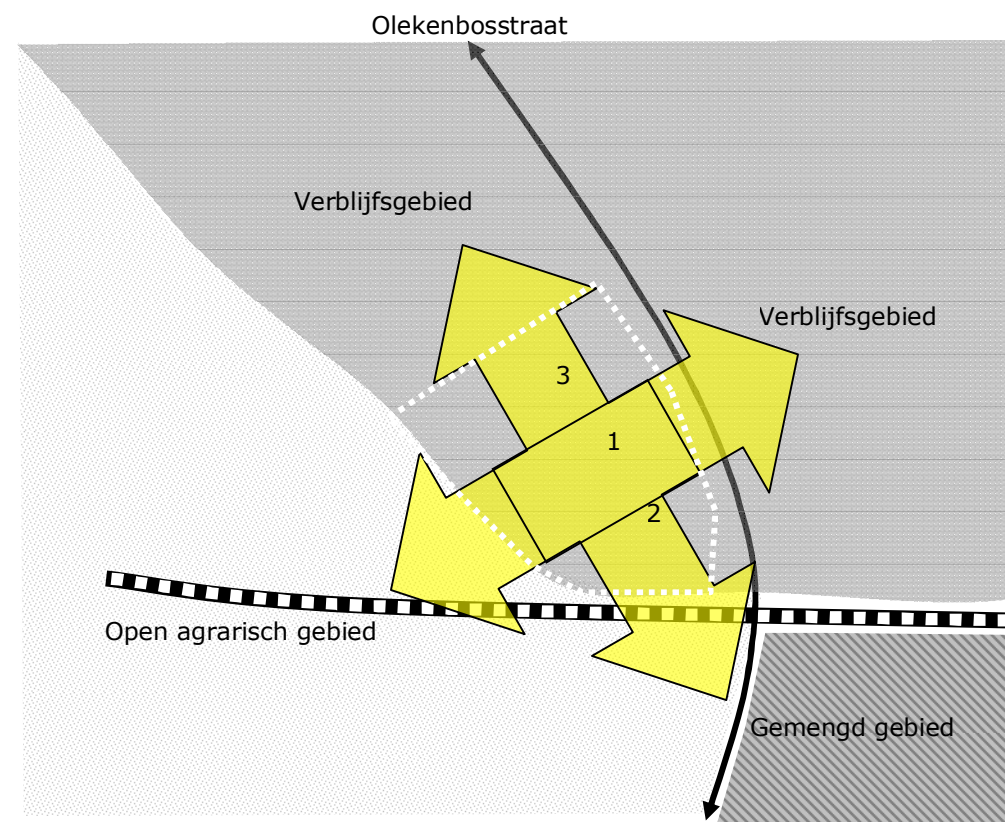
Gelet op de opties van het GRS en gezien de ligging van dit terrein temidden van een woongebied en ruimtelijk afgescheiden van het zuidelijk industriegebied door de spoorweg is de huidige bestemming als milieubelastende industrie niet meer wenselijk.

Andere vormen van ambachtelijke en kleinschalige bedrijvigheid, die niet belastend zijn voor het milieu en die verenigbaar zijn met de woonomgeving kunnen wel op deze locatie voorzien worden, zolang de woonomgeving geen overlast ondervindt ten gevolge van verkeer, lawaai, geur of stofhinder (milieu hinder).

Op basis van de opties van het GRS wordt een nieuw ruimtelijk concept ontwikkeld, dat beter past binnen de woonomgeving.

Het plangebied is gelegen op het scharnier tussen:

- het verblijfsgebied ten noorden van de spoorweg
- het gemengd gebied ten zuiden van de spoorweg
- het open agrarisch gebied ten westen van Vichte.



De "scharnierrol" wordt waargemaakt door de functionele invullingsmogelijkheden en door de bebouwingstypologie.

De functionele invullingsmogelijkheden worden vrij ruim opgevat:

- Alle functies toegelaten in het verblijfsgebied of het gemengd gebied kunnen op de site worden voorzien: wonen, kantoren, handel, diensten, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, kleine ambachtelijke bedrijvigheid, culturele en recreatieve voorzieningen.
- Elke invulling moet steeds gepaard gaan met een woonfunctie.
- Meergezinswoningen (appartementen) worden geweerd.

- De oppervlakte van een tweede functie mag groter zijn dan de oppervlakte van de woonfunctie.

De bebouwingsmogelijkheden zijn eerder beperkt.

- De schaal van de bebouwing moet afgestemd zijn op de woonomgeving.

