

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 4-1 Heirweg School (Anzegem)

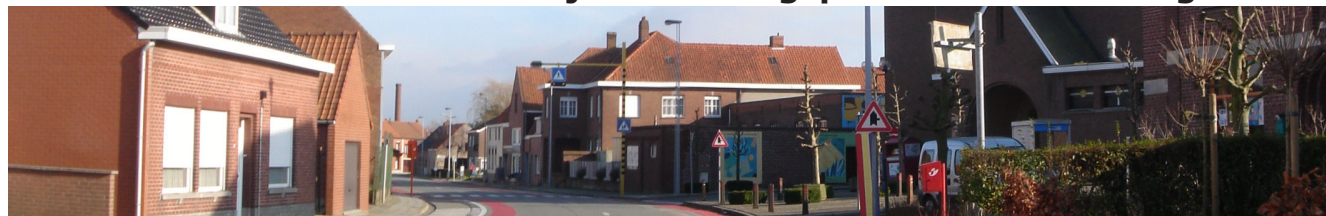
Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/10/055,
Brugge, 11/02/2010

De Provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter
(Get.) Paul BREYNE

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

Gemeente Anzegem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 4.1 'Heirweg School'



februari 2010

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Opdrachtgever:

Gemeente Anzegem

Ontwerpers - ruimtelijke planners:

Nele Vandaele

Steven Hoornaert

De burgemeester:

Victor Gerniers

De schepen ruimtelijke ordening:

Claude Van Marcke

De gemeentesecretaris:

Patrick Vandeputte

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 19/01/2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp
gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 7 april 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 27/04/2009 - 25/06/2009

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 21/09/2009

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
01/12/2009

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan: 11/02/2010

figuur 12: Verordenend grafisch plan



Legende

Zones

- 1  zone voor centrumfuncties
- 2  zone voor lokale bedrijvigheid met nabestemming als zone voor centrumfuncties
- 3  zone voor openbaar groen en/of gemeenschapsvoorzieningen
- 4  zone voor openbare wegenis

Overdrukken

- 5  verbinding voetgangers en fietsers
- 6  uiterste bouwlijn



schaal: 1:1.500

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Algemene voorschriften			
1	Ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening Bij een beoordeling van een aanvraag blijven ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.	1	Ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening - Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en vrijwaring van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Om deze reden dient een afweging te gebeuren t.o.v. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving: o.a. de beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, groeninrichting en de impact op de verkeerssituatie. - Op basis van argumenten van ruimtelijke kwaliteit en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kunnen bouwaanvragen geweigerd worden of bijkomende eisen gesteld worden.
2	Inrichtingen van openbaar nut - Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang kunnen in alle bestemmingszones worden toegelaten voor zover ze respect hebben voor de omliggende bebouwing en de zones waarin ze liggen. - bijkomende openbare weginfrastructuur is in iedere zone toegelaten - GSM-masten en windturbines zijn niet toegelaten.	2	Inrichtingen van openbaar nut Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn bvb. elektriciteitscabines, telefooncellen, ...
3	Perceelsbegrenzingsen Perceelsbegrenzingsen die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren.	3	Perceelsbegrenzingsen De perceelsbegrenzingsen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, ...
4	Integraal waterbeheer en waterhuishouding - De ruimtelijke ingrepen dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. - De nodige maatregelen worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging. - Werken in het kader van het behoud en herstel van de waterhuishouding zijn in elke zone toegelaten voor zover zij de eigenlijke functie van de bestemming niet in het gedrang brengen.	4	Integraal waterbeheer en waterhuishouding Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
5	Reclame en signalisatie Naam-aanduidingen, (licht)reclame, ... kunnen op de gevel van een gebouw aangebracht worden. Ze kunnen niet bovenop het gebouw of vrijstaand worden voorzien.	5	Reclame en signalisatie
6	Aansluiting bij bestaande gebouwen - Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw gemotiveerd afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. - Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat. - Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.	6	Aansluiting bij bestaande gebouwen
7	Stapelen van goederen - Gestapelde goederen hoger dan 2,5 m moeten binnen worden geplaatst. - Gestapelde goederen lager dan 2,5 m mogen buiten worden opgeslagen op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein. - Tussen rooilijn en voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.	7	Stapelen van goederen Onder goederen wordt onder meer verstaan: grondstoffen, brandhout, ...
8	Parkeren - Per woning dient op eigen terrein een parkeerplaats + carport/ garage voorzien te worden. - De parkeerproblematiek voor bedrijvigheid en centrumfuncties dient bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag toegelicht te worden. Een overzicht van de parkeerbehoefte en het aanbod aan parkeerplaatsen dient te worden weergegeven in een begeleidende nota. - Op basis van parkeeroverlast op het openbaar domein kunnen bouwaanvragen geweigerd worden of kunnen bijkomende eisen gesteld worden.	8	Parkeren Bij een woning is een garage/carport en parkeerplaats verplicht. De verenigbaarheid van de parkeervraag van de bedrijvigheid en centrumfuncties met de woonomgeving wordt beoordeeld aan de hand van de toelichtende parkeernota.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
9	Opsplitsen van woningen omwille van sociale omstandigheden Binnen een eengezinswoning kunnen voor zorgbehoevende personen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede woning wordt gecreëerd en zolang de zorgverstrekking duurt. Een volume-inname van 20% ten aanzien van de bestaande woning of 50 m ² kan als maximum gehanteerd worden. Voor aanpassingen dienen de specifieke zonevoorschriften te worden gerespecteerd.	9	Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden
10	Behoud van bestaande bouwwerken en inrichtingen - De bestaande bebouwing of inrichting die afwijkt van één of meerdere zonevoorschriften, mag blijven bestaan, mag intern verbouwd worden, mag onderhouden worden en mag een marginale volumevermeerdering ondergaan op voorwaarde dat de bestaande afwijking niet toeneemt. - Bij nieuwbouw, herbouw, volume-uitbreidingen of heraanleg moeten de voorschriften gerespecteerd worden. - Functiewijzigingen die niet beantwoorden aan de voorschriften, zijn niet toegelaten.	10	Behoud van bestaande bouwwerken en inrichtingen Dit geldt voor woningen, loodsen, garages, parkings, bijgebouwen, ... Een marginale volumevermeerdering is bijvoorbeeld het toevoegen van technische installaties, een nieuwe buitengevel rond de bestaande,...

