

GEMEENTE WIELSBEKE RUP OOIGEM-ZUID

Toelichtingsnota

Definitieve vaststelling

Gemeentebestuur Wielsbeke
Rijkweg 314
8710 Wielsbeke
056/67 32 00
www.wielsbeke.be



Plan _ id: RUP_37017_214_00009_00001
november 2013

Inleiding

1. Beslissing tot opmaak

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 5 november 2009 beslist om een RUP op te maken voor het zuidelijk deel van de deelgemeente Ooigem samen met de dorpskern.

In zitting van 20/06/2011 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist om het gebied uit te breiden tot aan de grens met Harelbeke en de Leie.

2. Motivering tot opmaak

In de globale visie en doelstellingen van het GRS gaat de gemeente uit van een meer gestructureerde ondersteuning van de ruimtelijke dynamiek. Het betreft het zoeken naar een evenwicht tussen ruimte voor leven en werken en het behoud van de open ruimte.

Voorwaarden daarvoor zijn: het behoud van de eigen identiteit en dynamiek, voorzien van ruimte voor bedrijvigheid, streven naar kwaliteit, behoud van de eigenheid van de verschillende kernen en voldoende voorzieningen.

In het richtinggevend gedeelte, onder de deelruimtes, worden voor de kern van Ooigem volgende richtlijnen opgesteld:

- Afwerken van de overgang kern - open ruimte: geen uitdeining van de bebouwde ruimte, inrichten van corridors naar de open ruimte.
- Ooigem verankeren aan de Leievallei: bestaande verbindingen optimaliseren tss. Woonkern en Leievallei.
- Compacte en gedifferentieerde inbreiding voor wonen.
- Publieke voorzieningen worden knooppunten voor netwerk traag verkeer, o.m. kerkomgeving.
- Wijkverzamelwegen als ruggengraat verblijfsfunctie.
- Poorten als merkpunten: o.m. toegang via de Desselgemstraat.

Voor de ontwikkeling van de natuurlijke elementen in het deel uitbreiding wordt de Leievallei gezien als een lineair landschapspark gekoppeld aan een uitbreiding van Ooigembos

Het RUP Ooigem-Zuid wordt niet als dusdanig opgenomen in het GRS, maar de noodzaak tot opmaak kan worden afgeleid uit diverse punten welke onder "te nemen maatregelen en acties" zijn opgenomen:

- opmaak van een RUP voor open agrarisch landschap met specifiek antwoord rond cultuurhistorische sites en gebouwen
- herinrichting omgeving Klooster
- verbindingen voor langzaam verkeer tussen kernen en Leiemeanders optimaliseren.
- aanleggen van nieuwe fiets- en wandelpaden en verbeteren van bestaande.
- onderzoeken en operationeel maken van verbindingen voor langzaam verkeer tussen de kernen en de Leiemeanders.
- Opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor een jachthaven in de omgeving van de drietrapsluis in Ooigem.

Verder staat dit RUP voor het optimaliseren en hedendaags aanpassen van reeds in verouderde BPA's vastgelegde gebieden met aanpassingen in de geest van de globale visie en doelstelling van het GRS.

Feitelijke ruimtelijke context

1. Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van de deelgemeente Ooigem. Het gebied wordt begrensd door de Bavikhoofsestraat, neemt de randen van het dorpsplein mee, langs de Oostrozebeeksestraat, de Schaapdreef rond het bedrijf Unilin tot aan het kanaal Roeselare-Leie, via de oude Leiearm, langs de Desselgemstraat tot aan de 1^{ste} Linie – Regimentstraat, tot de grens met Harelbeke, de Leie en de zijstraat van de 1e Linie-Regimentstraat, met uitzondering van de site waarin het KMO-gebied langs de Bavikhoofsestraat zich bevindt.

Het plangebied is 91 ha 05a 01ca groot



Kaart: grenzen RUP

2. Bestaande ruimtelijke structuur

2.1. Nederzettingsstructuur

Het plangebied omvat het zuidelijk deel van de kern van Ooigem. Dicht bij het centrum en de invalswegen bestaat de bebouwing grotendeels uit gesloten bebouwing.

Ten zuiden van de Bavikhoofsestraat ligt een meer open gebied onder de vorm van residentiële woonwijken daterend vanaf 1968.

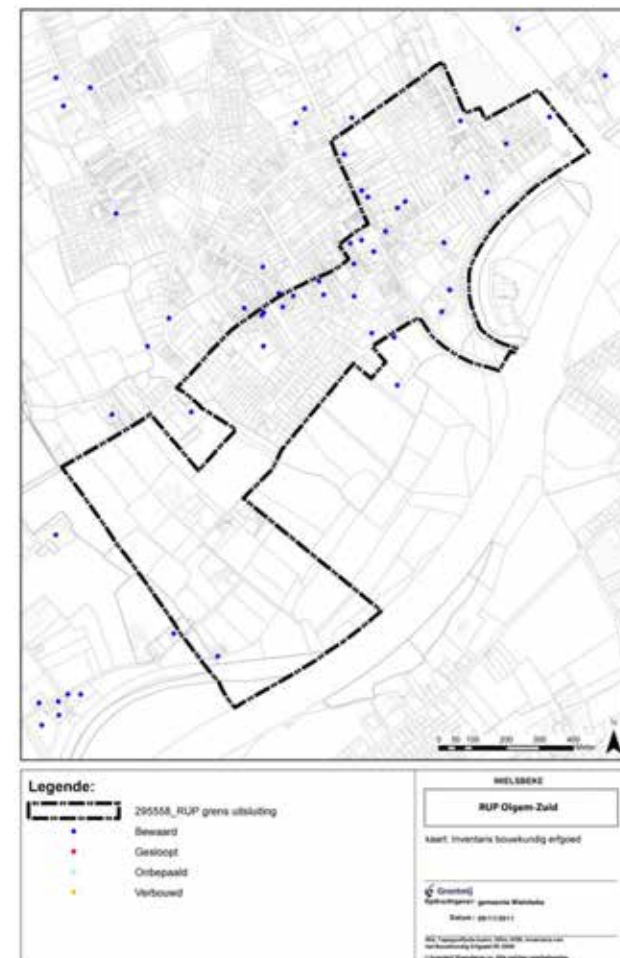
Ten noorden van de Wielsbeeksestraat ligt een sociale woonwijk met gesloten en halfopen bebouwing en een nieuwere residentiële wijk, sinds 2000, nog in volle ontwikkeling.

2.1.1. Bouwkundig erfgoed

Binnen het gebied zijn verschillende gebouwen/constructies opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed.

Bavikhoofsestraat nr. 7
Bavikhoofsestraat nr. 35
Bavikhoofsestraat nr. 37
Bavikhoofsestraat nr. 51
Bavikhoofsestraat nr. 57
Bavikhoofsestraat nr. 63-65
Bavikhoofsestraat Begraafplaats
Bavikhoofsestraat tss. 91 en 95 roterij
Oostrozebeeksestraat nr. 20
Oostrozebeeksestraat nr. 24
Oostrozebeeksestraat nr. 50
Peter Benoitstraat Kapel
Wielsbeeksestraat nr. 5
Wielsbeeksestraat nr. 17
Wielsbeeksestraat nr. 21
Wielsbeeksestraat tussen nr. 32 en 36
Wielsbeeksestraat nr. 61
Wielsbeeksestraat nr. 73
Pontweg nr. 7
St. Brixiusplein oorlogsmonument
St. Brixiusplein St. Brixius kerk*
St. Brixiusplein nr. 2

Desselgemstraat nr. Kasteeldomein*
1e Linie-Regimentstraat Oorlogsmonumenten
1e Linie-Regimentstraat nr. 18
Leembosstraat vlasfabriek



Kaart: inventaris bouwkundig erfgoed

2.2 Natuurlijke structuur

In het gebied zijn drie gebieden aangeduid welke aangeduid zijn als biologisch waardevol: het betreft een parkgebied bij het kerkhof, delen van het kasteelpark en de boorden langs de oude Leiearm.

Als biologisch zeer waardevol zijn aangeduid een deel van het kasteelpark en de oude Leiearm zelf.

Verder sluit het gebied aan bij het biologisch zeer waardevol gebied van Ooigembos en de het complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen langs de Desselgemstraat. Hierdoor wordt het plangebied met de dorpskern als het ware gedragen en gesteund door een gordel van waardevol groengebied.

Aan de grens met Harelbeke bevindt zich de oude Leiearm, welke als zeer waardevol wordt beschouwd. Deze wordt omkaderd door een gebied met biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen rond de oude vlasfabriek. Verder situeren zich nog enkele biologisch zeer waardevolle kleinere gebieden binnen het overwegend agrarisch landschap, o.m. een wegkant



Kaart: biologische kaart

2.3. Verkeersstructuur

Het gebied is gesitueerd langs de as Bavikhove – Wielsbeke (de oude heirweg). Midden het gebied wordt deze verbinding gekruist door de as Oostrozebeke-Desselgem. Alle andere straten behoren tot het verblijfsgebied en hebben een verblijfsfunctie of agrarische functie. Het jaagpad is naast een functionele verbinding eveneens een recreatieve verbinding en wordt samen met de andere wegenis verder uitgebouwd in die zin.



Kaart: stratenplan Wielsbeke

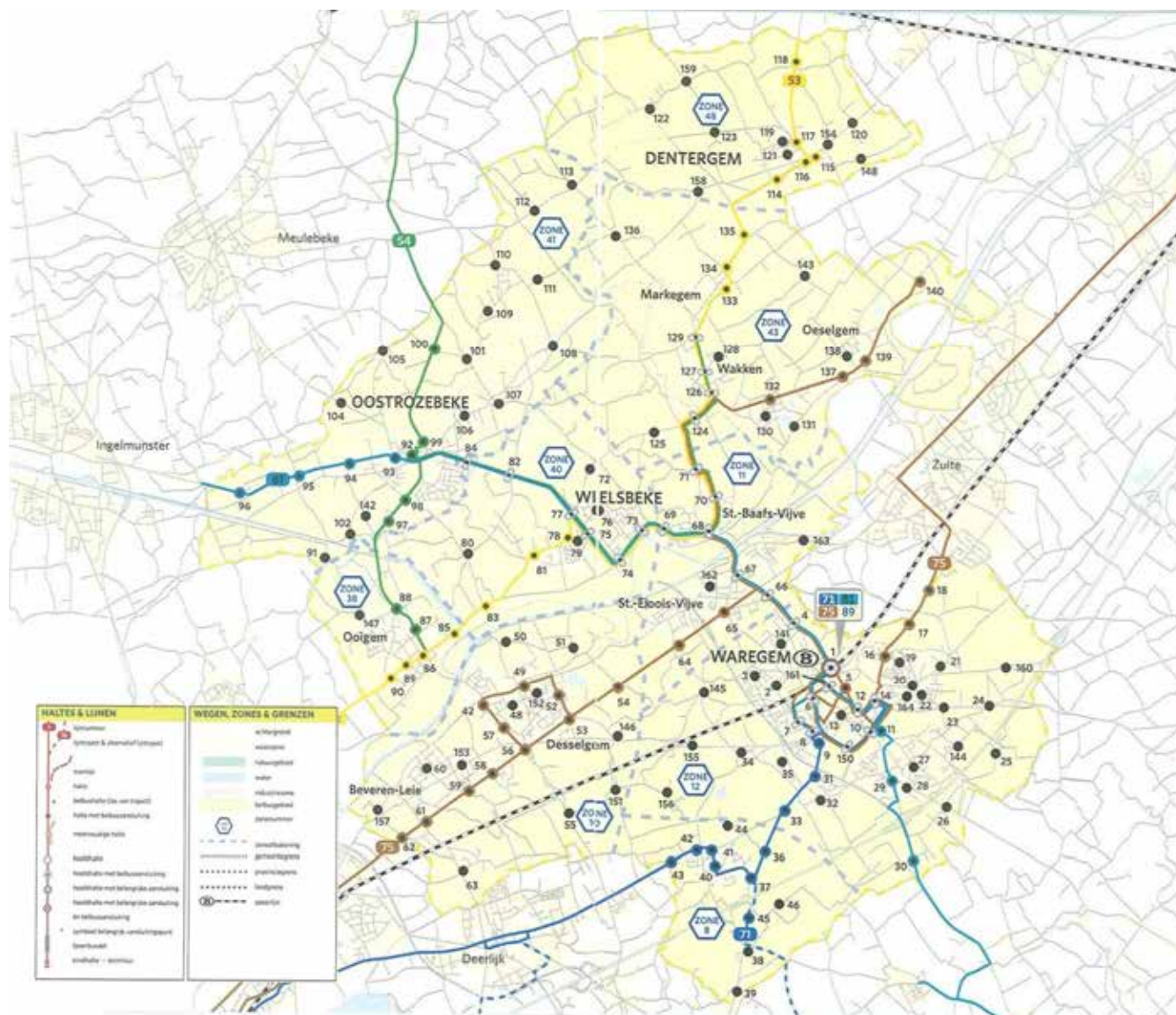
Het openbaar vervoer beperkt zich tot vervoer met de bus, via de lijnen 53 en 54.

Lijn 53: Kortrijk – Ooigem – Wakken – Aarsele – Tielt, met halteplaatsen binnen het plangebied: Leopold III-laan, Kloosterdreef, Plaats en Vaart.

Lijn 54: Tielt – Oostrozebeke – Ooigem, met halteplaatsen binnen het plangebied Schaapdreef en Plaats.

Het openbaar vervoer volgt de centrale assen waardoor de afstanden tot de halteplaatsen beperkt zijn.

Daarnaast is er de mogelijkheid tot de belbus met haltes binnen het plangebied: Vaart, Plaats, Schaapdreef, Kloosterdreef en Leopold III-l



Kaart Openbaar Vervoer: buslijnen

2.4 Agrarische structuur

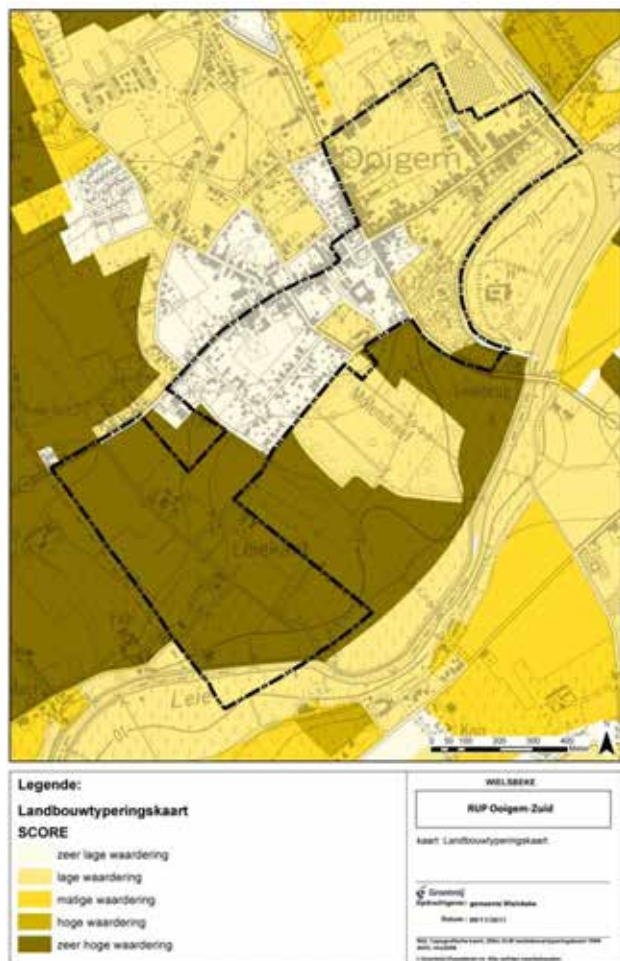
Het gebied is gedeeltelijk bebouwd en onbelangrijk voor de landbouw. Binnen de bebouwde zone, in het oostelijk deel van het RUP, zijn slechts enkele restgronden nog sporadisch in gebruik door de landbouw.

Binnen het westelijk deel is bijna het grootste deel opgenomen als gebied van hoge kwaliteit.

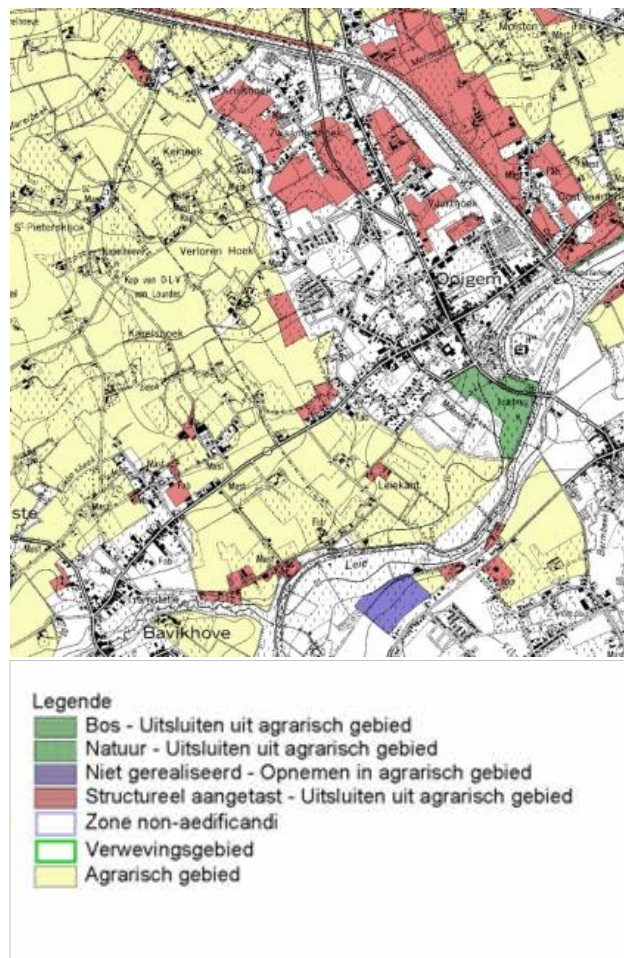
Het westelijk deel is dan ook grotendeels opgenomen in de GAS kaart als agrarisch gebied.

Op de HAG kaart zijn voor het oostelijk deel geen gronden opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied.

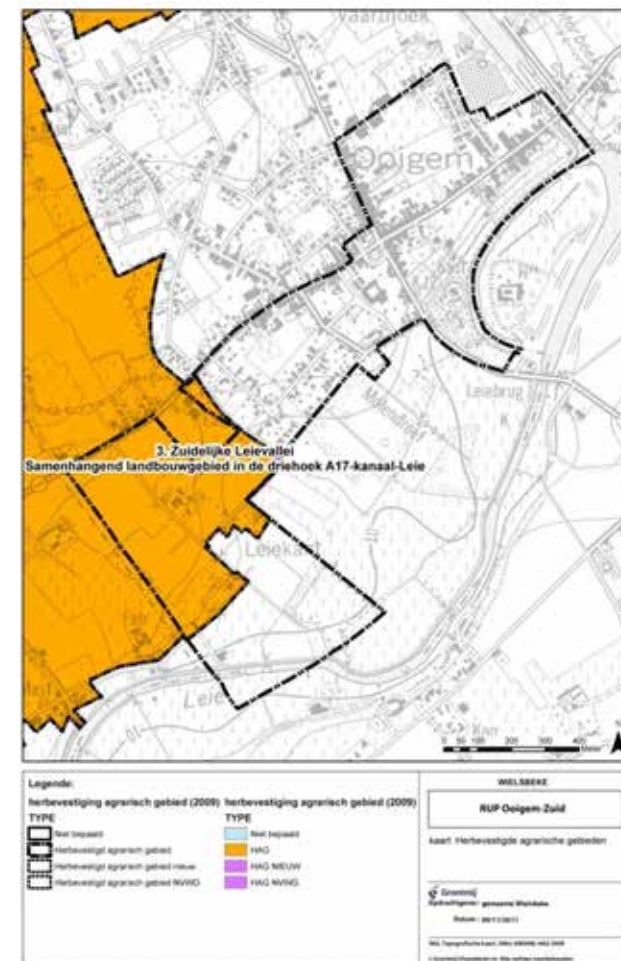
Voor het westelijk is enkel het deel boven de Leembosstraat en de 1^{ste} Linie-regimentstraat opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied, als samenhangend landbouwgebied.



Kaart: Landbouwtyperingskaart



Kaart: GAS (Gewenste Agrarische Structuur)



Kaart: HAG (Herbevestigde Agrarische Structuur)

2.5 Landschappelijke structuur

Het oostelijk gebied behoort tot de kern van Ooigem en is een bebouwd landschap. Binnen het gebied komen in aanmerking als ankerplaatsen :

De puntrelicten: het kasteel van Ooigem, de dorpskern en palend aan het RUP, het Munkenhof.

Als lijnrelict komen de Leie en de oude Leiearmen in aanmerking.

Als relictzone wordt de Leievallei aangeduid.

De Leievallei wordt bovendien aangeduid als traditioneel landschap.



Foto: puntrelict Kasteel Ooigem



Kaart: Landschapsatlas

2.6 Economische structuur

Binnen het bebouwde weefsel zijn een aantal KMO-bedrijven gevestigd. Een aantal van deze bedrijven nemen een belangrijke oppervlakte in en vormen een bijzonder aandachtspunt binnen het woonweefsel.

Deze bedrijven zijn:

Granimar nv. – Oostrozebeeksestraat

Cuyle nv – Wielsbeeksestraat

Intermetal-Motor nv- Wielsbeeksestraat. Zij vormen een zekere hinder voor de omgeving en hun ruimtelijke impact dient verder onderzocht te worden.

Een vierde bedrijf, Desmet Engineering nv (Wielsbeeksestraat) komt eveneens in aanmerking voor herlocalisatie en de site kan bestemd worden voor reconversie naar woongebied.

Er zijn geen SEVESO-bedrijven gevestigd binnen het studiegebied of grenzend aan het studiegebied

2.7 Toeristisch-recreatieve structuur

Binnen het studiegebied liggen volgende items: het dorpsplein met de gedeeltelijk geklasseerde St. Brixiuskerk geflankeerd door een honderd jaar oude boom (robinia pseudoacacia).

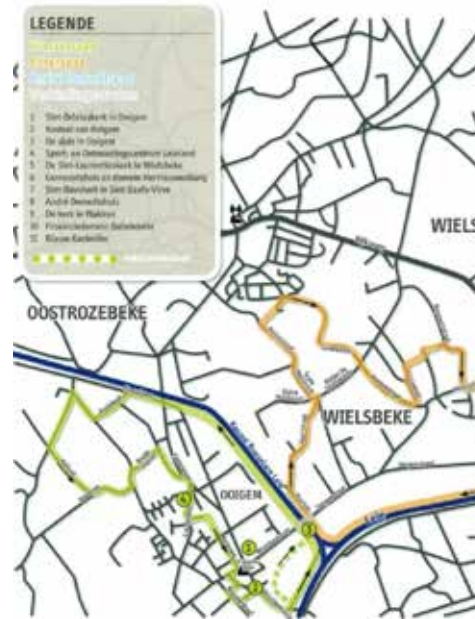
Verder naar de Leie toe is het domein van het kasteel van Ooigem gelegen. Het kasteel en aanhorigheden zijn geklasseerd, doch niet te bezoeken en enkel de voorzijde van het park kan bezocht worden na aanvraag.

Voor watertoerisme is er de gerestaureerde en geklasseerde drietrapsluis.

Helemaal in het zuiden ligt een getuige van het vroegere industrieel vlasverleden: een te restaureren vlasfabriek met schouw.

Aansluitend met de rand van het studiegebied, liggen de oude Leiearm en Ooigembos.

Het gebied is tevens doorgangsgedebied voor fiets- en wandelroutes, vooral in het kader van het vlasverleden en biedt nog meer potenties op dit vlak.



Kaart: fietsroute Vlaskoorde

Fotoreportage Vlaskoorde

De fotoreportage gaat over het zuidelijk deel van het Vlaskoorde, fietsroute gecombineerd met wandelpad, deel dat gelegen is binnen het RUP Ooigem-Zuid.



Kaart: fietsroute Vlaskoorde





Fotoreportage gebied Ooigem-Zuid



Toegang langs kanaal



Oud gemeentehuis



Drietrapslus



Wielsbeeksestraat



St. Brixiusplein



Oude Leiearm



Wielsbeeksestraat



Bavikhoofsestraat



Sint Brixiusplein



Sint Brixiusplein



1ste. Linieregimentstraat



Sint Brixiusplein



Mgr. Debrabanderestraat



1ste. Linieregimentstraat



Sint Brixiusplein



Mgr. Debrabanderestraat: basisschool



Begraafplaats



roterij Leembosstraat

Juridische ruimtelijke structuur

1. Juridische kader

1.1. Gewestplan

Het studiegebied is gelegen in het gewestplan Roeselare-Tielt dd. 17/12/1979.

Een deel van het plangebied is gelegen in het woongebied. Het binnengebied tussen Schaapdreef en Wielsbeeksestraat is gelegen in woonuitbreidingsgebied.

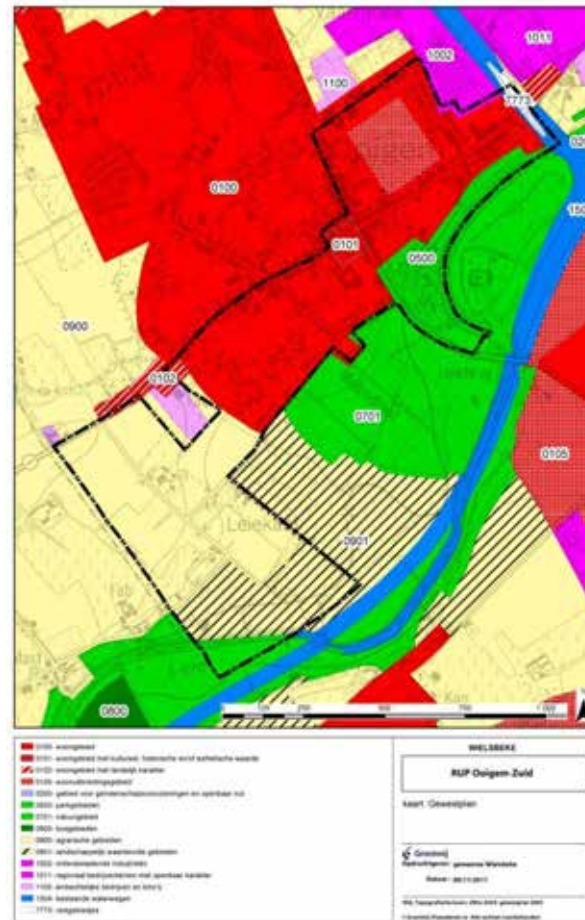
De dorpskern heeft de overdruk: cultuur-historisch.

Een groot parkgebied situeert zich langs de oude Leiearm en omvat de site van het kasteel van Ooigem en de achtergrond van de Wielsbeeksestraat.

Rechts van de loop van de Paddebeek ligt nog een klein stukje wonen met landelijk karakter en agrarisch gebied.

Het zuiden van het gebied is gelegen in agrarische zone met een gedeelte met overdruk "landschappelijk waardevol".

Het gebied rond de oude Leiearm is natuurgebied.