De bestaande bebouwing kan behouden blijven:

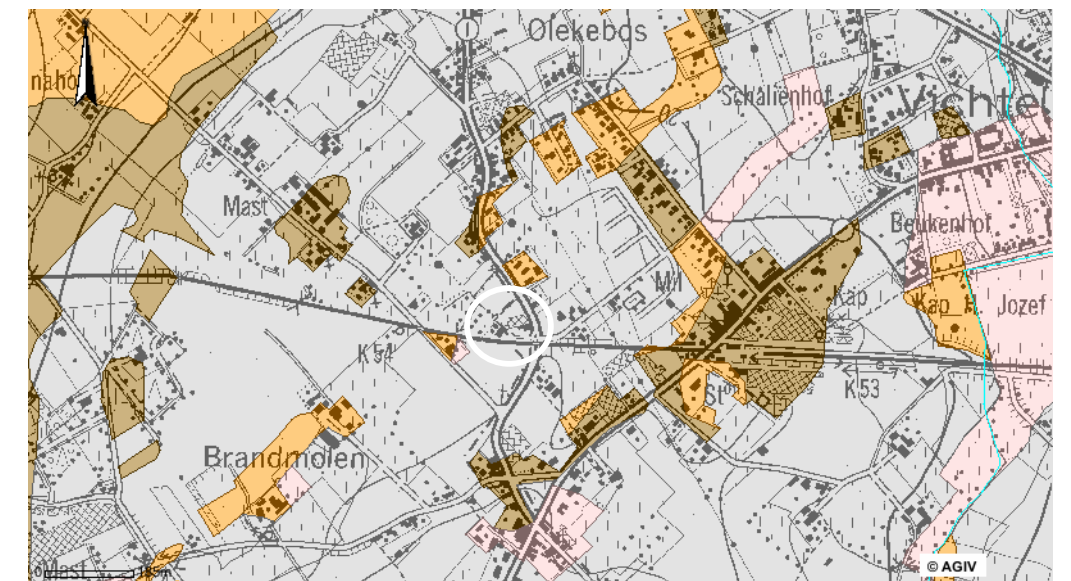
- het voormalig bedrijfsgebouw (1) kan gerenoveerd worden en een nieuwe invulling krijgen.
- De voormalige bedrijfswoning (2) kan behouden blijven.

Op de resterende open ruimte (3) kan een bijkomende woning al dan niet met nevenfunctie gerealiseerd worden. Het betreft een restperceel temidden van een woongebied. Deze bebouwingsmogelijkheid is belangrijk voor de ruimtelijke afwerking van het woongebied.

De woning moet een bouwvrije zone respecteren ten aanzien van de bestaande woningen aansluitend op het plangebied. Zodoende wordt de omgevende bebouwingsmorfologie gevolgd en verder afgewerkt.

5 Watertoets

Het plangebied is niet van nature overstroombaar (NOG) en ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), of een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG), 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.



(bron: www.geovlaanderen.be)

6 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

6.1 Artikel 1 : Zone voor wonen in ruime zin

Bestemmingsvoorschriften

1. De zone is bestemd voor wonen in ruime zin. Hierin wordt begrepen: een woning, garage, tuinaccommodatie, terrassen en andere aanhorigheden eigen aan de woonfunctie.
2. Elk perceel moet een woongelegenheid bevatten.
3. Meergezinwoningen zijn niet toegelaten.
4. Niet-woonfuncties zijn mogelijk tot maximaal 70% van de totale vloeroppervlakte per gebouw met een maximum vloeroppervlakte van 150 m² voor kleinhandel en horeca en een maximum vloeroppervlakte van 400 m² voor andere niet - woonfuncties.
5. Niet-woonfuncties kunnen zijn: kantoren, handel, diensten, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, kleine ambachtelijke bedrijvigheid, culturele en/of recreatieve voorzieningen. Niet-woonfuncties moeten steeds verenigbaar zijn met de woonomgeving
6. De delen van deze zone die niet bebouwd of verhard zijn, zijn bestemd voor de aanleg van de opritten, parkeerplaatsen, tuinen, terrassen en/of groen.

Inrichtings- en bouwvoorschriften

7. De niet bebouwde delen van het terrein kunnen worden ingericht als oprit, terrassen en/of tuin. Het perceel mag voor maximaal 50% bebouwd en/of verhard worden (met inbegrip van een eventueel zwembad), tenzij de bestaande toestand voor méér dan 50% bebouwd of verhard is.
8. Bebouwing is open, halfopen of gesloten.
9. Ten aanzien van percelen met open bebouwing moet steeds een bouwvrije strook van minimaal 3 m gerespecteerd worden.
10. De toegangsweg langs de spoorlijn tot de achterliggende woning moet behouden blijven als erfdienstbaarheid.
11. De kroonlijst mag niet hoger zijn dan 7 m.
12. De nok mag niet hoger zijn dan 11 m.
13. Alle functies zijn verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein voorzien te worden.
14. 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.

15. De opslag van producten, grondstoffen en goederen dient binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.
16. Bij aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning moet blijken dat op eigen terrein en binnen deze zone, de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen getroffen worden, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.
17. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend worden beoordeeld op de kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site.

7 Op te heffen voorschriften

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

- Stedenbouwkundige voorschriften van het '*gebied voor milieubelastende industrieën*' 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).

Verordenend grafisch plan

legende kaart 3

- begrenzing
- zone 1