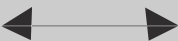
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 1: zone voor centrumfuncties		hoofdcategorie: wonen	
11	Bestemming - De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies die de schaal van de kern Heirweg niet overschrijden. Onder aan het wonen verwante functies worden verstaan: kleinhandel, horeca, kleine (ambachtelijke) bedrijven, magazijnen, kantoren en diensten, gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. - Het is niet noodzakelijk dat op ieder perceel een woning aanwezig is. De aan het wonen verwante functies kunnen ook als hoofdbestemming aanwezig zijn. - Grootschalige horeca, grootschalige kleinhandel, groothandel en hinderlijke bedrijvigheid zijn niet toegelaten. - Functies die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet worden toegelaten.	11	Bestemming
12	Bebouwingstype - Open, halfopen of aaneengesloten bebouwing. - Eengezinswoningen of meergezinswoningen.	12	Bebouwingstype

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
13 Bouwvoorschriften - Maximum toegelaten gabariet = 2 bouwlagen + bewoonbaar dakvolume. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een dakvolume wordt niet meegeteld als een bijkomende bouwlaag, indien de bruikbare oppervlakte onder het dak (dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m) kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag van het hoofdvolume. Dus als de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is, wordt dit wel in rekening gebracht als een bouwlaag. - Hellende of platte daken zijn binnen het gabariet beide toegelaten. - Nevenvolumes hoeven niet noodzakelijk fysisch verbonden te zijn met het hoofdvolume. - Tegen bestaande wachtgevels op zijperceelsgrenzen moet worden aangebouwd. - In een vrije zijtuinstrook kan er een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. - Open bebouwing: - Aan beide zijden minimale vrije zijtuinstroken van 3 m. - Hoofdvolume max. 20 m bouwdiepte. - Nevenvolume max. 5 m hoog. - Halfopen bebouwing: - Aan één zijde een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. - Hoofdvolume max. 14 m bouwdiepte. - Nevenvolume maximum 3 m hoog op de perceelsgrens en onder hoek van 45° stijgend tot maximum 5 m hoog. - Aaneengesloten bebouwing: - Hoofdvolume max. 14 m bouwdiepte. - Nevenvolume maximum 3 m hoog op de perceelsgrens en onder hoek van 45° stijgend tot maximum 5 m hoog	13 Bouwvoorschriften Het gabariet is een virtuele ruimtelijke envelop. Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten, afvoerpijpen en schoorstenen mogen buiten het maximum gabariet komen. Grondplan Doorsnede

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
14	Tuininrichting Normale tuinuitrusting is in alle onbebouwde oppervlaktes toegelaten. (zwembaden worden verboden in voortuin) De verharding in de voortuinstrook blijft beperkt tot hetgeen noodzakelijk voor de toegankelijkheid van het perceel. Tuinuitrusting met een grote impact is enkel toegelaten in de zones voor bebouwing: hoofdvolume, nevenvolume of bijgebouw	14	Tuininrichting Onder normale tuinuitrusting wordt verstaan: een siervijver, rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbussen, zwembaden tot 30 m², tuinhuisjes tot 10 m² en 3 m hoog, ... Tuinuitrusting met een grotere impact zijn bijvoorbeeld grotere zwembaden, ...
15	De perceelsgrens aan de zijde van het plein wordt voorzien van een haag of een bakstenen muur, al dan niet met een (garage)poort erin. Eventuele constructies sluiten op een goede manier aan bij eventuele constructies op het aanpalende perceel.	15	De beeldwaarde naar het plein is van belang.
overdruk: verbinding voor voetgangers en fietsers 			
16	Op de plaats van de pijl wordt een verbinding van voetgangers en fietsers voorzien. De verbinding is minimum 2 m breed en maximum 4 m breed. De pijl kan verschoven worden over een afstand van 5 m.	16	
17	Inrichting In deze zone zijn keerpunten, voetgangers- of fietsvoorzieningen, parkeerplaatsen, groenaanplantingen, zitbanken, muurtjes, kunstwerken en andere kleine constructies (telefooncel, elektriciteitscabine, ...) inbegrepen en toegelaten. Bij heraanleg worden zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen gebruikt.	17	Inrichting