Kaart: gewestplan Roeselare-Tielt 17/12/1979

1.2. BPA's

BPA Schaapdreef 2: opgemaakt en goedgekeurd bij MB van 26/04/1977

BPA Schaapdreef 2A: opgemaakt en goedgekeurd bij MB van 6/04/1999

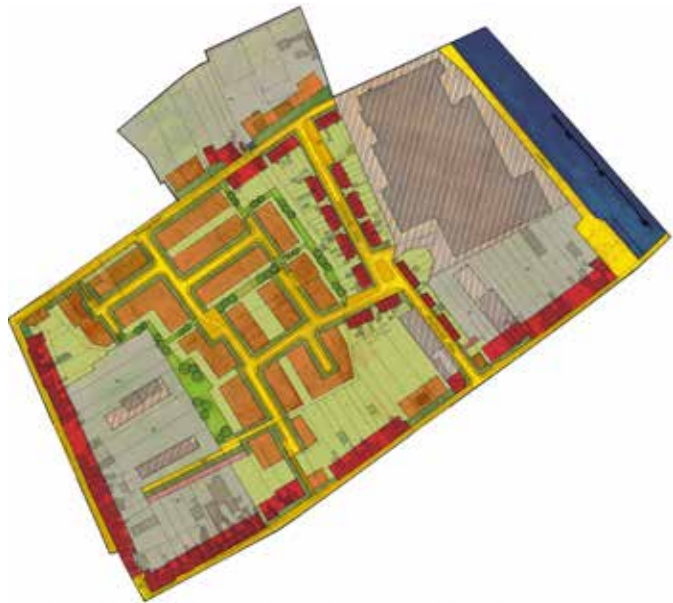
BPA Wielsbeeksestraat: opgemaakt en goedgekeurd bij MB van 1/09/1987

BPA Marktplaats: opgemaakt en goedgekeurd bij MB van 30/05/1957

BPA Molendreef 3A: opgemaakt en goedgekeurd bij MB van 15/07/1997



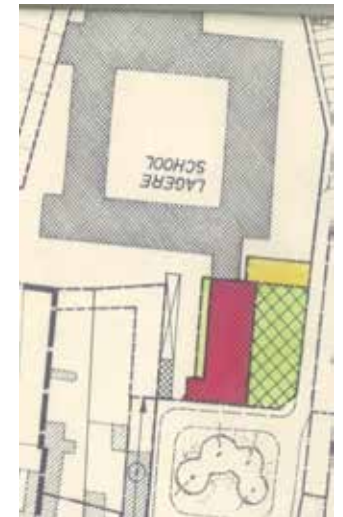
Kaart : contour BPA's



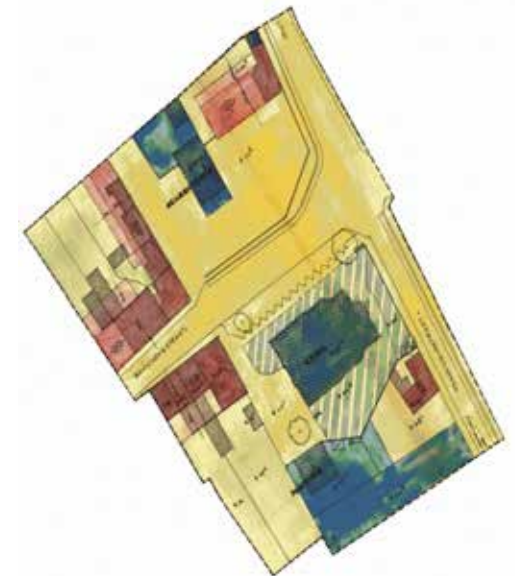
BPA Schaapdreef + wijziging



BPA Wielsbeeksestraat

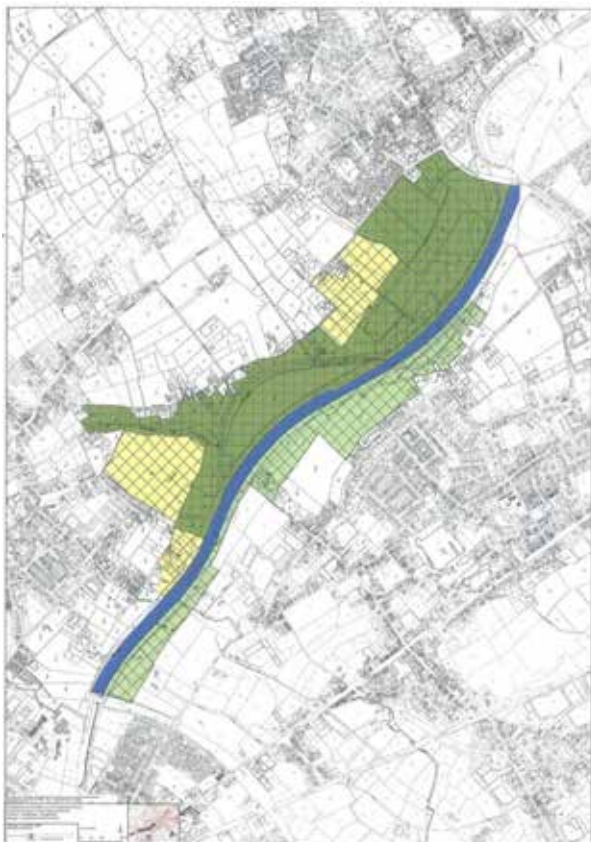


BPA Molendreef



BPA Markt

1.3. Gewestelijk RUP Leievallei

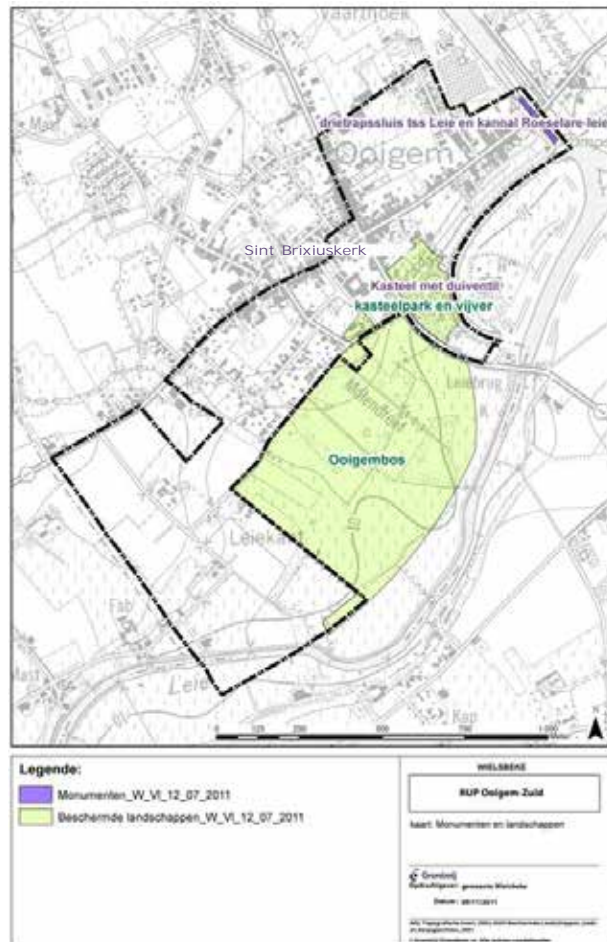


1.4. Vogel-, habitatrichtlijngebieden en RAMSAR
Niet van toepassing voor onderhavig gebied.

1.5. Waterwingebieden
Niet van toepassing voor onderhavig gebied.

1.6. Beschermden monumenten, landschappen en dorpsgezichten

- Drietrappsluis
- Kasteel met duiventil
- Sint Brixiuskerk
- Kasteelpark en vijver
- Ooigembos

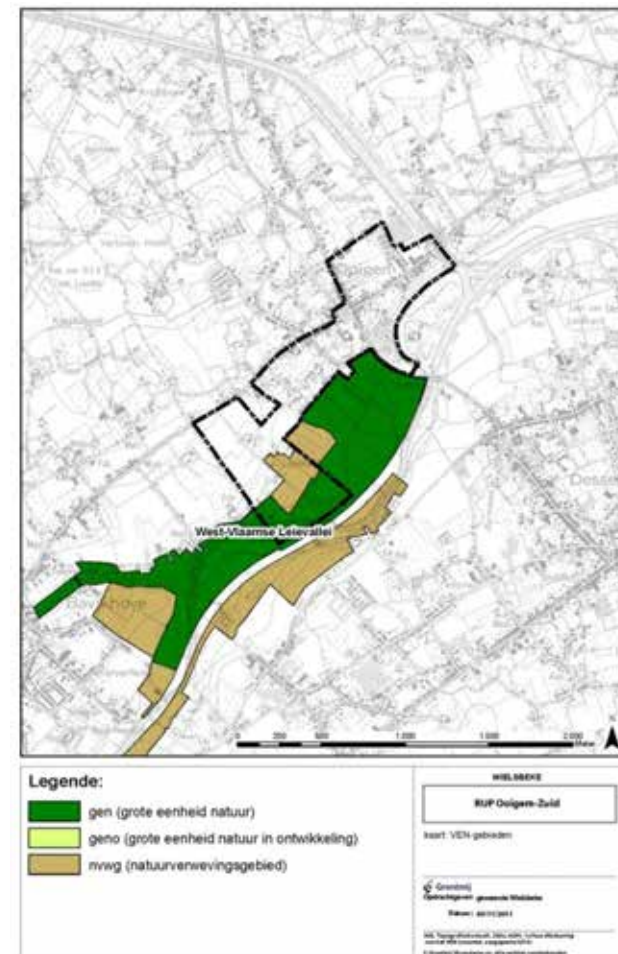


Kaart: beschermden monumenten en landschappen

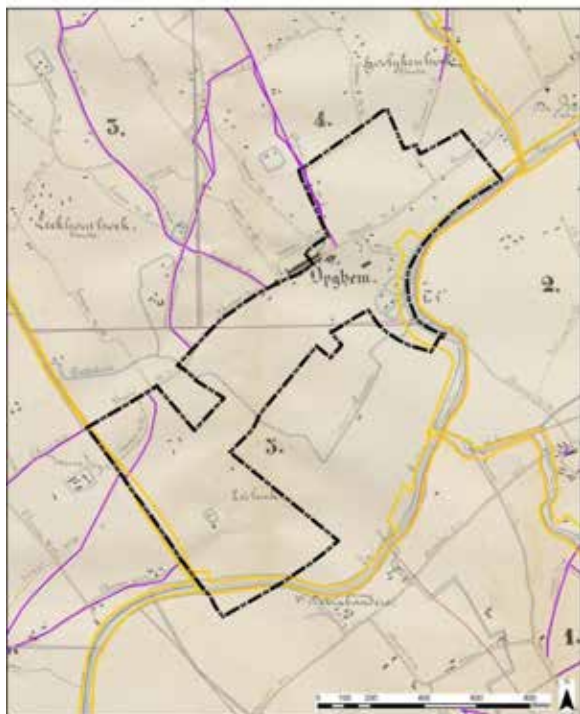
1.7. VEN- en IVONGEBIEDEN

Binnen het gebied zijn volgende gebieden van VEN of IVON geselecteerd:

- Grote Eenheid Natuur (GEN)
- Natuurverwevingsgebied (NVWG)



1.8. Atlas der Buurtwegen



Kaart: Atlas der Buurtwegen

De voornaamste wegen binnen het gebied zijn terug te traceren tot de Atlas van de Buurtwegen.

- Chemin nr. 2: Wielsbeeksestraat
- Chemin nr. 5: Peter Benoitstraat (deel)
- Chemin nr. 10: Pontweg (gedeeltelijk verdoofd)
- Chemin nr. 3: Oostrozebeeksestraat
- Sentier nr. 12: Kerkweg
- Sentier nr. 16: Schaapdreef
- Chemin nr. 1: Bavikhoofsestraat en St. Brixiusplein
- Sentier nr. 18: gedeeltelijk opgenomen in Leembosstraat

2. Vergunningen

2.1. Verkavelingsvergunningen

Volgende verkavelingsvergunningen en wijzigingen binnen het gebied komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP

V185/1
V18/1 tot V18/6
V187/1
V175/1 tot V175/2
V62/1
V197/1
V60/1
V63/1

Volgende verkavelingen blijven van kracht:

V223/1-V223/2-V223/3
V67/1
V27/1

Planningscontext

1. Op Vlaams niveau

1.1. RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op Wielsbeke.

Wielsbeke is een gemeente gelegen in het buitengebied, in de noordrand van het stedelijk netwerk "regio Kortrijk". Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem.

In het buitengebied is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten (economische knooppunten s.l.). Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet. Hoofdwegen en primaire wegen worden op Vlaams niveau afgebakend. Voor Wielsbeke is de selectie van de N382, van Waregem (A14) tot de N43 te Waregem als primaire weg II van belang. Het verlengde van deze weg, op het grondgebied Wielsbeke is geselecteerd als secundaire weg (zie PRS).

De Leie behoort tot het hoofdwater-wegennet (verbinding van (inter)nationaal en Vlaams niveau). Het kanaal Roeselare-Leie wordt als secundaire waterweg ingedeeld in het RSV.

2. Op Provinciaal niveau

2.1. PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 06/03/2002 goedgekeurd. De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het RSV en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. Elementen van belang voor Wielsbeke komen aan bod.

Wat de nederzettingsstructuur betreft is Wielsbeke geselecteerd als structuurondersteunend dorp, Ooigem als bedrijfsondersteunend hoofddorp en St. Baafs-Vijve als woonkern.

Het PRS geeft een indicatie naar maximale bijkomende behoefte aan woongelegenen-heden. Voor de fusiegemeente Wielsbeke is dit aantal gebracht op 575. 51% is hiervan reeds gerealiseerd in de periode 1991-1998. Er rest dus nog een capaciteit van 282 woningen te bouwen tussen 1999-2007

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De provincie heeft de bevoegdheid om in specifieke economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen vast te leggen, in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Concreet heeft de provincie voor Wielsbeke de taakstelling voor nieuwe bedrijventerreinen bepaald op 42,5 ha voor de periode 1994-2007.

Binnen het plangebied bevindt zich diverse min of meer belangrijke KMO-bedrijven binnen het woongebied. Binnen het plangebied zijn zones afgebakend voor bedrijvigheid binnen de bestaande BPA's

Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid centraal. In de omgeving van Wielsbeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:

- de Leie als structurerend lineair element;
- de open ruimteverbinding tussen Bavikhove en Ooigem naar de Gavers;
- de open ruimteverbinding tussen Wielsbeke en Oostrozebeke.

3. Op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

Het GRS is goedgekeurd door de deputatie op 5 december 2002 en in herziening gesteld op 29 april 2009 door de gemeenteraad.

3.1.1. Algemene doelstellingen

- Vrijwaren van de gemeentelijke dynamiek
De dynamiek van Wielsbeke wordt vooral gedragen door een sterke industriële en ambachtelijke bedrijvigheid. De gemeente zal ernaar streven de eigen gemeentelijke dynamiek – zowel op het vlak van bedrijvigheid (ambachtelijke, industriële en agrarische) als op het demografisch vlak – op te vangen en alle kansen te gunnen, binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht.

Vanuit deze optiek worden de voorschriften voor de bestaande en toekomstige bebouwing geoptimaliseerd, de gemeentelijke infrastructuur herschikt en maatregelen ingevoerd voor de nabestemming van de bedrijfssite.

3.1.2. Globale concepten

- Werk aan de tuin
De industrie is in Wielsbeke sterk en overall aanwezig. Ondanks de wens om de dynamiek te behouden, mag de industriële ontwikkeling niet ten koste van de woon-kwaliteit gaan. Een goed gestructureerd economisch beleid kan hier in belangrijke mate bijdragen tot het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving. Belangrijk is hierbij het duurzaam versterken van de relatie, de directie wisselwerking tussen wonen en werken en het optimaliseren van grootschalige bedrijvigheid in een kleinschalig woonmilieu. Een passende landschappelijke integratie kan het beeld alleen maar positief beïnvloeden.
- Kernen in de kering
Een grote economische dynamiek binnen een gemeente brengt veel vervoersstromen met zich

mee. Momenteel verlopen veel vervoersstromen door de kernen waardoor er een gevoel van onveiligheid heerst. Deze situatie moet omgebogen worden. Tegelijk moet de kwaliteit van de kernen ook op een ander vlak verbeteren. De leefbaarheid in het algemeen kan verhogen. Aandachtspunten die bij dit alle kunnen helpen zijn:

- zin voor reconversie (bv. Van verlaten bedrijventerreinen) en vervangende nieuwbouw
- nieuwe woongelegenheden die te creëren zijn om te voldoen aan de lokale woonbehoeften, situeren binnen inbreidingsprojecten met aandacht voor een gedifferentieerd aanbod qua type, grootte en prijsklasse.
- de kwaliteit van de publieke ruimte en publieke voorzieningen.
- de inpassing van ambachtelijke bedrijvigheid.
- een vlotte toegankelijkheid voor langzaam verkeer.

3.1.3. Gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Ooigem

- Compact en gedifferentieerd inbreiden en herwaarderen van de verblijfsfunctie in de kern in combinatie met een kwaliteitsvolle inrichting van de nog te ontwikkelen gronden.
- Geen verdere uitdeining van het woongebied naar het westen en het realiseren van doorsteken naar het openruimte gebied naar het zuiden.
- De nederzettingstructuur beter te verankeren op de Leievallei door verbindingen te maken van langzaam verkeer.
- Er zijn geen nieuwe woongebieden voorzien. Er zijn nog heel wat bouwpercelen voorradig langs uitgeruste wegen. Er zijn wel enkele inbreidings- en reconversie mogelijkheden aanwezig. Deze zijn gelegen tussen de Schaapdreef en de Wielsbeeksestraat en in de omgeving van de begraafplaats.

- Gemeenschapsvoorzieningen zijn verspreid over het gebied en vormen knooppunten voor een trage wegennetwerk. Deze knooppunten zijn, buiten het plangebied de Sporthal en het Ontmoetingscentrum en aan de zuidzijde, de Leievallei. Binnen het plangebied is er de kerkomgeving, de school en de begraafplaats.

- de inrichting van de wegen dient beter afgestemd te worden op de verblijfsfunctie. De snijpunten van deze wegen dienen waardevoller en duidelijker ingericht te worden.

- De toegang tot de kern van Ooigem, via de Desselgemstraat is een poort en dient als dusdanig benadrukt te worden. Ook de poortfunctie van het sluisencomplex dient verder uitgewerkt te worden

3.1.4. Strategische projecten

Inbreidingsprojecten: gebied voor exclusief wonen en aanverwante activiteiten: Schaapdreef.
Dichtheden: richtdichtheid 18 woningen per ha (spil 15-20 woningen/ha) in de statische sectoren A00, a02, C00 en B001; elders minimum 12 woningen/ha, met een gemiddelde van 15 woningen/h over de totale gemeente.

Specifieke projecten: de aangeduide projecten VK G. Gezellestraat en sociale appartementen A. Marinplein met herinrichting plein, zijn in uitvoering of reeds afgewerkt.

Er zijn geen nieuwe selecties voor bedrijvigheid binnen het plangebied. Voor de bestaande bedrijvigheid is een standpunt ingenomen inzake uitbreiding of nabestemming.

Voor de verkeers- en vervoerstructuur zijn volgende wegen binnen het plangebied geselecteerd:

Lokale verbindingswegen:

- Desselgemsestraat (vanaf 1e Linie-Regimentstraat richting Desselgem)
- Bavikhoofsestraat (vanaf de G. Gezellestraat richting Hulste)

Lokale ontsluitingswegen:

- Wielsbeeksestraat
- Bavikhoofsestraat (vanaf Desselgemsestraat tot G. Gezellestraat
- Desselgemsestraat (vanaf Bavikhoofsestraat tot 1e Linie-Regimentstraat.
- Oostrozebeeksestraat (vanaf Wielsbeeksestraat tot Fabiolalaan)

De overige lokale wegen behoren tot de verblijfsgebieden.

Lokale fietsroutes

- Bavikhoofsestraat – Wielsbeeksestraat – Ooigemstraat – Stationsstraat
- Kloosterdreef

3.1.5 Selecties

De Paddebeek gelegen in het plangebied, is in het GRS geselecteerd als lokale ecologische infrastructuur, samen met de wegbermen van het Jaagpad van de Leie en het kanaal

3.1.6. Maatregelen en acties binnen het plangebied

- Aanleggen van nieuwe of verbeteren fietspaden.
- Voltooien van de route de Vlasschaard
- Aanleg Kloosterdreef
- Invoeren tonnagebeperkingen

1. Algemeen

- Binnen het gebied zijn nog diverse ongebruikte en uitgeruste percelen, welke onmiddellijk kunnen ingevuld worden, o.m. in de Schaapdreef en de VK Vlasmeers.

- Verder zijn er nog **binnengebieden** welke ontwikkeld kunnen worden en waarbij ook kan rekening worden gehouden met voetgangers en fietsdoorsteken.

- Een **inbreidingsproject** is mogelijk in het binnengebied van de begraafplaats. Hier wordt een uitbreidingsstrook voorzien voor nieuwe begraafmethodes. Het huidige bosje kan als park worden uitgewerkt met doorgang van de Leopold III-laan naar de Bavikhooftse straat en met uitwerking van het resterend binnengebied als wonen met open karakter.

- Er zijn **reconversiemogelijkheden** van diverse bedrijven, o.m. in de Wielsbeeksestraat en de Oostrozebeeksestraat.

- *Vraag naar reconversie:*

a. Het bedrijf Desmet Engineering nv: metaalverwerkend bedrijf uit de Wielsbeeksestraat: herlokalisatie naar Vaartstraat III: omschakeling naar de functie wonen, met aansluiting op de sociale woonwijk van de P.Benoitstraat.

b. Bedrijfsgebouwen A. Lambrecht:

de oude bedrijfssite sluit aan op de verkaveling van de Vlasmeers en geeft doorgang naar de Oostrozebeekse straat: omschakeling KMO naar wonen.

Aansluitend op deze nieuwe ontwikkeling kan er ook geopteerd worden om een inbreiding te doen door de grote achtertuinen van de Wielsbeeksestraat mee op te nemen met tevens de mogelijkheid om bij een mogelijke reconversie

van het bedrijf Granimar in de Oostrozebeeksestraat, een bijkomende aansluiting te maken naar de verdere uitbouw van de VK Vlasmeers en op die manier de mogelijkheid creëren van een goede mix van typologieën. De doorsteek naar de Oostrozebeeksestraat is enkel gewenst voor voetgangers en fietsers.

- *Onderzoek naar reconversie*

a. Bedrijf Cuyille, Wielsbeeksestraat

- gelegen aan een uitvalsweg in de nabijheid van het kanaal en de brug
- palend de site Unilin
- bedrijf niet hinderlijk voor de omgeving
- mobiliteit is niet hinderlijk:
 - verkeer via de Ooigemstraat naar N382
 - lage frekwentie

Gezien de situering en de lage hinder kan het bedrijf blijven. Bij stopzetting is een invulling met een woonproject meer aangewezen. Op die manier kan op het straatbeeld langs de Wielsbeeksestraat opgewaardeerd worden.

b. Bedrijf Intermetal Motors, Wielsbeeksestraat.

- gebouwen aan de straatzijde: geen parkeermogelijkheid op eigen terrein.
- toegang tot de achterzijde van de gebouwen via wegenis van W&Z.
- parkeerterreinen, opslag in open lucht en overkapping zijn gelegen in de bestemming Parkgebied: bouwoverschrijding (zie ANB)
- herlokalisatie aangewezen:
 - reconversie van de terreinen achteraan naar effectief parkgebied
 - bedrijfsgebouwen kunnen blijven voor kleinere bedrijven met weinig mobiliteit.Omzetting naar of combinatie met wonen mogelijk.

- binnen het **ontmoetingsknooppunt rond het St. Brixiuspolen** worden diverse functies herzien:
 - het vroegere gemeentehuis: het gebouw is niet opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Het is herhaaldelijk verbouwd en veranderd van functie. De indeling en de staat van het gebouw lenen zich niet tot een openbare functie. De

inplanting leent zich echter uitstekend voor het bouwen van sociale woongelegenheden voor alleenstaanden: 1 kamerappartementen of studio's. Bovendien kan de benedenruimte gebruikt worden voor kleinhandel of horeca (frietkot). Dit sluit dan aan bij de bestaande activiteiten.

- het plein moet een grotere verblijfsfunctie krijgen, door betere inrichting en uitbreiding openbaar groen.
- de aanwezige historische elementen en restanten van erfgoed moeten meer geaccentueerd worden door passende ingrepen.
- de toegangen tot de dorpskern moeten meer benadrukt worden door verkeersvertragende middelen zoals versmalling van de rijbaan, andere materialen en geleiders.
- Aan de oude pastorie kan een passende bestemming worden gegeven en er kan een veilige toegang van de parking naar de school gecreëerd worden, via de tuin.

2. Ontwerpend onderzoek

Binnen het gebied zijn een aantal potenties binnen de verschillende deelstructuren:

2.1 de nederzetting

2.1.1 projectgebieden

er zijn diverse gebieden welke in aanmerking komen voor inbreiding. Het betreft grote binnengebieden gekoppeld aan bestaande woonconcentraties:

- gebied tussen Oostrozebeeksestraat en verkaveling Vlasmeers

De ontwikkeling van de gronden dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing van de Vlasmeers, ook qua aard: open bebouwing binnen het gebied. Langs de Schaapdreef halfopen en gesloten bebouwing.

Aan de zuidzijde kunnen gronden worden ingenomen van vroeger bedrijf Lambrecht en diepe tuinen van de Wielsbeeksestraat. De toegang wordt voorzien via de verkaveling Vlasmeers, naar de Oostrozebeeksestraat enkel fietsdoorgang. Hier wordt een gevarieerde bebouwing voorzien en aansluiting voorzien



Mogelijke invulling gebied palend aan de Vlasmeers

- gebied in de Bavikhoofdsestraat, palend aan de begraafplaats

Er dient verder onderzoek te gebeuren naar uitbreiding van de begraafplaats via masterplan. Er is ruimte voorradig en er is vraag naar ruimte voor nieuwe opties, zoals keldertjes voor urnen.

Het is bovendien mogelijk om een parkgebied met doorgang tussen de 1^{ste} Linieregimentstraat en Bavikhoofdsestraat te voorzien.

Een beperkte inbreiding voor residentieel wonen kan hieraan gekoppeld worden.



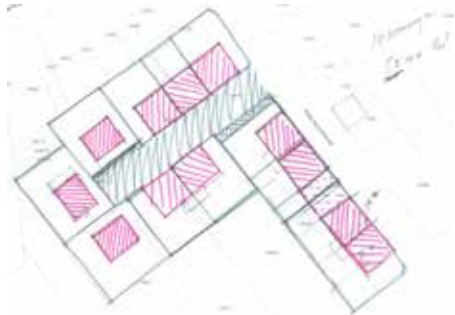
2.1.2 reconversiegebieden van kleine bedrijven

Kleine bedrijfjes binnen het woongebied naar zone voor wonen al dan niet aan uitgeruste weg of met bijkomende ontsluiting.

- Hoek Wielsbeeksestraat-Peter Benoitstraat

Site Desmet Engineering nv

Voorstel: reconversie naar bescheiden wonen: open en halfopen bebouwing, maximaal 24 woningen/ha (ongeveer 12 woningen) met nevenactiviteit, binnen het woonvolume. De typologie gaat terug op de woningen van de Peter Benoitstraat. De bouwdiepte wordt beperkt gehouden.



Voorstel invulling site Desmet Engineering

Bedrijf Intermetal Motors nv

- *Het bedrijf is gelegen in woonzone en heeft een grote buitenruimte in gebruik aan de achterzijde, gelegen in parkgebied*
- *Er wordt toegang tot de achterzijde verleend door W&Z, over terrein langs het kanaal.*

Voorstel: het bedrijf komt in aanmerking voor herlocalisatie, er is geen uitbreiding mogelijk, de omzetting van de bestemming van de huidige buitenruimte is niet wenselijk en het bedrijf heeft geen mogelijkheid tot privaat parkeren. De activiteiten vragen om een betere infrastructuur en bereikbaarheid. De achterzijde, gelegen in parkgebied komt in aanmerking voor parkeerzone voor toekomstige jachthaven, in ruil voor parkeerterrein op het eiland van het Munkenhof.



site Intermetal-Motors

Bedrijf Granimar nv

- *Bedrijf is gelegen in de kern, door de ontwikkeling van de nieuwe industriële weg kan de kern mettertijd heringericht worden en is het bedrijf niet meer op zijn plaats (laden en lossen, stof en lawaaihinder)*
- *Bedrijf paalt ook aan de woonontwikkeling rond de Schaapdreef*
- *Het bedrijf kan geen uitbreiding meer krijgen*

Voorstel: de nabestemming wonen te geven aan het bedrijf en de ontwikkeling van de gronden, ook de achterzijde open te houden voor wonen.



Situering Granimar

2.2 Gemeenschaps- en nutsvoorziening

- Uitbreiding begraafplaats binnen parkomgeving, gekoppeld aan een verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer tussen de 1^{ste} linieregimentstraat en de Bavikhoofsestraat.

- Uitbreiding basisschool: mogelijkheid tot bouwen van naschoolse opvang.

De uitbreiding kan voorzien worden aan de achterzijde, op het terrein van de lange smalle tuinen van de Desselgemsestraat en ten zuiden door inname van een aanpalende woning en een gedeelte van een bouwterrein daarop aansluitend.

- Uitbreiding kerkomgeving: door herinrichting van het dorpsplein en het innemen van een aanpalend bouwterrein wordt de mogelijkheid geschapen om parkeerplaatsen aan te leggen achter de kerk en het geklasseerde monument met de oude monumentale boom te herwaarderen. Bovendien kan aan de pastorie en het vroegere gemeentehuis een nieuwe functie gegeven worden. Een doorgang van de parking naar de school moet de toegankelijkheid van de school verbeteren.



Voorstel herinrichting kerkomgeving.

2.3 Netwerk van trage wegen

- Uitbreiding toegangen naar wandelpad rond Leiemeander aan het kasteel van Ooigem. Een betere binding met de waterkant vanuit de kern is wenselijk om de affiniteit met de natuurwaarden te vergroten. Daarom worden bestaande toegangswegen opgewaardeerd: de Pontweg en een toegang vanuit de Wielsbeeksestraat, welke momenteel tot aan een achterliggende woning leidt.

- Wandel- en fietspadennetwerk rond de roterij van de Leembosstraat
Het is belangrijk om bij de ontwikkeling van trage wegen rekening te houden met alle actoren. De roterij in de Leembosstraat en de oude Leiearm zijn belangrijke gegevens in het cultuurhistorisch verleden van de gemeente en dienen dan ook aan de gemeenschap te worden opengesteld.

Daarnaast biedt de oude Leiearm een rijke verzameling van fauna en flora, welke beschermd dient te worden. Het is dus niet wenselijk om een wandelpad aan te leggen op de rand van de Leiearm.

Binnen het gebied zijn een aantal potenties om een interessant netwerk van omgevingsrecreatie op te bouwen met grote toegankelijkheid voor alle bewoners en

Door een beperking van het aantal parkeerplaatsen kan de roterij niet als startpunt van wandelingen of fietstochten worden gezien.

De ontwikkeling van trage wegen is gekoppeld aan de uitbreiding van bos en natuurwaarden. Bij de ontwikkeling van nieuwe bebossing dient rekening te worden gehouden met hetgeen in het GRS wordt aangegeven als behoud van de open ruimte van de Leievallei en de rand van Ooigem. Nieuwe bebossing dient dan ook rekening te houden met doorzichten.

Bij de uitwerking van het netwerk trage wegen dient ook een oeververbinding tussen Waregem en Wielsbeke te worden ingecalculereerd. Deze kan eventueel ook in het functioneel fietsnetwerk worden ingeschreven.



Voorstel trage wegen en bijkomende bebossing, aansluitend op bestaand wegennet

2.4 Recreatieve voorzieningen

- Roterij Leembosstraat
- Jachthaven.

Roterij Leembosstraat

De site behoort tot het industrieel archeologisch erfgoed en is bovendien uitstekend gelegen aan de oude Leiemeander. Het behoud is dan ook prioritair en een goede invulling van functies is dan ook een stimulerende factor. Het kan de start zijn van de uitbouw van een netwerk industrieel erfgoed.

Mogelijke invullingen zijn:

- rustpunt voor fietsers en wandelaars met reca – faciliteiten.
- observatiepunt voor flora en fauna
- permanente tentoonstellingsruimte voor de natuurwaarden rond de Leie
- tentoonstellingsruimte voor wisselende tentoonstellingen rond erfgoed
- vergaderzaal – leslokaal
- buitenruimte: terrassen, fietsenstalling, tentoonstellingspark
- conciërgewoning.

De site en de activiteiten zijn in de eerste plaats gericht op de recreatieve fietser die als passant de site aandoet, maar zal ook een functie hebben voor de lokale bevolking. Gezien het aantal autoparkeerplaatsen op de site best beperkt blijft tot maximaal 3 plaatsen, dient in de communicatie die rond de site en de activiteiten zal gebeuren, sterk ingezet te worden op de bereikbaarheid met de fiets. Sensibilisering van de bewoners omtrent de waardevolle omgeving van de site en promoten van de fiets om de site te bezoeken is dan ook noodzakelijk. De gemeente zal deze flankerende maatregelen meenemen bij iedere communicatie die rond de site gebeurt.

Jachthaven



Voorstel studie Tritel voor inplanting jachthaven

De studie stelt voor om de jachthaven te situeren op de aansluiting van de Leiemeander op de gekanaliseerde Leie in de onmiddellijke omgeving van de drietrapssluis.

Centraal komt het clubhuis met terrassen en vlonders. Parkeren kan op de huidige terreinen van Intermetal Motors. De parking wordt gelinkt aan de jachthaven maar kan tevens als instappunt dienen voor fietsers en wandelaars. Het talud tussen parking en meander wordt opgeladen met een trappenpartij die kan fungeren als toegang tot fiets en wandelroute maar tevens als rustpunt kan dienen.

De verbinding tussen Munkenhofdreef en Wielsbeeksestraat wordt rechtgetrokken ter hoogte van de huidige parking en is enkel bestemd voor fiets- en voetgangersverkeer. De huidige parking wordt teruggegeven aan de natuur. Het eiland kan verder uitgewerkt worden met een zichtwandeling op de kop.

3. Uitleg planopbouw/zonering

Het plan is een samenvatten van diverse BPA's en herzieningen van BPA's die samen met het zuidwestelijk grensgebied het zuiden van de deelgemeente Ooigem beslaat.

3.1 Gemengd woongebied

Deze zone omvat het oorspronkelijk woonweefsel waar een groter aandeel aan nevenactiviteiten voorkomt. Het is niet wenselijk om af te stappen van deze optie gelet het deel uitmaakt van het functioneren van de gemeente en er geen noemenswaardige problemen voorkomen.

3.2 Residentieel woongebied

Deze zone omvat voornamelijk recentere residentiële verkavelingen. Het is wenselijk van deze wijken het eerder woonkarakter te behouden en beperkte functies in nevenbestemming. Hierdoor is het de bedoeling de kernfuncties in de effectieve kern te houden en de rand van de dorpskern een rustiger karakter te geven met een meer open gevoel.

3.3 Woonprojectzone

Deze zone moet het mogelijk maken om grote ingesloten gebieden binnen het woongebied te ontwikkelen. De zones kunnen ontwikkeld worden volgens de typologie van de bebouwing in de omgeving.

3.4 Ambachtelijke zone met nabestemming wonen

Deze zone omvat een aantal kleinere bedrijven waarvan de overlast aanvaardbaar is, maar die bij het verdwijnen van de huidige functie beter geen nieuwe ambachtelijke functie krijgen of die bij vraag naar uitbreiding beter herlocaliseren naar een geëigend terrein. Als nabestemming wordt geopteerd voor wonen.

3.5 Openbaar domein

Bestemd voor wegenis en zijn vrije ruimten. De rooilijnbreedte in ingetekend. Bij heraanleg van de wegenis wordt rekening gehouden met de vooropgestelde categorisering.

3.6 Agrarisch gebied

Deze zone omvat de bestaande landerijen met de bestaande hoeves.

Deze zone omvat de gewestplanbestemming minus de zone ingenomen door het gewestelijk RUP Leievallei.

3.7 Agrarisch gebied/Natuurverweving

Naar analogie met het gewestelijk RUP wordt deze zone ingetekend als natuurverwevingsgebied. Landbouw en natuur zijn er nevens geschikt. Zachte recreatie is hier een complementaire functie. In het kader van uitbreiding kan bebouwing worden toegestaan mits rekening te houden met het historisch cultureel landschap

3.8 Natuurgebied

Instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden is het hoofddoel binnen deze zone. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte maar niet onbelangrijke nevenfunctie. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het cultuurhistorisch landschap en de potenties die reeds in het gebied aanwezig zijn. De oude vlasroterij krijgt specifieke mogelijkheden afgestemd op de eigenheid van de site en met de bedoeling de duurzame instandhouding te garanderen.

3.9 Parkzone

Deze zone omvat de bestaande parkzone rond de Leiemeander van het kasteel te Ooigem. De zone wordt vooral ingezet voor recreatie: wandelen, fietsen, visie en recreatie op het water (8A). Bovendien wordt hier een verbinding tussen Leiemeander en gekanaliseerde Leie in voorzien (8B). Het Kasteel van Ooigem krijgt specifieke mogelijkheden afgestemd op de eigenheid van de site en met de bedoeling de duurzame instandhouding te garanderen.

3.10 Waterweg

Deze zone omvat de huidige loop van de rivier en het kanaal.

3.11 Lokale ecologische infrastructuur

De beek dient steeds in open profiel behouden te blijven, de waterafvoer moet gegarandeerd blijven en waar mogelijk kan de ecologische verbindingfunctie versterkt worden door het aanbrengen van beekbegeleidend groen of het accentueren van de beek met opgaande groenelementen zodat deze ook in het landschap sterker geaccentueerd wordt als grens tussen open ruimte en bebouwing. In het RUP worden de juridische mogelijkheden voor deze ingrepen verankerd, daarbij dient het ruimen van de beek steeds mogelijk te blijven. Er wordt ook een bouwvrije strook van 10m gerespecteerd te worden (zijde agrarisch gebied) waarin geen agrarische bebouwing is toegestaan.

3.12 Gemeenschaps- en nutsvoorziening

Binnen deze zone liggen verschillende openbare functies van uiteenlopende aard: kerk en kerkplein, school en begraafplaats.

Voor al deze functies wordt een aangepast programma voorzien.

Kerk en kerkplein: herwaardering van het monument en zijn omgeving

School: uitbreidingsmogelijkheden te voorzien

Begraafplaats: mogelijkheden tot herinrichting, uitbreiding en aanpassing omgeving.

Toetsing

1. Watertoets

Doorheen het gebied lopen diverse waterlopen, sommige overwelfd. Deze zijn geklasseerd in 3^{de} categorie.

Langs en door het gebied loopt de Paddebeek, geklasseerd in 2^{de} categorie.

De Paddebeek stroomt naar de gekanaliseerde Leie. De kleinere beken monden uit in de oude Leiemeander, de gekanaliseerde Leie en de Paddebeek.

Het terrein is vrij vlak, slechts lokaal zijn kleinere reliëfverschillen opgenomen. Rond de Leie en de Leiemeanders is het terrein vrij vlak. Vooral de beekvalleien en de omgeving van de Leiemeanders zijn erosiegevoelig.

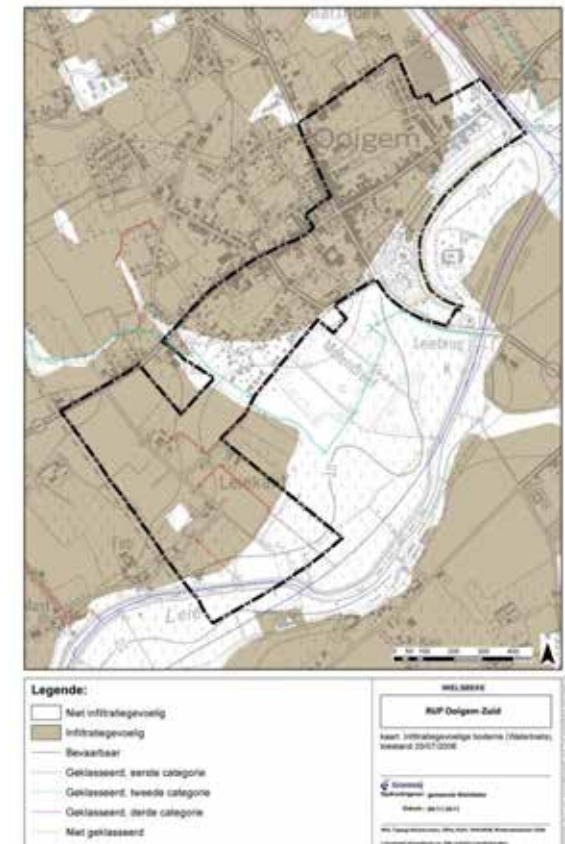
De randen van de Leiemeanders en de vallei van de Paddebeek zijn niet infiltratiegevoelig, alsook de aansluiting van de Leie met het kanaal Roeselare-Leie.



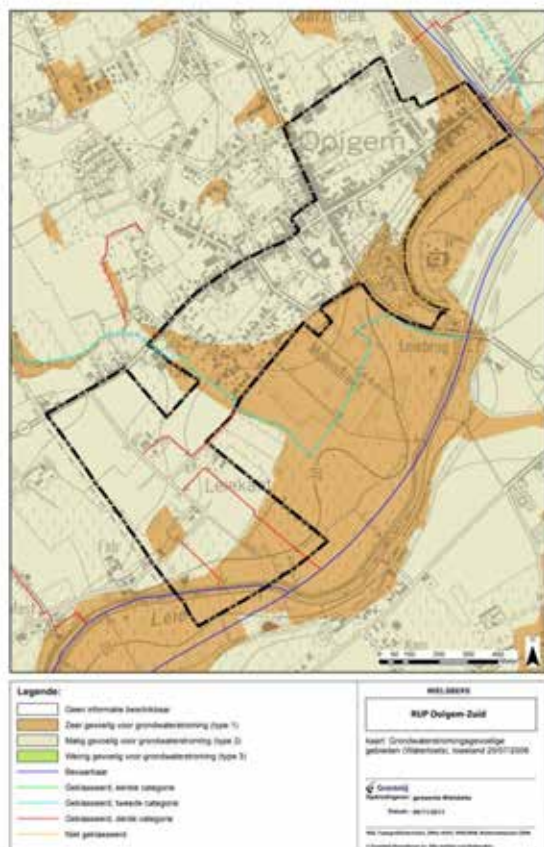
Kaart: Hellingkaart



Kaart: Erosiekaart

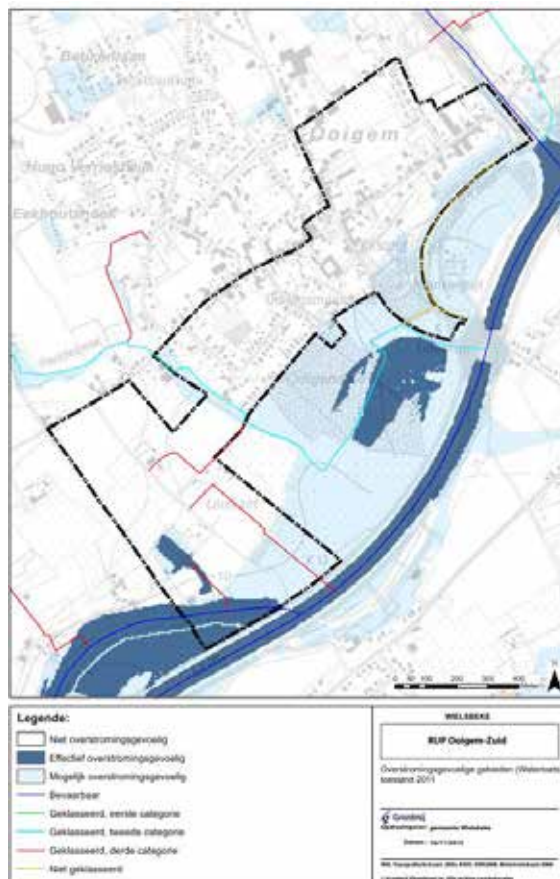


Kaart: Infiltratiegevoeligheid



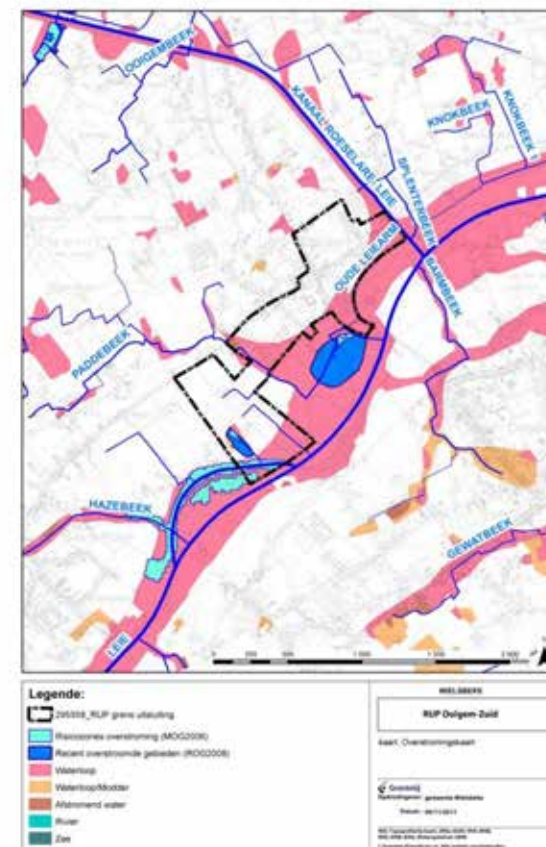
Kaart: grondwaterstromingsgevoelig

De randen van de Leiemeanders en de vallei van de Paddebeek zijn grondwaterstromingsgevoelig, alsook de aansluiting van de Leie met het kanaal Roeselare-Leie.

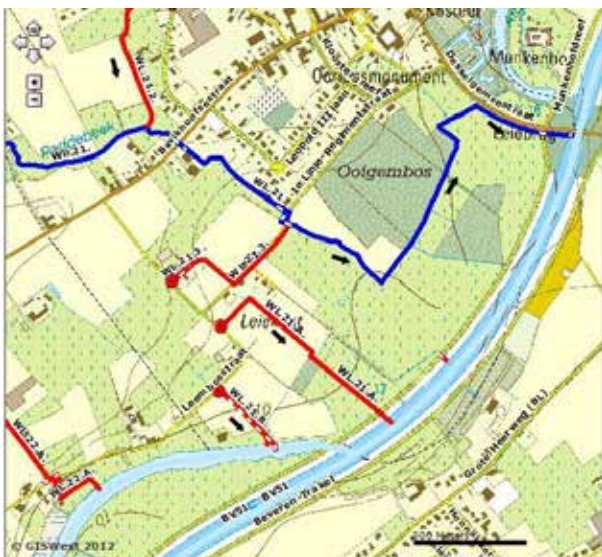


Kaart: Overstromingsgevoeligheid – watertoetskaarten (2011)

Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat delen van het RUP overstromingsgevoelig zijn, met name effectief overstromingsgevoelig de zone van de oude Leiemeander aan de grens met Bavikhove en een kleine zone aan het begin van de beek die hierin uitmondt. Mogelijke overstromingsgebieden situeren zich rond de andere waterlopen en de Leiemeander aan het kasteel van Ooigem.



Kaart: Overstromingskaart



Kaart: waterlopen in het gebied

Uit de recente atlas van de waterlopen blijkt dat het gebied dat overstromingsgevoelig is gelinkt is aan een overvloedige beek de WL 21.B, waardoor de waterberging niet meer voldoende gegarandeerd wordt. Om de wateropvang opnieuw te verzekeren dienen maatregelen te worden genomen, zoals het terug open maken van deze waterloop.

Het plan betreft enerzijds de bestemming van de bestaande toestand en anderzijds de mogelijkheid tot de verdere ontwikkeling van een aantal inbreidingsprojecten. Deze hebben een toename van de verharde oppervlakte tot gevolg, wat een effect kan hebben op de bestaande waterhuishouding zoals infiltratie en oppervlakkige afstroming naar de verschillende waterlopen in de omgeving van het plangebied.

- Nieuwbouwwoningen dienen voorzien te worden van een aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel.
- Nieuwbouwwoningen zijn verplicht water te bufferen met verplicht hergebruik.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening

inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd. Anderzijds zal door het behoud van de open ruimte, die samenvalt met de effectief overstromingsgevoelige gebieden- het effect op het watersysteem tot een minimum herleid worden.

2. Toetsing aan structuurplan

Onderhavig RUP is een uitvoering van het GRS Wielsbeke.

Binnen het GRS werd beoogd om de woonzones te veralgemenen en complementaire functies als nevenbestemming in het gebied toe te laten. Bedrijven die wensen te herlokalisieren dienen een nabestemming te krijgen of dienen er reconversie - projecten mogelijk gemaakt te worden. Het wonen dient de mogelijkheid te krijgen compact en gedifferentieerd uit te breiden, door inbreiding. In Ooigem betekent dit concreet dat de beschikbare gronden langs uitgeruste wegen worden ingevuld. Verder wordt het St. Brixiusplein geselecteerd als sociaal ontmoetingsknooppunt, waarbij het plein en zijn omgeving worden geselecteerd als strategisch project van openbare ruimte.

Onderhavig RUP gaat de voorschriften van diverse oudere BPA's samen nemen in 1 algemeen RUP. Hierbij worden grote delen als woongebied afgebakend waar binnen in de nevenbestemming complementaire functies kunnen voorzien worden of verder gehandhaafd. Bedrijven die wensen te herlokalisieren krijgen een nabestemming in het woongebied.

Binnen het strategisch sociaal – ontmoetingsknooppunt, de dorpskern, worden diverse bestaande functies herzien.

- het gemeentehuis krijgt een woon/handel/horecafunctie met specifieke typologie

- de verblijfsfunctie van het plein wordt vergroot.
 - de historische elementen worden beter benadrukt.
 - inzake verkeer worden de toegangen tot het plein geaccentueerd
 - de oude pastorie en de tuin krijgen een nieuwe functie en er wordt een veilige toegang naar de school gemaakt voor traag verkeer.
- Deze maatregelen kaderen in de herwaardering van de dorpskern en het diversifiëren van het woongebieden.

3. Trage wegentoets

Aan de huidige primaire wegenstructuur in de site wordt niet gewijzigd. Kleine uitbreidingen zijn voorzien bij bijkomende verkavelingen of inbreidingen. Er worden geen bijkomende doorgangswegen gecreëerd. Bestaande trage wegen worden behouden en bijkomende doorsteken voorzien bij nieuwe ontwikkelingen, indien de mogelijkheid zich aanbiedt.

4. Landbouwtoets

Er worden geen bijkomende landbouwgronden aangesneden ten opzichte van de gewestplanzonering.

5. Milieu-effectentoets

In het kader van het RUP werd een onderzoek tot mer uitgevoerd. De eindconclusie van het onderzoek is in bijlage terug te vinden.

Op te heffen voorschriften

Gewestplan

Bij het van kracht worden van dit RUP zullen de bestemmingen en bijhorende voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979) opgeheven worden voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP, en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van onderhavig RUP. Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

- Woongebied
- Parkgebied
- Agrarisch gebied
- Natuurgebied

BPA's en RUP's

Bijna het volledige gebied wordt bedekt door geldende BPA's. Deze komen te vervallen voor dit gebied wanneer onderhavig RUP wordt goedgekeurd. Volgende voorschriften worden dan opgeheven.

- **BPA nr 5 Wielsbeeksestraat**, voor zover ze binnen de zone van het RUP gelegen zijn:
 - zone 1 t.e.m. 3 woongebouwen-woningen met nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca, kantoren
 - zone 4 bergplaatsen en garages
 - zone 5 gemeenschapsuitrustingen
 - zone 6 ambachtelijke bedrijfsgebouwen-bergplaatsen, niet storend voor de omgeving met nevenbestemming bergplaatsen en garages, woongebouwen-woningen.
 - zone 7 landbouw
 - zone 8 ambachtelijke bedrijfsgebouwen-bergplaatsen, detailhandel, diensten, horeca, kantoren, niet storend voor de omgeving bergplaatsen en garages, met nevenbestemming woongebouwen-woningen.
 - zone 9 tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook) en tussen zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken) alleen groen is toegelaten. Verhardingen voor voetpaden

terrassen en rijstroken.

- zone 10 deel van het perceel anders dan zone 9 en dan de bebouwde delen: tuin.
- zone 11 water
- zone 12 openbare weg
- zone 13 openbaar voetpad
- zone 14 parkgebied met nevenbestemming Verhardingen voor voetpaden terrassen en rijstroken.
- zone 15 privaat park
- zone 16 openbaar park
- zone 17 openbaar voetpad.

- **BPA nr. 2 Schaapdreef** voor zover ze binnen de zone van het RUP gelegen zijn:
 - zone 1 t.e.m. 3 woongebouwen – woningen
 - zone 4 woongebouwen – woningen met als nevenbestemming detailhandel, diensten horeca, kantoren, bergplaatsen – garages – vrije tijdsbesteding.
 - zone 5 , bergplaatsen – garages – vrije tijdsbesteding.
 - zone 6 ambachtelijke bedrijfsgebouwen – bergplaatsen, niet storend voor de omgeving.
 - zone 7 tuinstroken tussen voorgevel en rooilijnen (voortuinstroken) en tussen zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken), met als nevenbestemming verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.
 - zone 8 deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken met als nevenbestemming verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken en bergplaatsen.
 - zone 9 Openbaar groen: parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.
 - zone 10 deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken met als nevenbestemming verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken en bergplaatsen.

- **BPA nr. 2A Schaapdreef**

- zone 1 voor open- en halfopen bebouwing
- zone 2 voor aaneengesloten bebouwing
- zone 3 voor bijgebouwen
- zone 4 voor ambachtelijke bedrijven en KMO
- zone 5 non aedificandi

- zone 6 voor koeren en hovingen
- zone 7 bufferzone (groenzone)
- zone 8 voor private parkeerplaatsen, laad en losplaatsen
- zone 9 voor wegen een bij horende vrije ruimten
- zone 10 aslijn voor nieuw aan te leggen wegen en daarbij horende ruimten
- zone 11 voor nieuw aan te leggen private garagewegen en ontsluitingswegen

- **BPA nr. 3a Molendreef**

- zone 1 woonbebouwing voor gesloten woningbouw
- zone 2 toegang en toerit tot ondergrondse autostelplaatsen
- zone 3 koeren en hovingen
- zone 4 afsluitingen
- zone 5 algemeen

- **BPA Marktplaats (bis)**

- Strook voor openbaar plantsoen
- Strook met openbare bestemming
- Strook voor aaneengesloten bebouwing
- Strook voor open woningbouw
- Strook voor bijgebouwen
- Strook voor koeren en hovingen
- Strook voor wegenis

Op te heffen verkavelingen:

Volgende verkavelingsvergunningen en wijzigingen binnen het gebied komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP

- V18/1 tot V18/6
- V60/1
- V62/1
- V63/1
- V67/2
- V175/1 tot V175/2
- V134/1
- V185/1
- V187/1
- V197/1

Verkaveling V223/1, V223/2 en V223/3 blijft behouden.

Ruimtebalans

Gewestplan / BPA / RUP	Opp (ha)	RUP	opp
CATEGORIE WONEN	39,74	CATEGORIE WONEN	41,28
CATEGORIE BEDRIJVGHEID	3,06	1 Gemengd woongebied	12,43
		2 Residentieel woongebied	16,96
		3 Woonprojectzone	3,04
		4 Ambachtelijke zone met nabestemming woonprojectzone/gemengd woongebied	2,00
		5 Openbaar domein	6,91
CATEGORIE LANDBOUW	27,74	CATEGORIE LANDBOUW	26,96
		6 Agrarisch gebied	20,62
		7 Agrarisch gebied/natuurverweving	6,34
CATEGORIE OVERIG GROEN	18,39	CATEGORIE OVERIG GROEN	19,38
		8 natuurgebied	13,23
		9 parkgebied	6,15
CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR	1,37	CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR	1,04
		10 Waterweg	0,95
		11 Lokale ecologische infrastructuur	0,09
CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	0,74	CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	2,40
		12 Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2,34
Totaal	91,05	Totaal	91,05

Planschade / planbaten

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het register planbaten/planschade/ compensatie wordt grafisch voorgesteld op plan 4 van de plannenbundel. Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Planbaten en planschade

Planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de Codex R.O. is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning.

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van:

- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid (categorie 'bedrijvigheid') naar zone voor 'gemengd woongebied of woonprojectzone (categorie 'wonen')
 - zone voor 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' (categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen') naar zone voor wonen (categorie 'wonen')
- kan mogelijks aanleiding geven tot planbaten.

Planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de Codex R.O. kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen, waar dat de dag voor het

inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van:

- zone voor wonen (categorie wonen) naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen')
- kan mogelijks aanleiding geven tot planschade.

Compensatie

Geen

Motivering onteigening

Gelet op het onteigeningsplan, waarbij de gemeente Wielsbeke wordt aangeduid als onteigenende macht;

Gelet dat de gemeente de op het onteigeningsplan aangeduide percelen wenst te onteigenen op grond van artikel 2.4.3 § 1 VCRO : "Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht."

Gelet dat de onteigening van de aangeduide percelen strekt tot algemeen nut, met name:

- De uitbreiding van de bestaande school in functie van sportvoorzieningen, het vernieuwen van klaslokalen en naschoolse opvang;
- De uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats;
- De uitbouw van een recreatief knooppunt in de oude vlasroterij;
- Het aanleggen en inrichten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer als verbinding tussen het centrum en de natuur van de Oude Leiearm;
- Het aanleggen en inrichten van een jachthaven voor watergebonden recreatie;
- De duurzame instandhouding van wegenis ter ontsluiting van het landelijk gebied;

Gelet dat de uitbreiding van de schoolvoorzieningen noodzakelijk is om de zekerheid te hebben dat de noodzakelijke uitbreiding van lokalen en sportaccommodatie en het bouwen van voorzieningen voor naschoolse opvang effectief zal kunnen gerealiseerd worden;

Overwegende dat deze voorzieningen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de hedendaagse normen en verwachtingen van een lagere school inzake sportvoorzieningen en sportaanbod en naschoolse opvangmogelijkheden;

Gelet dat het leerlingenaantal van de school de laatste drie jaar ruim boven de 300 zit, waardoor een uitbreiding van de sportvoorzieningen en de naschoolse opvang nodig is, ook de ontwikkeling van een aantal nieuwe verkavelingen zal er toe bijdragen dat het leerlingenaantal in de toekomst zal blijven toenemen;

Gelet dat de buitenschoolse opvang in Ooigem tijdelijk is ondergebracht in een gebouw aan de Bavikhoofsestraat, maar dat in het ideale geval de buitenschoolse opvang beter voorzien wordt op een vaste locatie, vlak bij de school. Zo er op die manier vermeden kan worden dat de opvang telkens op een andere locatie moet ondergebracht worden, wat ook steeds heel wat praktische aanpassingen vraagt van leerlingen, begeleiders en ouders. Daarenboven is het vinden van een geschikte locatie voor deze opvang niet altijd evident.

Gelet dat de gemeente een meer duurzame oplossing voor deze voorziening wenst te kunnen bieden en dat het hiertoe noodzakelijk is over bijkomende ruimte nabij de school te beschikken, de betreffende te onteigenen perceelsdelen worden herbested naar 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen';

Gelet dat ook een beperkte uitbreiding van de begraafplaats wordt voorzien, wat noodzakelijk is door de veranderende en meer gedifferentieerde wijze van teraardebestelling;

Overwegende dat de gemeente hiertoe een herwaarderingsstudie voor de bestaande begraafplaatsen heeft laten uitvoeren om na te gaan hoe ze het best aan deze veranderende vragen en noden kan tegemoet komen;

Gelet dat hieruit blijkt dat voor Ooigem een uitbreiding van de bestaande begraafplaats daarbij noodzakelijk is en dat een uitbreiding in oostelijke richting ruimtelijk voldoet aan de vraag, de betreffende te onteigenen perceelsdelen worden herbested naar 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen';

Gelet dat in het kader van de dorpskernvernieuwing van Ooigem een optimalisatie van het openbaar domein in het centrum werd uitgewerkt;

Overwegende dat de noodzakelijke herinrichting van het openbaar domein werd onderzocht in een stedenbouwkundig onderzoek voor het centrum en dat daaruit bleek dat het voorzien van een beperkt aantal bijkomende parkeerplaatsen ten zuiden van de kerk een mogelijkheid is om andere delen van het openbaar domein zijn pleinfunctie met meer groen en dus zijn functie als rust- en ontmoetingsruimte terug te kunnen geven;

Overwegende dat het herlocaliseren van parkeerplaatsen naar deze locatie bovendien de mogelijkheid biedt om deze in te schakelen in functie van de school via een achterdoorgang die een veilige verbinding vormt voor de kinderen;

Gelet dat om dit te kunnen realiseren en het openbaar karakter te kunnen garanderen een onteigening van dit percelen noodzakelijk is, het betreffende te onteigenen perceel wordt herbested naar 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen';

Gelet dat de gemeente Wielsbeke de zone rond de gerestaureerde drietrapsluis, de meander, de kruising van Leie en kanaal op korte tot middellange termijn wil ontwikkelen tot één aantrekkelijk gebied;

Overwegende dat het Ooigembos (dat in de toekomst toegankelijker zal gemaakt worden), de naastliggende meanders en de zone rond het sluisencomplex kunnen beschouwd worden als één recreatief parkgebied voor zachte recreatie ten zuiden van de kern van Ooigem. Er wordt dan ook ingezet op het versterken van de link tussen dit parkgebied en de kern Ooigem. Bestaande doorsteken tussen de kern en parkgebied worden opgewaardeerd. Ook het netwerk van de parkzone wordt vervolledigd. Daarbij worden een aantal bijkomende doorsteken voorzien die de mazen van het langzaam verkeersnetwerk verkleinen. De parkzone wordt verder opgeladen met een aantal pleisterplekken en objecten;

Gelet op de doelstelling van het plan om zachte recreatie en natuurontwikkeling te kunnen verwezenlijken op bepaalde locaties, is het, gezien de zachte aard van deze bestemmingen, noodzakelijk dat de benodigde gronden in eigendom zijn van de overheid, die ook effectief voor de realisatie van deze functies zal instaan in het kader van het algemeen belang en welzijn;

Gelet dat om de permanente toegankelijkheid van deze gronden te kunnen garanderen voor de bevolking en de nodige beheerswerken in de toekomst steeds te kunnen uitvoeren, zij eigendom dienen te zijn van de overheid en is een onteigening, naast een aankoop in der minne een middel om het plan te verwezenlijken. Het is de bedoeling om rond de Leiemeanders cultureel- recreatieve

routes en rustpunten aan te leggen in combinatie met versterking en ontwikkeling van natuur en waterrecreatie. Bij beide meanders wordt gezocht naar samenwerking met de hogere overheid. De betreffende te onteigenen percelen worden herbestemd naar 'parkgebied' of 'natuurgebied';

Overwegende dat een betere binding met de waterkant vanuit de kern wenselijk is om de affiniteit met de natuurwaarden te vergroten. Daarom wil de gemeente bestaande doorsteken opwaarderen als volwaardige en functionele ontsluitingen; de Pontweg en een toegang vanuit de Wielsbeeksestraat. Onteigenen in het kader van deze fiets- en voetgangersverbindingen zijn noodzakelijk om de gewenste doorsteken voor zachte weggebruikers in functie van de recreatieve ontsluiting van de woonomgeving richting de Oude Leiemeander als volwaardige verbindingen te kunnen realiseren en de permanente toegankelijkheid ervan te kunnen garanderen. De betreffende te onteigenen perceelsdelen worden volgens de voorschriften van dit RUP aangeduid als te realiseren fiets- en voetgangersdoorsteek;

Gelet dat om de zone ten zuiden van Ooigem verder op te waarderen in functie van recreatie er plannen zijn om de zone ter hoogte van de drietrapsluis verder op te laden tot een scharnierpunt voor zowel pleziervaart als recreatief fietsverkeer.

Overwegende dat er heel specifiek plannen zijn om in deze zone een kleinschalige jachthaven te ontwikkelen. Aansluitend daarbij zou de herlocalisatie van de bestaande parking meer naar het noorden ervoor zorgen dat conflicten tussen auto- en fietsverkeer geminimaliseerd kunnen worden. De studie kadert binnen het strategisch project Kanaalzone Roeselare - Ooigem opgemaakt in samenwerking met de provincie. Om deze plannen effectief te kunnen realiseren en de permanente toegankelijkheid ervan te kunnen garanderen, is het verwerven van deze gronden noodzakelijk. De betreffende te onteigenen perceelsdelen worden volgens de voorschriften van het RUP aangeduid als parkgebied met overdruk 'watergebonden recreatie';

Gelet dat de oude roterij langs de Oude Leiearm ter hoogte van de Leembosstraat een belangrijke getuige is van het cultuurhistorisch verleden van de gemeente en dit dan ook aan de gemeenschap dient te worden opengesteld.

Gelet dat de gemeente deze site voor verder verval wenst te behoeden en er een zinvolle invulling wenst aan te geven, rekening houdend met de zeer waardevolle directe omgeving van de site is een laagdynamische en zachte invulling hier de enige mogelijkheid. Deze zeer specifieke randvoorwaarden maken een invulling door private personen erg onwaarschijnlijk waardoor een ontwikkeling door de gemeente in functie van het algemeen belang en openbaar nut noodzakelijk is. Ook om de permanente toegankelijkheid van de site voor het brede publiek te garanderen als getuigenis van het verleden, is het verwerven van de gronden door de overheid noodzakelijk. De betreffende te onteigenen perceelsdelen worden volgens de voorschriften van het RUP aangeduid als natuurgebied met overdruk cultureel recreatief punt. Om de site ook voor iedereen bereikbaar te maken en de bereikbaarheid ook steeds te kunnen garanderen, is het verwerven van een toegangsweg tot deze site noodzakelijk. De betreffende te onteigenen perceelsdelen worden volgens de voorschriften van het RUP aangeduid als natuurgebied met overdruk 'toegangsweg';

Gelet dat het onteigenen in het kader van openbare wegenis noodzakelijk is om de duurzame instandhouding en de permanente toegankelijkheid, maw. het openbaar karakter met zekerheid te

kunnen blijven garanderen. De betreffende te onteigenen perceelsdelen worden volgens de voorschriften van dit RUP herbestemd naar 'openbaar domein';

Gelet dat de buitenschoolse opvang in Ooigem is tijdelijk ondergebracht in een gebouw aan de Bavikhooftsestraat en dat de eigenaar van dit gebouw in de nabije toekomst op deze locatie een sociaal bouwproject wenst te starten;

Gelet dat de gemeente dus dringend op zoek is naar een nieuwe locatie om de buitenschoolse opvang te kunnen verder zetten en dat om op tijd de noodzakelijke accommodatie klaar te hebben, er dringend concrete plannen moeten kunnen opstarten, zodat de buitenschoolse opvang permanent kan verzekerd blijven. Doordat door het ontwikkelen van een aantal nieuwe verkavelingen in Ooigem verwacht wordt dat het aantal leerlingen nog zal toenemen en de bestaande lokalen en sportinfrastructuur momenteel al niet meer voldoet aan de vereisten en verwachtingen, dient dringend gestart te kunnen worden met concrete plannen, zodat de nieuwe accommodatie binnen een redelijke termijn kan gerealiseerd worden;

Gelet op de nieuwe manieren van ter aarde bestelling en dat deze vraagt om een andere inrichting van de begraafplaatsen, met andere klemtonen en een verfrissende inrichting;

Gelet dat deze nieuwe manieren van ter aarde bestelling steeds meer doorgang vinden en uit alles blijkt dat deze trend zich zal blijven doorzetten, heeft de gemeente een herwaarderingsstudie voor de bestaande begraafplaatsen laten opmaken. Deze studie is bijna afgerond. Om haar plannen voor Ooigem te kunnen verwezenlijken en beter te kunnen inspelen op deze nieuwe noden, moet de concrete uitvoering van deze studie dan ook dringend kunnen aangevat worden, met name door een onteigening en effectieve uitrusting van de gronden;

Gelet dat om de herwaardering van de dorpskern van Ooigem te kunnen aanvatten, er dringend duidelijkheid moet komen over de ruimte die de gemeente ter beschikking zal hebben, zodat de voorliggende plannen kunnen uitgevoerd worden. De herinrichting en herwaardering van het centrum van Ooigem is van dringende aard gelet op de huidige achterhaalde en verouderde inrichting van het centrum en de onmiddellijke invloed en uitstraling die dit heeft op zijn omgeving. De gewijzigde situatie en context maken een herinrichting van deze ruimte noodzakelijk om het terug tot een aangenaam verblijfsgebied en ontmoetingsruimte te maken. Om de leefbaarheid van het centrum in de nabije toekomst te kunnen blijven garanderen door ondermeer een hedendaagse aankleding en invulling zodat het ook jonge gezinnen en bewoners blijft aanspreken om er te komen en blijven wonen, is de onteigening dan ook van dringende aard. Een vernieuwd en kwalitatief openbaar domein is mee de motor voor een vernieuwing van het woningenbestand en een blijvende verjonging van de inwoners. Het is de taak van de gemeente om hiervoor in te staan. Gezien de bijkomende ruimte mee kan ingezet worden om de bereikbaarheid van de school op een veilige manier te verhogen, wenst de gemeente zo snel mogelijk met de uitvoering van deze werken te kunnen starten;

Gelet dat de gemeente Wielsbeke de zone rond de gerestaureerde drietrapsluis, de meander, de kruising van Leie en kanaal op korte tot middellange termijn wil ontwikkelen tot één aantrekkelijk recreatief gebied;

Gelet dat rond de Oude Leie-arm van Ooigem er momenteel ook plannen in opmaak zijn rond Rivier- en natuurherstel. De gemeente staat volledig achter deze initiatieven en wil daarom ook het

draagvlak bij de bevolking verhogen. Eén van de initiatieven hiertoe is een aantal concrete en directe linken vanuit het centrum uit te bouwen met de Oude Leiearm. Ter hoogte van de Pontweg gaat het om een buurtweg die is opgenomen in de atlas der buurtwegen en die door de nieuwe eigenaar werd afgesloten. De gemeente wil deze weg zo snel mogelijk terug open kunnen stellen, gezien de meerwaarde die hij betekent voor de woonomgeving. Daarnaast zijn er ook plannen om een knooppunt voor watergebonden recreatie uit te bouwen. Het is wenselijk om deze werken afgerond te hebben, vooraleer de hogere overheid haar plannen rond natuurherstel en –ontwikkeling wil realiseren, zodoende deze doelstellingen niet onnodig te hinderen. Om op tijd de noodzakelijke accommodatie klaar te hebben, moeten er dringend concrete plannen kunnen opstarten. Om ook de realisatie van de doelstellingen rond het herstellen van de (natte) natuur rond de Oude Leiemeanders te kunnen aanvatten van zodra het studiewerk rond deze ontwikkelingen is afgerond, dienen de gronden dringend in eigendom van de overheid te komen. Het is algemeen geweten dat het ontwikkelen van natuurwaarden moeilijker wordt naarmate de tijd dat het deze inrichting niet heeft. Aldus is deze onteigening van dringende aard;

Gelet op de bouwfysische staat van de oude vlasroterij, dewelke van die aard is dat het dringend noodzakelijk is het gebouw te restaureren om het voor verder verval te behoeden. Zoniet is de sloop van het gebouw allicht nog de enige optie. Om de duurzame instandhouding van dit getuigenis uit het industrieel verleden van de gemeente nog te kunnen verwezenlijken is het dringend noodzakelijk met de nodige herstellingswerken van de site te kunnen starten. Om deze werken te kunnen uitvoeren dient de site steeds bereikbaar te zijn, aldus is ook het verwerven van deze gronden van dringende aard;

Gelet dat met het RUP Ooigem Zuid, waaraan dit onteigeningsplan gekoppeld is, de wegenis van de Leembosstraat effectief wordt bevestigd als openbaar domein. Daarmee wordt de feitelijke toestand verordenend vastgelegd. Gezien deze situatie al jaren achterhaald is, dient deze dringend rechtgezet te worden;

Gelet op art. 79, §1, van de bijzondere wet tot hervorming van de instellingen dd. 08-08-1980 dat bepaalt dat de regeringen kunnen overgaan tot onteigeningen ten algemene nutte in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald bij het decreet, met inachtneming van de bij de wet vastgestelde gerechtelijke procedures en van het principe van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling bepaald bij art. 16 van de grondwet;

Gelet op de wet van 27-05-1870 betreffende de onteigeningen ten algemene nutte;

Gelet op de wet van 26-07-1962, gewijzigd bij de wet van 07-07-1978, betreffende de rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemene nutte, inzonderheid het artikel 5;

Planproces

1. Ontheffing mer-plicht

De ontheffing tot opmaak van een plan-mer is toegekend op 24 april 2013.

2. Voorontwerp

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt aan volgende instanties:

- agentschap ruimte & erfgoed prov. West-Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- dienst ruimtelijke planning provincie West-Vlaanderen.
- departement RO Vlaanderen, agentschap RO Vlaanderen
- departement RO Vlaanderen, agentschap wonen
- GECORO
- departement Landbouw en Visserij
- De Lijn
- departement mobiliteit en openbare werken
- waterwegen en zeekanaal

Onderhavig plan is besproken op de plenaire vergadering 12 september 2012

3. Ontwerp

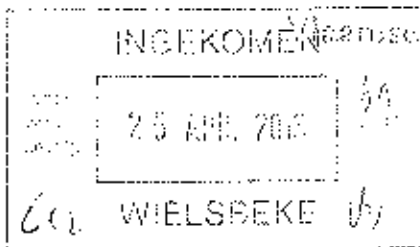
Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad:
27 juni 2013

Bijlagen

Eindadvies mer

Verslag plenaire en adviezen

Evaluatie bouwkundig erfgoed



3 Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
van de gemeente Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

uw bericht van
18 april 2013

uw kenmerk
239971/LCR/vdw

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12186/
2013/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Jeroen Van Looy
Jeroen.vanlooy@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 75 14

datum
24/04/2013

**Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Ooigem-Zuid" te Wielsbeke,
beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 18 april 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12186 behandeld.

Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 (22 juli 2011), namelijk voor de rubrieken 10b 'Stadsontwikkelingsprojecten' en 12b 'Jachthavens' van de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in, en is dus screeningsgerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel 4 geheel of gedeeltelijke BPA's tot 1 algemeen eenduidig RUP samen te voegen waarbij de voorschriften gelijkgesteld en geactualiseerd worden. Het RUP biedt mogelijkheden voor wooninbreidingsprojecten, voor een uitbreiding van de school en de begraafplaats, voor behoud en gebruik van de roterij, voor recreatie op het water in combinatie met fiets- en wandelrecreatie (meer bepaald de installatie van een jachthaven en uitbreiding van trage verbindingen en toegangen langs en naar de oude Leiearmen) en voorziet in nabestemmingen voor bedrijven binnen het woonweefsel.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om af dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lefieur
Diensthooft dienst Mer

Kopie: Grontmij Belgium, t.a.v. ir. Leen Coorevits, Meersstraat 138A, 9000 Gent



Ruimtelijke planning
J.Vanderheyden

ruimtelijkeplanning@wielsbeke.be

056/67 32 13

Wielsbeke 12/09/2012

Verslag plenaire vergadering
RUP OOI GEM-ZUID

Aanwezig

Mevr. Eline Hostens	ANB
Dhr. Humbert Vervaeke	WenZ
Dhr. Matthias Dobbels	Provincie West-Vlaanderen RP
Mevr. Kaat Smets	dep. RWO West-Vlaanderen
Mevr. Jos. Vanderheyden	Gemeente Wielsbeke RP
Mevr. Magali Penninck	Gemeente Wielsbeke Grondgebiedzaken
Dhr. Bruno Debrabandere	Gemeente Wielsbeke gemeentesecretaris
Dhr. Jan Stevens	Gemeente Wielsbeke burgemeester

Verontschuldigd

Mevr. Sarah Denys	Bloso
Mevr. Annelore Kinds	De Lijn
Dhr. Fernand Verlinde	Gecoro
Dhr. Koert David	Onroerend Erfgoed
Mevr. Mia Lammens	Toerisme Vlaanderen
Dhr. Jeroen Bouvyn	Provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen
Dhr. Pieter Van Vlaanderen	Wonen West-Vlaanderen
Dhr. Johan Verstrynge	Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Inleiding

In het kader van de plenaire vergadering werden, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11/05/01 en latere wijzigingen tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, volgende instanties om advies gevraagd:

- Ruimtelijke Ordening, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Deputatie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- ANB
- Waterwegen en Zeekanaal afdeling Bovenschelde
- Bloso
- De Lijn
- De GECORO
- Onroerend Erfgoed
- Toerisme Vlaanderen
- Deputatie West-Vlaanderen, dienst Waterlopen

- Wonen West-Vlaanderen
 - Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling
-

Volgende instanties hebben advies uitgebracht

ANB
WenZ
Provincie West-Vlaanderen RP
dep. RWO West-Vlaanderen
Bloso
De Lijn
Gecoro
Onroerend Erfgoed
Toerisme Vlaanderen
Provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen
Wonen West-Vlaanderen

Het advies van Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling werd pas toegezonden op 13 september via e-mail

Bespreking

Algemene opmerking: er is een verschil tussen de nummering van de zones aangeduid in de legende van het plan en de nummering van de stedenbouwkundige voorschriften.

1. De schriftelijke adviezen van instanties, niet aanwezig op de vergadering

1.1 De Lijn: vraagt de opname van het openbaar vervoer binnen het kader van de bestaande vervoersstructuur: er zijn 4 haltes binnen het gebied, vlotte bereikbaarheid is een voorwaarde. Gunstig advies onder voorwaarde. **De toelichting zal aangevuld worden.**

1.2 De Gecoro: vraagt dat alle storende bedrijven binnen het plangebied worden opgenomen met nabestemming wonen en de bestemming woonkorrel en reconversie van bedrijfsgebouwen aan de 1^{ste} Linieregimentstraat. **Bedoelde bedrijven zijn reeds opgenomen met nabestemming wonen. Er wordt niet ingegaan op de vraag tot opname bestemming woonkorrel.**

1.3 Erfgoed: stelt dat er onderscheid dient gemaakt te worden tussen beschermd erfgoed en vastgesteld bouwkundig erfgoed. Verder wordt voorgesteld om voor beschermde landschappen specifieke voorschriften op te maken om het behoud te verzekeren, gebaseerd op de motivering van de beschermingsprocedure.

Voor de roterij dienen meer programmavoorschriften opgemaakt te worden.

Er wordt verder gesteld dat er stedenbouwkundige voorschriften dienen opgemaakt te worden voor de beschermde monumenten en dat voor onroerend erfgoed de voorschriften te algemeen zijn en dat er een evaluatie dient gemaakt te worden binnen het onroerend erfgoed en dat er eventueel aanvullingen dienen gemaakt te worden. Er dient een gabarit vastgelegd te worden voor pleinen.

De vertegenwoordiging van de provincie stelt voor het principe van stad Harelbeke nader te bekijken en de procedure te overwegen, zijnde een indeling in 3 klassen: niet te behouden, deels te behouden en volledig te behouden. Indien de gemeente dit voorstel volgt hoeft geen nieuwe plenaire vergadering geregeld te worden, het voorstel moet wel afgetoetst worden bij Erfgoed.

Het voorstel wordt voorgelegd aan het College

1.4 Toerisme Vlaanderen geeft een gunstig advies en adviseert om op de parking van de jachthaven een minicamping en staanplaats voor kampeerauto's te voorzien. Toerisme Vlaanderen vraagt om in voorschriften van de woonzones en het agrarisch gebied ook kleinschalig logies te voorzien. **Er wordt gesteld dat binnen de voorschriften van het woongebied en het agrarisch gebied deze mogelijkheid bestaat en in het agrarisch gebied dit zelfs ondersteund wordt door de provincie.** Wat betreft minicamping en staanplaats voor kampeerauto's wordt gesteld dat Wielsbeke toeristisch te beperkt is en bovendien de draagkracht hiervoor te klein is. Bovendien is er een minicamping en staanplaats voor campers voorzien in St.Eloois-Vijve aan de brug over de Leie.

1.5 Provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen stelt dat gelet het gebied in een mogelijk/effactief overstromingsgevoelig gebied gelegen is dat bijkomende voorwaarden dienen opgelegd te worden bij verhardingen >1000m² zijnde de aanleg van een bufferbekken van 330m³/ha verharde oppervlakte met een vertraagde leegloop van 10l/sec/ha verharding.

Bovendien blijft de erfdiensbaarheidstrook van 5m langs beide oevers behouden voor waterlopen van 2^{de} en 3^{de} categorie en vrij blijven van bebouwing, beplanting, reliëfwijziging.

De waterloop van 3^{de} categorie (WL.21B) opnieuw in open profiel uitvoeren in het kader van de visie van de Leievallei.

De voorwaarden zullen opgenomen worden in de algemene stedenbouwkundige verordeningen. Het openmaken van de beek 2^{de} categorie wordt opgenomen in de algemene beleidsopties voor het gebied.

1.6 Wonen Vlaanderen

Positief advies voor:

- nabestemming wonen voor bedrijvensites
- aandacht voor voetgangers- en fietsersverbindingen.

Raden aan een inrichtingsstudie te maken voor de nieuwe verbindingen

Negatief voor de verschillen tussen tekst en plan. **Er wordt nota genomen van de opmerkingen.**

1.7 Bloso stelt dat het plan veel aandacht schenkt aan sport en recreatie bij de woonkern en adviseert de voorzieningen voor een polyvalent speel- en sportveldje en een fit-o meter. **Er wordt nota genomen van de opmerkingen.**

2. Adviezen van instantie aanwezig op de vergadering

2.1 Waterwegen en Zeekanaal meldt dat:

- de officiële naam van de waterloop De Leie is en niet Leiekanaal.
 - het kanaal Roeselare-Leie als secundaire weg is ingedeeld in het RSV
 - momenteel is er bij WenZ enkel sprake van een aanmeerplaats i.p.v. een jachthaven
- De gemeente blijft dit voorstellen en heeft de jachthaven recent nog aangekaart op de

vergadering van de klankbordgroep Seine-Schelde

- de overstromingsdynamiek mag niet verstoord worden, afwatering van opwaartse percelen dient gegarandeerd te worden
- toevoegen van zoneringsplan
- screeningsnota bezorgen aan WenZ
- verwijzen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en decreet integraal waterbeleid
- toevoegen in zone agrarisch gebied: gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater
- mogelijkheden creëren voor een groendak
- beperking verharding tot 50% (pag. 13)
- waterafvoer vermelden in ambachtelijke zone
- tekst over jaagpaden aanpassen volgens voorstel WenZ
- bij oeverbeheer toevoegen: indien dit technisch mogelijk is.
- parkzone rond het sluizencomplex kan niet, de inkleuring dient aangepast te worden, volgens RUP Kanaalzone West.

Het plan zal aangepast worden aan de hand van de suggesties van WenZ en jachthaven/aanmeerplaats

2.2 ANB adviseert volgende aanpassingen:

- in de toelichting te vermelden dat er VEN en IVON gebieden aanwezig zijn
- landbouw en natuurgebied zijn nevengeslacht (niet ondergeschikt)
- geen bootactiviteit in de meander
- parkgebied aan kasteel aanpassen aan gewestplanbestemming natuurgebied
- perceel aan de leiemeander (Bavikhove) niet mee onteigenen: dit perceel maakt deel uit van project rivierherstel: potentie om in te richten als natte natuur
- recreatieve verbindingen te bespreken in begeleidingscommissie: intekenen wandelpad legt hypotheek om verdere inrichtingsplannen
- overdruk cultureel recreatief punt enkel op kadastraal perceel roterij
- deel oppervlakte water: niet op de meander aan Bavikhove.
- er is onduidelijkheid m.b. onteigenende overheid.
- ANB zal informeren met grondenbank over de betrokken percelen en terugkoppelen naar de gemeente.

Volgende aanpassingen worden gedaan aan het document: VEN en IVONgebieden aangeduid, vermelding nevengeslacht, aanpassing parkgebied aan kasteel, oppervlakte water intekenen als natuurgebied. De andere opmerkingen zullen verder besproken worden.

2.3 Deputatie West-Vlaanderen

- Technische opmerkingen:
 - inkleuring en toelichting Cuyle zijn verschillend
 - nummers op plan en in legende stemmen niet overeen
 - arcering watergebonden recreatie is verschillend met de legende
 - overdruk groenbuffer moet naar ambachtelijke zone
 - bijgebouwen in zone 1 met meer dan 40m² aangeduid met pijl
 - onderscheid in voorschriften nabestemmingen ontbreekt
 - geen voorschriften voor fietsbrug
 - indicatieve aanduidingen: ganse tracé en aantakingspunten niet indicatief.
 - aanvulling onteigeningsplan

- Overeenstemming RSV-PRS
 - Minimale dichtheid van 15 woningen/ha vertolken binnen de stedenbouwkundige voorschriften.
- Overeenstemming met GRS Wielsbeke
 - Garantie inbouwen voor compacte gedifferentieerde manier inbreiden
 - Poortelement in Desselgemstraat inbouwen in de voorschriften
 - Meer voorschriften voor afwerking kern-open ruimte, o.a. Paddebeek als ecologische infrastructuur
 - Bouwvrij agrarisch gebied aanduiden, compacte hoevebebouwing.
- Inhoudelijke opmerkingen
 - Uitbreiding Vlasmeeers: typologieën en koppeling bedrijf Granimar doorwerken in de stedenbouwkundige voorschriften
 - Reconversie Desmet Engineering: maximale bebouwing van 24 woningen opnemen in stedenbouwkundige voorschriften
 - Stedenbouwkundige voorschriften voor wegenis volgens categorisering.
- Roterij: motivering voor mogelijkheden aanpassen aan de beperking tot 3 parkeerplaatsen.
- Stedenbouwkundige voorschriften
 - Bepaling kleinhandel verordenend inschrijven
 - Bepaling evolueren vergunde bedrijvigheid beter uitleggen bij nabestemming definiëren bij welke zonevoorschriften van kracht worden
- Overige opmerkingen
 - Geen ruimtebalans, wenselijk een kaart met planbaten/schade opmaken
 - Doel onteigening percelen in de Desselgemstraat onduidelijk
 - Woningdichtheid bij nabestemming aanduiden als minimale dichtheid van 15 woningen.
 - Toegelaten bouwhoogte in ambachtelijke zone aanvullen: maximaal afstand perceelgrens met een maximum van 12m
 - Parkgebied: maximale oppervlakte schuilhokken aanduiden en opgeven of woning in parkgebied vergund is.
- Watertoets: vergelijking huidige en vroegere kaart
- Digitale uitwisseling.

De aanpassingen worden doorgevoerd

- RWO Vlaanderen
- Vorm
 - Overdrukzones niet koppelen aan een aparte categorie
 - Parkgebied krijgt categorie "overig groen"
 - Opheffing plannen: bij goedkeuring RUP ook het gewestplan
 - Overzicht conclusies verplichte effectenrapporten en ontheffingsbeslissingen opnemen, eens gekend.
- Overeenstemming RSV
 - Minimum dichtheid 15 woningen/ha aanduiden
 - Vermelden dat er geen nieuwe zonevremde woningen kunnen
 - Duidelijker voorschriften voor zonevremde woningen
- Overeenstemming gewestelijke of provinciale RUP's

- Geen afwijkingen mogelijk
- In het gemeentelijk RUP strengere voorschriften voor de roterij, voorwaarden dienen overgenomen te worden: bestaand volume en niet verkrot
- Voorwaarden inzake zonevreemde activiteiten overnemen van het gewestelijk RUP
- Overeenstemming met het GRS
 - Extra parkeerplaatsen aan de kerk: geschikte ingreep?
 - Voorschriften inzake bebouwing in de open ruimte scherper stellen
 - Paddebeek als lokale ecologische structuur grafisch aanduiden
 - Uitbouw cultureel recreatief punt mag de omgeving en de natuurwaarden niet domineren.
 - Agrarisch gebied: bouwvrije stroken aanduiden.
- Planinhoud en voorschriften
 - Op elkaar afstemmen van voorschriften en legende plan
 - Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften in juiste context plaatsen
 - Afstemming van de ambachtelijke zones
 - Voorschrift doorgang fietsers en voetgangers aanpassen : helling slechts 4%
- Aspect water
 - De nieuwe watertoetskaarten dienen gebruikt te worden.

De aanpassingen worden doorgevoerd

Voor verslag

J. Vanderheyden
Gemeente Wielsbeke



Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Rijksweg 314
8710 WIELSBEKE

uw kenmerk

2012/1153

ons kenmerk

AVES/12/3267

bijlagen

vragen naar / e-mail

Eline Hostens
eline.hostens@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 77 82

datum

11 SEP. 2012

Betreft: gRUP Ooigem-Zuid

Geachte,

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het voorontwerp van het gRUP Ooigem-Zuid onderzocht in het kader van de natuurtoets¹ en verscherpte natuurtoets².

Het plangebied overlapt voor een stuk met het gewestelijk RUP "Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk" deelgebied "Plaatsbeek-Ooigembos" definitief vastgesteld op 7 november 2008.

Het plangebied overlapt met deelgebied Bavikhove - Ooigembos van het project Rivierherstel Leie. De Vlaamse Regering besliste op 17 december 2010 dat binnen de zoekgebieden 500 ha watergebonden terrestrische natuur dient ontwikkeld te worden.

We hebben volgende opmerkingen:

1. In de tekst op p14 staat dat er binnen het gebied geen VEN of IVON geselecteerd zijn. Dit is niet correct aangezien VEN eigenlijk GEN en GENO samen is en IVON het natuurverwevingsgebied is. Dus is er wel degelijk VEN en IVON aanwezig binnen het gebied en dit dient ook vermeld te worden.
2. De omschrijving (p21) van natuurverwevingsgebied lijkt niet volledig correct door te zeggen dat landbouw en natuurbehoud ondergeschikte functies zijn. Meestal wordt gesproken van een nevenschikt zijn van beide functies.
3. De oude leiearm van Ooigem dient gevrijwaard te blijven van de haven. De overdruk deelzone watergebonden recreatie dient verwijderd te worden van de percelen 28/2 en 29B. De oude leiemeander is biologisch zeer waardevol en zou teveel aangetast worden wanneer de havenrecreatie in de meander gesitueerd wordt. ANB stelt voor een constructie te voorzien zodat de plezierbootjes deze meander niet kunnen binnenvaren, bijvoorbeeld door de fietsbrug voldoende laag boven het wateroppervlak te plaatsen.
4. In deelgebied 9 parkzone, werden een aantal percelen die op het gewestplan de bestemming natuurgebied hebben nu de bestemming parkzone toebedeeld, wat een degradatie zou betekenen van de bescherming van dit groen.
5. Het ANB stelt voor om het perceel gelegen tegen de oude Leiemeander van Bavikhove (193B) niet mee te onteigenen. Dit perceel maakt integraal deel uit van het project Rivierherstel Leie en

¹ art. 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.

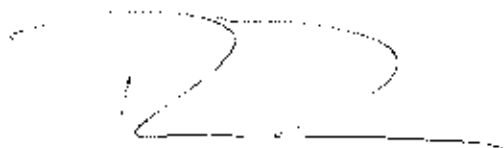
² arts. 26bis en 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.



bevat heel wat potenties voor natte natuur, waardoor het belangrijk is dat dit perceel gevrijwaard blijft om in te richten als natte natuur.

6. ANB stelt de vraag waarom percelen 181A en 197 onteigend worden. We veronderstellen dat dit kadert in de aanleg van een recreatieve route, hoewel dit in de toelichtende nota niet geconcretiseerd wordt. Het lijkt ons in deze fase van het project echter voorbarig om nu al trajecten voor wandel- en/ of fietspaden vast te leggen via een RUP zolang er geen concrete inrichtingsplannen zijn voor dit gebied. De locatie van dit wandelpad legt al meteen een hypotheek op de mogelijkheden naar inrichting van natte natuur toe. Het lijkt ANB meer opportuun de mogelijke inplanting van deze recreatieve verbindingen te bespreken binnen de begeleidingscommissie, waarin ook de gemeente zetelt, wanneer de inrichtingsplannen meer concreet zijn.
7. Het ANB geeft negatief advies voor de inplanting van het startpunt fietsersbrug. Het lijkt ons momenteel nog te vroeg om nu al een locatie voor deze fietsersbrug vast te leggen via een RUP zolang er geen concrete inrichtingsplannen zijn voor dit gebied in het kader van Rivierherstel Leie. De locatie van de fietsbrug legt al meteen een hypotheek op de mogelijkheden naar inrichting van natte natuur toe. Het lijkt ANB meer opportuun de mogelijke inplanting van deze brug te bespreken binnen de begeleidingscommissie, waarin ook de gemeente zetelt, wanneer de inrichtingsplannen meer concreet zijn.
8. De overdruk cultureel recreatief punt mag enkel toegepast worden op het kadasterperceel van de roterij en niet op de ruimere omgeving.
9. Deelgebied open oppervlaktewater dient geschrapt te worden, aangezien deze deelgebieden in het gewestplan en het recent gewestelijk RUP ingetekend zijn als natuurgebied dienen deze gebieden ook als natuurgebied ingetekend te blijven, zodat deze biologisch waardevolle meanders voldoende planologisch beschermd zijn. De meander van Bavikhove is tevens ingekleurd als VEN. Om het VEN op te heffen dient de gemeente volgens het natuurdecreet artikel 17 paragraaf 3 een speciale procedure te volgen.

Met vriendelijke groeten,



Ir. Thomas Defoort
Provinciaal directeur



Gemeentebestuur Wielsbeke
Dienst Ruimtelijke planning
Rijksweg 314

8710 WIELSBEKE

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
8 augustus '12	2012/1153	RV/121514	17 september '12
contactpersoon	tel.	fax	kopie
Raf Vanbroeckhoven	03/450 45 34	03/450 44 87	Joost De Cock
raf.vanbroeckhoven@aquafin.be			An Devaere

Wielsbeke: Uitnodiging plenaire vergadering GRUP Ooigem-Zuid

Geachte,

Op 8 augustus 2012 heeft u ons een uitnodiging gestuurd voor de plenaire vergadering voor het GRUP Ooigem-Zuid.

Aquafin heeft binnen de grenzen van het plangebied het project nr. 99.545 – "Collector Plaatsebeek – Ooigem" gerealiseerd. Het grootste deel van dit project werd aangelegd in het openbaar domein. Een deel van het project is aangelegd op privé-percelen, namelijk de percelen kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 142A en 144A.

In bijlage vindt u een kopie van de grondinnemingsplannen nrs. 99.545/1/00-3-5.3/4 en 99.545/1/00-3-5.4/4. Op de grondinnemingsplannen ziet u de bovengrondse inneming in gele kleur en de zone van erfdiensbaarheid in groene kleur. Elke bebouwing boven de erfdiensbaarheidszone is verboden omdat Aquafin de mogelijkheid moet behouden de leiding te onderhouden, herstellen en desgevallend te vervangen. Bovendien mogen er geen hoogstammige bomen geplant worden.

In bijlage bezorgen wij u de bomenlijst met de toegelaten bomen en struiken in de erfdiensbaarheidszone. In bijlage vindt u ter info ook een stratenplan en kadasterplan waar de leiding schematisch op is weergegeven (rode lijn).

Maatschappelijke zetel:

Aquafin NV, Dijkstraat 8, B-2630 Aartselaar • tel. +32 (0)3 450 45 11 • fax: +32 (0)3 458 30 20 • www.aquafin.be • BTW-plichtige, ondernemingsnummer 0440 691 388, RPR Antwerpen • Dexia: 091-0104184-35 • IBAN BE57 0910 1041 8435 • BIC: GKCCBEBB

In de toekomst heeft Aquafin nog een project gepland binnen de grenzen van het plangebied, namelijk het project nr. 22.295 – "Collector Kruishoek - Zwaantjeshoek – Ooigem". Op het stratenplan en kadasterplan dat u kan vinden in bijlage wordt de geplande leiding weergegeven d.m.v. een bruine lijn. De start der werken van dit project is gepland voor oktober 2014.

Wij hebben geen bezwaar tegen het GRUP.

Wij menen u hiermee voldoende te informeren.

Hoogachtend,



Gilbert Dens
Coördinator Grondbeheer



Alain Vanden Bon
Hoofd Juridische Afdeling

Maatschappelijke zetel:

Aquafin NV, Dijkstraat 8, B-2630 Aartselaar · tel. +32 (0)3 450 45 11 · fax: +32 (0)3 458 30 20 · www.aquafin.be · BTW-plichtige, ondernemingsnummer 0440 691 388, RPR Antwerpen · Dexia: 091-0104184-35 · IBAN BE57 0910 1041 8435 · BIC: GKCCBEBB

Lijst van toegelaten bomen en struiken

<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	Erable champêtre
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte Els	Aune glutineux
Amelanchier	Krentenboom	Amelanchier
Berberis	Berberis zuurbes	Épine vinette
<i>Betula verrucosa</i>	Witte berk	Bouleau verruqueux
<i>Cornus sanguinea</i>	Kornoelje	Cornouiller sanguin
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Dwergmispel	
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	Noisetier
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Meidoorn	Aubépine
<i>Evonymus Europea</i>	Kardinaalsmuts	Fusain d'Europe
<i>Hedera Helix</i>	Klimop	Lierre
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Duindoorn	Argousier des Dunes
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	Troëne
<i>Lonicera perichyenum</i>	Kamperfoelie	Chèvrefeuille
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Spireas	Spirée
<i>Prunus Padus</i>	Druifkers	Merisier
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	Prunellier
<i>Rhamnus Frangula</i>	Uniboorn	Bourdainne
<i>Rhamnus catharica</i>	Wegedoorn	Nerprun purgatif
<i>Rhustyphina</i>	Fluweelboom	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewone acacia	Robinier faux acacia
<i>Botacacia</i>		
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos doornen	Eglantier
<i>Salix amygdalina et aurita</i>	Amandelwilg	Saule doré
<i>Salix caprea</i>	Katjeswilg	Saule marsault
<i>Salix cinera</i>	Grijzewilg	Saule cendré
<i>Salix purpurea</i>	Bitterwilg	Saule pourpre
<i>Salix repens</i>	Kruipwilg	Saule rampant
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rozemarijn	Romarin
<i>Sambucus nigra</i>	Vlier	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Meelbes	Sorbier des Oiseleurs
<i>Symphoricarpus</i>	Sneeuwbes	Symphorine
<i>Viburnum opulus</i>	Gewone sneeuwbal	Viorne obier
<i>Thuja occidentalis</i>	Levensboom	Thuja d'Occident



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Sint-Andries,
06 september 2012

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Ooigem-Zuid (Wielsbeke)

Contactpersoon:
Matthias Dobbels

Onze ref.:
MD/12/1672-12/15/4779
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 68

Fax 050 40 33 76

e-mail:

matthias.dobbels@west-vlaanderen.be

Bijlagen: -

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Ooigem-Zuid. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 12/09/2012.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Wielsbeke - gemeentelijk RUP 'Ooigem-Zuid', voorontwerp dd. 17/08/2012, opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV - Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota.

Het plangebied situeert zich aan de zuidzijde van de Wielsbeekse deelgemeente Ooigem. Het RUP biedt onder andere een kader voor een aantal inbreidingsprojecten en reconversies van aanwezige bedrijven. Voorts heeft het RUP aandacht voor uitbreiding van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, het verder uitbouwen van een netwerk van trage wegen en de aanwezige recreatieve voorzieningen (o.a. roterij Leembosstraat en de jachthaven).

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wielsbeke (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2. §1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Ingevolge het MER-decreet dd. 27/04/2007 en de bijhorende besluiten dient voor elk RUP te worden nagegaan of de genomen opties 'aanzienlijke milieueffecten' kunnen veroorzaken. Hiertoe dient een onderzoek tot milieueffectrapportage (=screening) te worden opgemaakt waarin wordt onderzocht of de opmaak van een planMER noodzakelijk is. Vooraleer het gemeentelijk RUP voorlopig vastgesteld kan worden, dient de gemeente te beschikken over een ontheffing tot opmaak milieueffectenrapport.

Er wordt vastgesteld dat de nummers en de benaming (vb. woongebied vs. residentieel woongebied) van de zonetitels in de stedenbouwkundige voorschriften niet altijd in overeenstemming zijn met de nummers van deze respectievelijke zones op het grafisch plan. Het is noodzakelijk dit aan te passen.



Bovendien blijkt dat de symboliek op het grafisch plan niet altijd in overeenstemming is met deze in de legende. Een grondige screening is aangewezen. Enkele voorbeelden:

- De inkleuring van de ambachtelijke zone (bedrijf Cuylle, zone 7) op het grafisch plan is niet in overeenstemming met de symboliek op de legende. Op het grafisch plan wordt deze ambachtelijke zone immers ingekleurd als ambachtelijke zone met nabestemming gemengd woongebied, terwijl dit niet de bedoeling blijkt (toelichtingsnota p.17).
- De nummers van de verschillende zones op het plan zijn niet altijd in overeenstemming met de nummers in de legende (vb. zone 5 t.h.v. Granimar staat aangeduid als zone 3 in de legende).
- De arcering van de deelzone watergebonden recreatie (binnen de parkzone) is verschillend op het plan ten opzichte van de legende.
- De overdruk 'groenbuffer' wordt in de legende ondergebracht bij zone 3 'ambachtelijke zone met nabestemming woonprojectzone', terwijl deze op het grafisch plan enkel als overdruk bij zone 7 'ambachtelijke zone' terug te vinden is.
- Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften gesteld dat de grondoppervlakte van bijgebouwen in zone 1 maximaal 40m² mag bedragen, met uitzondering van percelen aangeduid met een zwarte pijl. Deze zwarte pijl ontbreekt evenwel op het grafisch plan.
- Op het grafisch plan wordt een onderscheid gemaakt tussen ambachtelijke zone met nabestemming gemengd woongebied en ambachtelijke zone met nabestemming woonprojectzone. Dit onderscheid is evenwel niet terug te vinden in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Op het grafisch plan wordt een startpunt voor een fietsbrug aangeduid, zonder dat hier stedenbouwkundige voorschriften aan gekoppeld zijn.

In het RUP worden een aantal indicatieve aanduidingen gehanteerd, zoals een doorgang voor fietsers en/of voetgangers. Het is hierbij om redenen van rechtzekerheid niet mogelijk het gehele tracé alsook de aantakingspunten indicatief te beschouwen. Ofwel worden de aantakingspunten vast bepaald en is het tracé louter indicatief, ofwel wordt het geheel aangeduid met mogelijkheid tot een asverschuiving. Hierbij dient vastgelegd hoeveel meter deze asverschuiving maximaal kan bedragen.

Er wordt vastgesteld dat de lijst met te onteigenen percelen niet volledig is aangevuld, meer bepaald de eigenaars van perceelnr. 60A2. Dit dient vervolledigd.

Overeenstemming met het PRS-WV en het RSV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Ooigem is in het PRS-WV aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Een bedrijfsondersteunend hoofddorp heeft een ondersteunende rol voor wonen en werken in het buitengebied en een lokale verzorgende rol. Lokale bedrijvigheid is mogelijk in verwevenheid met het wonen en de mogelijkheid wordt geboden om een lokaal bedrijventerrein te voorzien van maximum 5 ha, waarbij de exacte grootte wordt gestaafd in een gemeentelijke behoeftestudie (PRS-WV, p.150-151). De algemene planopties van het RUP Ooigem Zuid zijn hiermee in overeenstemming.

Het RUP Ooigem Zuid biedt een kader voor een aantal inbreidingsprojecten binnen het woongebied, aangeduid als woonprojectzone. Vanuit het principe van een zuinig ruimtegebruik stelt het RSV (p.230, gecoördineerde versie 2011) dat er voor de kernen van het buitengebied een minimale woningdichtheid van 15 woningen per ha dient gehanteerd. Ook het in herziening gestelde GRS Wielsbeke stelt dat een minimale dichtheid van 15 woningen per ha het uitgangspunt is. In



centrumgebieden, die zich lenen tot een hogere verdichting, wordt zelfs gesteld dat er hogere dichtheden gehanteerd worden (GRS R&BG p.24 van 142 en toelichtingsnota RUP p.16). Vanuit deze optiek is het aangewezen de stedenbouwkundige voorschriften in overeenstemming te brengen met het RSV en het herziene GRS Wielsbeke.

Overeenstemming met het GRS Wielsbeke

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Wielsbeke is goedgekeurd op 05/12/2002. De procedure van de herziening van het GRS Wielsbeke is momenteel in een eindfase.

Het RUP Ooigem Zuid maakt deel uit van twee deelruimtes uit het GRS Wielsbeke, met name de *kern Ooigem* (herziening GRS, R&BG p.92 van 142) en de *Verloren Hoek* (p.98 van 142). Voor elk van deze deelruimtes worden een aantal algemene beleidsdoelstellingen geformuleerd die van toepassing zijn op het plangebied. Er wordt evenwel vastgesteld dat deze doelstellingen niet altijd hun doorwerking vinden in onderhavig RUP:

- Eén van de algemene visie-elementen in het GRS Wielsbeke voor de kern Ooigem is een *compacte en gedifferentieerde inbreiding* (herziening GRS R&BG p.92 van 142). Het RUP geeft hier uitvoering aan door een aantal inbreidingsprojecten aan te duiden. De deputatie stelt evenwel vast dat er te weinig garanties worden ingebouwd dat dit daadwerkelijk op een compacte (zie ook opmerkingen inzake woningdichtheid) en gedifferentieerde manier (o.a. inzake woontypologieën) zal gebeuren.
- Een zelfde redenering geldt voor de stelling dat er in de Desselgemstraat een poortelement dient aangebracht als merkpunt (p.93 van 142). Ook dit werkt nergens door in de voorschriften.
- Terecht wordt in het herziene GRS (p.92 van 142) als speerpunt aangegeven dat het van belang is de overgang kern-open ruimte af te werken. Ook hier wordt weinig of geen uitvoering aan gegeven in het RUP. Zo wordt de Paddebeek aangeduid als waterloop, zonder dat hierbij in de stedenbouwkundige voorschriften concrete inrichtingsprincipes aan gekoppeld worden (zoals het voorzien van kleine landschapselementen). De voorschriften doen nu zelfs enkel uitspraken over de Leiemeanders. Bovendien werd de beekvallei van de Paddebeek in het GRS geselecteerd als lokale ecologische infrastructuur (p.19 van 142).
- In de doelstellingen voor de deelruimte Verloren Hoek wordt een deel van het agrarisch gebied dat is opgenomen in het RUP aangeduid als 'open houden zones met concentraties oude bouwlanden' (herziening GRS R&BG p.97 van 142). De vraag stelt zich hier waarom er dan niet gekozen wordt om de betreffende delen in het RUP als bouwvrij agrarisch gebied aan te duiden. Het is bovendien aangewezen om bij bestaande hoeves nieuwe bebouwing te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Doorwerking visie-elementen

In de gewenste planopzet worden een aantal waardevolle visie-elementen opgelijst, waarvan de doorwerking niet steeds terug te vinden is in de stedenbouwkundige voorschriften en/of op het grafisch plan:

- Zo wordt gesteld dat voor het gebied tussen de Oostrozebeeksestraat en de verkaveling Vlasmeers er binnenin het gebied open bebouwing wordt voorzien en langs de Schaapsdreef halfopen en gesloten bebouwing. Ook dient er verplicht een mogelijkheid te worden voorzien om aan te sluiten op de gronden van Granimar (toelichtingsnota p.17). Geen van deze elementen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften verankerd.
- Bij de reconversie van de site Desmet Engineering NV wordt bescheiden wonen vooropgesteld, met maximaal 24 woningen per ha (toelichtingsnota p.18).

- Bij heraanleg van de wegenis wordt rekening gehouden met de voorgestelde categorisering (toelichtingsnota p. 20). Voor alle wegen gelden evenwel dezelfde voorschriften.

Roterij

Er wordt in de toelichtingsnota op p.19 gesteld dat door een beperking van het aantal parkeerplaatsen (3 plaatsen, cfr. gewestelijk RUP) de roterij niet als startpunt van wandelingen of fietstochten kan worden gezien. Dit gegeven lijkt evenwel moeilijk verzoenbaar met de mogelijkheden die er in het RUP worden geboden om in de roterij functies zoals reca of tentoonstellingen onder te brengen. Het is aangewezen dit opnieuw te bekijken.

Stedenbouwkundige voorschriften

- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt in zone 1 bepaald dat er kleinschalige detailhandel toegelaten is, waarbij toelichtend wordt gesteld dat hieronder wordt verstaan 'handel welke de schaal van de buurt niet overschrijdt'. Het is aangewezen dit ook verordenend in te schrijven.
- Er wordt gesteld dat bestaande vergunde bedrijvigheid kan blijven bestaan en verder evolueren. De vraag stelt zich wat onder 'verder evolueren' wordt begrepen.
- Bij zone 2 wordt voor de nabestemming bepaald dat bij stopzetting van de activiteiten de voorschriften van zone 1 van kracht worden voor de delen die palen aan zone 1 en voor de delen die palen aan zone 3 worden de zonevoorschriften van zone 3 overgenomen. In veel gevallen grenst de zone 2 echter zowel aan zone 1 als aan zone 3.

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Er werd geen ruimtebalans in het RUP toegevoegd. Voor de leesbaarheid is het wenselijk één overzichtskaart met planbaten/planschade op te maken.
- De uitbreiding van de basisschool wordt voorzien door het innemen van de lange smalle tuinen van de Desselgemstraat en een aanpalende woning en bouwterrein. Uit het onteigeningsplan valt af te leiden dat er ook een drietal percelen langs de Desselgemstraat volledig onteigend worden. Het is niet duidelijk wat hiervan de bedoeling is.
- Bij de ambachtelijke zone met nabestemming wonen - woonprojectzone (zone 2) wordt gesteld dat de nabestemming bij stopzetten van de bedrijvigheid wonen is met een dichtheid van 15 woningen per hectare. Er wordt hier best verduidelijkt dat dit *minimaal* 15 woningen per ha behelst. Het is immers niet evident om exact 15 woningen per hectare te realiseren.
- Wat betreft de toegelaten bouwhoogte in de ambachtelijke zone is het aangewezen toe te voegen dat de bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de afstand tot de perceelsgrens, met een maximum van 12 meter.
- Er wordt geen maximum oppervlakte voor schuilhokken voor dieren opgegeven in de parkzone. Is het niet aangewezen dit wel te doen? Daarnaast worden mogelijkheden geboden aan de bestaande woning in parkgebied. Het is wenselijk te verduidelijken dat dit om een bestaande en vergunde (geachte?) woning gaat.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Watertoets

Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Die kaart geeft aan welke adviesinstanties moeten adviseren over het voorontwerp RUP en vormt de basis om na te gaan of er nadelige effecten op het watersysteem kunnen optreden. Vermits het watertoetsbesluit oplegt dat de overheid die een beslissing neemt over een plan de watertoets moet uitvoeren en er geen overgangsregeling in het besluit is opgenomen, betekent dit dat u vanaf 1 maart 2012 bij de beslissing over de vaststelling van zowel het ontwerp als het definitief RUP de watertoets moet baseren op deze nieuwe kaart. Ook bij advisering over gemeentelijke RUPs moet vanaf 1 maart 2012 rekening gehouden worden met de nieuwe kaart. Dat betekent dat het aangewezen is hetzij in de toelichtingsnota hetzij in de waterparagraaf in het besluit na te gaan in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-MER of screening.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen



Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Ooigem-Zuid, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- De discrepanties tussen het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften worden weggewerkt
- De minimale woningdichtheden zoals bepaald in het RSV en het GRS Wielsbeke worden verordenend vastgelegd
- De beleidsopties uit het GRS Wielsbeke en de algemene planopties uit het RUP vinden voldoende doorwerking in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe

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

Zitting deputatie, 06/09/2012



ARENBERGGEBOUW
ARENBERGSTRAAAT 5
1000 BRUSSEL
TEL 02 209 45 11
WWW.BLOSO.BE

Dinsdag 11 september 2012

College van Burgemeester en Schepenen
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke



Uw brief van 17/08/2012
Uw ref.: 2012/153
Onze ref.: MVE/FP/SD/2012_126

11 SEP. 2012

Betreft: Advies en uitnodiging plenaire vergadering RUP 'Ooigem-Zuid'.

Geacht college,

Wij ontvingen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 12 september 2012 aangaande het RUP 'Ooigem-Zuid'. Wij kunnen niet aanwezig zijn op deze vergadering. Gelieve ons dan ook te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ in dit voorontwerp van RUP een voorstel wordt uitgewerkt voor de ruimtelijke organisatie van het zuidelijk deel van Ooigem;
- ✓ door de opmaak van dit RUP een aantal principes uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden gerealiseerd: behoud van de open ruimte, afwerken van de overgang kern – open ruimte, verbindingen voor langzaam verkeer tussen kernen en Leiemeanders optimaliseren, opmaak van een RUP voor een jachthaven in Ooigem, ...;
- ✓ dit RUP ook tot doel heeft een aantal bestaande BPA's te bundelen en te optimaliseren;
- ✓ veel aandacht wordt geschonken aan de recreatieve ontsluiting van het gebied voor wandelaars en fietsers;
- ✓ een deel van de parkzone wordt bestemd voor watergebonden recreatie (jachthaven) (zone 8A);

Advies:

Het decreet 'Sport voor Allen-beleid' hecht veel belang aan de 'Ondersteuning en stimulering van de andersgeorganiseerde sport'. Het voorzien van voldoende ruimte voor sport en recreatie in de nabijheid van de woonkern is hierbij belangrijk.

Het is positief dat in het voorontwerp van RUP 'Ooigem-Zuid' veel aandacht wordt besteed aan de recreatieve ontsluiting van het gebied. Eventueel kan nog bijkomend voorzien worden in de aanleg van een polyvalent speel- en sportveldje, een Fit-O-meter (in combinatie met een wandel- of looppad), enz..

Het Bloso adviseert dit voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan positief.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Is het mogelijk het verslag van de plenaire vergadering ook digitaal te bezorgen? Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – francis.pepermans@bloso.be of Sarah Denys: 02 209 45 88 – Sarah.denys@bloso.be.

Hoogachtend,

i.o. Sarah Denys

Michiel Van Espen

Directeur afdeling Infrastructuur.



College van Burgemeester en Schepenen
Rijksweg 314
8710 WIELSBEKE

uw bericht van
08/08/2012

contactgegevens
Koert David
koert.david@rwo.vlaanderen.be
050 24 81 75

ons kenmerk
4.002/37017/99.27

bijlagen

uw kenmerk
2012/1153

datum
11 september 2012

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan – advies (plenaire vergadering dd. 12/09/2012).

Mevrouw, Mijnheer,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden:

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of gelegen zijn in het gezichtsveld ervan;
- geheel of ten dele beschermd zijn als landschap, dorps- of stadsgezicht;

Voor een overzicht van de beschermingen verwijzen wij door naar de databank beschermingen op de website van Onroerend Erfgoed.

Bij de verdere opmaak van het RUP dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

Discipline landschappen:

De toelichtingsnota bij het RUP geeft een beknopte situering van het plangebied t.o.v. de landschapsatlas en de beschermde landschappen. Naast louter een opsomming van het aanwezige landschappelijke erfgoed is het eveneens belangrijk de ruimtelijke kenmerken er van te expliciteren. Zo is het relevant na te gaan waarom het landschap beschermd is. Deze informatie kan immers bijdragen tot het formuleren van specifieke voorschriften voor het behoud van de erfgoedwaarden. De fotoreportage geeft een mooi beeld van het plangebied. Doordat de foto's niet gesitueerd zijn op kaart is de meerwaarde ervan echter beperkt.

De nummering van de zones op het grafisch plan komen niet overeen met de nummering van de zones bij de stedenbouwkundige voorschriften. Een afstemming tussen beiden is noodzakelijk om een goed gestructureerd en leesbaar document te hebben.

De roterij (bouwkundig erfgoed) krijgt een overdruk van cultureel recreatief punt. Hiervoor zijn geen specifieke voorschriften uitgewerkt waardoor het niet mogelijk is om na te gaan wat hier juist het programma is voor deze 'ruime zone'.

Het kasteel en omgeving liggen in parkgebied. De voorschriften voor parkzone komen nagenoeg integraal overeen met typevoorschriften voor gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde (CH).

Het is wenselijk niet enkel de voorschriften van CH-zone over te nemen maar eveneens de toelichting.

Ten aanzien van het kasteel van Oolgem dient het integrale behoud voorop te staan. Enkel een verwijzing in de toelichting is onvoldoende.

Discipline bouwkundig erfgoed:

In het RUP gaat aandacht uit naar het bouwkundig erfgoed. Het bouwkundig erfgoed wordt aangeduid door middel van een sterretje. De bijhorende voorschriften zijn echter zeer algemeen en vrijblijvend.

Het is wenselijk in het kader van de uitwerking van een RUP voor een kern het aanwezige bouwkundig erfgoed te evalueren en gedifferentieerde voorschriften ervoor uit te werken. Er dient minstens een onderscheid gemaakt te worden tussen het beschermd erfgoed en het vastgestelde bouwkundig erfgoed. Daarnaast kan het vastgestelde bouwkundig erfgoed aangevuld worden met gehelen en/of lokaal bouwkundig erfgoed dat niet is vastgesteld. Er is eveneens heel wat bouwkundig erfgoed dat reeds dermate verbouwd is waardoor er geen specifieke voorschriften meer wenselijk zijn voor het desbetreffende pand. Verder worden pleinen vaak gekenmerkt door bebouwing van een bepaald gabarit. Het vastleggen van bvb. het gabarit rond een plein kan er voor zorgen dat de eigenheid van het plein behouden blijft. Voor gedifferentieerde voorschriften mbt het bouwkundig erfgoed en/of gehelen wordt als voorbeeld verwezen naar RUP's in Heuvelland (raadpleegbaar via de website van de gemeente).

Conclusie Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend RUP een **gunstig advies** uitgebracht **mits** bij de verdere opmaak ervan de bovenvermelde opmerkingen en bemerkingen worden meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Wij verontschuldigen ons voor de plenaire vergadering van 12 september 2012.

Gelieve ons een digitale kopie te bezorgen van het definitief vastgesteld RUP.

Hoogachtend,

Miek Goossens
Coördinator Erfgoedbeheer



UW CONTACTPERSOON
Jos. Vanderheyden
ruimtelijkeplanning@wielsbeke.be



GECORO

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN 13 juni 2012

Aanwezig:

Voorzitter en leden: Verlinde Fernand, De Potter Jan, Vincent Marie-Jeanne, Thys Rik, Verheye Patrick, Ostijn Maria

Plaatsvervangers: Tack Jeroen, Eeckhout Tom, Vandenberghe Jan

Vertegenwoordigers: Debommarez Hilde, Debie Marc

Secretaris: Vanderheyden Jos.

Genodigden: geen

Advies over het voorontwerp RUP Ooigem-Zuid, advies bij de plenaire vergadering

Inleiding

Voorliggend RUP Ooigem-Zuid beoogt het verzamelen en vervangen van resterende BPA's (na GRUP's Kanaalzone West en Leiland) en het zuidelijk deel van de deelgemeente Ooigem, inclusief een gedeelte van het Gewestelijk Rup Leievallei. De BPA's die geheel of gedeeltelijk werden vervangen zijn: Schaapdreef oorspronkelijk en wijziging, Wielsbeeksestraat, Molendreef en Markt. Hiernaast zijn ook een aantal verkavelingen die bij de goedkeuring van dit RUP zullen vervallen. Deze zijn eveneens op het plan aangeduid.

Belangrijkste elementen binnen dit RUP zijn:

Harde bestemmingen

- gemengd woongebied
- woongebied
- woonprojectzone
- ambachtelijke zone met nabestemming wonen of woonprojectzone
- ambachtelijke zone voor één site (2 bedrijven) met uitbreiding
- zone voor gemeenschaps- en nutsvoorziening

Zachte bestemmingen

- parkgebied met aanduiding voor watergebonden recreatie en voorzieningen
- agrarisch gebied
- agrarisch gebied/natuurverwevingsgebied
- natuurgebied met inzet behoud en reorganisatie roterij
- water

Mobiliteit

- openbaar domein
- fiets- en wandelpaden

- wandelpaden
- nieuwe wegenis

Advies

Volgende punten worden voorgelegd en door de GECORO geadviseerd:

1.Situering van het bedrijf Granimar

- vraag van het bedrijf om meer ruimte in nabestemming te steken omwille van de mogelijke problemen bij een te dichte bebouwing voor wonen.
- voorstel om de achterzijde in nabestemming woonprojectzone te steken om op deze manier te kunnen bewerkstelligen dat de ontwikkeling van de achtergrond van het bedrijf Granimar meegenomen wordt in de aanpalende project, zij het pas later zal uitgewerkt worden.

De GECORO verklaart zich hiermee akkoord en benadrukt dat er moet worden op toegezien worden dat er een effectief overkoepelend project wordt opgemaakt, waarin de achtergrond van het bedrijf Granimar mee opgenomen is.

2.Situering van het bedrijf Desmet Engineering

- voorstel om het bedrijf in te kleuren als nabestemming woonprojectzone.

De GECORO stelt dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden heeft en gekneld zit tussen de bewoning. De GECORO gaat akkoord met het voorstel.

3.Andere nabestemmingen

3.1 Loodsen Wielsbeeksestraat: bedrijf Intermetal

De GECORO verklaart zich akkoord met de nabestemming wonen door de situering binnen het woongebied en het achterliggend parkgebied.

3.2 Situering van het bedrijf Cuylle

De GECORO stelt dat een uitbreiding van het bedrijf Cuylle binnen het woongebied niet verantwoord is en onnodig. De GECORO stelt dat het woongebied meer en meer gevrijwaard moet blijven van activiteiten en dat bedrijven beter gecentraliseerd worden, waardoor er betere maatregelen kunnen genomen worden ter voorkoming van hinder. De GECORO stelt dat door de voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden een aansluiting met de site Unilin niet wenselijk is.

De GECORO stelt dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden moet krijgen, maar ingekleurd moet worden als nabestemming wonen. Bestaansmogelijkheden zijn gewaarborgd binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

4,1^{ste} Linie Regimentstraat

- de bestaande bebouwing aan het einde van de 1^{ste} Linieregimentstraat met het grootste gedeelte gelegen in verkaveling op te nemen als woonkorrel. Binnen de verkaveling is er nog één lot onbebouwd. Links bevinden zich nog 3 woningen met recente vergunningen, links 2 woningen met loods, allen vergund of als vergund geacht. De bestemming woonkorrel zou aan de mogelijkheid bieden om alle activiteit uit de omgeving te bannen en via reconversie de resterende ruimte op te vullen met een woonfunctie.

De GECORO ondersteunt het voorstel en vraagt om binnen de plenaire vergadering dit onderdeel verder uit te spitten.

BESLUIT

Artikel 1: De GECORO ondersteunt de algemene opzet van het plan en ondersteunt meer specifiek de nabestemmingen voor de bedrijven Granimar, Desmet Engineering,

Intermetal en aanpalende loods

Artikel 2: De GECORO stelt dat voor het bedrijf Cuyllé geen uitbreiding kan en er een nabestemming wonen dient te worden voorzien

Artikel 3: De GECORO vraagt de bestemming woonkorrel en reconversie van de bestaande bedrijfsgebouwen aan de 1^{ste} Linieregimentstraat.

Voor de GECORO



J. Vanderheyden
secretaris



F. Verlinde
voorzitter

Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwontwikkeling

Ellips, 6e verdieping
Koning Albert II-laan, 35, bus 40
1030 Brussel
Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke



uw bericht van
8/08/2012

uw kenmerk
2012/1153

ons kenmerk
2012_015582

bijlagen

vragen naar / e-mail
Stefaan Baeteman
stefaan.baeteman@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 552 78 90

datum

13 SEP. 2012

Betref: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het RUP Ooigem-Zuid - voorontwerp.
Plenaire vergadering: 12/09/2012

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het 'RUP Ooigem-Zuid - voorontwerp' werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt voorwaardelijk gunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

Het plangebied is 91 ha 05 a 01 ca groot en situeert zich aan de zuidzijde van de deelgemeente Ooigem. Het gebied wordt begrensd door de Bavikhoofsestraat en neemt de randen van het dorpsplein mee, langs de Oostrozebeeksestraat, de Schaapsdreef rond het bedrijf Unilin tot aan het kanaal Roeselare-Leie, langs de Desselgemstraat tot aan de 1^e Linie-Regimentstraat tot de grens met Harelbeke, de Leie en de zijstraat van de 1^e Linie-Regimentstraat, met uitzondering van de site waarin het KMO-gebied langs de Bavikhoofsestraat zich bevindt.

Volgens het gewestplan is het plangebied gedeeltelijk gelegen in woongebied, een klein deel in woonuitbreidingsgebied, een groot parkgebied langs de oude Leiearm, ten oosten van de Paddebeek ligt een klein stukje woongebied met landelijk karakter en in het zuiden en zuidwesten is een zone met landschappelijk waardevol agrarisch en agrarisch gebied aanwezig. Het gebied rond de oude Leiearm is natuurgebied.

Binnen het plangebied zijn verschillende BPA's van kracht.

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in het gewestelijk RUP Leievallei deelplan 5: Plaatsbeek-Ooigembos. Het agrarisch gebied op het gewestplan dat in het zuidelijk deel van het plangebied gelegen is, is volgens dit gewestelijk RUP Leievallei bestemd als natuurgebied met overdruk (GEN) en agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied.

Het RUP wordt opgemaakt omdat er in de globale visie en doelstellingen van het GRS uitgegaan wordt van een meer gestructureerde ondersteuning van de ruimtelijke dynamiek door het zoeken naar een evenwicht tussen ruimte voor leven en werken en het behoud van de open ruimte. Verder wenst men via dit RUP verouderde BPA's te wijzigen en hedendaags aan te passen in de geest van de globale visie en doelstelling van het GRS.

Het agrarisch gebied binnen het plangebied (ong. 28 ha) kent een zeer hoge landbouwwaardering. Het agrarisch gebied binnen het plangebied behoort grotendeels tot de gewenste agrarische structuur behalve een woonkorrel dat binnen dit RUP agrarisch gebied blijft. Het landbouwgebruik kenmerkt zich door een overwicht aan wei- en hooilanden.

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in het gewestelijk RUP Leievallei deelplan 5: Plaatsbeek-Ooigembos. Het agrarisch gebied met natuurverweving wordt in dit RUP overgenomen als agrarisch gebied/natuurverwevingsgebied.

Het agrarisch gebied dat niet inbegrepen is in het gewestelijk RUP is door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 herbevestigd als agrarisch gebied (HAG) Regio Leiestreek, deelgebied 26. Het herbevestigd agrarisch gebied behoudt in dit gemeentelijk RUP de agrarische bestemming, behalve enkele grenscorrecties van agrarisch gebied naar woongebied en omgekeerd. Het RUP is in overeenstemming met omzendbrief RO/2010/01 m.b.t. de herbevestigde agrarische gebieden, behalve wat betreft de gemotiveerde verantwoording voor de herbestemmingen.

Het RUP creëert reststroken agrarisch gebied zonder zicht op een toekomstgericht en duurzaam landbouwgebruik. De afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling vraagt dergelijke stroken te vermijden en te herbestemmen conform de huidige en/of gewenste functie.

De ambachtelijke zone (+ reststroken agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter) langs de Bavikhoofsestraat wordt niet opgenomen binnen dit RUP. Nochtans omvat het leegstaande (glas)fabrieksgebouwen met achterliggend een landbouwbedrijf. De afdeling stelt voor dit uitgesloten deel mee op te nemen in het plangebied en een gepaste bestemming te zoeken voor de woningen en de verlaten fabrieksgebouwen (eventueel deel fabriekssite agrarisch gebied) en zeker het deel in landbouwgebruik mee op te nemen in het agrarisch gebied.

Voor zover de verkavelingsvergunning op de hoek tussen de Leembosstraat en de 1^{ste} Linie-Regimentstraat nog rechtsgeldig is dient deze opgeheven te worden door onderstaand RUP.

De afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling heeft nog de volgende opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggend RUP 'Ooigem-Zuid':

Zone 7: agrarisch gebied: de afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling vraagt de toepassing van de typevoorschriften voor agrarisch gebied. Groenvoorzieningen zijn in elke bestemming toegestaan, inrichtingen in functie van openbaar nut worden in de algemene voorschriften (en in de regelgeving RO) geregeld, handelingen in functie van waterafvoer zijn toegestaan in functie van landbouw. Waterbeheersingsmaatregelen dienen binnen de geëigende zones worden genomen voor woningen in het woongebied, voor bedrijven in de ambachtelijke zones...

Een maximale bouwhoogte voor landbouwbedrijfsgebouwen is niet gewenst en kan zuinig ruimtegebruik verhinderen. In het toelichtend deel staat dat golfplaten en plastic/pvc niet toegelaten zijn: zeker als dakbedekking moet dit mogelijk zijn.

De inrichtingsvoorschriften hebben geen specifieke nederwaarde. De bepalingen i.v.m. water worden geregeld door de stedenbouwkundige verordening hemelwater.


Zone 10: agrarisch gebied/natuurverwevingsgebied: de afdeling Duurzame Landbouwoontwikkeling vraagt minstens de toelichting uit de typevoorschriften omtrent toegelaten constructies in functie van beroepslandbouw op te nemen, met name schuilbokken en constructies in functie van oogstbescherming (waaronder bvb. afsluitingen kunnen gerekend worden).

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geeft op het voorontwerp RUP Ooigem Zuid een gunstig advies onder volgende voorwaarden:

- Een gemotiveerde verantwoording voor de herbestemmingen in herbevestigd agrarisch gebied wordt toegevoegd aan de toelichtende nota;
- Reststroken agrarisch gebied worden mee herbestemd tot de huidige en/of gewenste functie;
- Geldige verkavelingsvergunningen (minstens op onbebouwde percelen) in agrarisch gebied worden opgeheven;
- De stedenbouwkundige voorschriften voor de agrarische gebieden worden in overeenstemming gebracht met de typevoorschriften.

Gelieve de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Johan Verstrynghe
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

Jos Vanderheyden
 Dienst Ruimtelijke Planning
 Rijksweg 314
 8710 WIELSBEKE



uw kenmerk
 2012/1153

ons kenmerk
 WAK\153_AK_GRUP
 Ooigem Zuid

contactpersoon
 Annelore Kinds
 059 56 52 55
 annelore.kinds@delijn.be

Oostende
 3 september 2012

GRUP Ooigem Zuid

Beste

Wij hebben uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op woensdag 12 september 2012 met betrekking tot bovenstaand dossier goed ontvangen. Wij verontschuldigen ons langs deze weg voor onze afwezigheid. Indien onze opmerkingen op het dossier worden meegenomen in het verdere procesverloop, kunnen wij een gunstig advies uitbrengen.

Graag hadden wij ook openbaar vervoer besproken gezien in het kader van de bestaande verkeersstructuur. Voor een exacte locatie van de haltes in het plangebied, alsook de dienstregeling verwijzen wij graag naar onze website: <http://www.delijn.be>. Concreet zijn er 4 haltes in het plangebied en één er net buiten.

Ooigem Leopold III-laan	Lijn 53 Kortrijk – Ooigem – Wakken – Aarsele – Tielt Lijn 88 Belbus Waregem Noordwest
Ooigem Kloosterdreef	Lijn 53 Kortrijk – Ooigem – Wakken – Aarsele – Tielt Lijn 88 Belbus Waregem Noordwest
Ooigem Plaats	Lijn 53 Kortrijk – Ooigem – Wakken – Aarsele – Tielt Lijn 54 Tielt – Oostrozebeke – Wakken\Ooigem Lijn 81 Roeselare – Izegem – Ingelmunster – Anzegem (variant) Lijn 88 Belbus Waregem Noordwest
Ooigem Vaart	Lijn 53 Kortrijk – Ooigem – Wakken – Aarsele – Tielt Lijn 81 Roeselare – Izegem – Ingelmunster – Anzegem (variant) Lijn 88 Belbus Waregem Noordwest
Ooigem Schaapsdreef (net buiten projectgebied)	Lijn 53 Kortrijk – Ooigem – Wakken – Aarsele – Tielt Lijn 81 Roeselare – Izegem – Ingelmunster – Anzegem (variant) Lijn 88 Belbus Waregem Noordwest

Wij vragen dan ook om bij verdere uitwerking voldoende aandacht te besteden aan het vlot bereikbaar houden van de dichtstbijzijnde haltes, alsook de uitbouw van logische looproutes hiernaartoe .

Wij onderschrijven het belang van het voorzien van parkeerplaatsen op privéterrein gezien dit de vlotte doorstroming van onder andere het openbaar vervoer ten goed komt.

Wij wensen in de toekomst verder op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen in dit dossier.

Met vriendelijke groeten


Luc De Man
Directeur



College van burgemeester en schepenen

Rijksweg 314
8710 WIELSBEKE

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/37017/112.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Kaat Smets
kaat.smets@nwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 82 42

datum

11 SEP. 2012

Betreft: WIELSBEKE, gemeentelijk RUP "Ooigem-Zuid": advies plenaire vergadering dd. 12/09/2012

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 12/09/2012 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Ooigem-Zuid" behelst een groot stuk van de kern van Ooigem. Het uitgangspunt bestaat er in het wonen verder uit te bouwen, door in te zetten op inbreiding en reconversie. Het RUP heft daarmee verschillende BPA's op.

Daarnaast wordt ook een stuk van de open ruimte tussen de kern en de Leie meegenomen, die wordt opgeladen met recreatieve functies (jachthaven, kasteel van Ooigem, vlasroterij, fiets- en wandelverbindingen, ...).

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud. Er kan wel opgemerkt worden dat:

- aan een overdrukzone geen aparte categorie gekoppeld moet worden. Dit betekent dat de deelzones 8A en 8B onder de categorie van gebiedsaanduiding van de onderliggende bestemmingszone zullen ressorteren;
- dat 'parkgebied' niet valt onder de categorie 'reservaat en natuur', wel onder de categorie 'overig groen';
- ook het gewestplan moet opgenomen worden binnen het overzicht van plannen die zullen worden opgeheven bij het in werking treden van het RUP;
- het overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER zullen toegevoegd moeten worden aan het RUP eens de resultaten zijn gekend.

3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13**3.1. verenigbaarheid met het RSV**

Het plangebied situeert zich in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied voor zover deze kernen in het PRS daartoe geselecteerd zijn.

RUIMTELIJKE ORDENING

Jacob van Meulantgelaanweg, Kadeflag Albert D'awa 1, 2000 Brugge (Sint-Michiels)
Tel. 050 24 82 00 - Fax 050 24 82 05 - E-mail: nrd@nwo.vlaanderen.be

Ooigem werd in het PRS geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp, wat o.a. inhoudt dat de kern ondersteunend werkt voor wonen en werken in het buitengebied, en een lokale verzorgende rol heeft. Het verdichten van de kern d.m.v. kleinschalige woonprojecten (binnen het bestaande aanbod) en het creëren van extra ruimte voor de school en de begraafplaats passen binnen deze visie. In de voorschriften zou nog voor alle projectzones een minimum dichtheid van 15 won/ha opgenomen moeten worden, om tot een voldoende hoge dichtheid aan woningen te komen, op maat van deze kern in het buitengebied.

Daarnaast blijken er ook een aantal woningen voor te komen buiten de eigenlijke kern, zijnde verspreid over het agrarisch gebied en het parkgebied. Voor zover het hier gaat om bestaande vergunde woningen komen deze volgens de huidige regelgeving in aanmerking voor behoud en verdere ontwikkeling. In de toelichtingsnota wordt echter niet verduidelijkt waar deze juist gelegen zijn, en in hoeverre een oplossing zich opdringt. Het zal alleszins belangrijk zijn in de verordenende bepalingen duidelijk op te nemen dat enkel bestaande vergunde constructies in aanmerking komen. Nieuwe zonevreemde woningen zijn niet gewenst, zo stelt het RSV.

Met een RUP kunnen de basisrechten voor zonevreemde woningen en constructies verstrengd of versoepeld worden, maar dan moet wel duidelijk zijn wat concreet bedoeld wordt. Zoals ook verder zal blijken is dit voor de bestaande woningen in het agrarisch gebied niet altijd even duidelijk. De voorschriften zullen m.a.w. duidelijker en scherper moeten gesteld worden.

In uitvoering van het RSV werkt de Vlaamse overheid aan een visie op het buitengebied aan de hand van een gebiedsgericht afbakeningsproces voor natuur, landbouw en bos (AGNAS). De gemeente Wielsbeke maakt deel uit van de buitengebiedregio Leiestreek. Grote delen van het agrarisch gebied werden hierin bevestigd als agrarisch gebied (HAG). Binnen de opmaak van het RUP mag de gemeente geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Met het RUP wordt de open-ruimtecorridor ten westen van de kern versterkt, door het agrarisch grondgebruik er te bestendigen. Er wordt met andere woorden een duidelijk grens gesteld tot waar de kern reikt, en waar de open ruimte begint. Voor zover enkel bestaande vergunde woningen en constructies in aanmerking komen voor ontwikkeling (zie hierboven), kan dan ook gesteld worden dat geen impact te verwachten valt die nefast zal zijn voor de agrarische structuur.

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP in lijn ligt met het beleid van toepassing op het buitengebied. Enerzijds door in te zetten op een verdichte kern met een mening aan functies, anderzijds door de omringende open ruimte te bestendigen. In die zin moet dan ook vermeden worden dat het RUP het oprichten van nieuwe zonevreemde woningen toelaat.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Het RUP overlapt met het gewestelijk RUP "Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk" (BVR 7-11-2008). Het is dan ook van belang dat de gemeentelijke planningsopties zich t.a.v. het natuurgebied en het agrarisch gebied/natuurverwevingsgebied richten naar de gewestelijke. Gemeentelijke RUP's kunnen gewestelijke RUP's verfijnen, maar kunnen er niet van afwijken, overeenkomstig het subsidiariteitsbeginsel.

In het natuurgebied is het gemeentelijk RUP strenger voor wat betreft het afbreken en herbouwen van de viasroterij. Dit zou nog enkel omwille van zware plaatselijke structurele problemen kunnen en wordt beperkt tot max. 40%. Er wordt nu ook expliciet de nadruk gelegd op het educatieve en recreatieve medegebruik van het natuurgebied. De voorwaarden gekoppeld aan de bebouwingsvoorschriften dienen wél overgenomen te worden uit het gewestelijk RUP (bestaand vergund volume & niet verkrot).

Ook in het agrarisch gebied/natuurverwevingsgebied legt de gemeente de nadruk op het recreatieve medegebruik. Betreffende de bebouwing wordt nu gesteld dat de doorzichten naar de Leie niet volledig onderbroken mogen worden.

Door de band tussen de kern en de Leievallei te versterken geeft de gemeente een verfijnde invulling aan de Leievallei ter hoogte van Ooigem, die niet in strijd is met het gewestelijk RUP. Zoals hierboven ook al aangehaald moeten nieuwe zonevreemde constructies vermeden worden, en dienen in die zin de voorwaarden die het gewestelijk RUP stelt aan zonevreemde activiteiten overgenomen worden in het gemeentelijk RUP.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 05/12/2005 door de deputatie en in herziening gesteld op 29/04/2009 door de gemeenteraad. De herziening is goedgekeurd op 30/08/2012.

Kern:

- Voor de kern van Ooigem stelt het GRS dat de bebouwde ruimte niet verder mag uitdeinen in de richting van de open ruimte. Er moet wel ingezet worden op inbreiding. Belangrijk daarbij is de relatie met de open ruimte niet uit het oog te verliezen, en de densiteit aan bebouwing hierop af te stemmen (RG p. 92)
- Hoewel de bedrijven in de kern er niet zonevreemd voorkomen, en sommige een uitbreidingsmarge hebben, moet toch een herlocalisatie overwogen worden (RG p. 93).
- Verschillende gemeenschapsvoorzieningen (hier de kerk, de school en de begraafplaats) komen verspreid voor in de kern, en kunnen d.m.v. een netwerk aan fietsers- en wandelassen verknoopt worden, waar op hun beurt nieuwe of te herlocaliseren publieke voorzieningen aan gekoppeld kunnen worden. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de kerkomgeving, die de status van een gemeenplaats moet krijgen (RG p. 93).

→ We stellen ons nu de vraag of het voorzien van extra parkeerplaatsen aan de kerk de meest geschikte ingreep is? Zal dit leiden tot een kwalitatieve gemeenplaats?

- De toegang via de Desselgemstraat en het sluizencomplex dient uitgewerkt te worden als een poort (RG p. 93).
- De uitbreiding van de begraafplaats is niet specifiek vermeld in het GRS, ook niet bij de herziening.

Open ruimte:

- De Leievallei ter hoogte van Ooigem maakt deel uit van de grootste en gaafste open-ruimtecorridor tussen Deinze en Kortrijk, en daardoor zeer interessant voor exploratie en educatie. Met een kwalitatieve verbinding voor langzaam verkeer wordt de toegankelijkheid vergroot (RG p.92).
- In het "open agrarisch landschap" ten westen van de kern moet zoveel mogelijk ingezet worden op een grondgebonden land- en tuinbouwfunctie. Enkel voor die gebouwen met een waardevol karakter kan een bijkomende functie, ook zonder landbouw, als hoofdbestemming overwogen worden (RG p. 16).

→ De voorschriften zouden in die zin scherper gesteld kunnen worden.

- De Paddebeek, de wegbermen van het jaagpad langs de Leie en van het kanaal geselecteerd als lokale ecologische infrastructuur (RG p. 19).

→ Deze zouden ook grafisch kunnen aangeduid worden op het bestemmingsplan.

- Met betrekking tot zonevreemd wonen is binnen de herziening van het GRS het gemeentelijk kader geschrapt, omdat het niet langer in lijn ligt met de huidige basisrechten (RG p. 32).

→ De ontwikkelingsmogelijkheden moeten zich nu richten naar het bestaande kader van Codex en uitvoeringsbesluiten. We wijzen er nochmals op dat enkel bestaande vergunde woningen en constructies in aanmerking komen.

- Binnen de herziening van haar structuurplan wil de gemeente op de kruising van de Leie met het kanaal een jachthaven uitbouwen. De inrichting is grotendeels bestaand (parking en bestaande verbreding) en de Oude Leiearm, het jaagpad langs de Leie, ... bieden potenties om deze locatie uit te bouwen tot een volwaardige toeristische knoop. De provincie zou bezig zijn met een haalbaarheidsstudie, in samenspraak met W&Z en de gemeente. Indien het project haalbaar blijkt, zal een bestemmingswissel nodig zijn. Er zou beslist zijn dat de gemeente deze taak op zich kan nemen (RG p. 67).

- Met betrekking tot het uitbouwen van een 'cultureel creatief punt' ter hoogte van de vlasroterij is geen specifiek aanknopingspunt terug te vinden in het structuurplan. Er zal alleszins moeten voorkomen worden dat het programma zijn omgeving gaat domineren, gelet op de natuurwaarden van het gebied.

Conclusie:

Het RUP geeft voldoende uitvoering aan het GRS, en houdt rekening met de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de herziening. Er kan gesteld worden dat het RUP in lijn ligt met het GRS, mits rekening wordt gehouden met de bovenvermelde opmerkingen.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

De zoneringen en naamgevingen op plan, in de legende en in de voorschriften komen niet altijd overeen, wat verwarrend werkt.

Vb. 1. Zone 2 'Ambachtelijke zone met nabestemming' in de voorschriften = zone 3 in de legende = zone 5 op plan?

Vb. 2. Zone 'woongebied' in de voorschriften = zone 'residentieel woongebied' op plan?

Vb. 3. Voor de woningen gelden de bebouwingsvoorschriften van "zone 2: woongebied" (p. 30). Welke zone wordt nu juist bedoeld?

Dergelijke onduidelijkheden moeten vermeden worden. We vragen dan ook de benamingen en verwijzingen beter op elkaar af te stemmen.

Voorschriften:

- Het onderscheid tussen bestemmings- en inrichtingsvoorschriften is niet overal even consequent doorgezet. Zo horen voorschriften m.b.t. parkeren (zie oa. p. 5) thuis bij de inrichtingsvoorschriften, en de bepaling dat landbouw als ondergeschikte functie kan toegelaten worden in de parkzone thuis bij de bestemmingsvoorschriften.

- 'Ambachtelijke zone met nabestemming': p. 11: Kunnen ook de percelen gelegen in de zone 'residentieel wonen' meegenomen worden, aanvullend op deze die gelegen zijn binnen de zone 'gemengd woongebied' (zone 1) zoals ook vooropgesteld in de planopzet? Het kan nuttig een informatieve inrichtingsstudie bij een reconversie te vragen, zodat de inrichting in zijn geheel bekeken wordt, en voldoende afgestemd wordt op de omgeving.

- Welke percelen vallen onder de 'ambachtelijke zone' (voorschriften p. 25 – 29)? Waar ligt het verschil met de 'ambachtelijke zone met nabestemming'? Vallen niet alle aanwezige bedrijven onder deze laatst vernoemde?

- Bij de voorschriften voor de doorgang van voetgangers en fietsers (p. 47) wordt gesteld dat de helling in de lengte maximaal 5% mag bedragen. Volgens het vademecum fietsvoorzieningen mag dit slechts maximaal 4% bedragen.

Impact op het aspect water:

Het plangebied is in het zuidelijk gedeelte gelegen in mogelijks en effectief overstromingsgevoelig gebied, alsook het oostelijk gedeelte en de vallei van de Paddebeek is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het gebied stroomt deels af naar de Paddebeek, onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie, de gekanaliseerde Leie en de oude Leiemeander.

Het betreft enerzijds de bestendiging van de bestaande toestand en anderzijds de mogelijkheid tot de verdere ontwikkeling van een aantal inbreidingsprojecten. Deze hebben een toename van de verharde oppervlakte tot gevolg, wat een effect kan hebben op de bestaande waterhuishouding zoals infiltratie en oppervlakkige afstroming naar de verschillende waterlopen in de omgeving van het plangebied. Anderzijds zal door het behoud van de open ruimte - die samenvalt met de effectief overstromingsgevoelige gebieden - het effect op het watersysteem tot een minimum worden herleid. Ter evaluatie van de watertoets worden nog de oude watertoetskaarten gebruikt die nog valabel blijken voor evaluatie, maar geen juridische statuut meer hebben sinds 01/03/2012. De nieuwe watertoetskaarten met overstromingsgevoelige gebieden dienen opgenomen te worden bij de evaluatie van de watertoets.

Verder dient vermeld te worden dat een jachthaven en een nieuwe sluis gepland worden aan de rand van het plangebied, doch nog geen beslist beleid betreffen.

5. Algemene conclusie

Het plan voldoet aan de gestelde vormvereisten en inhoud van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS.

In conclusie brengen wij een gunstig advies uit, mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,



ir. J. Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

College van burgemeester en schepenen
Rijksweg 314
8710 WIELSBEKE



toerisme
vlaanderen

uw kenmerk
2012/1153
contactpersoon
Mia Lammens

ons kenmerk
e-mail
Mia.lammens@toerismevlaanderen.be

plaats
Brussel
telefoonnummer
02 504 03 83

datum
11 SEP. 2012
faxnummer
02 504 03 77

Voorontwerp RUP 'Ooiegem-Zuid'

Geachte

Hierbij vindt u het advies van Toerisme Vlaanderen m.b.t. het voorontwerp RUP 'Ooiegem-Zuid' in Wielsbeke.

Wij hopen dat met dit advies rekening gehouden wordt bij de definitieve vaststelling van het betreffende RUP.

Met vriendelijke groeten

Peter De Wilde
Administrateur-generaal

RUP Ooiegem-Zuid

Wielsbeke

Toerisme Vlaanderen heeft dit RUP met veel interesse gelezen. Toch hebben wij nog enkele opmerkingen en aanvullingen bij het voorliggende plan.

GEWENSTE STRUCTUUR/PLANOPZETJACHTHAVEN - KAMPEERAUTOTERREIN - MINICAMPING

Het voorliggende plan voorziet in het inrichten van een jachthaven op de aansluiting van de Leiemeander op de gekanaliseerde Leie. Toerisme Vlaanderen staat zeker achter het versterken van de ondersteunende infrastructuur voor de toervaarders. Wij gaan er dan ook van uit dat deze jachthaven een aantal 'toeristische ligplaatsen' zal hebben. Indien dit niet voorzien was, vragen wij toch om dit te voorzien. Dit laat toeristen op toervaart toe om ter hoogte van Wielsbeke een stop te maken en de omgeving te verkennen.

De toekomstige jachthaven van Wielsbeke (gelegen in het voorliggende plangebied) is, gezien de nabijheid van het centrum, een goede plek voor het inrichten van een aantal kampeerautoplaatsen of een minicamping. Jachthavens en kampeerautoterreinen kunnen eenvoudig gecombineerd worden gezien ze deels van dezelfde infrastructuur gebruik maken (vb. een lozingspunt, sanitair, ...). Een kampeerautoterrein en minicamping kan beperkt zijn in ruimte-inname maar dient te voldoen aan de sectorale wetgeving zodat het een erkenning krijgt van het Departement Internationaal Vlaanderen.

Het aantal kampeerautotoeristen is sterk groeiend en de vraag naar kampeerautoplaatsen plaatsen stijgt. Bijgevolg is het wenselijk ruimte te voorzien waar kampeerautotoeristen terecht kunnen, zodanig dat ze niet wild kamperen. Erkende kampeerautoterreinen (of eventueel minicampings) zijn hiervoor een oplossing. Dergelijk terrein biedt zeker een opportuniteit voor de regio en draagt ook bij tot een diversificatie van de verblijfsmogelijkheden in deze gemeente. Er zou eveneens een minicamping¹ kunnen ingericht worden (naast kampeerauto's kunnen er dan ook tenten geplaatst worden).

In de realiteit wordt er vaak illegaal overnacht in kampeerauto's. Het illegaal overnachten in kampeerauto's gebeurt vooral omdat kampeerautogebruikers gewone campings vaak te duur vinden gezien ze van het grootste deel van de voorzieningen (sanitair blok, ...) zo goed als geen gebruik maken.

Het logiesdecreet omvat een categorie 'kampeerautoterrein' en een categorie 'minicamping'. De kampeerautoterreinen dienen minder faciliteiten aan te bieden dan andere openluchtrecreatieve terreinen, maar moeten voldoen aan een aantal specifieke normen en basishygiënevoorwaarden. Zowel privé personen, rechtspersonen als een gemeente kunnen het initiatief nemen tot de inrichting van een kampeerautoterrein. Minicampings vragen meer ondersteunende voorzieningen dan kampeerautoterreinen. Meer informatie over de voorwaarden waaraan bovenstaande openluchtrecreatieve terreinen moeten voldoen, vind je terug op de volgende website:

<http://www.vlaanderen.be/int/artikel/logies>

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om enerzijds een aantal toeristische ligplaatsen te voorzien op de toekomstige jachthaven en anderzijds de mogelijkheid te voorzien om nabij deze jachthaven een kampeerautoterrein/minicamping in te richten.

¹ minicamping: een openluchtrecreatief terrein waarop uitsluitend kampeerplaatsen voor kortkampeeders en plaatsen op de tentenweide voorkomen. De openingsperiode van een minicamping is beperkt tot de periode van 1 april tot en met 30 september. Buiten die periode zijn alle mobiele openluchtrecreatieve verblijven van het terrein verwijderd. Het aantal plaatsen voor openluchtrecreatieve verblijven op een minicamping bedraagt maximaal vijftien.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ZONE 1: GEMENGD WOONGEBIED

'Deze zone heeft een kernfunctie waarbij de nadruk op wonen ligt. Naast wonen kunnen volgende functies voorzien worden als hoofdbestemming per perceel: kantoren, diensten, horeca, kleinschalige detailhandel, functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.'

Toerisme Vlaanderen gaat ervan uit dat onder horeca ook hotels, maar evenzeer andere vormen van logies (zoals gastenkamers) worden begrepen. Indien dit niet het geval is, vragen wij toch om het inrichten van logies in het woongebied toe te laten.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om het inrichten van (kleinschalig) logies als hoofd- of nevenbestemming mogelijk te maken.

ZONE 3: RESIDENTIEEL WOONGEBIED

ZONE 4: WOONPROJECTZONE

Volgens de voorschriften worden in het residentieel woongebied en in de woonprojectzone enkel kantoren (zonder loketfunctie) en diensten (en eventueel kleinhandel) toegestaan als nevenbestemming aan het wonen. **Kleinschalig logies** wordt hier niet toegelaten. Nochtans kunnen deze woningen, omwille van hun typologie en hun ligging geschikte locaties zijn voor het inrichten van vb. gastenkamers. Daarenboven is het zo dat kleinschalige toeristische logies absoluut niet meer dynamiek veroorzaken dan vb. een klein kantoor of een kleine praktijkruimte.

Zowel het voorschrift voor woongebieden volgens het gewestplan als het gewestelijke typevoorschrift voor woongebied laten horeca/en of toeristische voorzieningen toe in woongebieden. Daarenboven is het zo dat zelfs in de agrarische gebieden van het gewestplan mogelijkheden worden geboden voor het inrichten van kleinschalig toeristisch logies (verblijfsgelegenheden) en dit via het 'besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen'.

Advies: Gezien de ligging en de typologie van de bestaande en toekomstige woningen in deze woongebieden vraagt Toerisme Vlaanderen om het inrichten van kleinschalig logies als nevenbestemming bij het wonen mogelijk te maken.

ZONE 7: AGRARISCH GEBIED

Volgens het voorschrift is deze zone bestemd voor landbouwactiviteiten. Groenvoorzieningen en infrastructurale inrichtingen in functie van openbaar nut en waterafvoer zijn eveneens toegelaten.

Volgens het gewestelijk typevoorschrift van landbouwgebied en volgens de voorschriften van het 'agrarisch gebied' op de gewestplannen, mag een landbouwbedrijfszetel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook **verblijfsgelegenheid**, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Daarenboven is het zo dat in de agrarische gebieden van het gewestplan mogelijkheden worden geboden voor het inrichten van woningen met als complementaire functie **toeristische verblijfsgelegenheden** en dit via het 'besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen'.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om, conform de gewestelijke typevoorschriften en de gewestplanvoorschriften van het agrarisch gebied, binnen de voorschriften m.b.t. dit agrarisch gebied het inrichten van verblijfsrecreatie bij een landbouwbedrijf of een woning ook mogelijk te maken.



Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wielsbeke

Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Sint-Andries,

06 SEP 2012

Onze ref.:

1059/2012/002/WAT01/18

Uw ref.:

2012/1153

Betreft: OOIGEM (WIELSBEKE)

Advies plenaire vergadering GRUP

Ooigem-Zuid.

Bijlagen: Uittreksel Atlas van de waterlopen

Contactpersoon:

Jeroen Bouvyn

Telefoon 050 40 33 83

Fax 050 40 71 01

e-mail:

jeroen.bouvyn@west-vlaanderen.be

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS
DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 9 juli 2003
 (B.S. van 14.11.2003)
UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006
 (B.S. 1 november 2006)

Gemeente	WIELSBEKE
<i>Deelgemeente</i>	Ooigem
Polder	Geen
Waterloop	<p>Paddebeek van 2^{de} categorie met nr. WL. 21.</p> <p>Beheerd door: Provinciebestuur van West-Vlaanderen Provinciehuis Abdijbeke Dienst Waterlopen Abdijbekestraat 9 8200 St-Andries (Brugge)</p> <p>Waterloop zonder naam van 3^{de} categorie met nr. WL. 21.3. Waterloop zonder naam van 3^{de} categorie met nr. WL. 21.A. Waterloop zonder naam van 3^{de} categorie met nr. WL. 21.B.</p> <p>Beheerd door: Gemeentebestuur Wielsbeke Rijksweg 314 8710 Wielsbeke</p>

Ligging	8710 Ooigem (Wielsbeke) 2 ^e afdeling (Ooigem), Sectie B, div. nrs.
Aanvrager	Gemeentebestuur Wielsbeke Rijksweg 314 8710 Wielsbeke
Ontwerp	GRUP Ooigem – Zuid

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

In uw schrijven van 8 augustus 2012 stuurde u een uitnodiging voor de plenaire vergadering op 12 september 2012 om 10u met betrekking tot bovenvermeld onderwerp. Gelieve de Provinciale Dienst Waterlopen voor dit overleg te verontschuldigen.

Beschrijving van het GRUP

Het GRUP Ooigem-Zuid wil Ooigem verankeren aan de Leie met een geoptimaliseerde verbinding tussen woonkern en Leievallei. Hiervoor wordt specifiek aandacht besteed aan de cultuurhistorische sites, het aanleggen van trage verbindingen en het ontwikkelen van natuurlijke elementen in de Leievallei als landschapspark.

Het plangebied is 91 ha 05 a en 01 ca groot en bevat onder andere de Paddebeek, een ingeschreven waterloop van 2^{de} cat. met nr. WL. 21., die uitmondt in de Leie. Verder stromen nog 3 waterlopen van 3^{de} cat. die tevens uitmonden ofwel in de Paddebeek of in de Leie door het plangebied. Waterloop WL. 21.B. van 3^{de} cat. is volledig overwelfd en heeft een gekende waterproblematiek stroomopwaarts het punt van oorsprong. Dit wordt terecht aangekaart in de opmaak van het GRUP en dient moegenomen te worden om op te lossen. Dit kan ons inziens door de waterloop terug in een open profiel te brengen en zo ruimte te geven aan water. Dit is tevens te verantwoorden in de visie van de Leievallei als landschapspark.

Langs de beide oevers van de ingeschreven waterlopen van 2^{de} en 3^{de} cat. moet steeds een 5m-brede erfdienstbaarheidsstrook vrij gehouden worden van iedere bebouwing, beplanting en reliëfwijzigingen (m.u.v. de reeds bestaande bebouwing waarvoor geen nieuwe stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend). Zo blijft het onderhoud van de waterlopen steeds mogelijk.

Gegevens en Bemerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- 1) Het GRUP ligt deels in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en deels in een effectief overstromingsgevoelig gebied.
- 2) Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn, uit het oogpunt van onze terreinkennis met betrekking tot het afwaartse gebied, volgende voorwaarden van toepassing:
Er moet een buffervolume van minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/sec/ha naar het oppervlaktewaternet.
- 3) De overwelfde waterloop WL. 21.B. van 3^{de} cat. wordt best in een open profiel voorzien om de geldende problematiek inzake wateroverlast finaal op te lossen.



Andere:

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden

1) Vrije strook 5 m

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand of vanaf de rand van de overwelling steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd.

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op

- ofwel 0,50 m. landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen
maximaal 1,50 m. hoog

- ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdiensbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.

De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.

De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponeed.

Advies Dienst Waterlopen

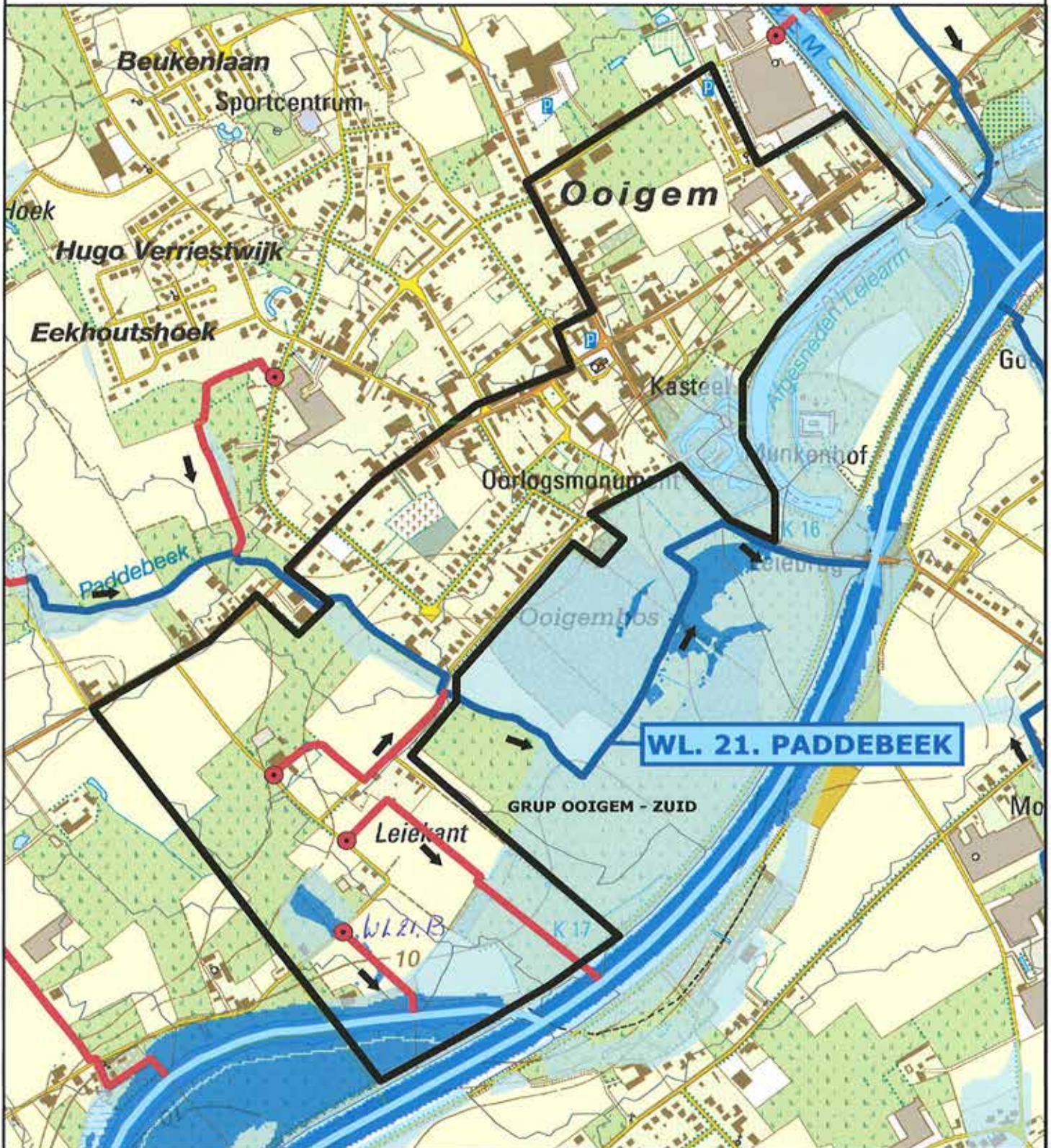
Het advies van onze dienst is **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**. Er dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarden:

- **Voor nieuwe verhardingen waarvan de totale oppervlakte groter is dan 1.000 m² moet een (open) buffervolume voorzien worden van 330 m³/ha verharde opp. en een leegloop met vertraagde afvoer van 10l/sec/ha verharde opp.**
- **De erfdiensbaarheidsstrook van 5m langs de beide oevers van de ingeschreven waterlopen van 2^{de} en 3^{de} cat. blijft behouden en moet vrij blijven van elke bebouwing (m.u.v. bestaande bebouwing waarvoor nog geen nieuwe stedenbouwkundige aanvraag is ingediend), beplanting en reliëfwijziging, teneinde onderhoudswerkzaamheden aan de waterlopen mogelijk te maken.**
- **De ingeschreven waterloop van 3^{de} cat. met nr. WL. 21.B. kan best terug met open profiel uitgevoerd worden in het kader van de visie van de Leievallei als landschapspark.**

Enkel als aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

Hoogachtend,
Namens de deputatie,

De directeur,
Ing. Jan Vandecavey



Uittreksel
Atlas van de Waterlopen

schaal: 1:10.000

- | | | | |
|---|--------------------------|---|---------------------------------|
|  | Waterloop 1ste categorie |  | Gemeentegrens |
|  | Waterloop 2de categorie |  | Poldergrens |
|  | Waterloop 3de categorie |  | Mogelijk overstromingsgevoelig |
|  | Polderwaterloop |  | Effectief overstromingsgevoelig |



Waterwegen en Zeekanaal NV
wag van water



Aan het college van burgemeester en schepenen
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Uw kenmerk 2012/1153	Ons kenmerk A/039.002.163 V2012N3.10.152	Contactpersoon Sofie Deraus	Bijlagen
Telefoon 09-235 01 85	Fax 09-268 02 81	E-mail Sofie.deraus@wenz.be	Datum 6 augustus 2012
Betreft	Leie en Kanaal Roeselare-Leie Wielsbeke Advies i.k.v. plenaire vergadering voor voorontwerp van gemeentelijk RUP Ooigem-Zuid		

Geacht College

Ik verwijs naar uw brief van 8 augustus 2012 i.v.m. de plenaire vergadering van het RUP Ooigem-Zuid te Wielsbeke op 12 september 2012. Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) heeft een aantal opmerkingen en zal aanwezig zijn op de plenaire vergadering om dit advies toe te lichten.

Het RUP heeft tot doel om voor de deelgemeente Ooigem een evenwicht te scheppen tussen ruimte voor leven en werken en het behoud van de open ruimte. Concreet wenst men de overgang van de dorpskern naar de open ruimte af te werken, Ooigem te verankeren aan de Leievallei, knooppunten voor het netwerk traag verkeer te voorzien en de Leievallei als een lineair landschapspark te koppelen aan de uitbreiding van het Ooigembos.

- Op p. 15 wordt het Leiekanaal vermeld (als deel van het hoofdwaterwegennet).

Gelieve dit aan te passen aan de officiële benaming van deze waterloop, zijnde de Leie.

- Op p. 15 wordt eveneens vermeld dat het kanaal Roeselare-Leie niet wordt vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Dit is niet correct. Het RSV geeft een overzicht van de bevaarbare waterwegen die opgenomen zijn in het hoofdwaterwegennet en stelt verder dat alle overige bevaarbare kanalen en waterwegen tot het secundaire waterwegennet worden gerekend. Het kanaal Roeselare-Leie wordt dus als secundaire waterweg ingedeeld in het RSV. Gelieve de tekst zo aan te passen.

- Op p. 18 wordt vermeld dat de achterzijde van het te herlocaliseren bedrijf Intermetal Motors nv in aanmerking komt voor parkeerzone voor de toekomstige jachthaven. Ook op p. 20 wordt deze jachthaven besproken als onderdeel van de recreatieve voorzieningen.

Enig correspondentieadres

Waterwegen en Zeekanaal NV • afdeling Bovenschelde
Nederkouter 28 • 9000 Gent • tel. + 32 9 268 02 11 • fax + 32 9 268 02 72
e-mail: bovenschelde@wenz.be • website: www.wenz.be

Maatschappelijke zetel

Oostdijk 110 • 2830 Willebroek • tel. + 32 3 860 62 11 • fax + 32 3 860 62 00

IBAN nr.: BE89 3751 1171 5585 • BIC: BBRUBEBB • BTW BE-0254.028.251 • Ondernemingsnummer: 0254.028.251

W&Z wil hier wijzen op een eerder gegeven standpunt van W&Z (referentie: A/029.002.065) aan de gemeente Wielsbeke naar aanleiding van de vraag of een jachthaven t.h.v. Ooigem mogelijk is. W&Z heeft toen gesteld dat een onderscheid dient gemaakt te worden tussen een jachthaven en een aanmeerplaats en dat voor Ooigem enkel een aanmeerplaats in aanmerking komt om het netwerk van waterrecreatieve voorzieningen aan te vullen, uiteraard met inachtneming van wat technisch en nautisch mogelijk is en zonder financiële tussenkomst van W&Z. Zie voor meer specificaties het eerder gegeven advies omtrent deze materie. Gelieve dus in de tekst de term 'toekomstige jachthaven' te vervangen door 'toekomstige aanmeerplaats'.

- De watertoets op p.21-23 werd grondig en volledig uitgevoerd.

Wel dienen bepaalde aspecten van de watertoets in de stedenbouwkundige voorschriften verankerd te worden en dan vooral voor die zones die in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied liggen. In de meeste gevallen gaat het om zones voor natuurgebied of natuurverwervingsgebied, maar binnen deze zone wordt bijvoorbeeld wel (in overdruk) een cultureel recreatief punt voorzien. Hierbij dient er aangegeven te worden dat eventuele constructies de overstromingsdynamiek niet mogen beïnvloeden en het overstromingsgebied zoveel mogelijk intact moet gelaten worden, wat erop neer komt dat zo weinig mogelijk ruimte in het overstromingsgebied mag ingenomen worden of dat de ingenomen ruimte voor overstromingswater dient gecompenseerd te worden. Ook de afwatering van de opwaartse percelen dient gegarandeerd te worden.

Ook kan aansluitend onder de paragraaf rond de watertoets in de motivering nog een kaart en bespreking worden toegevoegd i.v.m. de ligging van het plangebied volgens het zoneringsplan.

- Is er reeds een verzoek tot raadpleging (screeningsnota) voor dit RUP opgemaakt? Gelieve dit dan ook voor advies aan W&Z voor te leggen.
- Op p. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften staat dat bij het bouwen, inrichten en het beheer een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid moet worden nagestreefd, zowel m.b.t. ... , de waterhuishouding, ... als m.b.t. het materiaalgebruik.

Gelieve hier aan toe te voegen dat de toekomstige bebouwing en verharding dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en aan de beginselen en bepalingen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

- De benaming en nummering van de verschillende zones in de stedenbouwkundige voorschriften verschillen van deze op het grafisch plan. Ook worden de overdrukken niet allemaal besproken (o.a. cultureel recreatief punt in zone voor natuurgebied). Gelieve consequent met de benamingen om te gaan om geen verwarring te creëren.
- Op p. 9 onder punt 3.8, op p. 13 onder punt 3.1, op p. 18 onder punt 3.2, op p. 23 onder punt 3.2, op p. 35 onder punt 3.1 en op p. 45 onder punt 3.1 worden de inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer besproken.

Gelieve aan deze zin, conform met zone 7 (agrarisch gebied) volgende zin toe te voegen: "Bij nieuwbouw, hernieuwbouw of grote verbouwingswerken dienen de afvoer van hemelwater en afvalwater steeds gescheiden naar het openbaar rioleringsstelsel voorzien te worden in afwachting van de gescheiden aanleg."

- Op p.10 van de verordenende voorschriften onder '3.8.2 Hemelwater' wordt het volgende gesteld: "*Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.*"

Om o.a. het installeren van een groendak (wat zorgt voor retentie van het hemelwater) niet te hypothekeren, is W&Z voorstander van het schrappen van bovenstaande tekst en het opnemen van de volgende tekst: *"Wat de hemelwaterafvoer betreft, dient een oplossing te worden gevonden in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater."* Dit geldt ook voor de paragrafen rond hemelwater in de andere zones.

- Op p. 13 van de stedenbouwkundige voorschriften staat dat maximum 50% dient verhard te worden in waterdoorlatende materialen.

Wordt dit niet beter als volgt geformuleerd: *"Maximum 50% van de niet-bebouwde ruimte kan verhard worden. De verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij dit milieutechnisch niet verantwoord is."*

- Bij zone 6 (ambachtelijke zone) is er geen paragraaf opgenomen rond inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer, wat in de meeste andere zones wel is opgenomen. Gelieve dit hier ook toe te voegen.
- Op p. 38 wordt voor zone 9 (waterloop) gesteld dat de jaagpaden op de oever van de Leiemeander niet enkel een vervoersfunctie hebben maar tevens een aandachtspunt vormen in het zacht recreatief netwerk.

Gelieve dit als volgt in de tekst te nuanceren: Bovendien mag niet uit het oog verloren worden dat een jaagpad als primaire functies een economische functie (aan- en afvoer van goederen van bedrijven), een transportfunctie (dienstweg ten behoeve van toezicht, inspectie, onderhoud en toegang tot vaartuigen) en een waterbeheersingsfunctie (toezicht, inspectie, onderhoud van kunstwerken, oevers, enz.) vervult. De recreatieve nevenfunctie van jaagpaden is in se ondergeschikt aan de primaire functie ten behoeve van het beheer en de exploitatie van de waterweg.

- Ook op p. 38 staat dat werken in de zone voor waterloop in functie van het beheer en de exploitatie van de waterweg mogelijk zijn op voorwaarde dat zij worden uitgevoerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

W&Z streeft ernaar zijn oevers op een ecologisch verantwoorde manier te beheren en aan te leggen. Het toepassen van natuurtechnische milieubouw is echter niet altijd technisch mogelijk met het oog op de waterbeheersing in een bepaald gebied. Dit moet per geval bekeken worden. Gelieve dus de tekst als volgt aan te passen: *"dit voor zover ze worden uitgevoerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, indien dit technisch mogelijk is."*

- Op het grafisch plan staat de zone achter de afsluiting (domein W&Z) ingekleurd als parkzone, die volgens de stedenbouwkundige voorschriften bestemd is om te ontwikkelen als een park met sociale functie.

Teneinde de toegang tot de sluiscomplexen voor derden onmogelijk te maken uit veiligheidsoverwegingen werden de drietrapssluis en de nieuwe sluis te Ooigem dit jaar omheind. Zo werd onder meer een omheining geplaatst naast het jaagpad, vanaf het meest opwaartse tot het meest afwaartse sluishoofd van de drietrapssluis. Een ontwikkeling tot park met sociale functie kan dus niet in dit gedeelte in deze zone en dit gedeelte mag niet als dusdanig ingekleurd te worden. Dit geldt ook voor het jaagpad en het pompstation, die in die zone opgenomen zijn.

Hoogachtend



ir. Agnes Peil
afdelingshoofd



Wonen West-Vlaanderen
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 93
8200 Brugge

Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Van en te 8710 Wielsbeke

cc. Grontmij

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk Ooigem Zuid	bijlagen
----------------	------------	----------------------------	----------

vragen naar / e-mail Pieter Van Vlaenderen Pieter.vanvlaenderen@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 050-24 82 51	Datum 11 september 2012
---	--------------------------------	----------------------------

Betreft: GRUP Ooigem Zuid

Geachte,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld GRUP "Ooigem Zuid" te Wielsbeke.

Dit advies beperkt zich tot de elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

Planinhoud en -gebied

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van de deelgemeente Ooigem. Het gebied wordt begrensd door de Bavikhoofdsestraat, neemt de randen van rond het dorpsplein mee, langs de Oostrozebeeksestraat, de Schaapdreef rond het bedrijf Unilin tot aan het kanaal Roeselare-Leie, via de oude Leiearm, langs de Desselgemstraat tot aan de 1^{ste} Linie-Regimentstraat, tot de grens met Harelbeke, de Leie en de zijstraat van de 1^{ste} Linie-Regimentstraat, met uitzondering van de site waarin het KMO-gebied langs de Bavikhoofdsestraat zich bevindt.

Het plangebied is 91 ha 05a en 01ca groot.

Planningscontext

In het RSV staat dat Wielsbeke is gelegen in het buitengebied, in de noordrand van het stedelijk netwerk "regio Kortrijk". Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt. Het PRS geeft een indicatie naar maximale bijkomende behoefte aan woongelegenheden. Wat de nederzettingsstructuur betreft is Wielsbeke geselecteerd als structuurondersteunend dorp, Ooigem als bedrijfsondersteunend en St. Baafs-Vijve als woonkern. In het GRS staat dat de voorschriften voor de bestaande en toekomstige bebouwing geoptimaliseerd, de gemeentelijke infrastructuur herschikt en maatregelen ingevoerd voor de nabestemming van de bedrijfssite.

Visie Wonen-Vlaanderen

De zones opgenomen in het plan en die vernoemd in de verordenende voorschriften komen niet overeen qua benaming en nummering. Op het plan en de legende lijkt de nummering ook niet overeen te stemmen. Hierdoor wordt het RUP erg moeilijk leesbaar. Er is er in de legende ook nog sprake van residentieel wonen, maar dit vinden we dan weer niet terug in de voorschriften. Dit maakt het zeer moeilijk een oordeel te vormen over het RUP.

Algemeen kunnen we stellen dat we de voorziene nabestemming voor wonen in de huidige ambachtelijke zones onderschrijven. Het is echter niet duidelijk wat het onderscheid gemengd woongebied/ woonprojectzone (cfr legende) kan betekenen. In de verordenende voorschriften gaat het binnen zone 2 eerder over aansluiten op andere types woonzones (en het overnemen van de voorschriften van die respectievelijke zones). Daarnaast staan in het verordenend gedeelte ook nog eens "woonprojectzones" waar dan geen verwijzing is naar dit aansluiten op andere zones. Het is o.i. onduidelijk welke voorschriften waar zullen gelden.

Positief is dat er aandacht is voor het dooraderen van de verschillende stukken woongebied met doorgangen voor voetgangers en doorgangen voor fietsers en voetgangers. Het is aangewezen in de zones met nieuwe verbindingen een informatieve inrichtingsstudie te vereisen zodat duidelijk is of voldaan wordt aan het RUP.

Advies Wonen-Vlaanderen

Gezien het onduidelijk is welke voorschriften op welke zones slaan (doordat plan, legende en voorschriften niet overeenkomen), kunnen wij geen advies uitbrengen op dit ogenblik.

We dringen aan op een nieuwe plenaire vergadering, op basis van documenten die een betere lezing toelaten.

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 12 september 2012.

Oprechte groeten



Pieter Van Vlaanderen
Directeur Wonen West-Vlaanderen



AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van
01/10/2012

uw kenmerk
2012/1356

ons kenmerk
E.I.E. 00 25 554
SCR 12/186

bijlagen
/

vragen naar / e-mail

Barbara Jans
Barbara.jans@lne.vlaanderen.be

telefoonnr.
02 553 74 93

datum
08/10/2012

Betreft: Advies over het 'verzoek tot raadpleging' (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Ooigem-Zuid" te Wielsbeke (versie mei 2012)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

De dienst VR werd in de bijlage bij het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007 ingedeeld als te raadplegen instantie voor de categorie "mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten voor mens of milieu inzake de gezondheid en de veiligheid van de mens". Het advies van de dienst VR wordt in casu gevraagd aangezien de gronden, gelegen binnen het voorgenomen plan (of programma) of binnen het studiegebied ervan, geheel of ten dele (mogelijks) een aandachtsgebied¹ omvatten, nl. woonzone.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe (mens)veiligheid als bedoeld in de Seveso II-richtlijn², of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen³ (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Het voorliggend plan heeft als doel vier geheel of gedeeltelijke BPA's samen te voegen tot één algemeen eenduidig RUP. Het nieuwe RUP voorziet voornamelijk in woon- en agrarisch gerelateerde gebieden. Een beperkt gebied voorziet in een ambachtelijke zone met nabestemming gemengd woongebied.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Paragraaf 3.1 beschouwt het aspect externe veiligheid. De dienst VR gaat akkoord met de redenering en de conclusie dat de uitvoering van het RUP geen bijkomende risico's zal opleveren voor de gezondheid en de veiligheid voor de omwonenden. Hieronder geeft de dienst VR de aftoetsing als volgt weer:

¹ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

² Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

³ Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

Gelet op het feit dat

- er geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn binnen het plangebied,
- de nabestemming gemengd woongebied ter hoogte van de ambachtelijke zone, ook in de toekomst geen inplanting van een nieuwe Seveso-inrichting doet vermoeden. Hetgeen wordt bevestigd in de screeningsnota (cfr. pg. 11),
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in het plangebied aandachtsgebieden (zoals woongebied) gepland zijn,
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied één Seveso-inrichting aanwezig is. Het gaat met name om de lage drempel Seveso-inrichting Unilin Flooring op meer dan 1,5 km van het plangebied,
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting.

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem en meent de dienst VR dat er **geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.**

De dienst VR wenst er de initiatiefnemer op te wijzen dat het aspect "externe veiligheid" eveneens in het voorontwerp van het RUP voor de plenaire vergadering dient behandeld worden.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>



1ste Linieregimentstraat nr. 18.

"Hof ter Leiesplete", historische hoeve Deels verhard en begraasd erf met mestvaalt, zowel toegankelijk langs het zuiden als het zuidwesten via een eenvoudig ijzeren hek. Ten oosten, eenlagig woonhuis van negen traveeën onder zadeldak (Vlaamse pannen). Verankerde en witgekalkte gevel op zwarte plint, rechthoekige vensteropeningen met bewaarde ramen en luiken en betegelde onderdorpels. Twee linkertraveeën mogelijk van latere datum, cf. grotere muuropeningen. Deur met gedeeld bovenlicht, gevat in vooruitspringende deuromlijsting. Daarnaast een cirkelvormig bronzen plaatje met embleem van Mgr. De Brabandere: een hand gevuld met pijlen en de bijhorende spreuk "VEREENIGING - UNION".

Zuidelijke zijgevel met vlechtingen en rechthoekig venster onder houten latei. Kleine parallelle aanbouw onder zadeldak met lagere nok. Onderkelderd volume voorzien van klein beluikt venstertje en oculus in de top.

Oostelijke gevel met enkele getraliede vensteropeningen, o.m. twee opkamervensters (twee rechtertraveeën). Kleine aanbouw onder lessenaardak en haakse aanbouw onder zadeldak met schoorsteen (lagere nok dan hoofdvolume). Ten noorden, een witgekalkte schuur met wagenhuis onder overkragend zadeldak (mechanische pannen, nok haaks op woonhuis) gesteund door kraagstenen op de hoeken. Rechte muuropeningen onder I-profiel. Hoge poort ten westen. Laaddeur onder haaks zadeldakje. Vlechtingen in westelijke zijgevel en in topgevel boven laaddeur (l.g. niet authentiek). Aanbouw onder lessenaardak en afgeronde hoek ten westen. Verankerde, witgekalkte stal op zwarte plint en onder zadeldak (mechanische pannen, nok haaks op woonhuis), aan erzijde geknikt overkragend en geschoord dak. Erfgevel gekenmerkt door tudorboogvormige deuropeningen voorzien van houten, deels beluikte deurtjes. Deels bewaarde voorliggende bakstenen stoep. Zijgevels o.m. met laadluik. Straatgevel met getoogde vensteropeningen en rechthoekige deur- en poortopening, centraal laadluik onder haaks zadeldakje. Interieur: plafond in de vorm van troggewelfjes en slieten in blauwe hardsteen.

Ten oosten van het erf, een verankerd witgekalkt schuurtje op zwarte plint met getoogde muuropeningen Recente hangar ten westen.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De hoeve is een enig resterende getuigenis van het agrarisch verleden van deelgemeente Ooigem en de gebouwenconfiguratie is volledig bewaard en gesitueerd in een omgeving met voldoende open ruimte om het geheel tot zijn recht te doen komen. Hierdoor is het wenselijk het geheel van gebouwen te behouden.

Leembosstraat z.nr.

Vlasfabriek gelegen langs oude Leiearm Roterij uit beton bestaande uit zes + twee rootkamers (meerzijdig type). Zwingelarij in betonskeletbouw met rode baksteen en hangaar ten zuiden. Stofkot op dak met schoorstenen. Bewaarde bakstenen fabrieksschoorsteen. Pompkot langs de Leie om water op te trekken.



De vlasfabriek is gesitueerd aan de Leieboorden en is een restant van ruraal-artisanaal verleden van de gemeente en bovendien gesitueerd in een passende omgeving. De gebouwen zijn in slechte staat maar de typologie, bouwwijze en materialen kunnen bij eventueel gedeeltelijk herbouwen de aard van het gebouw weergeven. Door het behoud van alle kenmerken en volumes kan de getuigenis van het verleden bewaard worden. Het is wenselijk om op deze plaats, zo niet het gebouw te bewaren, tenminste te herbouwen en een toekomst te geven door een aangepast gebruik



Bavikhoofsestraat nr. 7.

Winkelhuis Breedhuis van twee bouwlagen onder zadeldak in mechanische pannen, centrale dakkapel onder plat dak. Roodbakstenen lijstgevel op natuursteenplint en onder overkragende rood geschilderde houten kroonlijst op klossen. Tweede bouwlaag onder doorlopende strek. Rechthoekige muuropeningen voorzien van bewaard decoratief rood- en zwart geschilderd schrijnwerk (inclusief rolluiken). Rechts een garagepoort tussen kwartronde muurtjes en onder bovenlicht met verticale roedeverdeling. Verticaliserend, tot boven de kroonlijst doorgetrokken liseenmotief in de uiterst linkse muurpenant. Gecementeerde en witgeschilderde accenten o.m. op de lisenen, in de vorm van een doorgetrokken, verspringende latei boven de eerste bouwlaag en als brede horizontale banden tussen en naast de muuropeningen op de tweede bouwlaag.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De woning bezit waardevolle architecturale kenmerken van modernisme een heeft een beeldbepalende impact op het straatbeeld mede door de breedte van het pand. De woning geeft een tijdsgeest weer en daarom is het wenselijk de woning te behouden, althans de gevel en het gabarit.



Bavikhoofsestraat nr. 35.

Dorpswoning uit 1924. Dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat, mechanische pannen). Bruinbakstenen lijstgevel met gebruik van rode baksteen voor de strekken boven de getoogde muuropeningen en van wit geglazuurde bakstenen voor de doorgetrokken banden. Natuursteen aangewend voor de hoek- en sluitstenen, de trede aan de voordeur en de nieuwe onderdorpels. Vernieuwd schrijnwerk. Gecementeerde plint voorzien van voegwerkimitatie en consolemotief. Nieuwe gootlijst en nieuw dakvlakvenster.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is op zichzelf niet zo groot, maar het vormt met nr.37 en enkele andere woningen in de rij een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.



Bavikhoofsestraat nr. 37.

Dorpswoning in 1924. Enkelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat, mechanische pannen). Roodbakstenen lijst- en trapgevel voorzien van sierankers. Rechthoekige muuropeningen onder latei en blind spits boogveld. Twee linkertraveeën bevat binnen spitsboogvormig spaarveld onder trapgevel met bekronende ijzeren nokspits. Gevelkapel in de top bestaande uit spitse nis met Christusbeeld gemarkeerd door witgeglazuurde bakstenen strekken en topkruis. Fraaie voordeur, deels beglaasd en versierd met briefpaneelvormen, onder gedeeld bovenlicht met kleine roede-verdeling.

Gebruik van natuursteen voor plint, lateien, onderdorpels en treden naar de voordeur. Vernieuwd schrijnwerk (PVC en aluminium).

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is op zichzelf niet zo groot, maar het vormt met nr.37 en enkele andere woningen in de rij een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.



Bavikhoofsestraat nr. 51.

Dorpswoning uit 1927. Halfvrijstaand enkelhuis van twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat, mechanische pannen). Roodbakstenen lijstgevel met gele accenten voor de samengestelde tandlijst, het schrijnwerk en de doorlopende banden (o.m. omlopend rond de korbogvormige muuropeningen). Bewaard houtwerk, o.m. schuiframen op klossen. Fraaie paneeldeur met ovale beglazing onder korbogig bovenlicht. Gebruik van natuursteen voor plint, onderdorpels en treden naar de voordeur. Nieuwe gootlijst.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is op zichzelf niet zo groot, maar het vormt met nr.37 en enkele andere woningen in de rij een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.



Bavikhoofsestraat nr. 57.

Huis met vlasschuur uit respectievelijk 1910 en 1939. Dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat, mechanische pannen). Rood bakstenen lijstgevel voorzien van sierankers, Gebruik van gele baksteen voor de tandlijst onder een nieuwe gootlijst, voor de doorgetrokken banden en de getoogde strekken op het gelijkvloers.

Rechthoekige muuropening onder rode ijzeren latei versierd met rozetten. Witgeschilderd boogveld tussen de strekken en de rechte overspanning van de muuropeningen op het gelijkvloers. Gebruik van natuursteen voor plint, onderdorpels en trede voordeur. Vernieuwd schrijnwerk.

Aanpalende vlasschuur: bruine baksteenbouw onder trapgevel (nok haaks op de straat). Geometrisch uitgewerkt spaarveld waarin centrale schuifpoort met bekronende gevelkapel. Deurtje links onder betonnen latei.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is op zichzelf niet zo groot, maar het vormt met nr.51 en enkele andere woningen in de rij een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.



Bavikhoofsestraat nrs. 63-65.

Samenstel van twee burgerhuizen met naast- en achtergelegen vlasschuren en loodsen. Samenstel van twee woonhuizen van vier traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (Vlaamse pannen, nok evenwijdig met de straat). Roodbakstenen lijstgevel met rechthoekige muuropeningen, gedeeltelijk gedicht en voorzien van imitatievensters, onder doorgetrokken natuurstenen bovendorpels. Getoogd boogveld met verwerking van wit geglaazuurde bakstenen voor de strekken en natuursteen voor aanzet- en sluitstenen. Gebruik van gele baksteen voor de doorlopende banden en voor het samengesteld tandfries onder de nieuwe doorgetrokken gootlijst. Bewaard schrijnwerk, op het gelijkvloers met geometrische roede-verdeling in de bovenlichten waarin gekleurd glas. Nr. 63 met bewaarde, deels beglaasde paneeldeur onder recht bovenlicht en sporen van voormalig naambord op de borstwering van de verdieping. Natuursteendorpels en –plint waarin getraliede keldervensters. Oostelijk gesitueerde vlasschuur aan straatzijde onder dubbel gekoppeld zadeldak (nokken evenwijdig met de straat, Vlaamse pannen). Bruine baksteenbouw, restant van muizentandfriezen onder bewaarde houten kroonlijst. Industriële ankers, sporen van gedichte getoogde muuropeningen, hoge schuifpoort met nieuwe invulling en lage poort onder ijzeren latei. Achtergelegen bruinbakstenenvlasschuur met trapgevel.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is op zichzelf niet zo groot, maar het vormt met enkele andere woningen in de rij een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel van het huis en zijn kenmerken bewaard blijven.





Oostrozebeeksestraat nr. 20.

Woonhuis met vlasschuur

Enkelhuis van twee bouwlagen onder mansardedak in leien en mechanische pannen (nok evenwijdig met de straat). Gevel uit rode baksteen met gebruik van wit geglaazuurde stenen voor de doorgetrokken banden.

Brede venstertravee verticaal afgelijnd door lisenen. Muuropeningen met afgeschuinde hoeken waarin bewaard schrijnwerk (o.m. met verticale verdeling in de bovenlichten waarin gekleurd glas). Venster in rechtertravee van de verdieping, geflankeerd door twee smalle lage vensters, wellicht geïnspireerd op serlianamotief. Deels beglaasde paneeldeur voorzien van hekwerk onder bovenlicht waarin gekleurd glas bevat in geometrische roedeverdeling. Nieuwe gootlijst. Verwerking van natuursteen voor trede voordeur, plint en onderdorpels.

Aanpalende vlasschuur ten zuiden: verankerde bruine baksteenbouw onder dubbel zadeldak in mechanische en Vlaamse pannen (nokken evenwijdig met de straat). Links een poort onder ijzeren latei ter vervanging van een vorig exemplaar onder getoogde overspanning. Bekronende mijtervormige beglaasde gevelkapel met Christusbeeld. Later ingebrachte poortopening onder betonlatei rechts in de gevel.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is op zichzelf niet zo groot, maar het vormt met enkele andere woningen in de rij een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel van het huis en zijn kenmerken bewaard blijven.



Oostrozebeeksestraat nr. 24.

Neoclassicistische burgerwoning uit 1905 Dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat, Vlaamse pannen). Bepoetste gevel voorzien van imitatievoegen, getoogde muuropeningen binnen decoratief uitgewerkte geriemde omlijsting met dito sluitsteen (deur met figuratieve sluitsteen in de vorm van leeuwenkop). Borstwering van de verdieping opgesmukt met festoenpanelen. Deels beglaasde, fraai uitgewerkte paneeldeur (o.m. voorzien van sculpteerwerk) onder getoogd bovenlicht. Deur geflankeerd door tegen de muur aangebracht kunstwerk en opschrift "FERRO & FOGO", beide in metaal. Voetschraper rechts van de deur. Horizontalisme benadrukt, o.m. als gevolg van doorgetrokken onderdorpel verdieping en cordonlijst onder de nieuwe gootlijst. Lichtblauw bepleisterde en beschilderde gevel met donkerdere accenten voor plint, omlijstingen, paneelwerk en cordonlijst.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is gekenmerkt door de symmetrie en gelijkmatigheid en is een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.



Oostrozebeeksestraat nr. 50.

Woning van een vlashandelaar Rode baksteenbouw van vier traveeën onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat, mechanische pannen). Lijstgevel horizontaal afgelijnd door witgeschilderde doorgetrokken betonlateien boven de twee bouwlagen. Rechthoekige muuropeningen waarin deels vernieuwd schrijnwerk. Woning (dubbelhuistype) met geïncorporeerd magazijn aan noordelijke zijde. Gevelkapel links in de gevel. Gebruik van natuursteen voor plint en onderdorpels

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is niet zo groot, en het vormt ook geen eenheid of repetitie met gelijkaardige woningen. Gevel en woning hoeven niet bewaard te worden



Sint-Brixiusplein nr. 2.

Eenlaagse rijbebouwing. Lange en smalle eenlaagse bebouwing van negen oorspronkelijke en drie nieuwere noordelijke traveeën onder zadeldak in mechanische pannen. Vernieuwde gootlijst. Gepleisterde en witgeschilderde straatgevel met voegwerkimitatie. Twee deuropeningen tussen vooruitspringende penanten met verdikt basement. Getoogde muuropeningen waarin vernieuwd houtwerk, bij de noordelijke woning en latere aanbouw vernieuwde rechthoekige muuropeningen. Voordeur uit de jaren 1920, deels beglaasd en met getoogd bovenlicht. Klein keldervenster onder de zesde travee.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De woningen zijn een getuigenis en vormen een grote eenheid met behoorlijk veel impact op het plein. In deze optiek is het wenselijk om zowel gevel en zin kenmerken te bewaren.



Neoclassicistische burgerwoning vlakbij het Sint-Brixiusplein : Breedhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder schilddak (nok evenwijdig met de straat; Vlaamse pannen). Gevel horizontaal geled door cordonlijsten boven de bouwlagen en een doorgetrokken onderdorpel op de tweede bouwlaag. Eerste bouwlaag voorzien van schijnvoegen, de tweede van imitatiehoekstenen. Getoogde en geriemde muuropeningen met toepassing van ruit- en diamantkopmotieven voor omlijstingen, sluitstenen, versiering van de borstwering en de deur. Deuropening binnen geruwde omlijsting met voetschraper rechts. Deels beglaasde vleugel deur onder getoogd bovenlicht voorzien van hekwerk. Bewaarde luiken. Nieuwe ramen en gootlijst. Bewaarde interieurelementen, o.m. oorspronkelijke paneeldeuren, Vloertegels met florale motieven (tegeltapijt) en lambrisering in geglazuurde tegeltjes in de inkomhal. Enkele salons met bewaarde stucwerkplafonds. Deels beglaasde achterdeur met gekleurd glas-in-lood. De geveluitwerking vertoont gelijkenissen met een burgerwoning in de Wakkensteenweg te Sint-Baafs-Vijve. In de tuin een klein bakstenen bijgebouw onder stomp zadeldak met drie getoogde deuropeningen die toegang geven tot een keldertje met troggewelven, een klein opkamertje en een gelijkvloerse ruimte met schouw.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is gekenmerkt door de symmetrie en gelijkmatigheid en is een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.



Wielsbeeksestraat nr. 17.

Rijwoning. Rijwoning van twee traveeën en twee bouwlagen onder mansardedak (nok evenwijdig met de straat; mechanische pannen). Gevelparement van lichtgele bakstenen onder een verspringende kroonlijst. Als risaliet uitgewerkte brede linkertravee met ronde erker (bow-window) op de tweede bouwlaag. Verlaagde deurtravee bekroond door smal dakvenster (verlaagd dak bekleed met leien). Houten, deels beglaasde en van hekwerk voorziene deur gevat in rondbogige, licht verdiepte en getrapte deuropening. Gebroken plint in natuursteen. De erker werd vermoedelijk verlaagd; de rechte ramen waren oorspronkelijk voorzien van een horizontale roede verdeling. Recentere dakkapel onder platte bedaking en nieuw dakvlakvenster.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is gekenmerkt door de symmetrie en gelijkmatigheid en is een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.

Wielsbeeksestraat nr. 5.



Wielsbeeksestraat nr. 21.

Rijwoning. Breedhuis van twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat; mechanische pannen) met parement in lichtgele siersteen. Gevel onder meer verlevendigd door licht verspringende gevelvlakken onder een gebroken kroonlijst. Een wijde gebogen erker (bow-window) bevat een dieper gelegen brede vensterpartij geflankeerd door kwartronde muurtjes. Gebruik van simillisteen voor onder meer de console, latei, tussendorpel en moneel. Brede rechthoekige vensteropening en licht verdiepte inkom in rondbogige baksteenomlijsting. Rechtertravee onder haaks zadeldak met rechte garagepoort waarboven rondboogvenster en oculus in de top.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is gekenmerkt door de symmetrie en gelijkmatigheid en is een geslaagde getuigenis van een periode. In deze optiek is het wenselijk dat de gevel en zijn kenmerken bewaard blijven.



Wielsbeeksestraat z.nr. (tussen nrs. 32 en 36).

Roterij met vlasschuur. Roterij met drie rootkamers. Aanpalende vlasschuur ten oosten onder stomp zadeldak, gevelkapel in de voorgevel. Verdwenen zwingelarij.

De gebouwen zijn gelegen in de achtergrond. De architecturale waarde is niet groot en deze roterij vormt niet de meest unieke getuigenis van het verleden. Roterij met vlasschuur hoeft niet bewaard te blijven.





Wielsbeeksestraat nr. 61. Woning van een vlashandelaar. Woning van een vlashandelaar. Woning ca. 1913 opgetrokken in opdracht van Walvina Vienne, een dienstmeid uit Schaarbeek. In 1926 door vlashandelaar Richard Landuyt – Amerlinck uitgebreid met een magazijn ten oosten. Samenstel van enkelhuis en vlasschuur onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat; mechanische pannen). Woonhuis van twee traveeën en twee bouwlagen met geelbakstenen gevel versierd met rode bakstenen banden. Korfboogvormige (linkertravee) en rondbogige (rechtertravee) muuropeningen onder strek. Linkertravee gevat in spaarveld uitlopend in een gebroken korfboog. Gebruik van natuursteen voor onder meer de plint, onderdorpels en hoekstenen van de muurnis. Kelderrooster en voetschraper links van de deur. Sporen van opschrift in zwarte letters op de borstwering van de tweede bouwlaag. Nieuwe gootlijst en vernieuwd schrijnwerk. Aanpalende roodbakstenen vlasschuur met poort en laadluik onder metalen latei.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde van het huis is niet zo groot, en het vormt ook geen eenheid of repetitie met gelijkaardige woningen in de directe omgeving. De woning vormt een eerder vreemd gegeven in zijn directe omgeving, die gekenmerkt wordt door diverse bouwstijlen. Gevel en woning hoeven niet bewaard te worden



Wielsbeeksestraat nr. 73.

Woonhuis en magazijn in art-decostijl Samenstel van enkelhuis en magazijn onder dak met verspringende nok (nok evenwijdig met de straat; mechanische pannen). Geelbakstenen parement onder meer verlevendigd door siermetselwerk (o.m. verticale muizentandfriezen), verdiepte en verspringende muurvlakken en gebruik van similisteen voor de borstweringen. Rechthoekige muuropeningen en plint in natuursteen. Woonhuis van twee traveeën en twee bouwlagen onder mansardedak. Driezijdige erker over twee bouwlagen, bekroond door tot boven de kroonlijst oplopend dakvenster met aansluitend balkon. Deurtravee in naar boven toe verjongend en licht getrapte spaarveld. Verdiepte en getrapte inkom met fraai uitgewerkte vleugel deur (deels beglaasd en voorzien van sierlijk hekwerk) onder een houten luifel. Bovenlicht in gekleurd glas met houten vierkante roede verdeling. Toepassing van meandermotief als versiering op de borstwering en in de ijzeren balustrade van het balkon. Ten westen aanpalend magazijn onder zadeldak met lagere nok. Middenrisaliet onder hoger opgetrokken kroonlijst in de vorm van een gedrukt driehoekig fronton. Poort op de eerste en drielicht op de tweede bouwlaag. Witgeschilderde, rijkelijk versierde borstwering op consoles met muizentandfries en geflankeerd door driezijdige, gecanneleerde en langgerekte kraagstenen die een blokje met bloemensculptuur dragen. Verdiept veld boven de tweede bouwlaag waarin vermoedelijk oorspronkelijk de firmanaam was aangebracht.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De woning bezit zeer waardevolle architecturale kenmerken van art-decostijl en heeft zeker beeldbepalende impact op het straatbeeld mede door de breedte van het pand. De woning geeft een tijdsgesest weer en daarom is het wenselijk de woning te behouden.