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 2: zone voor lokale bedrijvigheid met nabestemming als zone voor centrumfuncties 		hoofdcategorie: wonen	
18	Hoofdfuncties De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid en opslag van goederen. Activiteiten die meer verkeer en hinder veroorzaken dan de huidige activiteiten zijn niet toegelaten. Er geldt een nabestemming als zone voor centrumfuncties. Deze nabestemming wordt van kracht indien het college van burgemeester en schepenen hierover een beslissing neemt. Bij het van kracht worden van de nabestemming zijn de stedenbouwkundige voorschriften van deze zone voor centrumfuncties van toepassing. De nabestemming kan voor een deel van de site ingaan indien met een informatief inrichtingsplan aangetoond wordt dat de rest van de site eveneens nog ontwikkelbaar is. De nabestemming is onomkeerbaar.	18	Hoofdfuncties Lokale bedrijvigheid zijn ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s. De eigenaar(s) kan (kunnen) vrij het tijdstip kiezen om over te gaan naar de nabestemming, maar deze keuze is definitief.
	In het geval van de nabestemming geldt een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare		
19	Nevenfunctie De bestaande bedrijfswoning mag behouden worden en uitgebreid worden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m ³ . Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten.	19	Nevenfunctie
20	Bouwvoorschriften bij bestemming als lokale bedrijvigheid - De maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en constructies bedraagt 8 m. • Binnen de zone geldt er een maximale bezettingsgraad van 60% voor het totaal van de gebouwen. • Op de uiterste bouwlijn ten aanzien van bestaande tuinen van ééngezinwoningen wordt de bouwhoogte beperkt tot 4 m onder een hoek van 45° stijgend tot 8 m. Deze beperking geldt niet ten aanzien van de woning ten westen van de zone langs de Vichtsesteenweg.	20	Bouwvoorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 3: zone voor openbaar groen en/of gemeenschapsvoorzieningen 		hoofdcategorie: overig groen	
21	Bestemming openbaar groen en/of gemeenschapsvoorzieningen. Het aansnijden van het groengebied voor gemeenschapsvoorzieningen is slechts toegelaten als de ruimte in zone 1 hiervoor ontbreekt en slechts indien de noodzaak grondig gemotiveerd wordt.	21	Bestemming Het groen maakt integraal deel uit van de publieke ruimte in de woonwijk en mag niet worden afgesloten.
22	Bouwvoorschriften - De maximale bouwhoogte voor gemeenschapsgebouwen en constructies bedraagt 7 m en het maximum aantal bouwlagen twee. Iedere bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. - Binnen de zone geldt er een maximale bezettingsgraad van 60% voor het totaal van de gebouwen.	22	Bouwvoorschriften
23	Inrichting - Binnen deze zone zijn paden met bijhorende inrichting toegelaten. - De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn eveneens toegelaten. - Indien praktisch mogelijk worden de paden in waterdoorlatende verharding voorzien.	23	Inrichting Inrichting horende bij paden en speelpleinconstructies zijn bijvoorbeeld: verlichting, fietsenstalling, voetbalgoals en netten, ... Waterdoorlatende verharding is bijvoorbeeld niet mogelijk bij kwelgebieden.
overdruk: verbinding voor voetgangers en fietsers 			
24	Op de plaats van de pijl wordt een verbinding van voetgangers en fietsers voorzien. De verbinding is minimum 2 m breed en maximum 4 m breed. De pijl kan verschoven worden over een afstand van 5 m.	24	
25	Inrichting in deze zone zijn keerpunten, voetgangers-of fietsvoorzieningen, parkeerplaatsen, groenaanplantingen, zitbanken, muurtjes, kunstwerken en andere kleine constructies (telefooncel, elektriciteitscabine, ...) inbegrepen en toegelaten. Bij heraanleg worden zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen gebruikt.	25	Inrichting

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 4: zone voor openbare wegenis		hoofdcategorie: wegenis	
26	Bestemming Openbare wegenis.	26	Bestemming De zone maakt deel uit van het publiek domein en heeft een openbaar karakter.
27	Bouwvoorschriften In deze zone mag niet gebouwd worden, met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.	27	Bouwvoorschriften
overdruk: verbinding voor voetgangers en fietsers			
28	Op de plaats van de pijl wordt een verbinding van voetgangers en fietsers voorzien. De verbinding is minimum 2 m breed en maximum 4 m breed. De pijl kan verschoven worden over een afstand van 5 m.	28	
29	Inrichting in deze zone zijn keerpunten, voetgangers-of fietsvoorzieningen, parkeerplaatsen, groenaanplantingen, zitbanken, muurtjes, kunstwerken en andere kleine constructies (telefooncel, elektriciteitscabine, ...) inbegrepen en toegelaten. Bij heraanleg worden zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen gebruikt.	29	Inrichting

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten
intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling