

# RUP Den Aert Gemeente Wielsbeke | Sint-Baafs-Vijve

Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling



Gemeentebestuur Wielsbeke  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

Grontmij Vlaanderen  
Gent, oktober 2013







## Verantwoording

**Titel** : RUP Den Aert

**Subtitel** : Toelichtingsnota en voorschriften

**Projectnummer** : 239971

**Referentienummer** :

**Revisie** : 2

**Datum** : oktober 2013

**Auteur(s)** : LCR

**E-mail adres** : leen.coorevits@grontmij.be

**Gecontroleerd door** : GVW

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** :

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Meersstraat 138A  
B-9000 Gent  
T +32 9 241 59 20  
F +32 9 241 59 30  
gent@grontmij.be  
www.grontmij.be



# Inhoudsopgave

TOELICHTEND DEEL.....	6
1	Inleiding .....7
1.1	Doel van de opdracht ..... 7
1.2	Situering en inhoud van de opdracht..... 7
2	Ruimtelijke context .....8
2.1	Ligging van het plangebied..... 8
2.2	Begrenzing van het plangebied ..... 9
2.3	Ruimtelijke analyse van het plangebied ..... 10
2.4	Morfologische analyse van het plangebied ..... 13
3	Plannings- en beleidscontext.....21
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ..... 21
3.2	Ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen ..... 21
3.2.1	Deelruimten..... 21
3.2.2	Deelstructuren..... 21
3.3	Afbakening van de gebieden voor natuur, bos en landbouw.... 24
3.4	Afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (Provinciaal) ..... 26
3.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wielsbeke ..... 28
3.5.1	Algemeen..... 28
3.5.2	Gewenste nederzittingsstructuur ..... 28
3.5.3	Deelruimte: dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve..... 29
3.5.4	Specifieke projecten ..... 29
3.6	Lokaal bedrijventerrein ..... 32
3.7	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen ..... 33
3.8	Verkavelingen ..... 35
3.3	Wegen en water ..... 36
4	Probleemstelling en visievorming.....37
4.1	Afstemmen voorschriften op andere plannen binnen de gemeente ..... 37
4.2	Integreren van de verschillende bestaande bestemmings- /contourenplannen binnen één samenhangend RUP ..... 37
4.3	Juridisch-planologische basis voor plannen rond de oude Leiearm - Leie ..... 37
4.4	Juridisch-planologische basis voor nieuwe plannen rond het centrum ..... 38
4.5	Versnipperde eigendomsstructuur ..... 39
4.6	Niet-ingenomen KMO-zone ..... 40
5	Op te heffen voorschriften, planbaten/planschade en ruimteboekhouding .....42
5.1	Op te heffen voorschriften..... 42
5.2	Ruimteboekhouding..... 43
5.3	Planbaten/planschade/ compensatie..... 44
6	Watertoets, onderzoek tot mer, RVR.....45
6.1	Watertoets..... 45
6.2	Onderzoek tot m.e.r..... 47
7	Onteigeningsplan.....48
VERORDENEND DEEL .....	52
8	Bijlagen .....92





# TOELICHTEND DEEL

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel van de opdracht

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wielsbeke is in zitting van 29 mei 2002 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Wielsbeke en op 5 december 2002 bij Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd.

Het structuurplan werd ondertussen in herziening gesteld. Op 22/12/2011 werd de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief vastgesteld in de gemeenteraad.

Met dit RUP wordt uitvoering gegeven aan volgende bindende bepaling onder de nederzittingsstructuur:

- Opmaken van een RUP Plaats (centrum Sint-Baafs-Vijve).

De opdracht bestaat uit het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het zuidelijk deel van de deelgemeente Sint-Baafs-Vijve en zal onder meer de juridische basis vormen voor de herinrichting van de kern en renovatie en mogelijke uitbreiding van Den Aert als polyvalente zaal. Deze ingrepen zijn als specifiek project voor Sint-Baafs-Vijve aangegeven.

De gemeente opteerde ervoor om het plan verder te zetten onder de naam RUP 'Den Aert' om aan te geven dat het plangebied anders (en ruimer) is dan het bestaande BPA en RUP 'Plaats'.

## 1.2 Situering en inhoud van de opdracht

Het plangebied van het RUP Den Aert is gelegen aan de zuidelijke rand van de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve. Het plangebied omvat het meest zuidelijke deel van de bebouwde kom, meer bepaald het gebied gelegen ten zuiden van de Rijksweg (N357).

Het gebied wordt momenteel geordend in het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979), BPA Vlasstraat – ambachtelijke zone (MB 23/12/87), BPA nr. 1 Plaats (MB 3/11/82) en RUP Plaats (BD 17/02/2005).

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel de verschillende geldende plannen te bundelen in één samenhangend plan, waarbij de voorschriften voor de woonomgevingen worden afgestemd op de voorschriften van andere recente plannen binnen de gemeente (bv. RUP Leiland) zodat een meer uniform beleid ontstaat.

Het voorgenomen plan dient ook de juridisch-planologische basis te vormen voor de herinrichting van de kern en de renovatie en mogelijke uitbreiding van Den Aert als polyvalente zaal.

## 2 Ruimtelijke context

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het ruimtelijk uitvoeringsplan situeert zich in Sint-Baafs-Vijve, gelegen in het uiterste zuid-westen van de deelgemeente.

Een oppervlakte van ruim 2 ha, in het uiterste westen van het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de deelgemeente Wielsbeke.

De gebiedsgrenzen zijn vrij uitgesproken:

- In het zuiden vormt de Oude Leiearm en voor een klein deel ook de gekanaliseerde Leie de natuurlijke gebiedsgrens;
- In het noorden wordt het plangebied afgebakend door de Rijksweg (N357).



Figuur 1: situering van het plangebied op de topografische kaart (1/100 000)

## 2.2 Begrenzing van het plangebied

De omgeving van het plangebied kan opgesplitst worden in 2 verschillende ruimten, onbebouwde en bebouwde ruimte.

Het plangebied ligt enerzijds ingesloten door bebouwing aan de noordzijde.

- Het gaat in het westen om open bebouwing die deel uitmaakt van een recentere grote woonwijk die de verbinding maakt tussen de bebouwing van Wielsbeke en deze van Sint-Baafs-Vijve.
- Centraal vinden we de historische, gesloten bebouwing van Sint-Baafs-Vijve, verweven met historische bedrijvigheid,
- In het oosten grenst het plangebied voor een klein deel aan de bebouwing van Balta en verder aan recentere woonontwikkelingen van Sint-Baafs-Vijve. Deze zijn nog niet aangegeven op de topografische kaart.

In het oosten en het zuiden grenst het plangebied aan open ruimte.

- In het oosten gaat het om gekanaliseerde Leie en de weilanden eromheen
- In het zuiden ligt een oude Leiearm met meersen



Figuur 2: ligging van het plangebied op de topografische kaart (1/10 000)

## 2.3 Ruimtelijke analyse van het plangebied

### Centrum

Het historische centrum van Sint-Baafs-Vijve bevindt zich langs de oude Leiearm, ongeveer centraal in het gebied. Je vindt er rond het plein de Sint-Bavokerk omringd door het kerkhof en het ontmoetingscentrum Den Aert. Tussen de Leiearm en de kerk ligt het A. De-medtshuis, momenteel een museum.

### Historische bebouwing

Vanuit het centrum vertrekt de historische bebouwing van Sint-Baafs-Vijve richting Rijksweg. Deze waaiert uit langs de Rijksweg links en rechts tot aan het voormalige schoolgebouw.

### Centrumbebouwing

Aansluitend op de historische bebouwing langs de Rijksweg ligt de centrumbebouwing. Hier vinden we eveneens een verweving van functies maar de bebouwing heeft een minder gesloten karakter.

In de bocht van de Rijksweg liggen een aantal woonontwikkelingen en loodsen, die echter door open ruimtekamers afgesneden zijn van de historische bebouwing.

Ongeveer ter hoogte van de bocht met de Wakkensesteenweg ligt een transformatiestation van de hoogspanning.



*Figuur 3: bestaande ruimtelijke structuur*

*Kaart 1: feitelijke toestand*

### Oude Roterij en woonwijk

Aansluitend bij het centrum ligt ten westen een oude roterij-site. Deze site staat momenteel leeg. Een nieuwe invulling voor de site dringt zich op. Ten oosten ligt een woonwijk, gerealiseerd volgens een traditioneel verkavelingsplan.

### Open binnengebied

In het westen is het plangebied achter de bebouwing van de Rijksweg nog in landbouwgebruik. Het betreft een open gebied tot aan de Oude Leiearm, met doorsteken naar de Rijksweg.

### Bedrijvigheid langs de Vlasstraat

Langs de Vlasstraat is een KMO-zone gelegen op basis van het BPA Vlasstraat – ambachtelijke zone, die volledig is ingevuld. Er bevinden zich een 7-tal bedrijven op de site. De zone is richting Leie niet landschappelijk ingepast.

### Strook langs de Oude Leiearm

Langs de Oude Leiearm bevinden in het westen smalle oeverstroken bestaande uit grasstroken en weilanden. Ten oosten van het centrum reiken een aantal riante tuinen, van woningen gelegen langs de Vlasstraat, tot tegen de Oude Leiearm.

### Speelbos

Tussen de KMO-zone en de Leie bevindt zich een bredere groenstrook die deels ingevuld is/wordt als speelbos en deels nog als weilanden gebruikt wordt.



Figuur 4: bestaande ruimtelijke structuur op basis van de luchtfoto (bron: google earth)

### Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

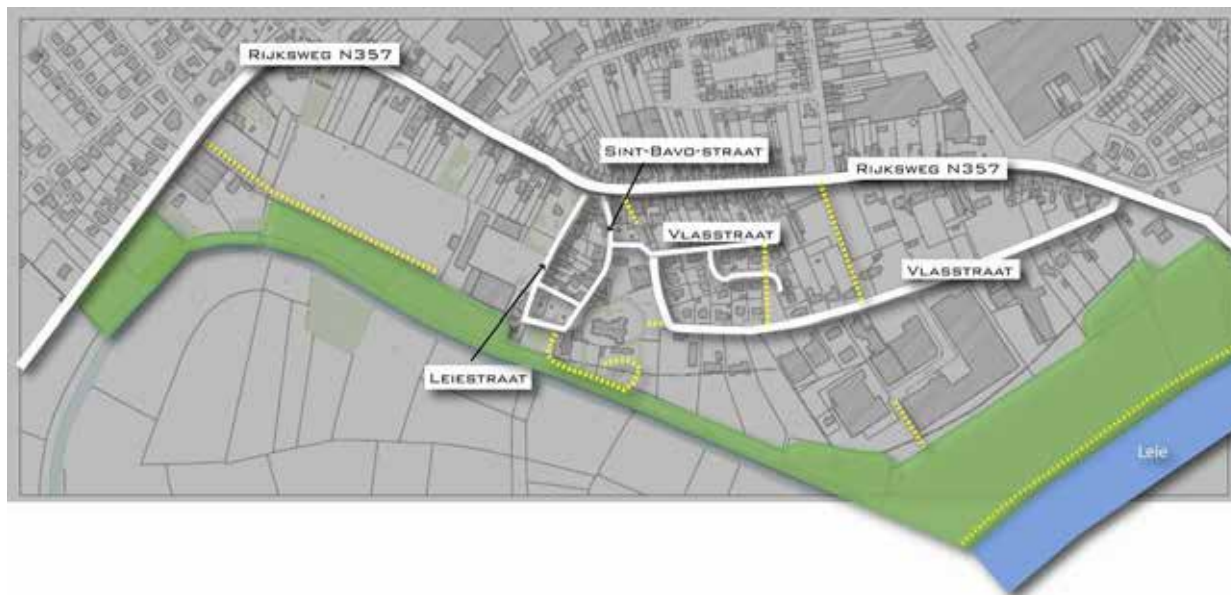
De ontsluiting van het gebied gebeurt door:

- de Rijksweg, die de noordelijke grens vormt van het plangebied.
- In het oosten wordt het gebied verder ontsloten door de Vlasstraat.
- Het westelijk onbebouwd gebied is momenteel niet ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.
- Het centrum wordt ontsloten door de Sint-Bavostraat en de Leiestraat

### Ontsluiting langzaam verkeer

Er zijn binnen het plangebied een aantal doorsteken voor langzaam verkeer aanwezig:

- Tussen de Rijksweg en de Vlasstraat, ter hoogte van de oude school;
- Tussen de Vlasstraat en de Leie, ter hoogte van de KMO-zone;
- Tussen de Vlasstraat en de kerk
- Tussen de Vlasstraat en de Vlasstraat (doorheen woonwijk)
- Vanaf het Sint-Bavoplein, richting het A. Demedtshuis
- Vanaf de Rijksweg richting oude roterij
- Langs de gekanaliseerde Leie loopt het jaagpad dat als lange afstandsfietspad in het fietsnetwerk is ingeschakeld en begeleidt is door een bomenrij.



*Figuur 5: bestaande wegenstructuur*

## 2.4 Morfologische analyse van het plangebied

### Centrum



Kerkhof



Sint-Bavo-kerk



Pastorij en ontmoetingscentrum Den Aert



Overgang naar de Oude Leiearm



Centraal plein



Overgang naar de historische bebouwing



Historische bebouwing Leiestraat



Historische bebouwing Sint-Bavostraat



Historische bebouwing Rijksweg west



Historische bebouwing Rijksweg oost



Centrumbebouwing Rijksweg oost



Fietsdoorsteek



Centrumbebouwing Rijksweg west



Bebouwing Vlasstraat



Woningen met riante tuinen Vlasstraat



**Woonwijk**



**Ambachtelijke zone Vlasstraat**



**Transformatiestation**



Leieboorden



Site oude vlasroterij



## 3 Plannings- en beleidscontext

### 3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Wielsbeke is gelegen in het **buitengebied**, in de noordrand van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk” zoals geselecteerd in het RSV.

Wielsbeke is in het buitengebied geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt**. In deze voor Vlaanderen strategische lokaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

De N382, van Waregem (A14) tot de N43 te Waregem en de N36, van de A14 tot Harelbeke zijn geselecteerd als **primaire weg II**. Deze wegen verzorgen de verbinding van het stedelijk netwerk ‘regio Kortrijk’ naar het hoofdwegenet of naar een primaire weg I toe. Het Leiekanaal is onderdeel van het **hoofdwatwegennet**. Bovendien is de Leievallei geselecteerd als zijnde structuurbepalend op Vlaams niveau.

### 3.2 Ruimtelijke structuurplan West-Vlaanderen

#### 3.2.1 Deelruimten

In het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie West-Vlaanderen is Wielsbeke gesitueerd binnen de deelruimte “**Leieruimte**”, een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen. Het beoogde beleid wil de Leie als multifunctionele drager versterken door de mogelijke vestigingslocaties voor watergebonden activiteiten optimaal aan te wenden.

Wielsbeke biedt als economisch knooppunt extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits deze gekoppeld is aan het water. Kenmerkend in deze deelruimte zijn de groene longen van de Leieband, deze moeten worden gevrijwaard.

#### 3.2.2 Deelstructuren

Voor de **gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur** wordt Wielsbeke opgedeeld in drie delen.

- Wielsbeke zelf wordt omschreven als “structuurondersteunend hoofddorp” in het buitengebied. Deze moet structuurondersteunend optreden voor wonen en werken en een bovenlokale, verzorgende rol uitoefenen.
- De deelgemeente Oigem wordt aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp, ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied met een lokale verzorgende rol.
- **St.-Baafs-Vijve is geselecteerd als woonkern**, structurerend voor wonen in het buitengebied waar lokale bedrijvigheid moet kunnen in verwevenheid met het wonen.



Binnen **gewenste structuur landschap** staat het behoud en versterking van de landschapelijke diversiteit en herkenbaarheid centraal. In de omgeving van Wielsbeke zijn enkele elementen indicatief (niet limitatief) als structurerende elementen aangeduid: De Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent, de Leie als structurerend lineair element, de open ruimteverbinding tussen Bavikhove-Ooigem naar de Gavers, de open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke. Deze elementen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering en helpen bij de integratie van nieuwe ingrepen. Om de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van zichtzones te garanderen dienen enkele bouwvrije en serrevrije zones te worden afgebakend om een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen te garanderen.

Naar de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** ligt Wielsbeke in een gebied met een intensief gedifferentieerde agrarische structuur. Hier komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloos. Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden.

Betreffende de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** is Wielsbeke geselecteerd als economische knooppunt, van belang om nieuwe investeringen aan te trekken. De provincie heeft de bevoegdheid om in economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen, best aansluitend op bestaande economische structuren vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Verder stelt het PRS dat in de Leievallei nieuwe activiteiten tot ontwikkeling kunnen komen wanneer deze gebruik maken van bestaande gebundelde lijninfrastructuur, toch zijn deze niet los te zien van endogene groei en clustering. Naar de gewenste ruimtelijke structuur voor kleinhandel richt het beleid zich op het tegengaan van verdere verspreiding over de stadsrand en in het buitengebied door een verweving van kleinhandelzaken met de nederzettingstructuur voorop te stellen.

In de **gewenste structuur voor toerisme en recreatie** is Wielsbeke door de provincie niet aangeduid als onderdeel van een toeristisch-recreatief netwerk. Net zoals overal in het buitengebied ligt hier de nadruk op het kwalitatief ontwikkelen van recreatief medegebruik. Bijkomend is het Kanaal Roeselare-Leie en de Leie geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement, die de drager is van reeds bestaande en potentieel toeristisch-recreatieve bewegingen. Op deze lijnelementen worden diverse vormen van bewegingsrecreatie voorzien, waarbij de bestaande infrastructuur wordt hierbij optimaal benut.

Naar de gewenste **ruimtelijke structuur voor verkeer en vervoer** is de N382 geselecteerd als secundaire wegen I, waar de verbinding op bovenlokaal niveau voor alle vervoersmodi over de weg primeert, naast hun verzamelende en toegang verlenende functie. De N43 is voor Wielsbeke van belang als secundaire weg II, waar de verzamelfunctie op bovenlokaal niveau primeert. Het kanaal Roeselare-Leie is de belangrijkste secundaire waterweg op provinciaal niveau en heeft een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwatwegennet.

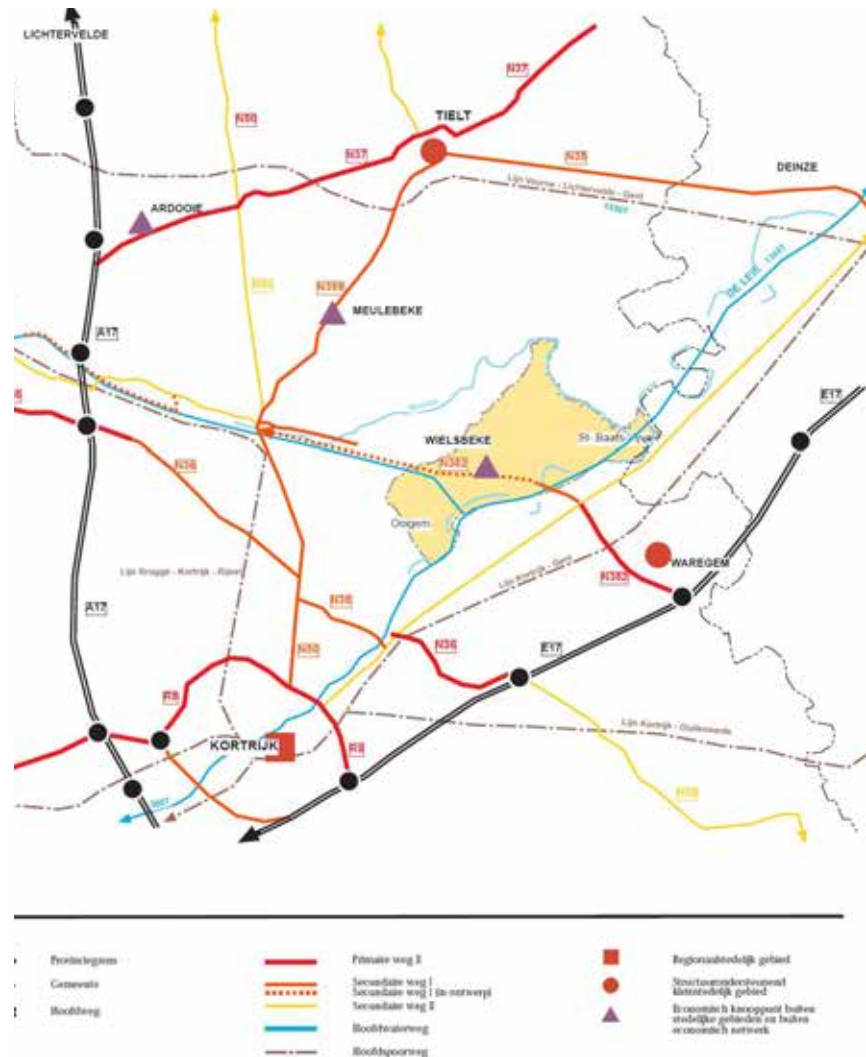
#### **Relevante aanvullingen vanuit de herziening PRS-WV: beleidskader reconversie**

Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gronden/gebouwen in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden.

De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden.

- De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik,...).
- De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden.
- Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein,...
- Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
- De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.



Figuur 6: situering van Wilsbeke binnen de hogere structuurplannen

### 3.3 Afbakening van de gebieden voor natuur, bos en landbouw

De Vlaamse overheid is in uitvoering van het RSV bezig met de afbakening van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur. Dit gebeurt in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha (bestaand) natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

#### Landbouw, natuur en bos samen bekeken

De tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

In de periode 2004-2008 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. De visie vormt de basis voor de opmaak van concrete gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. De prioriteiten en fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's.

#### Een inhaalbeweging voor de gebieden van de agrarische structuur

Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over de wijze waarop ze de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur versneld kan vastleggen voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn, de zogenoemde herbevestigde agrarische gebieden.

#### Buitengebiedsregio Leiestreek

Er werd een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld voor de regio Leiestreek waartoe Wielsbeke behoort. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In dit programma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

#### Herbevestiging samenhangende landbouwgebieden (28)

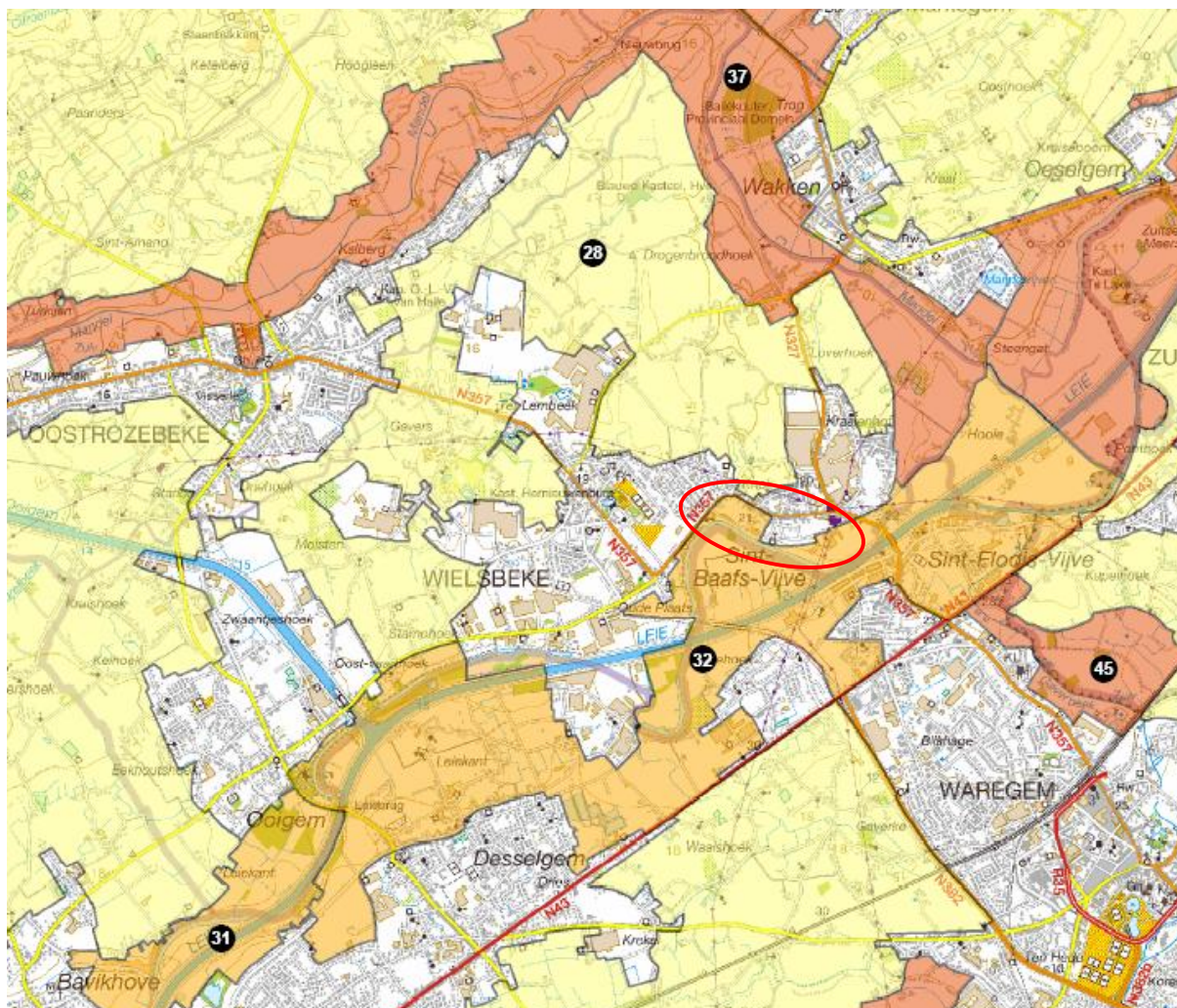
Voor de 'samenhangende landbouwgebieden van Oostrozebeke-Wielsbeke-Oude Mandel' wordt een bevestiging van de agrarische bestemming doorgevoerd op de gewestplannen. De precieze afbakening is terug te vinden op naaststaande figuur, zone '28' (geel).

Uit de kaart kan afgeleid worden dat het plangebied niet werd herbevestigd als agrarisch gebied.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen zone 32. Voor deze zone werd volgend beleid uitgezet.

#### Opmaak van een gewestelijk RUP Leievallei Bavikhove-Zulte (32)

Voor de Leievallei tussen Bavikhove en Zulte wordt op korte termijn de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vooropgesteld waarin de verweving landbouw, natuur en waterberging in de Leievallei te Sint-Baafs-Vijve en Leievallei – Molenwijk en de omgeving Munken (kasteel van Ooigem) nader wordt uitgewerkt. In functie van het ontwikkelen van recreatieve groengebieden nabij de (ver)stedelijk(te) gebieden van en nabij Waregem, Wielsbeke en Desselgem zal ook de verweving landbouw, natuur, bos en waterberging in de Leievallei Schoondale en de meander van Sint-Baafs-Vijve west bekeken worden. Het richtcijfer voor bosuitbreiding bedraagt 40 ha.



Figuur 7: operationeel uitvoeringsprogramma Leiestreek (2008)

### 3.4 Afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (Provinciaal)

#### Algemeen

Met de afbakening van de kleinstedelijke gebieden wordt invulling gegeven aan de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RSV geeft de provincie de opdracht om de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden af te bakenen. Daarbij worden ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangegeven, met maatregelen en acties op de betrokken beleidsniveaus. Binnen deze afbakeningslijn zijn de kleinstedelijke taakstellingen voor wonen en voor bedrijven te ontwikkelen, zoals bepaald door het PRS WV. Het voorstel van afbakening werd in mei 2009 afgerond en ligt voor een stuk op grondgebied Wielsbeke.

Het gaat om volgende elementen (zie figuur):  
(4) Containerterminal Wielsbeke, de zone voor uitbreiding en het aangrenzende industriegebied. Het voorstel van afbakening valt samen met het gebied voor milieubelastende industrie in het gewestplan en de N382.

(5) Het open stadsrandbos ten noorden van de Leie. De afbakening valt samen met de natuur en het bosgebied van het gewestplan.

(6) d'Hooie als specifiek bedrijventerrein voor watergebonden bedrijventerrein, afgebakend

volgens het gebied voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan. In onderstaande paragrafen wordt dieper ingegaan op de betrokken gebieden.

#### **Leievallei als groene recreatieve as met een belang voor wonen en watergebonden bedrijvigheid**

De Leievallei is van belang voor zijn functie op vlak van natuur, landschap, recreatie, bedrijvigheid, wonen en transport. De Leievallei moet zodanig ingericht worden dat deze functies op een voldoende kwalitatieve manier een plaats kunnen vinden. Langs de Leie worden verschillende segmenten onderscheiden.

Uitgangspunt is het vergroten van de betekenis Leie voor aanpalende functies waarin onder meer volgende wordt aangehaald:

- Ontwikkeling van de open-ruimtecorridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve door de ontwikkeling van het stadsrandbos en de integratie van de oude Leiearm te Wielsbeke en de zandputten te Desselgem
- Het jaagpad wordt ontwikkeld als doorgaande functionele en recreatieve route en als ontsluitingsstructuur van recreatieve elementen op stedelijk niveau (stadsrandbos, jachthaven) voor langzaam verkeer. Er wordt een verkeersluw en continu karakter (zo veel mogelijk gebundeld met de Leie) nagestreefd.

### Een kwalitatieve groenstructuur

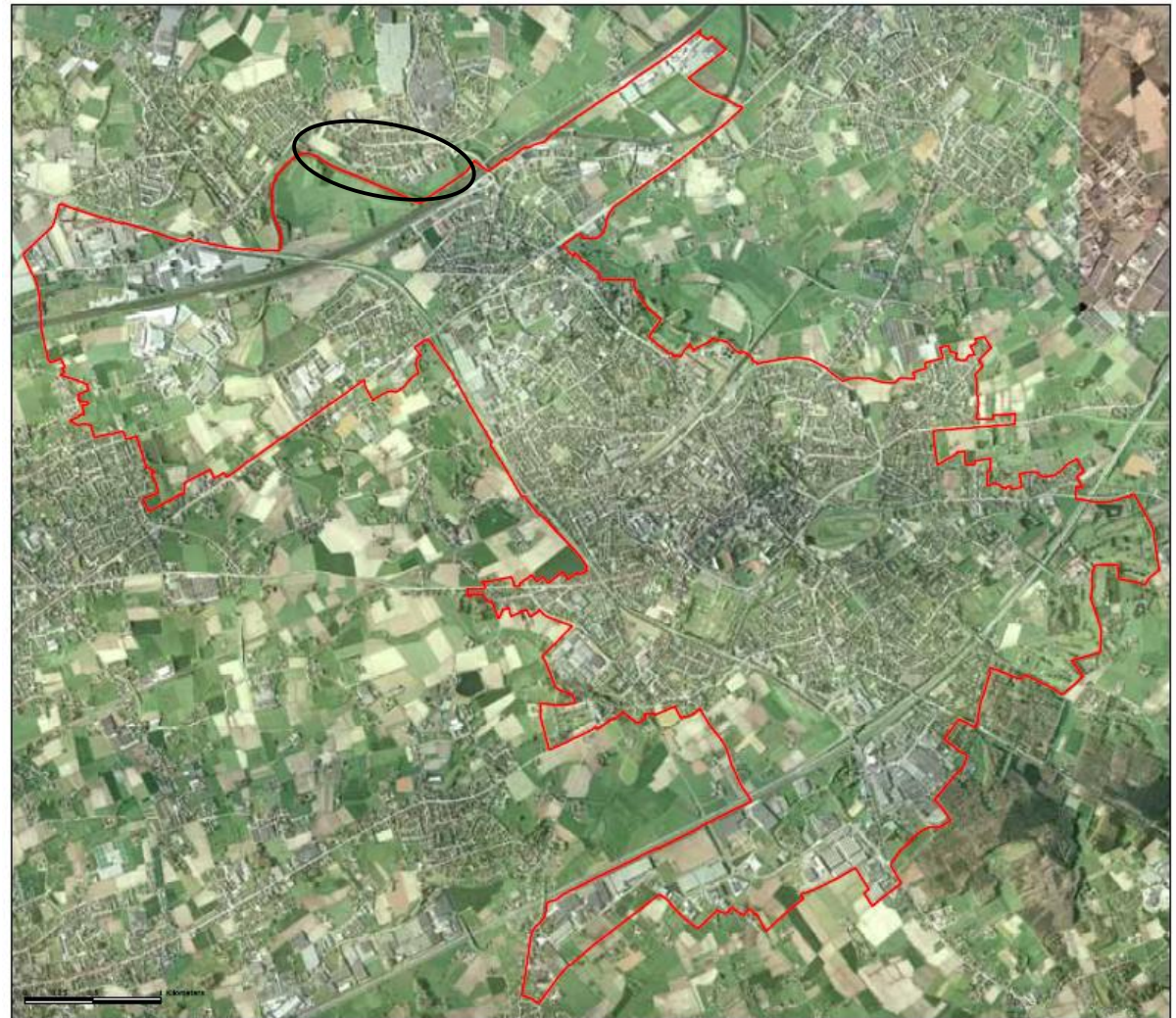
Betreffende de stedelijke groenstructuur wordt een uitbreiding nagestreefd. Dit zal gebeuren door een effectieve inrichting en ontsluiting van het open stadsrandbos voor recreatief gebruik ter hoogte van de oude Leiemeanders (tevens stuk op Wielsbeke).

Het stadsrandbos wordt ontwikkeld als stedelijk groengebied en vormt een onderdeel van de Leievallei als recreatieve en ecologische as. Het is opgevat als een 'open stadsrandbos' met een recreatieve functie, naast een ecologische en agrarische functie. Binnen het gebied kunnen onder andere recreatieve verbindingen en een speelbos aangelegd worden. Voor leefbare landbouwbedrijven in het gebied worden voldoende garanties ingebouwd voor het behoud en de verdere ontwikkeling. Het stedelijk groengebied wordt voor langzaam verkeer verbonden met het jaagpad langs de Leie (als recreatieve as) en met de stedelijke woonomgeving. Ter hoogte van de Leiebocht te Sint-Baafs-Vijve kunnen er doelgericht beplantingen opgericht worden als visuele buffer ten opzichte van de bedrijvigheid langs de Leie te Sint-Eloois-Vijve in respect voor het open karakter van de Leievallei.

### Maatregelen en acties

De relevante actiepunten voor Wielsbeke zijn:

- Opnemen van de bestemming open stadsrandbos binnen het ruimere gewestelijk RUP bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur voor de Leiestreek (Vlaams Gewest).



Figuur 8: Afbakeningsvoorstel kleinstedelijk gebied Waregem

### 3.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wielsbeke

#### 3.5.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Sint-Baafs-Vijve en maakt volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan deel uit van de **dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve**.

Binnen de **gewenste woon- en leefstructuur** wordt St.-Baafs-Vijve aanzien als structurerend element van de bebouwde ruimte, waar wonen gemengd aanwezig is met bedrijvigheid, handel en diensten. Verdere ontwikkeling van wonen in ruime zin zal zich in of aan deze kernen moeten voltrekken om ervoor te zorgen dat de resterende open ruimterelicten maximaal kunnen worden gevrijwaard. Het beleid voor is gericht op de herwaardering van de woonomgeving en diversificatie van het woningaanbod.

De **gewenste verkeers- en vervoersstructuur** werd grotendeels onderzocht bij de opmaak van het mobiliteitsplan van Wielsbeke. Door het operationeel worden van de N382, is de verkeersdruk op de N357 en de N327 door vrachtverkeer verminderd. De dorpskernen worden hierdoor ontlast. Dit betekent dat nieuwe potenties zich aanbieden voor de kernen. Deze kunnen voorwerp zijn van een herinrichting waarbij de oversteekbaarheid verhoogd wordt zodat de dorpscentra terug hun functie als verblijfsgebied kunnen opnemen.

De **gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur** in en rondom het plangebied is voornamelijk gericht op het behoud van kleine landschapselementen en lokale ecologische structuren.

Inzake de **gewenste recreatieve structuur** wenst Wielsbeke een gemeente te zijn met voldoende ontspanningsmogelijkheden, waarbij ze haar ligging tegenaan verschillende oude Leiemeanders en de Mandel ten volle wil benutten.

#### 3.5.2 Gewenste nederzettingsstructuur

##### Woonprogramma

Het woonprogramma geeft weer op welke manier het beleid op de toekomstige woonbehoeften zal inspelen.

De gemeente is van oordeel dat het woonuitbreidingsgebied te Sint-Baafs-Vijve als één geheel dient bekeken te worden en ontwikkeld binnen een samenhangende visie en concept. Door het opstarten van de studie rond de herwaardering van de dorpskern ziet de gemeente de mogelijkheid om hier een woonontwikkeling te kunnen realiseren als een meerwaarde bij de plannen rond het uitbouwen van de relatie met de Leiemeander. Ze wenst de potenties van dit gebied optimaal te kunnen benutten en vindt het daarom wenselijk het gebied als één geheel te kunnen aansnijden en niet fragmentair zoals het geval zou zijn voor het opvangen

van de woonbehoefte tot 2012 waarbij 'slechts' 1 ha kan ontwikkeld worden.

##### **Visie op de invulling van de toekomstige woonbehoeften voor de dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve (volgens prioriteit hieronder opgesomd)**

###### 1. Wielsbeke Molenstraat

- Invulling van woonbehoefte (1 ha) tot 2012

###### 2. Sint-Baafs-Vijve Plaats West

- Invulling van de toekomstige woonbehoefte

###### 3. Wielsbeke Molenstraat

- Invulling toekomstige woonbehoefte op langere termijn na 2017 (indien behoefte kan worden aangetoond)

###### 4. Sint-Baafs-Vijve ten zuiden van de Roterijstraat

- Invulling toekomstige woonbehoefte op langere termijn na 2017 (indien behoefte kan worden aangetoond)

### 3.5.3 Deelruimte: dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve

#### **Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve als dubbelkern aan de Leiemeander**

Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve hebben gemeenschappelijk dat ze beide gelegen zijn aan een(zelfde) oude Leiemeander. In de huidige ruimtelijke structuur wordt hier echter niet of nauwelijks op ingespeeld. De ruggengraat voor Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve is momenteel de (druk bereden)<sup>1</sup> Rijksweg. Naar de gewenste structuur toe wordt de Leiemeander tot ruggengraat van de dubbelkern gemaakt. Het betrekken van het leven in Wielsbeke - Sint-Baafs-Vijve op de meander kan immers de aantrekkingskracht, de leefkwaliteit en de beleevingswaarde verhogen.

Een belangrijke actie in dit kader is de uitbouw van het woonuitbreidingsgebied Plaats West, tot een kwalitatief woongebied aan de Leiemeander. Ook het renoveren van de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve in relatie met de oude meander en het behouden en uitbreiden van de begraafplaats te Wielsbeke als hoofdbegraafplaats voor beide kernen kadert in dit concept van verankering en samenhang. Met de reeds gerealiseerde brug (N382) wordt de samenhang tussen Wielsbeke en Sint-

<sup>1</sup> Door het operationeel worden van de N382 is de Rijksweg voor een deel ontlast en is het aandeel vrachtverkeer verminderd waardoor het onveiligheidsgevoel en de oversteekbaarheid verhoogd zijn.

Baafs-Vijve, als kernen gelegen aan het water, visueel reeds sterk benadrukt. Over de openheid van dit zicht moet blijvend gewaakt worden. Dit is een belangrijk gegeven bij de aanleg van het door het Agentschap voor natuur en bos gesuggereerde bosbouwproject binnen de meander.

Naast een visuele relatie (uitkijken op de meander) is het ook belangrijk dat het waterfront daadwerkelijk bereikbaar en toegankelijk wordt voor de inwoners. Het creëren van langzaam verkeersassen, ondermeer door toegang te verzekeren op de door de provincie voorgestelde functionele fietsroute in ontwerp langs de Leie en het zorgen voor een veilige oversteekbaarheid van de Rijksweg kunnen hiertoe bijdragen.

#### **Herinrichting centrum Sint-Baafs-Vijve**

De site gelegen aan de oude Leiemeander wordt opgewaardeerd. Momenteel is reeds een project lopende dat poogt tot een opwaardering van dit gebied te komen. Omwille van het belang ervan worden de actiepunten nog eens overgenomen: De plaats moet ontmoetingsplaats en aantrekkingspool worden voor de bewoners van de omliggende (nieuwe) woningen en voor fiets- en wandeltoeristen. De inrichting van het potentieel aanwezige plein, het recent aangelegde beeldenpark, het A. De-medtshuis en de natuurlijke schoonheid van de waterloopomgeving vormen de elementen voor deze aantrekking. Recentelijk werd Den Aert al gerenoveerd.

### 3.5.4 Specifieke projecten

#### **Sint-Baafs-Vijve Centrum: historische site aan de Leie: 'Leven aan de Leie'**

Het historische centrum heeft op vandaag haar rol als ontmoetingsruimte verloren. Tijdens het ruimtelijk structuurplanningsproces kwamen al bij het GRS (2002) drie afzonderlijke vragen aan bod die te relateren zijn aan het aan de Leie gelegen historische centrum van Sint-Baafs-Vijve: de renovatie of nieuwbouw van een parochiezaal, de herinrichting van het aanpalende plein en de ontwikkeling van een woongebied. Om tot een samenhangend geheel te komen, is het aangewezen de problematiek op te nemen in een stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek. Bedoeling is het gebied gelegen aan de oude Leiemeander op te waarderen.

Het stedenbouwkundige en architecturale onderzoek uit het GRS (2002) stelt dat het gebied aan de oude Leiemeander opnieuw een ontmoetingsplaats en aantrekkingspool moet worden voor de bewoners van de omliggende woonomgevingen en voor fiets- en wandeltoeristen. De herinrichting van het potentieel aanwezige plein, de polyvalente zaal Den Aert, het recent aangelegde beeldenpark, het A. De-medtshuis en de natuurlijke schoonheid van de waterloopomgeving vormen de elementen voor deze aantrekking.

Hierbij is volgende strategie geformuleerd:



- Herwaardering dorpskern, met articulatie van identiteitsversterkende componenten (unieke ligging aan de Oude Leie)
- Versterken relatie landschap-dorp met opwaardering van het landschap door specifieke "horizonbehandeling" (Oude Leiemeersenlandschap)
- Ondersteunen evenementiële specificiteiten van het dorp (Kerk, Demedts-huis (binnenbuiten), Den Aert, Hondenzwemming)
- Verkeersluw maken centrumgebied en de gewestweg ondergeschikt maken ter hoogte van het centrum.
- Fietsverbinding optimaliseren met het speelbos (en aansluiten op bovenlokale fietsverbindingen)

De gemeente maakt hierin duidelijk de keuze om de bestaande waardevolle elementen van de dorpskern te behouden en te integreren binnen een samenhangend geheel met een sterke en herkenbare identiteit.

Om het gebied opnieuw als een ontmoetingsplaats en aantrekkingspool te laten fungeren wordt ingezet op de herinrichting van het potentieel aanwezige plein, de renovatie en uitbreiding van de polyvalente zaal Den Aert, heraanleg van het beeldenpark aan het Demedts-huis, de natuurlijke schoonheid van de oude Leiemeander en een grotere toegankelijkheid van het speelbos en toekomstige stadsrandbos in de omgeving.

De geïntegreerde ingrepen die de site nieuwe impulsen geven, zijn volgens deze nieuwe inzichten:

- De doorsneden delen van de kern Sint-Baafs-Vijve terug met elkaar verbinden, rekening houdend met de ontlasting van de Rijksweg door de doortrekking van de N382. De nabijheid van de oude Leiemeander wordt voelbaar en zichtbaar gemaakt door de aanleg van een lus naar het huidige parkeerplein en het inrichten van dit plein tot aan de oevers als één samenhangend gebied met erffunctie.
- Fietsverbindingen optimaliseren langs een groen en opengelaten oever van de oude Leie als verbinding naar het speelbos en het stadsrandbos.
- Uitbreiding en herinrichting van het beeldenpark en reconversie van Den Aert met o.a. een onafhankelijk te gebruiken nieuw zijgebouw.
- Behoud en versterken van de aanwezige beeldbepalende elementen.
- Aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, met bijzondere aandacht voor het vrijwaren van zichten naar de oude Leiearm en behoud van een groenstrook langs de Leie. Het vervolledigen van het bestaande weefsel zorgt voor meer eenheid en structuur binnen Sint-Baafs-Vijve. Hier is de configuratie van de woonomgeving en de identiteit die gecreëerd wordt van groter belang dan het aantal wooneenheden dat gecreëerd wordt.

### Maatregelen en acties

- Opmaak van een RUP Plaats Sint-Baafs-Vijve waarbinnen het bestaande RUP herzien wordt.





Figuur 9: studie opwaardering dorpskern Sint-Baafs-Vijve



### 3.6 Lokaal bedrijventerrein

Binnen de gemeente zijn, verspreid over het grondgebied, meerdere kleine ambachtelijke bedrijvenszones aangeduid op het gewestplan. Sommige van deze gebiedjes zijn historisch zo gegroeid maar worden niet als dusdanig gebruikt, liggen midden de open ruimte en/of hebben geen goede ontsluitingsmogelijkheden.

Het is de visie van de gemeente om via planologische ruil, een bruikbare, goedgestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zone voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting heeft.

De gemeente heeft in het kader van het GRS een onderzoek gestart naar verspreide en ongebruikte KMO-zones binnen het gewestplan om deze ruimtelijk te evalueren.

De oppervlakte die via planologische ruil kan ingezet worden voor lokaal bedrijventerrein, zal afhangen van de oppervlakte aan niet-benutte, verspreid gelegen KMO-zones die effectief en ten laatste gelijktijdig omgezet worden naar een open ruimte bestemming.

#### Maatregelen en acties

- Opmaken van een studie en/of duidelijkheid omtrent de financiële en juridische gevolgen voor de verspreide KMO-zones voorafgaandelijk aan het *omzetten van verspreide (grotendeels tot op heden niet-benutte) KMO-zones naar een open ruimte bestemming*.
- Opmaken van een RUP voor een (deel van het) *nieuw lokaal bedrijventerrein op basis van, ten laatste gelijktijdig, omgezette verspreide KMO-zones naar een open ruimte bestemming*.

### 3.7 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979): woongebied, woongebied met cultureel, historisch en/of esthetische waarde, woonuitbreidingsgebied, reservegebieden voor woonwijken, parkgebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, KMO-zone.		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwerp PRUP Afbakening stedelijk gebied Waregem (VV 27/10/2011)</li> </ul>	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	<ul style="list-style-type: none"> <li>RUP Plaats (BD 17/02/2005)</li> </ul>	geen	
Algemene plannen van aanleg	geen	geen	
Bijzondere plannen van aanleg	<ul style="list-style-type: none"> <li>BPA Vlasstraat – ambachtelijke zone (MB 23/12/87),</li> <li>BPA nr. 1 Plaats (MB 3/11/82)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BPA Cartonstraat</li> <li>BPA het Kasteel</li> </ul>	

### BPA Vlasstraat - ambachtelijke zone

Dit plan was een 'contourenBPA' en zette een groot deel van de bestemming 'reservegebieden voor woonwijken' volgens het gewestplan om in een 'zone voor ambachtelijke of commerciële gebouwen en para-agrarische bedrijven (vlasroterijen)'.

### BPA Plaats

Dit BPA ordende het centrum en het gebied tussen de Rijksweg en de Vlasstraat.


- Gedetailleerde opdeling van de bestemmingszones met voortuinstroken, tuinstroken, ... is achterhaald.

### RUP Plaats



Het RUP Plaats was een gedeeltelijke herziening van het BPA Plaats voor het historisch centrum van Sint-Baafs-Vijve.

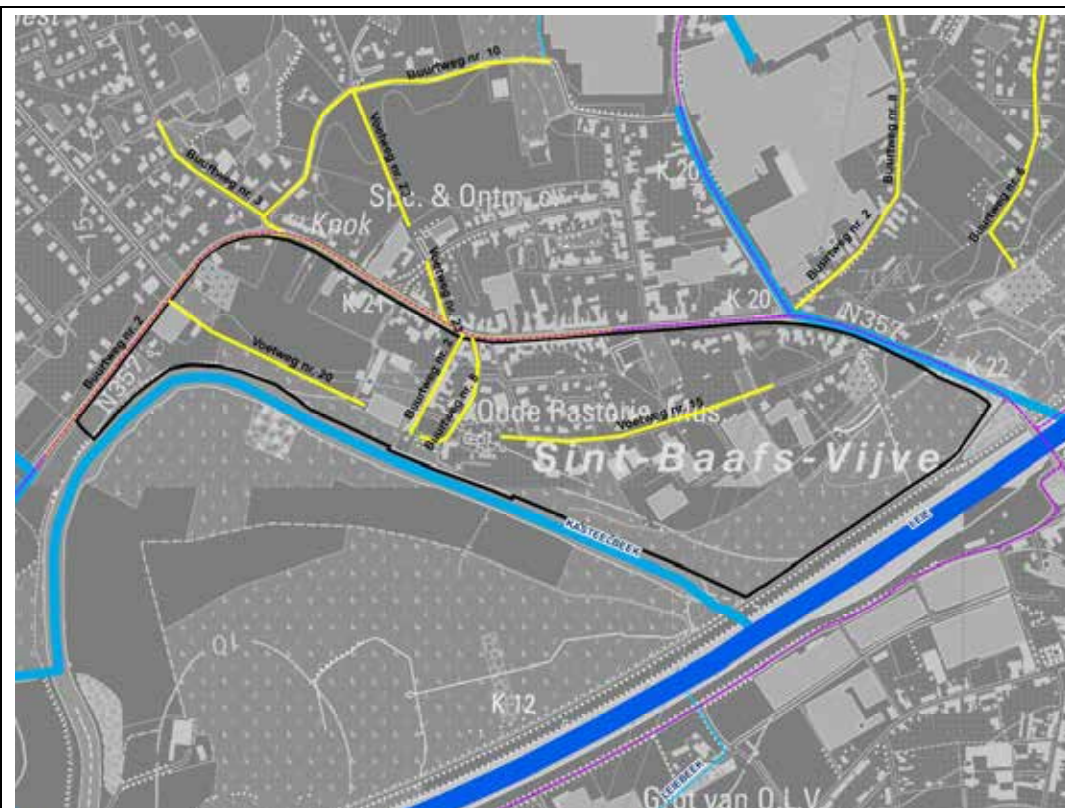
- De plannen voor het historisch centrum van Sint-Baafs-Vijve zijn ondertussen gewijzigd.

### 3.8 Verkavelingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. VK 1988/128</li><li>2. VK 1987/125</li><li>3. VK 1991/151</li><li>4. VK 1966/75</li><li>5. VK 1972/55</li><li>6. VK 1977/69</li><li>7. VK 1967/79</li><li>8. VK 1973/266</li></ol>	
Monumenten en landschappen	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Sint-Bavokerk</b>, neoromaanse parochiekerk, gebouwd in 1910-1913. (K.B. van 19/04/1937).</li></ul>	
Bouwkundig erfgoed	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zie bijlage</li></ul>	

### 3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN HET PLANGE- BIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	N357	N357
Provinciewegen	geen	geen
Fietsroute	<b>bovenlokale route</b> langsheen de Rijksweg (N357)	<b>bovenlokale route</b> langsheen de Leie
Voet- en buurtwegen	buurtweg n° 2 buurtweg n° 8 voetweg n° 15 voetweg n° 20	buurtweg n° 2 buurtweg n° 3 voetweg n° 23
Rooilijnplannen	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	Leie
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	geen	geen
Overstromingsgebieden		
VEN-gebieden		



Buurtweg n°20 ligt op de rand van het talud dat de overgang vormt tussen de Leievallei en de hoger gelegen akkers. Het is aldus belangrijk deze voetweg op deze locatie te behouden bijvoorbeeld als fiets- of voetgangersdoorsteek op het historische tracé.

## 4 Probleemstelling en visievorming

### 4.1 Afstemmen voorschriften op andere plannen binnen de gemeente

#### Probleemstelling

De gemeente is bezig met het opmaken van bestemmingsplannen voor grote delen van het grondgebied, o.a. met de bedoeling de mogelijkheden voor de bestaande woonomgevingen op mekaar af te stemmen.

#### Visie

- In het RUP zullen de voorschriften en mogelijkheden voor de historische bebouwing en de centrumbebouwing afgestemd worden op de mogelijkheden binnen de bestemming 'gemengd woongebied' volgens de vigerende RUP's.
- De mogelijkheden voor de open bebouwing worden onder de bestemming 'woongebied' gebracht.
- De woningen met riante tuinen langs de Vlasstraat vallen onder de noemer 'woongebied met open karakter'.

### 4.2 Integreren van de verschillende bestaande bestemmings-/contourenplannen binnen één samenhangend RUP

#### Probleemstelling

Het gebied wordt momenteel deels geordend door het gewestplan, deels door het BPA Plaats, deels door het RUP Plaats en deels door het contourenBPA Vlasstraat - ambachtelijke zone. Daarnaast zijn er ook nog verkavelingen geldig. Dit zorgt voor een zeer versnipperd juridisch-planologisch kader binnen deze omgeving. De gemeente vond het daarom opportuun de bestaande plannen te kunnen vervangen door één samenhangend RUP die een overzichtelijk beeld geeft van de ordening van het gebied.

#### Visie

- Het BPA Vlasstraat – ambachtelijke zone wordt vervangen door een 'zone voor lokale bedrijvigheid'.
- De bestemmingen van BPA Plaats en RUP Plaats worden waar mogelijk behouden,

mits afstemming op de bestemmingscategorieën van de andere RUP's binnen de gemeente. Voor het centrum worden de mogelijkheden afgestemd op de nieuwe plannen (zie verder).

- De bestemmingen van het gewestplan worden waar nodig grafisch verfijnd en de voorschriften worden gedetailleerd. Zo wordt de woonzone in het eerste deel van de Rijksweg overal op 50m diepte gebracht.
- De verkavelingen worden opgeheven.

### 4.3 Juridisch-planologische basis voor plannen rond de oude Leiearm - Leie

#### Probleemstelling

De gemeente wil, in samenhang met de plannen rond de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve, de ruimte rond de Oude Leiearm mee bekijken en meer betrekken op het centrum. Daarbij is ondermeer het vergroten van de toegankelijkheid een aandachtspunt, naast of in combinatie met de relatie landschap-water-dorp.



## Visie

- De gemeente wil het (fiets)pad optimaliseren in de omgeving van de Oude Leiearm, dat momenteel vanaf de Rijksweg tot aan het centrum loopt, door het door te trekken tot aan het speelbos en eventueel in relatie te stellen met het toekomstige stadbos. Dit is momenteel niet mogelijk omdat net na het centrum nog een aantal tuinen tot aan de Leiearm doorlopen.
- Aansluitend op het bestaande speelbos, wenst de gemeente een bijkomende uitbreiding van het speelbos richting Rijksweg.
- In de toekomst is het mogelijk dat de Oude Leiearm terug in verbinding wordt geplaatst met de Leie. Dit initiatief kan kaderen binnen de herwaardering van de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve (unieke ligging aan de Oude Leie) en het versterken van de relatie landschap-dorp.
- Behouden van een groenstrook langs de Oude Leiearm.

### 4.4 Juridisch-planologische basis voor nieuwe plannen rond het centrum

#### Probleemstelling

Voor het dorpsplein en omgeving, werd een gemeentelijk RUP opgemaakt, dd. 17/2/2005 met de bedoeling om een herinrichting te doen van het plein en zijn onmiddellijke omgeving en een nieuw ontmoetingscentrum te bouwen i.p.v. het in slechte staat zijnde Den Aert.

De afbraak van de oude zaal, voorzien in het eerste RUP, bleek niet voor iedereen zo evident. Het naoorlogse gebouw in neostijl opgetrokken als noodkerk bleek waardevol en door het gebruik als opvang van jeugdverenigingen, congregatiezaal en parochiezaal voor vele inwoners dierbaar. De erkenning als erfgoed door opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed onderbouwt deze stelling. Er werd besloten om het toch te behouden en te restaureren.

Ook groeide de behoefte om het aandachtsgebied verder te verruimen met onder meer de omgeving van het A. Demedtshuis zelf, de relatie met het speelbos en de relatie tot het omliggende landschap, met onder meer het toekomstige stadsrandbos.

Doordat de visie op een aantal punten verruimd is en bijgestuurd, met als voornaamste wijziging het behouden, renoveren en uitbreiden van 'Den Aert', dient het bestaande RUP te worden herzien.

#### Visie

Om het gebied opnieuw als een ontmoetingsplaats en aantrekkingspool te laten fungeren wordt ingezet op de herinrichting van het potentieel aanwezige plein, de renovatie en uitbreiding van de polyvalente zaal Den Aert, heraanleg van het beeldenpark aan het Demedtshuis, de natuurlijke schoonheid van de oude Leiemeander en een grotere toegankelijkheid van het speelbos en toekomstige stads-

randbos in de omgeving. De geïntegreerde ingrepen die de site nieuwe impulsen geven:

- De doorsneden delen van de kern Sint-Baafs-Vijve terug met elkaar verbinden. De nabijheid van de oude Leiemeander wordt voelbaar en zichtbaar gemaakt door de aanleg van een lus naar het huidige parkeerplein en het inrichten van dit plein tot aan de oevers als één samenhangend gebied met erffunctie.
- Daaruit volgend zou de open ruimte thv. de kruising Vlasstraat – Sint-Bavostraat, die sinds jaar en dag gebruikt wordt als parking, als dusdanig behouden worden en kwalitatief ingericht. Dit verzekert niet alleen het behoud van een open ruimte binnen een dicht historisch weefsel met smalle straten, maar tevens de toegankelijkheid van het OC Mozaïek, gelegen schuin tegenover de parking. Dit wordt vooral gebruikt door senioren, waarvoor de parking langs de Rijksweg of op het plein aan de meander voor sommigen te ver afgelegen is. Fietsverbindingen optimaliseren langs een groen en opengelaten oever van de oude Leie als verbinding naar het speelbos en het stadsrandbos.
- Uitbreiding en herinrichting van het beeldenpark en reconversie van Den Aert met o.a. een onafhankelijk te gebruiken nieuw zijgebouw.
- Behoud en versterken van de aanwezige beeldbepalende elementen.

- Aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, met aandacht voor het vrijwaren van zichten naar de oude Leiearm en behoud van een groenstrook langs de Leie. Het vervolledigen van het bestaande weefsel zorgt voor meer eenheid en structuur binnen Sint-Baafs-Vijve. Hier is de configuratie van de woonomgeving en de identiteit die gecreëerd wordt van groter belang dan het aantal wooneenheden dat gecreëerd wordt. De relevante zaken worden vertaald in het RUP.

#### 4.5 Versnipperde eigendomsstructuur

##### Probleemstelling

Het centrum van Sint-Baafs-Vijve kent momenteel een erg versnipperde eigendomsstructuur. Niet alle openbaar domein is eigendom van de gemeente. Zo is bijvoorbeeld ook het kerkhof niet volledig eigendom van de gemeente. De gemeente wil dit graag veranderen zodat de situatie meer eenduidig is, zeker met het vooruitzicht van de herinrichting van het dorpsplein en omgeving.

##### Visie

- Er wordt een onteigeningsplan aan het RUP gekoppeld voor die gronden van het openbaar domein die geen eigendom zijn van de gemeente.



Figuur 10: eigendomstructuur oud centrum Sint-Baafs-Vijve

#### 4.6 Niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden

##### Probleemstelling

Binnen het plangebied ligt een nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied. Het totale gebied neemt een vrij groot deel in van het centrum van Sint-Baafs-Vijve en zou aldus een belangrijke impact op de totale woonomgeving kunnen hebben, indien het ontwikkeld wordt. Door het grond- en pandendecreet is het woonuitbreidingsgebied echter wel onder bepaalde omstandigheden inzetbaar. Het deeltje dat werd omgezet naar woonreservegebied kan via reconversie ingezet worden. De site valt immers onder de definitie van het beleidskader 'reconversie' uit de herziening van het PRS W-VI. Een samenhangend ontwerp is hier echter aangewezen.

##### Visie

Het plan zelf vormt geen basis om het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen, het legt wel bijkomende randvoorwaarden op indien het zou ontwikkeld worden. Gezien zijn strategische ligging vlakbij het centrum en de site van de oude vlasroterij is een kwalitatieve en samenhangende ontwikkeling hier absoluut een must. De nieuwe woonomgeving dient een meerwaarde te vormen voor het centrum. Er worden randvoorwaarden geformuleerd met betrekking tot de samenhang met het historisch centrum en de relatie tot de oude Leiearm, zodat hier een landschappelijk, morfologisch en functioneel kwalitatief geheel ontstaat.

#### 4.7 Reconversie site vlasroterij

##### Probleemstelling

Tussen het woonuitbreidingsgebied en het centrum ligt de site van een vroegere vlasroterij. Deze site is in onbruik geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat. Aldus valt deze site onder de definitie van 'reconversie' volgens het beleidskader opgenomen in de herziening van het PRS-WV. Deze site ligt er op vandaag verlaten bij, wat geen meerwaarde betekent voor het centrum. Een geknipte invulling in functie van de kern waarbij dit stukje erfgoed (deels) bewaard wordt en een nieuw leven kan leiden zou zeker een meerwaarde voor de omgeving betekenen.

##### Visie

Gezien de directe nabijheid van het centrum en de waardevolle Leiemeander, is een invulling in functie van wonen hier het meest aangewezen. Er zijn geen concrete vragen of noden gekend vanuit andere functies zoals gemeenschapsvoorzieningen, sport- en recreatie en bedrijvigheid. De specifieke ligging van de site verantwoordt trouwens geen hoogdynamische en sterk verkeersgenererende activiteiten.

De invulling van het reconversiegebied voldoet wel aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden.

- De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft

een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik,...).

- De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden.
- Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied
- Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
- De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.

#### 4.8 Niet-ingenomen KMO-zone

##### Probleemstelling

Binnen de gemeente zijn, verspreid over het grondgebied, meerdere kleine ambachtelijke bedrijvzones aangeduid op het gewestplan. Sommige van deze gebiedjes zijn historisch zo gegroeid maar worden niet als dusdanig gebruikt, liggen midden de open ruimte en/of hebben geen goede ontsluitingsmogelijkheden. Anderszijds zijn er binnen de gemeente geen kavels ter beschikking van KMO-s binnen een goed gestructureerd lokaal bedrijventerrein.

De gemeente heeft in het kader van het GRS een onderzoek gestart naar verspreide en ongebruikte KMO-zones binnen het gewestplan om deze ruimtelijk te evalueren. Daarbij werd de KMO-zone langs de Rijksweg ter hoogte van de brug te Sint-Baafs-Vijve meegenomen.

Het betreft een zone met een vrij onhandige vorm, omringd door parkgebied volgens het gewestplan. Het gebied is onderdeel van de deelruimte 'Leievallei', een gebied waar het beleid onder meer gericht is op het open houden van de schaarse open ruimten. Nieuwe bebouwing en uitbreidingen zijn er niet wenselijk om te vermijden dat de Leievallei verandert in een aaneengesloten bebouwd lint. Daarenboven is dit gebiedje naast de helling van de brug gelegen waardoor het moeilijk ontsluitbaar en toegankelijk is.

##### Visie

Het is de visie van de gemeente om via planologische ruil, een bruikbare, goedgestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zone voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting heeft.

- De oppervlakte die via planologische ruil kan ingezet worden voor lokaal bedrijventerrein, zal afhangen van de oppervlakte aan niet-benutte, verspreid gelegen KMO-zones die effectief en ten laatste gelijktijdig omgezet worden naar een open ruimte bestemming.
- Verspreide KMO-zones die tot op vandaag geen invulling met bedrijvigheid hebben gekend, worden omgezet naar een open ruimte bestemming, in overeenstemming met hun huidig gebruik en het beleid voor de deelruimte waarin de KMO-zone is gelegen.

Het is de bedoeling deze ongebruikte KMO-grond om te zetten naar een open ruimtebestemming met de bedoeling het speelbos onder andere hiermee te kunnen uitbreiden.

## 5 Op te heffen voorschriften, planbaten/planschade en ruimteboekhouding

### 5.1 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 (met cultureel, historisch en/of esthetische waarde),
- woonuitbreidingsgebied (zuidelijk deel),
- reservegebieden voor woonwijken,
- parkgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied,
- KMO-zone en waterweg.

Voor bepaalde (delen van) percelen die gelegen zijn binnen de bestemming **woonuitbreidingsgebied** blijven de bestemmingen en bijhorende voorschriften van het gewestplan van kracht. Dit wordt voor die perceels(delen) uitdrukkelijk opgenomen in de voorschriften onder artikel 7.

#### BPA/RUP

Bij het van kracht worden van dit RUP zullen de bestemmingen en bijhorende voorschriften van volgende plannen opgeheven worden, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP, en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van onderhavig RUP, hetzij de gewestplanbestemming.

- BPA Vlasstraat – ambachtelijke zone (MB 23/12/87),
- BPA nr. 1 Plaats (MB 3/11/82) en
- RUP Plaats (BD 17/02/2005)

#### Verkavelingen

Bij het van kracht worden van dit RUP zullen de voorschriften van volgende verkavelingen opgeheven worden, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP, en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van onderhavig RUP:

1. VK 1988/128
2. VK 1987/125
3. VK 1991/151
4. VK 1966/75
5. VK 1972/55
6. VK 1977/69
7. VK 1967/79
8. VK 1973/266

## 5.2 Ruimteboekhouding

Gewestplan / BPA / RUP	Opp (ha)
CATEGORIE WONEN	16,74
CATEGORIE BEDRIJVGHEID	5,48
CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	3,12
CATEGORIE OVERIG GROEN	9,14
CATEGORIE LANDBOUW	0,24
CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR	1,51
<b>Totaal</b>	<b>36,23</b>

Met dit RUP wordt 3291,4 m<sup>2</sup> KMO volgens het gewestplan, omgezet naar 'gemengd open ruimte gebied' ifv de planologische ruil voor een samenhangend lokaal bedrijventerrein. Deze oppervlakte is een benaderende oppervlakte op basis van gewestplanbestemmingen en kadastrale gegevens.

RUP	opp
CATEGORIE WONEN	15,67
1 Gemengd woongebied	5,75
2 Zone voor tuin	1,02
3 Woongebied	3,76
4 Woongebied met open karakter	0,67
5 Wonen met wisselbestemming horeca en/of didactisch/recreatieve /educatieve functie	0,28
6 Woongebied met groen karakter	0,37
7 Woonuitbreidingsgebied	2,73
8 Woonprojectzone	1,09
CATEGORIE BEDRIJVGHEID	5,11
9 Lokale bedrijvigheid	4,64
10 Aanverwante functies voor wonen en werken	0,48
CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	3,12
11 Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	1,83
12 Projectzone 'historisch centrum aan de Leie	1,30
CATEGORIE OVERIG GROEN	10,76
13 Open ruimte park	10,76
CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR	1,57
14 Openbare wegen met verbindingfunctie	1,57
<b>Totaal</b>	<b>36,23</b>

Met dit RUP wordt eveneens 1,43 ha woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan omgezet naar 'gemengd open ruimte gebied'. De gemeente wenst dit op een andere locatie te kunnen inzetten, indien de behoefte daartoe kan worden aangetoond in de toekomst.

### 5.3 Planbaten/planschade/ compensatie

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 erf-dienstbaarheden 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

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van:

- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid (categorie 'bedrijvigheid') naar zone voor 'gemengd open ruimte gebied' (categorie 'overig groen')
  - zone voor wonen (categorie 'wonen') naar zone voor 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' (categorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen')
  - zone voor woonuitbreidingsgebied (categorie wonen) naar gemengd open ruimte gebied (categorie 'overige groen')
- kan mogelijks aanleiding geven tot planschade.

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van:

- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen) naar woongebied (categorie wonen);
  - Gebied voor kmo (categorie bedrijvigheid) naar woongebied (categorie wonen);
  - Parkgebied (categorie overig groen) naar woongebied met open karakter ;
- kan mogelijks aanleiding geven tot planbaten.

#### Compensatie

De zone die wordt omgezet van agrarisch gebied' (categorie landbouw) naar open ruimte park (categorie overige groen) kan mogelijks aanleiding geven tot compensatievergoeding.

## 6 Watertoets, onderzoek tot mer, RVR

### 6.1 Watertoets

#### Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), trad in werking op 1 november 2006. Op 9 no-

vember 2011 heeft de Vlaamse regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

#### Toepassing op het plangebied

##### Oppervlaktewater

Het plangebied behoort tot het Leiebekken en bevindt zich in het deelbekken van de Gaverbeek. In het zuiden van het plangebied loopt de Kasteelbeek (Oude Leiearm), een niet-geklasseerde waterloop. Ten oosten loopt de gekanaliseerde Leie, een bevaarbare waterloop.

##### Overstromingskaarten

Binnen het RUP komen geen recent overstromde gebieden (2006, 2010, 2011) voor. In het westen van het plangebied, langs de Kasteelbeek zijn enkele kleine gebiedjes aan-



geduid als 'risicozones voor overstromingen (MOG2006).

#### Overstromingsgevoeligheid (2011)

In het plangebied is een gebied langsheen de Leie aangeduid als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, evenals een smalle strook langs de kasteelbeek die de zuidelijke grens van het plangebied vormt. Ook een driehoekig gebied, centraal in het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig.

Een strook langs de Oude Leiearm in het westen van het plangebied is effectief overstromingsgevoelig. .



#### Infiltratiegevoeligheid

De bodem van het studiegebied is voor een groot deel infiltratiegevoelig. Dit houdt in dat het zinvol is om infiltratievoorzieningen te installeren.

### **Beoordeling**

#### Gebruik of maximale infiltratie hemelwater

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. In tweede instantie moet het maximaal kunnen infiltreren in de bodem, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen.

Het RUP voorziet in een bevestiging van de bestaande bebouwde ruimte en voorziet een herinrichting van het openbaar domein en een opwaardering van de openruimte langsheen Leie en oude Leiearm. Dit zal slechts een zeer beperkte invloed hebben op de bestaande waterhuishouding. Bijkomende verhardingen moeten maximaal beperkt worden tot wat noodzakelijk is in functie van de toegankelijkheid en gebeuren bij voorkeur in waterdoorlatende materialen of het water wordt afgevoerd naar de onverharde zones waar het in de grond kan infiltreren. Dit streven wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

#### Compenserende maatregelen voor verharde en bebouwde delen

Binnen het overgrote deel van het plangebied zal de verharde en bebouwde oppervlakte nauwelijks toenemen waardoor de infiltratie van hemelwater zou verminderen, gezien het momenteel al bebouwd en verhard is. Uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen is dat een maximale infiltratie en hergebruik gebeurt

op de individuele percelen. Dit wordt gerealiseerd door het toepassen van voorgaande principes. Indien noodzakelijk zal water afgeleid worden naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

### **Besluit**

- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden,
- aangezien de bebouwbare zones van het RUP niet gelegen zijn binnen een, volgens de watertoets, overstromingsgevoelig gebied,
- aangezien het aandeel bijkomende bebouwing en verharding beperkt is,
- aangezien door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd en waar mogelijk uitgebreid worden,
- aangezien dit RUP slecht een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst,
- aangezien er bij de voorschriften wordt opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van dit RUP conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

## 6.2 Onderzoek tot m.e.r.

In het kader van het RUP werd een onderzoek tot mer uitgevoerd. De eindconclusie van het onderzoek zal hieronder weergegeven worden:

Uit deze screening komen geïntegreerde milderende maatregelen naar voor om mee te nemen bij de verdere uitwerking van het RUP: Essentiële maatregelen op te nemen in de voorschriften of het grafisch plan van het RUP:

- Beperken van verhardingen tot wat noodzakelijk is, alsook maximaal werken met waterdoorlatende materialen waar mogelijk;
- Uitbreiding wordt beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en is enkel mogelijk als voldaan wordt aan de watertoets en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.
- Gebruik van streekeigen en standplaatsgebonden groenelementen die bijdragen tot het versterken van de typische begroeiing in de omgeving.
- Bestaande waarde volle gebieden voor ecologie, o.a. met een harde bestemming volgens het gewestplan, bestemmen als open ruimtegebied met als doel de bestaande open ruimte te vrijwaren en te versterken.
- Een deel van het resterende woonuitbreidingsgebied omzettingen naar gemengd open ruimtegebied als buffer naar de Oude Leiearm.

- Onderdelen van het VEN dienen een VEN-waardige bestemming te behouden.
- Er worden maatregelen opgelegd om de visuele impact van het bedrijventerrein op de omgeving te beperken of met andere woorden de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein te optimaliseren.
- Er worden randvoorwaarden ingeschreven bij de mogelijke ontwikkeling van het resterende woonuitbreidingsgebied in de toekomst, dit omtrent de relatie met het historische centrum, de Oude Leiearm, en het omgaan met de historisch waardevolle site van de voormalige vlasfabriek, het bufferen van hemelwater en het opvangen van de eigen parkeerbehoeften.
- De meest waardevolle gebouwen uit de inventaris opnemen in het RUP en krijgen zo een extra bescherming opgelegd.

Essentiële maatregelen op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP:

- Bij geplande grondwerken in het plangebied is voorafgaand overleg noodzakelijk met de bevoegde archeologische diensten zodat een archeologisch vooronderzoek kan voorzien worden.
- Voorafgaand overleg met de betrokken landbouwer(s), en een financiële vergoeding bij onteigening.

Eindconclusie van de dienst MER

**De dienst MER oordeelde op 10 mei 2013 dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

## 7 Onteigeningsplan

Gelet op het onteigeningsplan, waarbij de wvi en de gemeente Wielsbeke worden aangeduid als onteigenende macht;

Overwegende de hoge nood aan betaalbaar wonen. Bij de wvi staan op de lijst van kandidaat-kopers momenteel 33 kandidaten ingeschreven voor de aankoop van een kavel betaalbare of sociale bouwgrond in de gemeente Wielsbeke. Bij sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel staan momenteel 5 kandidaten ingeschreven voor de aankoop van een sociale koopwoning in de gemeente Wielsbeke. Bij sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander staan momenteel 216 kandidaten ingeschreven voor het betrekken van een sociale huurwoning in de gemeente Wielsbeke;

Gelet er geen passend gevolg kan gegeven worden aan deze nood wegens het niet beschikbaar zijn van een voldoende aanbod sociale woningen en kavels;

Overwegende de sociale objectieven die de gemeente Wielsbeke opgelegd kreeg via het decreet grond- en pandenbeleid en de provinciale verdeling van de sociale koopwoningen en sociale kavels, namelijk de realisatie van 1 sociale kavel, 25 sociale koopwoningen en 25 sociale huurwoningen tegen de einde van de voorziende planperiode in het jaar 2020;

Gelet op artikel 23 van de grondwet, ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden, waaronder het recht op een behoorlijke huisvesting;

Overwegende het gegeven dat er rond de herinrichting van de omgeving van de Oude Leie door het agentschap Natuur en Bos tal van initiatieven worden genomen;

Gelet dat rond de opwaardering van de oevers van de Oude Leie een visie is uitgewerkt in het project "Rivierherstel Leie", als onderdeel van het Seine-Scheldeplan dat getrokken wordt door het Vlaamse gewest, afdeling Waterwegen en Zeekanaal;

Gelet dat aan de overzijde van de oevers van de Oude Leie uitvoering werd gegeven aan het project "Schoondalbos" in uitvoering van de resultaten van de studie "Open stadsrandbos Schoendale" van juli 2002, dat uitgevoerd werd in opdracht van de provincie West-Vlaanderen, het Vlaamse Gewest Afdeling Bos en Groen (nu ANB), de stad Waregem en de gemeente Wielsbeke;

Gelet op de huidige achterhaalde en verouderde inrichting van het centrum en de onmiddellijke invloed en uitstraling die dit heeft op zijn omgeving.;

Overwegende dat de noodzakelijke herinrichting van het openbaar domein van het historische centrum van Sint-Baafs-Vijve in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onderzocht werd en bijkomend uitgediept in een stedenbouwkundig onderzoek voor het centrum. Zoals in de nota aangegeven is er behoefte aan een herwaarderding van de historische dorpskern met onder meer de herinrichting van het potentieel aanwezige plein en uitbreiding en heraanleg van het beeldenpark en Den Aert, de opwaardering en nieuwe invulling van de site in relatie tot de oude vlasroterij, het behoud van de waardevolle elementen en de integratie ervan binnen een samenhangend geheel met een sterke en herkenbare identiteit, het versterken van de relatie landschap – dorp, het verkeersluw maken van het centrumgebied en het optimaliseren van de fietsverbinding met het speelbos zodat het zijn functie als levendig centrum en ontmoetingsplaats terug kan opnemen en een aantrekkingspool wordt voor fiets- en wandeltoeristen. Daarnaast wenst de gemeente de bestaande begraafplaatsen op te waarderen en heeft hiertoe een herwaarderingsplan uitgeschreven.

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 is ondermeer een hedendaagse aankleding en invulling van het openbaar domein nodig zodat het ook jonge gezinnen en bewoners blijft aanspreken om er te komen en blijven wonen. Een vernieuwd en kwalitatief openbaar domein is mee de motor voor een vernieuwing van het woningbestand en een blijvende verjonging van de inwoners. Het is de taak van de gemeente om hiervoor in te staan.

De herwaarderding van het centrum en van de begraafplaats moet ervoor zorgen dat het gebied terug een kwalitatieve ontmoetingsplaats wordt voor de bewoners van Sint-Baafs-Vijve en komt aldus de ruime gemeenschap van Wielsbeke ten goede. De uitbreiding van het speelbos gebeurt in functie van de lokale jeugd en jeugdverenigingen, jonge gezinnen en de scholengemeenschappen. De uitbreiding van de groenzone langs de Oude Leiemeander gebeurt met het oog op het natuurherstel en komt aldus de gehele bevolking ten goede. Aldus gebeuren de onteigeningen ten algemene nutte.

Overwegende de nood aan meer groen voor de jeugd, meer bepaald meer speelruimte en meer speelgroen; dat het bestaande bos momenteel niet omvangrijk genoeg is om op een duurzame wijze te kunnen ingezet worden als speelbos voor de jeugdverenigingen, scholengemeenschappen en de inwoners, dat enkel wanneer het speelbos een voldoende omvang heeft, dit op een duurzame wijze als speelbos kan functioneren en de nodig diversiteit aan spelelementen en spellocaties kan aangeboden worden.;

Gelet er voor voor het centrum en de begraafplaats geen alternatieven zijn. De uitbreiding van het speelbos en de natuur langs de Oude Leiearm biedt de grootste meerwaarde indien dit gebeurt onmiddellijk aansluitend op het bestaande stuk speelbos en de bestaande natuur langs de Oude Leiearm.

Gelet op de in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen doelstelling om van het gebied aan de Oude Leiearm opnieuw een ontmoetingsplaats en aantrekkingspool voor bewoners van de omliggende en woonomgevingen en voor fiets- en wandeltoeristen te maken.

Gelet op de in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen noodzaak om voor het gebied een geïntegreerde aanpak te hanteren met onder meer het versterken van de beeldbepalende karakter van de natuurlijke Leieoevers, de link met het te herwaarderen dorpsplein te Sint-Baafs-Vijve, de realisatie van een fietsverbinding doorheen het gebied, de optimalisering van de interactie met het speelbos en toekomstige stadsrandbos aan de overzijde van de Leiearm, de scharnierfunctie van het gebied als verbindend gebied tussen Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke.

Overwegende dat binnen de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wielsbeke (goedkeuring deputatie op 30-08-2012) voor de invulling van de woonbehoefte op korte termijn de aansnijding voor wonen van het woonuitbreidingsgebied Sint-Baafs-Vijve wordt voorzien. Gezien de concreet omschreven actie binnen het GRS om een RUP Plaats Sint-Baafs-Vijve (nu RUP Den Aert) op te maken.

Overwegende dat pas na de goedkeuring van het bestemmingsplan kan overgegaan worden tot de materiële ontwikkeling en uitrusting van de woonontwikkeling en de andere, onder meer verbindende en beeldvormende, doelstellingen van het gebied;

Overwegende dat het RUP gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat. Hierbij wordt een duidelijke visie ontwikkeld qua typologie en morfologie van de bebouwing binnen de ganse zone, de ontsluiting, de groenaanleg, ...

Betreffende het luik wonen geeft deze visie aan:

- Hoe tot een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt gekomen;
- Hoe de relatie van de ontwikkelingen met het historisch dorpscentrum enerzijds en met de Oude Leiearm anderzijds wordt uitgebouwd en vorm gegeven;
- Hoe een kwalitatieve integratie van de bestaande tuinmuur, in overdruk aangeduid op het grafische plan, wordt gerealiseerd, waarbij een duidelijke visuele en functionele relatie met het centrum kan uitgebouwd worden;
- Hoe een kwalitatieve integratie van de te behouden schoorsteen van de voormalige vlasfabriek wordt gerealiseerd;
- Hoe de configuratie en morfologie van de bestaande gebouwen (ter hoogte van de voormalige vlasfabriek) grotendeels gerespecteerd blijft;
- Hoe doorgaand verkeer vanaf het centrum richting Waterstraat wordt verhinderd.
- Hoe het historische tracé van voetweg n° 20 mee geïntegreerd wordt als fiets- en voetgangersdoorsteek, in overdruk aangegeven op het grafische plan;
- Hoe de nodige parkeerplaatsen binnen het gebied zowel voor bewoners als bezoekers worden voorzien. Per wooneenheid dient minstens 1,2 parkeerplaatsen voor personenwagens en 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. 20% van de autoparkeerplaatsen dient onder de vorm van gemeenschappelijke parkeerplaatsen binnen de zone voorzien te worden;
- Diversiteit van aanbod;
- Kwalitatieve aanleg publiek domein;

Betreffende het luik open ruimte park geeft deze visie aan:

Dat het gebied bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een open ruimte park. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.

- Gebruik van streekeigen en standplaatsgebonden groenelementen die bijdragen tot het versterken van de typische begroeiing in de omgeving.
- Bestaande waardevolle gebieden voor ecologie, o.a. met een harde bestemming volgens het gewestplan, bestemmen als open ruimtegebied met als doel de bestaande open ruimte te vrijwaren en te versterken.
- Een deel van het resterende woonuitbreidingsgebied omzette naar gemengd open ruimtegebied als buffer naar de Oude Leiearm.
- De uitbreiding van het bestaande speelbos mogelijk maken als onderdeel van dit open ruimte park

De realisatie van een samenhangende fiets- en voetgangersverbinding die toelaat het speelbos vanuit het centrum te bereiken.

Betreffende het luik projectzone 'Historisch centrum aan de Leie' geven de voorschriften aan dat:

De zone is bestemd voor gemeenschaps- en culturele voorzieningen, openbare groene ruimte en openbare verharde ruimten en aanverwante activiteiten en voorzieningen.

- Binnen de zone dient een ruimtelijk kwalitatief geheel ontwikkeld te worden binnen een samenhangend totaalconcept met een sterke en herkenbare identiteit, waarbij aan onderstaande modaliteiten wordt voldaan.
- de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd dient te blijven en dat het project zich ruimtelijk dient te integreren in de schaal en het karakter van Sint-Baafskerk – Oude Leiearm.
- Binnen het totaalconcept een plein dient voorzien te worden dat bijdraagt tot de herwaardering van de dorpskern, door articulatie van de identiteitsversterkende componenten en beeldbepalende gebouwen. Het aan te leggen plein moet het karakter van een verblijfs- en ontmoetingsruimte uitstralen.
- Het gebied binnen de overdruk 'sporadische bedieningsfunctie' dient dusdanig geconcentreerd te worden dat het gebruik en toegankelijkheid in functie van autoverkeer duidelijk onderscheidt zijn en dat de snelheid van het gemotoriseerde verkeer beperkt wordt. Parkeervoorzieningen dienen op een kwalitatieve en ruimtebesparende manier gerealiseerd te worden. Maximum 30% van de overdruk kan als permanente parkeervoorzieningen ingericht worden. De aanduiding van parkeerplaatsen dient op een subtiele manier te gebeuren.
- Ter hoogte van de aanduiding 'kwalitatieve pleinvand' een kwalitatieve afwerking van de bebouwing dient gerealiseerd te worden, gericht naar het plein.
- Binnen het totaalconcept minstens 50% van de zone moet ingericht worden als openbare groene ruimte. De inrichting en aanleg gebeuren op een kwalitatieve manier die bijdraagt aan de herwaardering van de dorpskern en die bijdraagt aan de uitbouw van een structurerende groenas langs de Oude Leiearm, waarbij het bestaande beeldenpark mee geïntegreerd wordt en kan uitbreiden. Bij de (her)aanleg moet zowel aandacht gaan naar de functionele aspecten (wandeluimte/speelruimte, fietsvoorzieningen) als naar de ecologische en landschapsesthetische aspecten.
- De openbare groene ruimte overwegend moet bestaan uit streekeigen en standplaatsgebonden beplanting;
- Maximum 15% van de openbare groene ruimte mag verhard worden in functie van de toegankelijkheid van de groene ruimte en de gebouwen en constructies.
- De fiets- en voetgangersdoorsteek dient behouden te worden.

Betreffende het luik openbaar domein geven de voorschriften aan dat:

- De zone bestemd wordt voor openbaar domein onder alle vormen met daarbijhorende vrije ruimte en voorzieningen, meer bepaald openbare parkeervoorzieningen waarbij een ruimtelijke kwalitatieve inrichting voorop staat. Er worden hoogwaardige materialen gebruikt en er zijn maximaal twee toegangen vanop de openbare weg tot deze zone toegestaan, met een maximale breedte van 4m.

Betreffende het luik gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut geven de voorschriften aan dat:

- De zone bestemd is voor de inplanting van gemeenschaps- en nutsfuncties en hun bijhorende accommodatie;
- Ten minste 20% van de niet-bebouwde ruimte dient met groen te worden voorzien;
- De bestaande waardevolle bomenrij dient behouden te worden;
- Dat de bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek behouden moet worden;
- Dat een dienstweg kan gerealiseerd worden in functie van een betere bereikbaarheid van de begraafplaats en de aanpalende zones.

Overwegende dat ook de onteigening noodzakelijk is; dat het doel, namelijk de realisatie van een sociaal huisvestingsproject en een groene ontwikkeling van de oude leieoeveren kennelijk evenredig is met de impact van de onteigening, waarvoor de betrokkenen trouwens integraal en billijk zullen worden vergoed, zoals de grondwet het verplichtend voorschrijft; dat bij niet-ontteigening het gevaar bestaat dat de individuele eigenaar hun eigendom in portefeuille houden met speculatieve doeleinden, de sociale woonontwikkeling en de groenontwikkeling niet de noodzakelijke realisatie bekomt; dat niet alleen het schrijnend tekort aan daadwerkelijk beschikbare sociale woonegelegenheden de onteigening noodzaakt, doch ook de inrichting en uitrusting ervan; in combinatie met de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften, een samenhangende realisatie van het voorziene totaalproject in de realiteit onmogelijk maakt; dat enkel een globale aanpak zicht biedt op een samenhangende ontwikkeling van het gebied; in het bijzonder:

De ontwikkeling van een zone voor wonen, waarbij rekening wordt gehouden met:

- Een kwalitatieve relatie tussen de ontwikkelingen met het historisch dorpscentrum enerzijds en met de Oude Leiearm anderzijds;
- Een kwalitatieve integratie van de bestaande tuinmuur, in overdruk aangeduid op het grafische plan, waarbij een duidelijke visuele en functionele relatie met het centrum kan uitgebouwd worden;
- Een kwalitatieve integratie van de te behouden schoorsteen van de voormalige vlasfabriek;
- Het grotendeels respecteren van de morfologie van de bestaande gebouwen (ter hoogte van de voormalige vlasfabriek);
- Het verhinderen van doorgaand verkeer vanaf het centrum richting Waterstraat;
- De integratie van voetweg n° 20 als fiets- en voetgangersdoorsteek, in overdruk aangegeven op het grafische plan;
- Een duidelijk uitgewerkte visie qua nodige parkeerplaatsen binnen het gebied zowel voor bewoners als bezoekers. Per wooneenheid dient minstens 1,2 parkeerplaatsen voor personenwagens en 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. 20% van de autoparkeerplaatsen dient onder de vorm van gemeenschappelijke parkeerplaatsen binnen de zone voorzien te worden;
- Een diversiteit van aanbod;
- Een kwalitatieve aanleg van het publiek domein;

De ontwikkeling van een open ruimte-park, waarbij rekening wordt gehouden met:

- Gebruik van streekeigen en standplaatsgebonden groenelementen die bijdragen tot het versterken van de typische begroeiing in de omgeving.
- Bestaande waardevolle gebieden voor ecologie, o.a. met een harde bestemming volgens het gewestplan, bestemmen als open ruimtegebied met als doel de bestaande open ruimte te vrijwaren en te versterken.
- Een deel van het resterende woonuitbreidingsgebied omzetten naar gemengd open ruimtegebied als buffer naar de Oude Leiearm.
- Er worden maatregelen opgelegd om de visuele impact van het bedrijventerrein op de omgeving te beperken of met andere woorden de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein te optimaliseren.
- De uitbreiding van het bestaande speelbos mogelijk maken als onderdeel van dit open ruimte park
- De realisatie van een samenhangend fiets- en voetgangersnetwerk die toelaat het speelbos voor kinderen vanuit het centrum vlot en veilig te bereiken.
- Overwegende dat de onteigening noodzakelijk is opdat de overheid de nodige werken tot realisatie van de projectzone 'historisch centrum aan de Leie', de herwaarderding van de begraafplaats, de kwalitatieve realisatie van parkeervoorzieningen met aansluitend de uitbreiding van het speelbos en het voorziene natuurherstel langs de Oude Leiearm alsook de recreatieve ontsluitingen, zoals voorzien in het RUP en de stedenbouwkundige voorschriften, zou kunnen uitvoeren en het openbaar karakter en dus de permanente toegankelijkheid ten allen tijde kan garanderen. Gezien bepaalde delen in private eigendom zijn, heeft de overheid geen vat op de toekomstige ontwikkelingen en geen zekerheid dat zij haar plannen voor deze delen ook daadwerkelijk zal kunnen uitvoeren. Aldus bestaat het gevaar dat deze ontwikkelingen niet de noodzakelijke realisatie bekomen en dat een samenhangende realisatie van het voorziene totaalproject in de realiteit onmogelijk wordt; Gezien deze delen onderdeel uitmaken van een groter samenhangend geheel van de publieke ruimte van Sint-Baafs-Vijve, is een globale ontwikkeling gebaseerd op een samenhangende visie voor dit geheel noodzakelijk. Enkel een globale aanpak biedt zicht op een samenhangende ontwikkeling van het openbaar domein van de dorpskern, in het bijzonder;
- de realisatie van een plein tot aan de oevers van de Oude Leiearm als één samenhangend geheel met erffunctie,
- de herinrichting en uitbreiding van Den Aert en de omgeving van het A. Demedts huis met beeldenpark;
- een betere integratie en herwaarderding van de begraafplaats;
- het versterken en optimaliseren van de (fiets)relaties met onder andere het speelbos en het omliggende landschap en stadsrandbos;

Gelet dat ook volgende van belang zijn: het aanleggen van de voorgeschreven groene zones, het realiseren van alle randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast en de opgelegde realisatie voor de nodige ruimte voor infiltratie en vertraagde afvoer van het hemelwater door het stabiliseren van buffercapaciteit en het open houden van het waterstelsel; dat zulke gewenste globale ontwikkelingsvisie best vanuit de overheid gecoördineerd ontwikkeld en nadien beheerd wordt;

Overwegende dat de wvl, als dienstverlenende intergemeentelijke vereniging, en die als primair maatschappelijk doel heeft het verwerven, vervreemden, uitrusten en beheren van gronden met als doel de realisatie van een betaalbaar woonaanbod, een gespecialiseerde overheid is als bedoeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeente conform artikel 2.4.3, §2 als onteigenende instantie kan optreden. Dat hetzelfde geldt voor wvi;

Gelet op het arrest van de Raad van State, nr. 130.212, Schelfout, 09-04-2004 dat, na te hebben verwezen naar art. 2.4.3, §1, VCRO, beslist: "Overwegende dat ingevolge deze bepaling de onteigening ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van het decreet van algemeen nut lijkt te zijn; ..." (zie eveneens het arrest nr. 218.950, nv. Stena, dd. 19-04-2012, nr. 5.19); en het Grondwettelijk Hof in het arrest nr.

186/2011 van 08-12-2011 in B.10, waarin het Hof stelt: "Het begrip "algemeen nut" wordt ter zake ruimer geïnterpreteerd dan bij een onteigening die tot een ander doel strekt: de onteigening tot verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uit kracht van het decreet zelf geacht van openbaar nut te zijn".

Overwegende dat vooraleer de vereiste uitrusting van het bestemde terrein te kunnen aanvatten zoals ze is voorzien in het goedgekeurde RUP, alle gronden effectief dienen verworven te zijn; dat voormelde uitrusting op zich ook een tijdrovende aangelegenheid is, dewelke gelet op de hoger vermelde dringende woonnood best zo snel als mogelijk moet kunnen aangevat en gefinaliseerd worden;

Overwegende dat die uitrusting dient vooraf gegaan te worden door diverse technische onderzoeken (opmetingen, boringen, oriënterend bodemonderzoek gezien de aanwezigheid van een aantal verlaten bedrijfsruimtes ...) dewelke op het terrein dienen te gebeuren

Overwegende dat er bovendien een gebiedsdekkend archeologisch onderzoek dient uit te voeren vooraleer zij kan overgaan tot de realisatie van het woonproject en de natuurontwikkeling;

Overwegende dat eigenaars binnen het plangebied, reeds werden benaderd in een poging tot een minnelijke verwerving te kunnen overgaan. Doch er geen akkoord in der minne kon bereikt worden en dat derhalve zonder onteigening van de percelen de start van de uitrustingswerken voor onbepaalde tijd dreigt uitgesteld te worden;

Overwegende dat uit wat voorafgaat duidelijk blijkt dat er een dringende noodzaak is om te kunnen overgaan tot de verwerving van de gronden, zodat meteen alle voorbereidingen voor het archeologisch onderzoek en de uitrusting kunnen starten, meteen gevolgd door de eigenlijke uitrusting;

Overwegende dat vooraleer de vereiste herinrichting en optimalisatie van het openbaar domein in de dorpskern (met o.a. een samenhangend plein tot aan de oevers, parkeergelegenheden, begraafplaats, omgeving Den Aert en A. Demedtshuis, verbeterde fiets- en wandelverbindingen) te kunnen aanvatten zoals ze is voorzien in het goedgekeurde RUP, alle gronden effectief dienen verworven te zijn; dat voormelde herinrichting en optimalisatie op zich ook een tijdrovende aangelegenheid is, dewelke gelet op de hoger vermelde reeds achterhaalde bestaande toestand, best zo snel als mogelijk moet kunnen aangevat en gefinaliseerd worden;

Overwegende dat de plannen rond de inrichting van het stadsrandbos aan de overzijde van de oude meander en het project Rivierherstel Leie met onder meer het terug in verbinding stellen van de Oude Leiemeander, concreter worden, dat het belangrijk is dat de initiatieven van het gemeentebestuur zich kunnen mee inschakelen in deze geplande en vernieuwende projecten zodoende een nieuwe impuls aan de leefbaarheid en leef- en woonkwaliteit van Sint-Baafs-Vijve te kunnen geven, dat het de taak en de wens van de gemeente is om ook haar steentje hierin bij te dragen.

Overwegende dat uit wat voorafgaat duidelijk blijkt dat er een dringende noodzaak is om te kunnen overgaan tot de verwerving van de gronden, zodat de gemeente haar ambitie kan waarmaken en meteen alle voorbereidingen, zoals de opmaak van concrete plannen, voor de herinrichting en optimalisatie kunnen starten, meteen gevolgd door de eigenlijke uitrusting;

Overwegende dat het realiseren van een (speel)bos meerdere jaren in beslag neemt, dat een bos niet van vandaag op morgen tot stand komt, en anderzijds de nood aan meer groen reeds op vandaag bestaat, is het kunnen starten met de aanplant ervan dan ook van hoogdringende aard. Uit voorgaande blijkt dat het noodzakelijk is zo snel mogelijk met de aanplant van meer speelbos te kunnen starten.

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 het decreet van 06-07-2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

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;

## VERORDENEND DEEL

Het verordenend gedeelte van het RUP Den Aert bestaat uit:

- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften



De stedenbouwkundige voorschriften worden in onderstaande tabel weergegeven.

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 0</b> <b>ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	
<p><b>0.1</b>    <b>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</b></p> <p><u>Afvalwater</u> De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsnet.</p> <p><u>Hemelwater</u> Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij dient het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk behouden te worden.</p> <p>Regenwater moet in eerste instantie maximaal opgevangen en hergebruikt worden. In tweede instantie moet het kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer. Het buffervolume dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de verharde oppervlakte.</p> <p>In alle zones is het naast de hoofdbestemming daarom toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten kunnen collectief georganiseerd worden.</p> <p><b>0.2</b>    <b>Nutsleidingen en -gebouwtjes</b></p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene en specifieke bestemming en het functioneren van het gebied niet in het gedrang brengen, is het herstel, de (her)aanleg of verplaatsing van bestaande en nieuwe nutsleidingen en bijhorende gebouwtjes toegestaan.</p> <p><b>0.3</b>    <b>Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen</b></p> <p>In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.</p>	



VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>0.4</b>      <b>Overgangsbepaling gebouwen</b></p> <p>Alle bestaande (hoofdzakelijk) vergund (geachte) gebouwen kunnen gerenoveerd en/of verbouwd worden. Bij herbouw of uitbreiding van het volume dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden opgevolgd. De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing, uitbreiding, indien hierdoor de plaatselijke aanleg niet in het gedrang komt.</p>	
<p><b>0.5</b>      <b>Overgangsbepaling functies</b></p> <p>Bestaande en vergunde functie kunnen behouden blijven. Wanneer deze verdwijnen bij aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor functiewijziging, dient de bestemming van het perceel volgens onderhavig RUP te worden gerespecteerd.</p>	
<p><b>0.6</b>      <b>Materialen</b></p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p>	
<p><b>0.7</b>      <b>Duurzaamheid</b></p> <p>Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuinig ruimtegebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier;</li> <li>◦ Een gezonde mix van woonvarianten nastreven;</li> <li>◦ Het vermijden van onbenutte restruimten;</li> <li>◦ Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde gebied (o.m. voor parkeervoorzieningen);</li> </ul> </li> <li>• Energie-aspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Het oriënteren en concipiëren van het openbaar domein en van leefruimtes binnen woningen, kantoorruimten en publieke voorzieningen met oog voor een optimale energetisch bewuste inplanting en oriëntatie van de gebouwen en/of delen ervan, om op passieve wijze en eventueel actieve wijze maximaal gebruik te kunnen maken van het zonlicht;</li> </ul> </li> </ul>	

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"><li>• Materiaalgebruik en bodemverzet<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Het ter plekke houden, gebruiken of herbruiken van materie of materialen.</li></ul></li></ul>	

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 1 GEMENGD WOONGEBIED</b>   'CATEGORIE 1: 'WONEN''</p>	
<p><b>1.1 Bestemming</b>  Deze zone heeft een kernfunctie waarbij de nadruk op wonen ligt.  Naast wonen kunnen volgende functies voorzien worden als hoofdbestemming per perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren</li> <li>• Diensten</li> <li>• Horeca</li> <li>• Kleinschalige detailhandel</li> <li>• Functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>Eén garage of autostandplaats en 2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid bij nieuwbouw, herbouw of grondige renovatie is verplicht op eigen terrein, binnen wandelafstand van de woning. De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.</p> <p>Bestaande vergunde bedrijvigheid (KMO, ambachtelijke bedrijvigheid, productie,..) kan blijven bestaan en verder evolueren als hoofdfuncties zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreven wordt. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.</p> <p> Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'ontsluitingsweg' dient de ontsluiting van het achterliggende gebied georganiseerd te worden.</p>	<p><i>Onder <u>kleinschalige detailhandel</u> wordt verstaan handel die de schaal van de buurt niet overschrijdt (morfologie, perceelsgrootte, e.d.) In nevenbestemming mag de handel slechts max. 40% van de vloeroppervlakte innemen en is de bezettingsgraad bepaald in punt 1.3. Hieronder wordt de oppervlakte bijkomend beperkt.</i></p> <p><i>Op <u>wandelafstand</u> wordt beschouwd binnen een straal van 200m. De gemeente kan een tegenprestatie eisen bij niet realiseren. Deze tegenprestaties dienen vastgelegd te worden in een gemeentelijke verordening en/of reglement.</i></p>
<p><b>1.2 Bebouwing</b>  Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd worden.  Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel vormen met een van beide woningen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst kunnen de niet afgewerkte muurdelen in plaatmaterialen (vb gevellen) afgewerkt worden. De</p>	

## VERORDENEND DEEL

## TOELICHTING

## Art. 1 GEMENGD WOONGEBIED

'CATEGORIE 1: 'WONEN'

laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

1.3 **Terreinbezetting**

De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

- Open bebouwing: max. 250m<sup>2</sup>
- Halfopen bebouwing: max. 200m<sup>2</sup>
- Gesloten bebouwing: max. 180m<sup>2</sup>

Deze maximale terreinbezettingen gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

1.4 **Inplanting hoofdgebouw**

- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m - max. 10m, tenzij anders aangegeven op het grafische plan door middel van een uiterste voorbouwlijn. In dat geval dient minstens de uiterste voorbouwlijn gerespecteerd en bedraagt de afstand maximaal 15m.

Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.

Binnen de deelzones aangeduid met een stippellijn in overdruk geldt volgende afstand tov. van de rooilijn: min. 10m en max 15 m.

- Afstand tot de zijkavelgrenzen:
  - Bij koppeling: 0m
  - Bij niet koppelen: min. 3m
- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m  
Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven.


1.5 **Bouwdiepte**

- Bij open bebouwing: gelijkvloers max. 20m, op verdiep max. 15m
- Bij halfopen en gesloten bebouwing: op gelijkvloers max. 18m, op verdiep max. 15m

Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

*De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel en mits de bouwvrije afstanden gerespecteerd worden.*

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 1 GEMENGD WOONGEBIED</b> <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">1</span> 'CATEGORIE 1: 'WONEN''	
<p><b>1.6 Bouwhoogte</b> Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellende daken zijn toegestaan.</p> <p><b>1.7 Dakvorm</b> De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een minimale helling van 25%.</p> <p><b>1.8 Uitbouwen</b> Bij woningen op de rooilijn zijn op verdiep uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. breedte van 0,5m, waarbij de breedte gelijk aan de voetpadbreedte verminderd met 0,75m niet overschreden wordt. Uitbouwen mogen de max. 2/3 gevelbreedte niet overschrijden en dienen min. 0,60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij koppeling.</p> <p><b>1.9 Niet-bebouwde delen</b> De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan maximaal 50% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.</p> <p>Bij andere functies dan wonen kan de niet-bebouwde ruimte 100% verhard worden. De verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen tenzij dit milieutechnisch niet mogelijk is.</p> <p>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p>	<p><i>Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend, met uitzondering van de woningen langs de Leiestraat waar de bouwlagen 3m bedragen gezien de beperkte breedte van deze weg. Bij bestaande woningen met een hogere kroonlijst dan 7m, kan de bestaande kroonlijsthoogte behouden worden.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 1 GEMENGD WOONGEBIED</b>   'CATEGORIE 1: 'WONEN''</p>	
<p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p> <p><b>1.10 Bijgebouwen</b>  Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>, uitgezonderd voor percelen waar meergezinswoningen gerealiseerd zijn of worden, waarbij bijgebouwen in functie van garages de totale oppervlakte mogen overschrijden zodoende 1 garage per wooneenheid te realiseren op eigen terrein.</li> <li>• De inplanting op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.</li> <li>• Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie.</li> <li>• De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>• De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3.0m.</li> </ul>	<p><i>Er wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige verordening inzake wonen.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p>Art. 2 <b>ZONE VOOR TUIN</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span> 'CATEGORIE 1: 'WONEN'</p>	
<p><b>2.1 Bestemming</b>  Deze zone is bestemd voor tuinen gekoppeld aan de voorliggende woningen.</p> <p><b>Niet-bebouwde ruimte</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van de toegelaten activiteiten zijn toegestaan.</p> <p><b>2.2 Verhardingen en niet-overdekte constructies</b>  Verhardingen in functie van terrassen en paden zijn toegestaan. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden, dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.</p> <p><b>2.3 Afsluitingen</b>  Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p>	

## Art. 3

## WOONGEBIED

3

'CATEGORIE 1: 'WONEN'

## 3.1

**Bestemming**

Deze zone heeft als hoofdfunctie wonen.

Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:

- Kantoren zonder loketfunctie
- Diensten
- Kleinschalige detailhandel

Eén garage of autostandplaats en 2 fietsparkeerplaatsen per woongelegenheid is verplicht op eigen terrein.

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

Bestaande vergunde bedrijvigheid (KMO, ambachtelijke bedrijvigheid, productie,..) kan blijven bestaan zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreven wordt. Uitbreiding wordt uitgesloten. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.

## 3.2

**Bebouwing**

Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd te worden.

Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel vormen met een van beide woningen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst kunnen de niet afgewerkte muurdelen in plaatmaterialen (vb gevellen) afgewerkt worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels.

## 3.3

**Terreinbezetting**


De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofgebouw en de bijgebouwen.

*Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan handel die de schaal van de buurt niet overschrijd (morfologie, perceelsgrootte, e.d.) In nevenbestemming mag de handel slechts max. 40% van de vloeroppervlakte innemen en is de bezettingsgraad bepaald in punt 2.3. Hieronder wordt de oppervlakte bijkomend beperkt.*



VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 3 WOONGEBIED</b></p> <p><b>CATEGORIE 1: 'WONEN'</b></p>	
<p>• Open bebouwing: max. 250m<sup>2</sup></p> <p>• Halfopen bebouwing: max. 200m<sup>2</sup></p> <p>• Gesloten bebouwing: max. 180m<sup>2</sup></p> <p>Deze maximale terreinbezettingen gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p><b>3.4 Inplanting hoofdgebouw</b></p> <p>• Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m - max 10m, tenzij anders aangegeven op het grafische plan door middel van een uiterste voorbouwlijn. In dat geval dient minstens de uiterste voorbouwlijn gerespecteerd en bedraagt de afstand maximaal 15m. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.</p> <p>• Afstand tot de zijkavelgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Bij koppeling: 0m</li> <li>◦ Bij niet koppelen: min. 4m</li> </ul> <p>• Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven.</p> <p><b>3.5 Bouwdiepte</b></p> <p>• Bij open bebouwing: gelijkvloers max. 20m, op verdiep max. 15m</p> <p>• Bij halfopen en gesloten bebouwing: op gelijkvloers max. 15m, op verdiep max. 12m</p> <p>Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p><b>3.6 Bouwhoogte</b></p> <p>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellende daken zijn toegestaan.</p> <p><b>3.7 Dakvorm</b></p> <p>De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een minimale helling van 25%.</p>	<p><i>De <u>bouwdiepte</u> wordt gemeten vanaf de voorgevel en mits de bouwvrije afstanden gerespecteerd worden.</i></p> <p><i>Per <u>bouwlaag</u> wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 3 WOONGEBIED</b> <span style="background-color: orange; padding: 2px;">3</span> 'CATEGORIE 1: 'WONEN''	
<p><b>3.8 Uitbouwen</b>            Bij woningen op de rooilijn zijn op verdiep uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. breedte van 0,5m, waarbij de breedte gelijk aan de voetpadbreedte verminderd met 0,75m, niet overschreden wordt. Uitbouwen mogen de max. 2/3 gevelbreedte niet overschrijden en dienen min. 0,60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij koppeling.</p> <p><b>3.9 Niet-bebouwde delen</b>            De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan voor maximaal 200m<sup>2</sup> verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.</p> <p>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p> <p><u>Fiets- en voetgangersdoorsteek</u>            Ter hoogte van de indicatieve overdruk 'fiets- en voetgangersdoorsteek' dient de bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek behouden te worden. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave, met een marge van 3m.</p> <p><b>3.10 Bijgebouwen</b>            Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbouw, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:</p>	

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 3 WOONGEBIED</b></p> <p> 'CATEGORIE 1: 'WONEN''</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>• De inplanting op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.</li> <li>• Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie.</li> <li>• De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>• De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3.0m.</li> <li>• Carports: Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.</li> <li>◦ De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw</li> <li>◦ Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord</li> <li>◦ Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling.</li> <li>◦ bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning</li> <li>◦ maximum oppervlakte: 21m<sup>2</sup></li> <li>◦ maximum hoogte: 3m</li> <li>◦ enkele mogelijk langs 1 zijde van de woning</li> </ul> </li> </ul>	

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 4</b> <b>WOONGEBIED MET OPEN KARAKTER</b> <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">4</span> 'CATEGORIE 1: 'WONEN''	
<p><b>4.1 Bestemming</b>            Deze zone heeft als hoofdfunctie wonen onder vorm van open bebouwing.            Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren zonder loketfunctie</li> <li>• Diensten</li> <li>• Vrije beroepen</li> </ul> <p>Eén garage of autostandplaats en 2 fietsparkeerplaatsen per woongelegenheid is verplicht op eigen terrein.            De nevenbestemming mag maximaal 1/3<sup>de</sup> van de vloeroppervlakte binnen de bebouwde zone innemen.</p> <p><b>4.2 Bebouwing</b>            De perceelsbreedte per kavel dient minstens 20 m te bedragen, voor de eerste 50m gemeten vanaf de rooilijn.</p> <p><b>4.3 Terreinbezetting</b>            De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen en bedraagt max.400 m<sup>2</sup></p> <p><b>4.4 Inplanting hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 10m.                Afstand tot de zijkavelgrenzen: min 5m</li> <li>• Achterste bouwlijn op max. 50m gemeten vanuit de rooilijn</li> </ul> <p><b>4.5 Bouwhoogte</b>            Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellende daken zijn toegestaan.</p> <p><b>4.6 Dakvorm</b>            De dakvorm is vrij.</p>	<p><i>Bebouwde zone: hoofd en bijgebouw</i></p> <p><i>Eerste perceel kent hoge bezetting van ongeveer 400 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>Per <u>bouwlaag</u> wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 4 WOONGEBIED MET OPEN KARAKTER</b></p> <p><b>4</b> 'CATEGORIE 1: 'WONEN'</p>	
<p><b>4.7 Niet-bebouwde delen</b></p> <p>De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, voliè-res, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan voor maximaal 200m<sup>2</sup> verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.</p> <p>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, hekwerk, levende hagen. Betonnen afsluitingen, metselwerk en houten panelen zijn uitgesloten.</p> <p><b>4.8 Bijgebouwen</b></p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Bijgebouwen dienen ingeplant te worden in de achtertuinstrook, meer bepaald de tuinstrook tussen de plangrens en de achterste bouwlijn.</li> <li>• De inplanting op 0,00 meter bij koppeling of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.</li> <li>• Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie.</li> <li>• De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>• De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3.0m.</li> </ul>	


VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 5</b> <b>WONEN MET WISSELBESTEMMING HORECA EN/OF DIDACTISCH – EDUCATIEVE – RECREATIEVE FUNCTIE</b>            'CATEGORIE '1: WONEN'</p>	
<p><b>5.1 Bestemming</b>            Deze zone is bestemd voor wonen en alle functies (didactische – educatieve - recreatieve functies en horeca met eventuele hotelaccommodatie, met uitsluiting van dancings) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.</p> <p>Eén garage of autostandplaats en 2 fietsparkeerplaatsen per woongegelegenheid is verplicht op eigen terrein. De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.</p> <p><b>5.2 Bebouwing</b>            Binnen de zone is enkel open bebouwing toegelaten.            Er kan binnen onderhavige zone telkens slechts één woongegelegenheid voorzien worden.</p> <p><b>5.3 Terreinbezetting</b>            De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen en bedraagt max 40% van de perceelsoppervlakte.</p> <p><b>5.4 Inplanting gebouwen</b>            De inplanting van de gebouwen is vrij, met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en voor zover als gevolg van de inplanting op aanpalende percelen met een woonfunctie, geen buitensporige hinder ontstaat.</p> <p><b>5.5 Bouwhoogte</b>            Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellende of ronde daken zijn toegestaan.</p> <p><b>5.6 Dakvorm</b>            De dakvorm is vrij.</p>	<p>De bestaande hoevegebouwen staan op de lijst van M&amp;L om mogelijks te beschermen.</p> <p><i>Per <u>bouwlaag</u> wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 5</b> <b>WONEN MET WISSELBESTEMMING HORECA EN/OF DIDACTISCH – EDUCATIEVE – RECREATIEVE FUNCTIE</b> 'CATEGORIE '1: WONEN'</p>	
<p><b>5.7 Niet-bebouwde delen</b> De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, voliè-res, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan maximaal 30% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpa-den. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.</p> <p>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende ha-gen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p> <p><b>5.8 Bijgebouwen</b> Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een gara-ge, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>• De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>• Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning dient nagegaan of de inplanting van de bijge-bouwen op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt.</li> <li>• De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3,0m.</li> </ul>	

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 6</b> <b>WOONGEBIED MET GROEN KARAKTER</b>  'CATEGORIE 1: 'WONEN'	
<p><b>6.1 Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor wonen in een groen kader. Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren zonder loketfunctie</li> <li>• Diensten</li> <li>• Vrije beroepen</li> </ul> <p><b>6.2 Bebouwing</b> Binnen de zone is enkel open bebouwing toegelaten. Binnen deze zone is de bestaande waardevolle bebouwing te behouden (zie Art. 14.1). Bij nieuwbouw moeten de gebouwen qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken en dienen zij zich in de omgeving te integreren. Er kan binnen onderhavige zone slechts één woongelegenheden voorzien worden.</p> <p><b>6.3 Terreinbezetting</b> De bestaande bebouwing mag met max 25% ten opzichte van de bestaande grondoppervlakte van bebouwing binnen onderhavige zone, worden uitgebreid.</p> <p><b>6.4 Inplanting gebouwen</b> De inplanting van de gebouwen is vrij, met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en voor zover als gevolg van de inplanting op aanpalende percelen met een woonfunctie, geen buitensporige hinder ontstaat.</p> <p><b>6.5 Bouwhoogte</b> Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellende of ronde daken zijn toegestaan.</p> <p><b>6.6 Dakvorm</b></p>	<p><i>Bij de berekening van het bijkomend grondoppervlak wordt uitgegaan van de bestaande grondoppervlakte op het ogenblik van de opname van de bestaande toestand bij de opmaak van onderhavig RUP</i></p> <p><i>Buitensporige hinder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overmatige schaduwslag</li> <li>• Schending van de privacy</li> <li>• Geluid-, geur- of stofhinder waardoor de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden gaat.</li> </ul> <p><i>Per <u>bouwlaag</u> wordt een max. hoogte van 3,5m gerekend.</i></p>




VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p>Art. 6 <b>WOONGEBIED MET GROEN KARAKTER</b></p> <p> 'CATEGORIE 1: 'WONEN''</p>	
<p>De dakvorm is vrij.</p> <p><b>6.7 Niet-bebouwde delen</b></p> <p>De niet bebouwde delen dienen maximaal als waardevol groen geheel binnen het straatbeeld van de Rijksweg behouden te blijven. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. Daarbij dienen de bestaande waardevolle bomen, groen- en andere structuren behouden te worden.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan maximaal 10% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p> <p>De bestaande tuinmuur, in overdruk aangeduid op het grafisch plan, dient maximaal behouden te blijven.</p> <p><b>6.8 Bijgebouwen</b></p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>• De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>• Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning dient nagegaan of de inplanting van de bijgebouwen op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt.</li> <li>• De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3,0m.</li> </ul>	



VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
Art. 7 	<b>WOONUITBREIDINGSGBIED</b> 'CATEGORIE 1: 'WONEN'	
<b>7.1</b>	<b>Bestemming</b>	<p><i>Binnen de contouren van deze zone blijven de bestemmingen en bijhorende voorschriften van het gewestplan behouden</i></p> <p><i>Deze zone kan pas ontwikkeld worden als woongebied als de woonbehoeftestudie aantoont dat dit noodzakelijk is. Tot het zover is, blijven de bestemming en de voorschriften van het gewestplan van toepassing, conform artikel 7.4.5 van de codex RO: 'De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.'</i></p> <p><i>Er wordt voor geopteerd deze zone op te nemen binnen het plangebied, aangezien ze een ruimtelijk geheel vormt met de rest van het plangebied.</i></p>
<b>7.2</b>	<b>Kwalitatieve inpassing</b> Binnen de zone dient een ruimtelijk kwalitatief geheel ontwikkeld te worden binnen een samenhangend totaalconcept met een sterke en herkenbare identiteit, waarbij aan de modaliteiten van art. 15.2 wordt voldaan.	
<b>7.3</b>	<b>Archeologisch vooronderzoek</b> Voorafgaand aan de ontwikkelingen in het gebied, kan met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd worden. Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen kunnen op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen worden uitgevoerd.	

VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
<b>Art. 8</b>	<b>WOONPROJECTZONE</b> 'CATEGORIE 1: 'WONEN'	
<b>8.1</b>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen, meer bepaald onder de vorm van een woonproject binnen een globaal concept.</p> <p>Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren zonder loketfunctie</li> <li>• Diensten</li> <li>• Vrije beroepen</li> <li>• Horeca op schaal van het project, waarbij het te verwachten aantal bezoekers de verkeersleefbaarheid niet mag overschrijden.</li> </ul>	<p><i>Deze zone valt onder de toepassing van het beleidskader 'reconversie' van het PRS-WV.</i></p> <p><i>Het betreft de site van de oude vlasroterij.</i></p> <p><i>Gezien de ligging van de site aan het dorpscentrum en de oude Leiemeander en de recreatieve uitbouw langs deze meander, aansluitend op het stadsrandbos aan de overzijde van de meander, kan deze horecazaak wel een projectoverschrijdende aantrekkingskracht hebben.</i></p>
<b>8.2</b>	<p><b>Kwalitatieve inpassing</b></p> <p>Binnen de zone dient een ruimtelijk kwalitatief geheel ontwikkeld te worden binnen een samenhangend totaalconcept met een sterke en herkenbare identiteit, waarbij aan de modaliteiten van art. 15.2 wordt voldaan.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de toegelaten activiteiten en om de waardevolle delen te behouden voor verval, zijn toegestaan voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en passen binnen onderstaande bebouwingsvoorschriften.</p>	<p><i>Er kunnen aanpassingen aan de bestaande gebouwen als ook nieuwe gebouwen of delen van gebouwen opgericht worden in functie van een nieuw gebruik onder de voorwaarde dat zij zich inpassen binnen het historisch waardevol geheel waarbij de meest waardevolle elementen niet blijvend mogen beschadigd worden.</i></p>
<b>8.3</b>	<p><b>Bebouwingswijze</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bebouwingstypologie:</i> de bestaande configuratie en morfologie van de verschillende gebouwen wordt grotendeels gerespecteerd en kan aangevuld worden met andere bouwtypologieën.</li> <li>• <i>Bebouwingsdichtheid:</i> binnen de zone dienen minstens 25 woongelegenheden per hectare te worden gerealiseerd.</li> <li>• <i>Bezettingsgraad:</i> Bij de inrichting van de zone dient minimaal 20 % van de oppervlakte voorbehouden te worden voor publiek domein onder de vorm van pleinen en openbaar groen. Maximaal 35% van de zone mag ingenomen worden door gebouwen. Minimum 50% van de niet-bebouwde perceelsdelen dient ingericht te worden met groenvoorzieningen en wordt</li> </ul>	<p><i>Herinterpretatie van de bestaande footprints via nieuwbouw is dus mogelijk. Er zullen diverse typologieën aan bod komen zoals rijbebouwing met of zonder geïntegreerde garage, partiowoningen, meergezinswoningen met duplexappartementen, lofts, ... en dit in een samenhangend concept.</i></p> <p><i>Gezien de ligging vlak bij het centrum dient een hogere woningdichtheid hier te worden nagestreefd.</i></p> <p><i>Bij de gefaseerde realisatie zullen per deelfase de nodige garan-</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 8</b> <b>WOONPROJECTZONE</b></p> <p> 'CATEGORIE 1: 'WONEN''</p>	
<p>niet verhard. Niet-bebouwde perceelsdelen kleiner zijn dan de helft van de grondoppervlakte van de wooneenheid, mogen wel volledig verhard worden.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied in deelfases dienen steeds de nodige garanties te worden ingebouwd om de doelstellingen te bereiken.</p> <p><b>8.4 Hoofdgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ten opzichte van de zonegrenzen:</i> ten opzichte van de zonegrenzen dient steeds een bouwvrije afstand van minstens 3 m te worden gerespecteerd.</li> <li>• <i>Bouwhoogte:</i> er zijn maximaal drie bouwlagen toegestaan met een maximale kroonlijsthoogte van 10m en een maximale nokhoogte van 15m.</li> </ul> <p>Het voorzien van ondergrondse garages is toegestaan.</p> <p><b>8.5 Archeologisch vooronderzoek</b></p> <p>Voorafgaand aan de ontwikkelingen in het gebied, kan met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd worden. Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen kunnen op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen worden uitgevoerd.</p>	<p><i>ties moeten worden ingebouwd dat de doelstellingen van oppervlakte publiek domein, aantal woongelegenheden kunnen worden gehaald. Dit kan door de doelstellingen per deelfase te realiseren of door het bieden van voldoende garanties (borgstellingen) dat ze in de toekomst zullen worden gerealiseerd.</i></p> <p><i>De bestaande bouwhoogtes (op het ogenblik van de opname van de bestaande toestand bij de opmaak van het RUP) van de verschillende aanwezige gebouwen, zijn richtinggevend voor de maximaal toegelaten bouwhoogtes van de respectievelijke gebouwen. Beperkte afwijkingen in functie van hedendaagse normen en eisen naar bv. comfort en dergelijke, zijn toegestaan.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 9</b> <b>LOKALE BEDRIJVIGHEID</b>   'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID''</p>	
<p><b>9.1 Bestemming</b>  Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en bedrijfsondersteunende voorzieningen die niet hinderlijk zijn voor de omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting;</li> <li>• Eén bedrijfswoning van max 200 m<sup>2</sup>, eventueel met private buitenruimte, per bedrijf, geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, voor de huisvesting van bewakingspersoneel, conciërge, uitbater of eigenaar. Het oprichten van vrijstaande woningen is verboden.</li> <li>• Op de gelijkvloerse verdieping is naast de hoofdactiviteit en onthaalinfrastructuur maximum één van volgende inrichtingen toegestaan: kantoren, toonzalen of de bedrijfswoning.</li> <li>• Toonzalen en kantoren zijn ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf en hebben geen intensieve loketfunctie.</li> <li>• Aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen,</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De inplanting van inrichtingen als bedoeld in art. 3 §1 1e lid van het samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.</li> <li>• Grootschalige (regionale) bedrijven;</li> <li>• Discotheken;</li> <li>• Autonome kantoren (en verkoopsruimten);</li> <li>• Geluidsproducerende recreatie.</li> </ul> <p><b>9.2 Terreinbezetting</b>  De maximale oppervlakte van een bedrijfsperceel bedraagt 5000m<sup>2</sup>.  Minstens 30% van de in het bedrijfsperceel bebouwbare terreinoppervlakte moet ingenomen worden door de</p>	<p><i>Sociale uitrusting: eetzalen, EHBO, sanitair, ...</i></p> <p><i>Hiermee wordt bedoeld bedrijven die onder de noemer van SEVESO-bedrijf vallen.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 9</b> <b>LOKALE BEDRIJVIGHEID</b>   'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'</p>	
<p>toegelaten constructies, daarbij zijn parkeerplaatsen, groen en dienstwegen niet meegerekend.</p> <p><b>9.3 Inplanting gebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand ten opzichte van de Vlasstraat: min 5m</li> <li>• Afstand ten opzichte van de bestemmingscategorie 'wonen' en de bestemmingscategorie ': min 7m</li> <li>• Afstand tot de overige perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Bij koppeling van bedrijfsgebouwen: 0m</li> <li>◦ Bij niet koppelen: min. 5m</li> </ul> </li> <li>• Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m</li> </ul> <p>Indien langs weerszijden van één perceelsgrens de bouwrijke strook gebruikt wordt als gemeenschappelijke toegangsweg voor naast elkaar liggende bedrijfsgebouwen, kan de bouwrijke strook ter hoogte van de toegangsweg herleid worden tot 4,00 meter langsheen deze perceelsgrens.</p> <p><b>9.4 Bouwhoogte</b>  Maximale bouwhoogte: 12 m.  Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Maximum 5% van de vloeroppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.</p> <p><b>9.5 Dakvorm</b>  De dakvorm is vrij.</p> <p><b>9.6 Stapelingen</b>  Stapelen in open lucht is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en dient visueel afgeschermd te worden tov. het openbaar domein. De maximum toegestane stapelhoogte is gelijk aan de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel.</p> <p><b>9.7 Niet-bebouwde delen</b></p>	<p><i>Technische voorzieningen: liftkoker, airco, schoorstenen, luchtafzuiging, zonneboiler, ventilatie, warmtepompen, ...</i></p> <p><i>De bouwrijke stroken moeten permanent als doortocht voor de brandweer kunnen gebruikt worden.</i></p>


VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 9</b> <b>LOKALE BEDRIJVIGHEID</b>   'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'</p>	
<p>De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als groenzone, parkeerruimte, brandveiligheid, toegang e.d. in functie van de bedrijfsvoering. Minstens 10% van de niet-bebouwde ruimte dient als groen te worden voorzien. Ten opzichte van de straat dient er een kwalitatieve aanleg te gebeuren, bestaande uit minstens 25% groen, waarbij er enerzijds duidelijk een visuele samenhang is in de groenaanleg binnen éénzelfde bedrijfsperceel en anderzijds duidelijke alsook veilige toegangen worden voorzien.</p> <p>Verhardingen dienen hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie, tenzij door de milieuwetgeving strengere eisen worden voorzien.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat en levende hagen. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p> <p> Binnen de overdruk 'groenbuffer' dient ten opzichte van de aanpalende woonpercelen een dicht groenscherm te worden voorzien waarvan de breedte minstens gelijk is aan de hoogte van het eerst aanpalende bedrijfsgebouw met een minimum van 10m. De buffer dient gerealiseerd te worden in opgaand streekeigen groen onder de vorm van heesters en hoogstambomen. Min. 50% dient groenblijvend te zijn om ook in de winter een zekere visuele afscherming te behouden.</p> <p>Binnen deze overdruk kunnen voor maximaal 75% van de oppervlakte parkeerplaatsen en fietsenstallingen ingericht worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Groenbuffers kunnen ook gemeenschappelijk voorzien worden op zone-niveau.</p>	<p><i>Per bedrijf dienen duidelijke toegangen te worden voorzien, teneinde bijvoorbeeld te vermijden dat de grens met het openbaar domein bestaat uit één asfaltvlakte of dat individuele parkeervoorzieningen rechtstreeks ontsluiten op het openbaar domein.</i></p> <p><i>Koppelen aan borg of voorafgaand aan nieuwe sted. vergunning;</i></p> <p><i>Voor meer duiding wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening i.v.m. de landschappelijke inkleeding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.</i></p>
<p><b>9.8 Inrichtingsplan</b></p> <p>Een gedetailleerd inrichtingsplan van de onbebouwde ruimte met beplantingsplan dient bijgevoegd te worden bij de aanvraagdossiers en dient o.a. volgende elementen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting gebouwen</li> <li>• circulatie en parkeren</li> <li>• groenvoorziening</li> <li>• verharding</li> </ul>	<p><i>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</i></p>



VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 9</b> <b>LOKALE BEDRIJVIGHEID</b>   'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID''</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• stapelruimtes</li> </ul> <p><b>9.9 Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan (fiets)parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen en dit zowel voor bedrijfswagens- en fietsen, voertuigen en fietsen van personeel, leveranciers en bezoekers. Op de bedrijfskavel dient per 300m<sup>2</sup> overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. Zo nodig kan deze ruimte ondergronds of bovenop bebouwing (niet zichtbaar van op de openbare weg) voorzien worden. De noodzakelijke parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Op parkeerplaatsen binnen de onbebouwde ruimte dient minimum 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien.</p>	









VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 10 AANVERWANTE VOORZIENINGEN VOOR WONEN EN WERKEN</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">10</span> 'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'	
<p><b>10.1 Bestemming</b>            Deze zone is bestemd voor aan de bedrijvigheid en het woongebied aanverwante voorzieningen en activiteiten, die niet buitensporig hinderlijk zijn voor de omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• carwash, tankstation;</li> <li>• diensten</li> <li>• (groepspraktijk van) vrije beroepen</li> <li>• lokale kantoren,</li> <li>• Kleinschalige detailhandel,</li> <li>• horeca</li> </ul> <p><b>10.2 Terreinbezetting</b>            Maximale terreinbezetting voor bebouwing is max. 30% van de totale zone</p> <p><b>10.3 Inplanting gebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 5m</li> <li>• Afstand ten opzichte van de overige perceelsgrenzen: min 5m</li> </ul> <p><b>10.4 Bouwhoogte</b>            Maximale bouwhoogte: 7 m            Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Maximum 1% van de vloeroppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.</p> <p><b>10.5 Dakvorm</b>            De dakvorm is vrij.</p>	<p><i>Het is niet wenselijk dat hier nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid wordt opgericht, gezien de zone grenst aan de Leiemeersen. Ook wonen is hier geen optie gezien de toch vrij drukke Rijksweg. De zone krijgt daarom een specifieke bestemming.</i></p> <p><i>Gezien ligging nabij Leiemeersen            Technische voorzieningen: liftkoker, airco, schoorstenen, luchtafzuiging, zonneboiler, ventilatie, warmtepompen, ...</i></p>




VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 10 AANVERWANTE VOORZIENINGEN VOOR WONEN EN WERKEN</b></p> <p> 'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID''</p>	
<p><b>10.6 Niet-bebouwde delen</b></p> <p>De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als groenzone, parkeerruimte, brandveiligheid, toegang e.d. in functie van de activiteiten. Minstens 10% van de niet-bebouwde ruimte dient als groen te worden voorzien.</p> <p>Verhardingen dienen hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie, hetzij naar voorzieningen om het water te bufferen, tenzij door de milieuwetgeving strengere eisen worden voorzien.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat en levende hagen. Betonnen afsluitingen, hout, metselwerk en hekwerk zijn uitgesloten.</p> <p> <u>Binnen de overdruk 'groenbuffer'</u>, dient een dense groenbuffer te worden voorzien van minstens 5m breed. De buffer dient gerealiseerd te worden in opgaand streekeigen groen onder de vorm van heesters en hoogstambomen. Min. 20% dient groenblijvend te zijn om ook in de winter een zekere visuele afscherming te behouden. Deze buffers dienen gerealiseerd te worden ten laatste twee jaar na de verlening van een stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende perceel. Groenbuffers kunnen ook gemeenschappelijk voorzien worden op zone-niveau.</p> <p><b>10.7 Inrichtingsplan</b></p> <p>Een gedetailleerd inrichtingsplan van de onbebouwde ruimte met beplantingsplan dient bijgevoegd te worden bij de aanvraagdossiers en dient o.a. volgende elementen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting gebouwen</li> <li>• circulatie en parkeren</li> <li>• groenvoorziening</li> <li>• verharding</li> <li>• stapelruimtes</li> </ul>	<p><i>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</i></p>



VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 10 AANVERWANTE VOORZIENINGEN VOOR WONEN EN WERKEN</b>  'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID''	
<b>10.8 Circulatie en parkeren</b> <p>De nodige parkeerplaatsen in functie van de activiteiten dienen voorzien te worden op eigen terrein. De toegang van het terrein tot de N357 moet op een gestructureerde manier georganiseerd worden. Volgende mogelijkheden zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Één gebundelde in- en uitrit op de N32 van maximaal 10m breed;</li><li>• Één inrit en één uitrit op de N32, elk maximaal 7m breed.</li></ul> <p>De overige delen van de perceelsgrenzen met de N357 dienen op zodanig wijze ingericht te worden dat het nemen van toegang tot het perceel voor gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is. Dit gebeurt bij voorkeur door lage groenvoorzieningen.</p>	<p><i>Vanuit verkeersveiligheid dient de toegang tot de N357 op een gestructureerde manier te gebeuren.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 11</b> <b>GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT</b>  'CATEGORIE 9: 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'	
<b>11.1 Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor de inplanting van gemeenschaps- en nutsfuncties en hun bijhorende accommodatie.	
<b>11.2 DEELZONE A</b>	
<b>11.2.1</b> <b>Beschermd gebouw</b>  Voor het waardevolle kerkgebouw, in overdruk aangeduid op het grafische plan met een zwarte driehoek, geldt het beschermingsbesluit dd. 19/04/1937 betreffende de Sint-Bavokerk. Het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten is van toepassing. Enkel ingrepen die te verenigen zijn met de zorg voor het patrimonium en die bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening worden toegestaan.	<i>Dit impliceert dat er voorafgaand aan een stedenbouwkundige vergunning een bindend advies vereist is van het Agentschap Onroerend Erfgoed.</i>
<b>11.2.2</b> <b>Bebouwing</b> <u>Terreinbezetting</u> Ten opzichte van de bestaande grondoppervlakte van bebouwing binnen deze deelzone mag het bebouwingspercentage met max. 10% toenemen en dit ten dienste van het kerkhof. <u>Vormgeving</u> Nieuwe of gerenoveerde delen dienen op een evenwichtige manier aan te sluiten bij het bestaande gebouw. Dit is mogelijk door een gelijkaardige of positief contrasterende vormgeving na te streven. <u>Bouwhoogte</u> De bestaande hoogte van het kerkgebouw is de maximum bouwhoogte.	<i><u>Bestaande grondoppervlakte:</u> de oppervlakte op het ogenblik van de opname van de bestaande toestand bij de opmaak van het RUP.</i>  <i><u>Positief contrasterend:</u> moderne, hedendaagse architectuur</i>
<b>11.2.3</b> <b>Niet-bebouwde delen</b> <u>Groen karakter</u> Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 20% van de niet-bebouwde ruimte dient met groen te worden voorzien. <u>Verhardingen</u> Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en gebeuren bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.	

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 11</b> <b>GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT</b>  'CATEGORIE 9: 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'	
<p> <b>Bestaande bomenrij</b>            Ter hoogte van de symbolische overdruk 'bestaande bomenrij', dienen de bestaande waardevolle bomen maximaal behouden en in stand gehouden te worden.</p> <p> <b>Fiets- en voetgangersdoorsteek</b>            Ter hoogte van de indicatieve overdruk 'fiets- en voetgangersdoorsteek' dient de bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek behouden te worden. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave, met een marge van 10m.</p> <p> <b>Dienstweg</b>            Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'dienstweg' kan een dienstweg gerealiseerd worden in functie van een betere bereikbaarheid van de begraafplaats en de aanpalende zones. De dienstweg is maximum 4m breed.</p>	<p><i>De weg kan dus ook gebruikt worden door de aangelanden.</i></p>
<b>11.3</b> <b>DEELZONE B</b>	
<b>11.3.1</b> <b>Bebouwing</b> <u>Terreinbezetting</u> Maximaal 40% van deze deelzone kan bebouwd worden. <u>Bouwhoogte</u> Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellende daken zijn toegestaan. <u>Vormgeving</u> Binnen de zone is enkel open bebouwing toegelaten. Bij nieuwbouw moeten de gebouwen qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het straatbeeld op een positieve wijze ondersteunen en versterken en dienen zij zich in de omgeving te integreren.	
<b>11.3.2</b> <b>Niet-bebouwde delen</b> Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. De niet-bebouwde terreinen worden ingericht als publiek toegankelijk openbaar domein door middel van parkeerruimte, voet- en fietspaden, sportvelden, speelvelden en groenvoorzieningen, e.d. <u>Groen karakter</u> Ten minste 20% van de niet-bebouwde ruimte dient met groen te worden voorzien.	

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 11</b> <b>GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT</b>  'CATEGORIE 9: 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'	
 Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. <u>Fiets- en voetgangersdoorsteek</u> Ter hoogte van de indicatieve overdruk 'fiets- en voetgangersdoorsteek' dient de bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek behouden te worden. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave, met een marge van 10m.	
<b>11.4</b> <b>DEELZONE C</b>	
<b>11.4.1</b> <b>Bebouwing</b> <u>Terreinbezetting</u>  Binnen de overdruk 'bebouwing' zijn gebouwen in functie van openbaar nut toegelaten. Maximaal 60% van de oppervlakte kan worden bebouwd. <u>Bouwhoogte</u> De bestaande bouwhoogte is de maximale bouwhoogte.	
<b>11.4.2</b> <b>Niet-bebouwde delen</b> Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en gebeuren bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.	




VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 12</b> PROJECTZONE 'HISTORISCH CENTRUM AAN DE LEIE'</p> <p> 'CATEGORIE 9: 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVORZIENINGEN'</p>	
<p><b>12.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemeenschaps- en culturele voorzieningen, openbare groene ruimte en openbare verharde ruimten en aanverwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Binnen de zone dient een ruimtelijk kwalitatief geheel ontwikkeld te worden binnen een samenhangend totaalconcept met een sterke en herkenbare identiteit, waarbij aan onderstaande modaliteiten wordt voldaan.</p> <p>De uitvoering van het totaalconcept kan in fasen gebeuren. Gelet op het specifieke karakter van de projectzone en z'n omgeving is het belangrijk dat bij eventueel gefaseerde uitvoering, de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft en dat het project zich ruimtelijk integreert in de schaal en het karakter van Sint-Baafskerk – Oude Leiearm.</p> <p> Binnen de overdruk '<u>sporadische bedieningsfunctie</u>', is beperkt gemotoriseerd verkeer toegestaan en geldt het principe van menging van verkeer.</p> <p><b>12.4 Uitbreiding Den Aert</b></p> <p> Binnen de overdruk 'uitbreiding Den Aert' kan een uitbreiding van de ontmoetingsruimte Den Aert voorzien worden geïntegreerd binnen een totaalconcept. De uitbreiding dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing in de omgeving. Nieuwe delen dienen op een evenwichtige manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Dit is mogelijk door een gelijkaardige of een positief contrasterende vormgeving na te streven. Qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik dient de uitbreiding zich in de omgeving te integreren.</p> <p><b>12.6 Kwalitatief pleingeheel</b></p> <p>Binnen het totaalconcept dient een plein voorzien te worden dat bijdraagt tot de herwaardering van de dorpskern, door articulatie van de identiteitsversterkende componenten en beeldbepalende gebouwen. Het aan te leggen plein moet het karakter van een verblijfs- en ontmoetingsruimte uitstralen.</p> <p>Het gebied binnen de overdruk 'sporadische bedieningsfunctie' dient dusdanig geconcipieerd te worden dat het gebruik en toegankelijkheid in functie van autoverkeer duidelijk onderschikt zijn en dat de snelheid van het gemotoriseerde verkeer beperkt wordt. Parkeervoorzieningen kunnen binnen dit gebied voorzien worden, zij het op</p>	<p><i>Het doel van de projectzone is de plaats opnieuw ontmoetingsplaats en aantrekkingspool te laten worden voor de bewoners van de omliggende (nieuwe) woningen en voor fiets- en wandeltoeristen.</i></p> <p><i><u>aanverwante activiteiten en voorzieningen</u>: bushaltes, verdeelkabinen, verlichting, parkmeubilair zoals banken en vuilnisbakken, kleinschalige voorzieningen voor zacht recreatief medegebruik zoals infoborden en bewegwijzering, kunstwerken zoals beeldhouwwerken en sculpturen, terrassen, ...</i></p> <p><i>Binnen deze bestemming kunnen de doelstellingen van het VEN gerealiseerd worden, voor die delen die deel uitmaken van het VEN. Hier zal de hoofdfunctie natuurbehoud zijn.</i></p> <p><i><u>Positief contrasterende vormgeving</u> is bijvoorbeeld moderne, hedendaagse architectuur.</i></p> <p><i>De articulatie van <u>identiteitsversterkende componenten</u> zijn het terug voelbaar maken van de unieke ligging aan de Oude Leiearm en het versterken van de relatie landschap-dorp.</i></p> <p><i>Het plein kan zo ingericht worden dat het bij speciale eve-</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 12</b> PROJECTZONE 'HISTORISCH CENTRUM AAN DE LEIE'  'CATEGORIE 9: 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'	
<p>een kwalitatieve en ruimtebesparende manier. Maximum 30% van de overdruk kan als permanente parkeervoorzieningen ingericht worden. De aanduiding van parkeerplaatsen dient op een subtiele manier te gebeuren. Ter hoogte van de aanduiding 'kwalitatieve pleinwand' dient een kwalitatieve afwerking van de bebouwing gerealiseerd te worden, gericht naar het plein.</p> <p><b>12.7 Openbare groene ruimte</b>  Binnen het totaalconcept moet minstens 50% van de zone ingericht worden als openbare groene ruimte. De inrichting en aanleg gebeuren op een kwalitatieve manier die bijdraagt aan de herwaardering van de dorpskern en die bijdraagt aan de uitbouw van een structurerende groenas langs de Oude Leiearm, waarbij het bestaande beeldenpark mee geïntegreerd wordt en kan uitbreiden.  Bij de (her)aanleg moet zowel aandacht gaan naar de functionele aspecten (wandelruimte/speelruimte, fietsvoorzieningen) als naar de ecologische en landschaps esthetische aspecten.  De openbare groene ruimte bestaat overwegend uit streekeigen en standplaatsgebonden beplanting. Het parkmeubilair is uniform en eigentijds. Maximum 15% van de openbare groene ruimte mag verhard worden in functie van de toegankelijkheid van de groene ruimte en de gebouwen en constructies.</p> <p><b>12.8 Fiets- en voetgangersdoorsteek</b>   Ter hoogte van de indicatieve overdruk 'fiets- en voetgangersdoorsteek' dient de bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek behouden te worden. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave, met een marge van 10m.</p> <p><b>12.9 Fiets- en voetgangersoversteek</b>  Ter hoogte van de projectzone kan een fiets- en voetgangersverbinding met de overkant van de oude Leiearm gerealiseerd worden.</p>	<p><i>nementen, zoals begrafenissen, buurtfeest, ... wel groten-deels kan ingezet worden als parkeerruimte.</i></p> <p><i>De exacte locatie is onderwerp van een gericht onderzoek en zal in de toekomst ook de verbinding maken met het te realiseren stadsrandbos.</i></p>



VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
<b>Art. 13</b>	<b>OPEN RUIMTE PARK</b>	
	'CATEGORIE 6: 'OVERIG GROEN'	
<b>13.1</b>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een open ruimte park. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.</p>	<i>Binnen deze bestemming kunnen de doelstellingen van het VEN gerealiseerd worden, voor die delen die deel uitmaken van het VEN. Hier zal de hoofdfunctie natuurbehoud zijn.</i>
<b>13.2</b>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven of zelfs versterkt worden.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder bergplaatsen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 40 m<sup>2</sup> met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;</li> <li>• het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;</li> </ul>	<p><i>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk.</i></p> <p><i>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...</i></li> <li>• <i>toegangspootjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</i></li> <li>• <i>paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i></li> <li>• <i>Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen.</i></li> </ul>
<b>13.3</b>	<p><b>Fiets- en voetgangersdoorsteek</b></p> <p> Ter hoogte van de indicatieve overdruk 'fiets- en voetgangersdoorsteek' dient een samenhangende fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd te worden die onder meer toelaat het speelbos vanuit het centrum te bereiken. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave, met een marge van 10m.</p>	<i>ANB heeft hier reeds een voorkooprecht gezien de gronden onderdeel zijn van het VEN.</i>
<b>13.4</b>	<p><b>Fiets- en voetgangersoversteek</b></p> <p>Ter hoogte van de projectzone kan een fiets- en voetgangersverbinding met de overkant van de oude Leie-</p>	<i>De exacte locatie is onderwerp van een gericht onderzoek en zal in de toekomst ook de verbinding maken met het te</i>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p><b>Art. 13</b> <b>OPEN RUIMTE PARK</b></p> <p> 'CATEGORIE 6: 'OVERIG GROEN'</p>	
<p>arm gerealiseerd worden.</p> <p><b>13.5</b> <b>Erfdienstbaarheidszone</b></p> <p> Binnen de overdruk '<u>erfdienstbaarheid</u>' geldt een erfdienstbaarheid van toe en doorgang en zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de ondergrondse constructies en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor de ondergrondse constructies en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de ondergrondse constructies niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>realiseren stadsrandbos.</i></p> <p><i>In de afgebakende zone ligt een belangrijke nieuw aangelegde Aquafin-infrastructuur. Boven de collector geldt een erfdienstbaarheidszone van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstellingen inclusief vervanging ervan.</i></p>

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<b>Art. 14</b> <b>OPENBARE WEGEN MET VERBINDINGSFUNCTIE</b>  'CATEGORIE 8: 'LIJNINFRASTRUCTUUR'	
<b>14.1</b> <b>Bestemming</b> De zone is bestemd voor openbaar domein onder alle vormen met daarbijhorende vrije ruimte en voorzieningen.	
<b>14.2</b> <b>Verblijfsgebied</b>  Binnen de overdruk ' <u>verblijfsgebied</u> ' dient de inrichting van het openbaar domein zodanig te gebeuren dat het verblijfskarakter primeert. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer wordt beperkt.	
<b>14.3</b> <b>Openbaar groen</b>  Binnen de overdruk ' <u>openbaar groen</u> ' dient de bestaande groene ruimte behouden te worden en geoptimaliseerd als buurtgroen.	
<b>14.4</b> <b>Openbare parkeervoorzieningen</b>  Binnen de overdruk ' <u>parkeervoorzieningen</u> ' staat een ruimtelijk kwalitatieve inrichting staat voorop: Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardig materiaal en er zijn maximum twee toegangen vanop het openbaar tot deze zone toegestaan, met een maximale breedte van 4 meter.	
<b>14.5</b> <b>Fiets- en voetgangersdoorsteek</b>  Openbare wegen met <u>indicatieve overdruk</u> ' <u>fiets- en voetgangersdoorsteek</u> ' moeten zodanig ingericht worden dat ze niet permanent toegankelijk zijn voor mechanisch verkeer.	

**VERORDENEND DEEL****TOELICHTING****Art. 15 SPECIFIEKE AANDUIDINGEN****15.1 Waardevol bouwkundig erfgoed**

Historisch waardevolle gebouwen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld en getuigen van een bepaalde periode. Deze gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een witte ster en witte lijn of contour.



Het gebouw, symbolisch aangeduid met een °, kan vervangen worden door een nieuwbouw, waarbij het bestaande gabariet bewaard dient te blijven.

Van gebouwen aangeduid met een witte ster en witte lijn, is minstens de gevel die is aangeduid op het grafische plan, te behouden en dit voor wat betreft de beeldbepalende elementen, gabariet, verschijningsvorm, typische configuratie en indien mogelijk materialisatie.

Gebouwen aangeduid met een witte ster en witte contour zijn te behouden. Deze gebouwen kunnen onderhouden, gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid worden doch het respecteren van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Bij vergunningsplichtige werken dient behoedzaam te worden omgegaan met de typische configuratie, gabariet, schaal, materialisatie van het gebouw.

Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande bebouwing. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal behouden te worden. Uitzondering is mogelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt hoe wijzigingen ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening.


De vergunningverlenende instantie kan in geval dat een gebouw structurele gebreken vertoont, toelaten om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw met een maximale toename van 25% in grondoppervlakte, ten aanzien van de oorspronkelijke bebouwing. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt welke structurele gebreken het behoud van het gebouw verhinderen. Het maximaal aantal bouwlagen bij nieuwbouw bedraagt 2 bouwlagen, vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.


*Het gaat om de meeste gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Enkele gebouwen werden niet aangeduid als te behouden. De motivatie is terug te vinden in de toelichtingsnota. Voor de oude vlasroterij werden aparte voor-schriften uitgewerkt gezien de omvang en de ligging.*

*De bestaande woning dient op zich niet behouden te blijven.*

*Met gabariet wordt hier bedoeld: kroonlijsthoogte, nokhoogte en hellend dak.*

*Bij de berekening van het bijkomend grondoppervlak wordt uitgegaan van de bestaande grondoppervlakte op het ogenblik van de opname van de bestaande toestand bij de opmaak van onderhavig RUP.*

VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
Art. 15	<b>SPECIFIEKE AANDUIDINGEN</b>	
15.2	<p><b>Totaalconcept</b></p> <p> Ontwikkelingen binnen de perimeter aangeduid met de <u>overdruk 'totaalconcept'</u> moeten kaderen binnen een totaalvisie op gans de zone. Bij vergunningsaanvragen voor eerste bebouwing in het gebied wordt daarom een inrichtingsstudie gevoegd. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingstudie bevatten.</p> <p>De visie geeft aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoe tot een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt gekomen</li> <li>• hoe de relatie van de ontwikkelingen met het historische dorpscentrum enerzijds en met de Oude Leiearm anderzijds wordt uitgebouwd en vorm gegeven;</li> <li>• hoe een kwalitatieve integratie van de bestaande tuinmuur, in overdruk aangeduid op het grafische plan, wordt gerealiseerd , waarbij een duidelijke visuele en functionele relatie met het centrum kan uitgebouwd worden.</li> <li>• hoe een kwalitatieve integratie van de te behouden schoorsteen van de voormalige vlasfabriek wordt gerealiseerd.</li> <li>• Hoe de configuratie en morfologie van de bestaande gebouwen ( ter hoogte van de voormalige vlasfabriek) grotendeels gerespecteerd blijft.</li> <li>• Hoe doorgaand verkeer vanaf het centrum richting de Waterstraat wordt verhinderd.</li> <li>• Hoe het historische tracé van voetweg n°20 mee geïntegreerd wordt als fiets- en voetgangersdoorsteek, in overdruk aangegeven op het grafische plan.</li> <li>• hoe de nodige parkeerplaatsen binnen het gebied zowel voor bewoners als voor bezoekers worden voorzien. Per wooneenheid dient minstens 1,2 parkeerplaatsen voor personenwagens en 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. 20% van de autoparkeerplaatsen dient onder de vorm van gemeenschappelijke parkeerplaatsen binnen de zone voorzien te worden;</li> <li>• hoe een diversiteit van woningen wordt aangeboden;</li> <li>• hoe een kwalitatieve aanleg van het publiek domein gebeurt;</li> </ul> <p>Het aanvraagdossier moet in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor eerste bebouwing en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p>	<p><i>Gezien de directe ligging nabij het historisch centrum van Sint-Baafs-Vijve en de Oude Leiearm, en gezien de omvang van dit gebied is het belangrijk hier een kwalitatief en samenhangend geheel te realiseren dat een meerwaarde betekent voor de kern van Sint-Baafs-Vijve.</i></p> <p><i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</i></p> <p><i>Om de samenhang aan te tonen dient onder meer een duidelijke visie opgenomen te worden qua typologie, morfologie en verschijningsvorm van de bebouwing binnen de ganse zone, de ontsluiting, groenaanleg, ...</i></p>

VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
<b>Art. 15</b>	<b>SPECIFIEKE AANDUIDINGEN</b>	
	De uitvoering van het totaalconcept kan in fasen gebeuren. Gelet op het specifieke karakter van dit gebied en z'n omgeving is het belangrijk dat bij eventueel gefaseerde uitvoering, de totaliteit van het project als harmonisch geheel gewaarborgd blijft.	
<b>15.3</b>	<p><b>Hoogspanningsleiding</b></p> <p> In het gebied, aangeduid met deze symbolische aanduiding, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p> <p><i>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken.</i></p>

## 8 Bijlagen

- Evaluatie bouwkundig erfgoed
- Eindadvies dienst MER
- Verslag plenaire vergadering
- Adviezen in kader van de plenaire vergadering







Sint-Bavokerk, neoromaanse parochiekerk, gebouwd in 1910-1913 naar ontwerp van architect Henri Vanden Broucke, met behoud van de 12de-eeuwse vieringtoren en transeptmuren. Georiënteerde kerk met omringend kerkhof, gelegen in het dorpscentrum nabij de linkerover van een afgesneden Leiemeander.  
**Beschermd als monument bij K.B. van 19/04/1937**

Kerk gelegen ten oosten van het dorpsplein (Sint-Bavostraat), omringd door een kerkhof, aan de zuidzijde geflankeerd door de voormalige pastorie, thans Demedthuis (nr. 15). Neoromaanse kerk opgetrokken op kruisvormig grondplan met 12de-eeuwse romaanse transeptmuren en achtkantige vieringtoren; driebeukig basilicaal schip van zes traveeën, gereduceerd transept van een travee, hoofdkoor met vlakke sluiting en lagere halfronde apsis, flankerende zijkapellen met vlakke sluiting. Materiaalgebruik: vrij onregelmatig metselverband van brokken ijzerzandsteen en Doornikse kalkzandsteen. O.m. accenten in visgraatverband. Zadel- en lessenaardaken in rode daktegels. Exterieur. Sobere westgevel met rondbogige houten toegangsdeur met sierlijk gevormd ijzeren geheng, waarboven een rondbogig drielichtvenster, zijbeuken verlicht met kleine rondboogvensters

Geveltop met karakteristieke muurversiering in het metselverband: ondiepe driehoek ingevuld met netverband samengesteld uit kleinere driehoeken; bekroond door natuurstenen kruis. Zijgevels gekenmerkt door kleine rondboogvensters in de zijbeuken, verdubbeld en gekoppeld in de lichtbeuk. Noordelijk witstenen tudorboogvormig paradijsportaal met accoladebogige waterlijst, waarboven een rondbogige beeldnis met beeld van de H. Bavo (natuursteen, 1931), waarnaast een halfronde uitbouw van de doopkapel. Transeptgevels met drielichtvenster en oculus, aan de zuidzijde voorzien van een eenvoudige deuropening met horizontale bovendorpel en halfcirkelvormige ontlastingsboog met onversierd boogveld. Vlakke sluiting van koor en zijkapellen, met enkelvoudige en gekoppelde rondboogvensters en halfronde lagere apsis. Oculus en kruis in oostelijke geveltop koor. Toren op vierkante basis, via driehoekige trompen (bij restauratie voorzien van daktegels) overgaand op een achthoekige bovenbouw met omlopende waterlijst en voorzien van acht galmgaten met deelzuiltje waarop een horizontale afdekking onder halfcirkelvormige ontlastingsboog met onversierd boogveld. Uurwerkwijzerplaat aan de noordzijde van de vierkante basis.

Sacristieën met rechthoekige muuropeningen, vensters met dievenijzers.

## BOUWKUNDIG ERFGOED: RUP den AERT

Alhoewel alle onderstaande gebouwen opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundige erfgoed dienen er nuances aangebracht te worden in de bouwkundige kwaliteit en architecturale waarde van de verschillende constructies. Hierbij, volgens de inventaris bouwkundige erfgoed een beschrijving en een afweging over het al dan niet behoud van de constructies, en dit aan de hand van volgende parameters:

- zijn de beschreven kenmerken nog aanwezig
- maakt het pand deel uit van een groter geheel met erfgoedwaarde
- heeft het pand een uitgesproken kenmerkende waarde



**met aangebouwde schuur.** Bebouwing op deze plaats klimt minstens op tot het derde kwart van de 18de eeuw, cf. voorkomen op kaarten in het landboek van Sint-Baafs-Vijve (1763). In de eerste helft van de 19de eeuw komen de woningen voor op het primitief kadasterplan (ca. 1830). In 1940 worden de huizen vergroot, de schuur wordt benoemd als magazijn. Samenstel van twee breedhuizen met aanpalende schuur ten noorden. Woonhuizen van drie + vier traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (mechanische pannen; nok parallel met de straat). Gepleisterde lijstgevel voorzien van schijnvoegen, strekgevijs aangebracht boven segmentbogige muuropeningen (rechthoekig op de eerste verdieping bij nr. 4). Verdwenen luiken op begane grond, cf. bewaarde duimen. Natuurstenen onderdorpels en treden. Nieuwe gootlijst. Gecementeerde plint. Nr. 2, deur met segmentboogvormig bovenlicht op klossen; bewaard houtwerk met grote roede-verdeling op eerste verdieping. Nr. 4 met aan zuidzijde op de begane grond een afgesloten hoek. Verankerde zijpuntgevel. Ten noorden, eenlaagse verankerde en witgeschilderde baksteenbouw onder zadeldak (Vlaamse pannen; nok parallel met straat). Later ingebrachte rechthoekige muuropeningen onder latei. Grijs geschilderde plint. Interieur met bewaarde lage kelder.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De woningen vormen samen met de aangebouwde schuur en de tuinmuur een laatste restant van de vroegere bebouwing op het plein. De problematiek van deze woningen worden besproken binnen de problematiek van het plein.*



#### **Leiestraat nr. 9.**

**Eenlaagse dorpswoning,** opgetrokken in 1907 ter vervanging van een oudere woning met smidse, reeds voorkomend op het primitief plan (ca. 1830) en opklimmend tot het derde kwart van de 18de eeuw (landboek, 1763). Rijwoning van één bouwlaag en vier traveeën onder zadeldak (mechanische pannen, nokparallel met de straat). Lijstgevel onder aflijnend bakstenen consolefries, segmentbogige deur- en vensteropeningen onder strek, natuurstenen dorpels en gecementeerde plint. Bewaard schrijnwerk: witgeschilderde schuiframen, blauwgeschilderde deur en driedelige poort met panelen en bovenlicht onder ijzeren I-profiel. Interieur o.m. met vloer in geometrisch gelegde veelkleurige tegels.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De woning heeft geen waardevolle kenmerken en maakt geen deel uit van een groter geheel. De woning past echter wel in het kader van de straat door de kleinschaligheid van zowel straat als woning. De woning dient niet behouden te blijven. Bij vervanging dient het gabarit bewaard te blijven.*

**Leiestraat nrs. 2-4.  
Samenstel van twee dorpswoningen**



**Rijksweg nr. 73.**

**Herberg, thans café "Rembrandt".** Volgens kadaster opgetrokken in 1912.

Bakstenen hoekpand van twee bouwlagen onder mansardedak (mechanische pannen). Afgeschuinde hoektravee met dakkapel onder zadeldakje. Geprofileerde houten kroonlijst op klossen. Witgeschilderde bakstenen lijstgevel op blauwgeschilderde plint. Getoogde muuropeningen met bewaard houtwerk, schuiframen in de eerste en T-ramen in de tweede bouwlaag. Natuurstenen onderdorpels. Zuidelijke aanbouw onder lessenaars dak . Rechthoekige muuropeningen.

*De beschreven kenmerken zijn aanwezig. De herberg is een startpunt voor het historisch centrum en vormt samen met het standbeeld en tuinmuur een opmerkelijke hoekafwerking en groter geheel en biedt als dusdanig een meerwaarde voor de dorpskern. Hierdoor is het wenselijk om het gebouw te behouden, althans het hoge deel. Een aanpassing van het lage deel dient architecturaal aan te sluiten op het hoofdgebouw.*



**Rijksweg nr. 77/ Leiestraat.**

**Landhuis met bijhorend koetshuis,** daterend uit het einde van de 19de eeuw, verbouwd na de Tweede Wereldoorlog.

Historiserende villa binnen grote tuin waarin enkele waardevolle bomen en struiken (o.m. grote rode beuk, rododendron, kastanje, esdoorn, hazelaar, hulst en eik). Gekasseide toegang via ijzeren poort tussen bakstenen pijlers met imitatiespeklagen. Omheining gekenmerkt door hek op bakstenen muurtje tussen dito pijlers. Vrijstaande villa van twee bouwlagen in rode baksteen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat; zwartgeglazuurde mechanische pannen). Rechts een haakse uitbouw onder puntgevel. Gevelhoog en naar vorm identiek spaarveld waarin rechthoekige omlijste en beluikte vensteropeningen, rondbogig venstertje in de top. Links van de toegang een achzijdige torenuitbouw onder leien tentdak, horizontaal geritmeerd door twee geprofileerde baksteenlijsten. Rondbogige (laagste niveaus) en gekoppelde smalle rechthoekige vensters onder doorgetrokken latei (bovenste niveau). Nieuwere centraal gesitueerde inkompartij, toegankelijk via eenvoudige steektrap van zes treden. Nieuwe lijstgoot en vernieuwd schrijnwerk. Gevels voorzien van kelderroosters en sierankers.

Oostelijke zijgevel gekenmerkt door imitatiespeklagen. Interieur grotendeels vernieuwd na de Tweede Wereldoorlog, met uitzondering van o.m. de bewaarde paneeldeuren; het bureau met plankenvloer, marmeren schouw en stucplafond; de traptoren met slingertrap en voluutvormige trappaal.

Ten noorden een voormalig koetshuis onder half schilddak (nok haaks op woonhuis, zwartgeglazuurde mechanische pannen). Roodbakstenen volume van twee bouwlagen voorzien van sierankers. Noordelijke zijgevel en haakse uitbouwen in zuidelijke en oostelijke gevel uitlopend in trapgevel. Noordelijke zijgevel o.m. met oculi en boogfries onder de dakrand. Korfboogvormige poort- en gekoppelde getoogde vensteropeningen. Later ingebrachte rechte poortopening onder metalen I-profiel. Houten dakkapel in oostelijke gevel en rondbogig laadluik onder zuidelijke trapgevel.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het geheel heeft een historische en specifieke waarde die kadert in het vlasverleden van de gemeente. Bovendien is de open ruimte en park geheel uniek binnen de gemeente en biedt als dusdanig een meerwaarde aan de dorpskern. Hierdoor is het wenselijk om het gebouw te behouden.*



**Rijksweg nrs. 91-93.**

**Samenstel van twee naoorlogse woningen met 20ste-eeuwse vlasschuur en achtergelegen 19de-eeuws magazijn.**

Halfvrijstaand volume van twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met straat, zwarte mechanische pannen). Gevel bekleed met gele baksteen en opengewerkt door rechthoekige muuropeningen waarin bewaard houtwerk: ramen met horizontale (bovenlichten) en roedeverdeling op de begane grond en vierdelige ramen bij de tweede bouwlaag, o.m. met gekleurd glas. Horizontaliserend karakter als gevolg van de doorgetrokken banden (similisteen) boven raam- en deuropeningen, de specifieke ritmering van het baksteenmetselwerk op de eerste bouwlaag en de brede gootlijst. Rechthoekige erker in de tweede bouwlaag van nr. 91. Beide woningen met licht verdiepte inkom waarin deels beglaasde deur met hekwerk en een omlijsting van vierkante similitiegels. Bijhorende vlasschuur aangebouwd ten oosten, in donkerrode baksteenbouw onder opeenvolgende zadeldakjes (nok evenwijdig met de straat, mechanische pannen). Hoge, centraal in gevel aangebrachte schuifpoort met bekronend kapelnisje. Tweede schuifpoort rechts met erboven gesitueerd laadluikje. Achtergelegen voormalig koetshuis onder zadeldak (nok evenwijdig met straat, Vlaamse pannen). Verankerde baksteenbouw geritmeerd door blinde rondbogen tussen lisenen.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw heeft een kenmerkende architecturale waarde van modernisme en heeft een beeldbepalende impact op het straatbeeld, mede door de omvang van het gebouw. Hierdoor is het wenselijk het gebouw te behouden.*



**Rijksweg nrs. 95-97.**

**Samenstel van eclectische woonhuizen, gebouwd ca. 1911**

Vrijstaande koppelwoning opgetrokken in spiegelbeeld en afgescheiden van de straat door nieuw laag bakstenen muurtje, geritmeerd door middel van lisenen en bekroond met geprofileerde natuurstenen dekplaat met diamantkopmotieven. Dubbelhuizen van twee bouwlagen en ongelijke travee-indeling onder schilddak (nok evenwijdig met de straat, zwarte mechanische pannen). Lijstgevel onder witgeschilderde kroonlijst op modillons, geflankeerd door haakse uitbouw van de uiterste traveeën, oplopend in een trapgevel onder zadeldak. Roodbakstenen parement verlevendigd door gebruik van gele baksteen voor banden, strekken en bogen boven de muuropeningen en de versiering van de boogvelden. Natuursteen onder meer aangewend voor plint, vensterpenanten, banden, aanzet-, sluit-, kraag- en dekstenen, onderdorpels en bolvormig topstuk op de trapgevels. Getoogde ramen en rechthoekige vensters gevat in rondboognis, onder meer geconcipeerd alseriana. Gekoppeld tweelicht in de top van de trapgevels waarboven natuurstenen cartouche met bij nr. 95 "ANNO" en bij nr. 97 "1910". De binnenste hoeken van de haakse uitbouwen zijn op de tweede bouwlaag opgeluisterd met een natuurstenen beeld van Christus (nr. 95) en Maria (nr. 97) op sokkel en onder baldakijn. Dakvlak doorbroken door dakkapellen met rondbogige vensteropening onder trapgeveltje. Bewaard houtwerk: schuiframen en T-ramen met bovenlichten (o.m. op klossen) in gekleurd glas door roeden in kleine vlakken verdeeld. Deels beglaasde vleugeldeuren met hekwerk en bovenlicht waarin kleurrijke figuratieve afbeeldingen in glas-in-lood. Noordelijke en zuidelijke zijgevel geritmeerd door brede lisenen op kraagsteentjes. Lijstgevels doorbroken door dakvenster onder trapgeveltje. Hoge en brede schoorsteenpartijen. Interieur bij nr. 97 volledig verbouwd in 1966, bij nr. 95 met bewaard interieur en circulatie, o.m. de eetkamer en zithoek ingericht door Kunstwerkstede De Coene uit Kortrijk (vermoedelijk in de jaren 1930), eetkamer met hoge lambriseringen in notenhout en inlegwerk, met bijhorende zware barokke tafel en stoelen; zithoek met lederen en stoffen fauteuils met rond salontafeltje in art-decostijl.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De woningen vormen een op zichzelf losstaand geheel en hebben een zekere architecturale waarde. Zij vormen een meerwaarde voor de dorpskern. Hierdoor is het wenselijk de woningen te behouden.*



**Sint-Bavostraat nr. 9.**

**Dorpshoeve**, gelegen ten noorden van de kerk, bestaande uit losstaande 19de-eeuwse hoevegebouwen, in het dorpscentrum gelegen hoeve, toegankelijk via ijzeren hek tussen hoge witgeschilderde bakstenen pijlers voorzien van negblokken en kapelnis (links).

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het geheel van het gebouwencomplex is van historische en architecturale waarde en heeft een meerwaarde voor de historische dorpskern van Sint-Baafs-Vijve. Het is wenselijk het gebouwencomplex te behouden*



**Sint-Bavostraat nr. 15.**

**Voormalige pastorie, thans in gebruik als museum "Demedtshuis".**

Vrijstaand breedhuis onder pannen schilddak, gesitueerd tussen een oude Leiearm en de Sint-Bavokerk, van het kerkhof afgescheiden door een ijzeren hek tussen nieuwe bakstenen pijlers. Langsgevels van negen traveeën en twee bouwlagen onder een witgeschilderde houten kroonlijst. Verankerde baksteenbouw met horizontaliserend karakter door de in het metselwerk verwerkte baksteenbanden boven de eerste en tweede bouwlaag. Getoogde muuropeningen onder strek waarin vernieuwd schrijnwerk naar oud model (zes vlakken). Gecementeerde en witgeschilderde noordelijke lijstgevel voorzien van imitatievoegwerk op een plint met patroon van breuksteenimitatie. Centraal in de gevel een eenvoudige houten vleugel deur tussen roodgeschilderde bakstenen pilasters onder hoofdgestel en driehoekig fronton. Twee keldervenstertjes. Zuidzijde toegankelijk via trap van zeven treden. Houten deur met bovenlicht waarnaast in de muur ingewerkte natuurstenen plaat waarop in vergulde letters aangebrachte inscriptie met betrekking tot de opening van het A. Demedtshuis in 1983. Vijf rechtertraveeën met bewaarde natuurstenen onderdorpels, sluitsteen en negblokken (restant van het oudere volume?). Nieuwere aanbouw ten westen onder half schilddak. Tegen kerkhofmuur aangebouwd en haaks op het A. Demedtshuis ingeplant klein volume van vier traveeën en één bouwlaag onder zadeldak. Getoogde muuropeningen. Interieur. De vloer van de traphal bestaat uit zwarte natuurstenen tegels gecombineerd met kleine witmarmeren vierkantjes. De trap wordt gekenmerkt door een gecanneleerde, naar boven toe verjongende trappaal voorzien van bladwerkversiering en bolbekroning en door eenvoudige houten spijlen. Behouden gedecapeerde moerbalken met balksleutel, paneel deur met door roeden verdeeld bovenlicht.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw heeft een historische, architecturale en culturele waarde en maakt deel uit van een geheel van gebouwen rond de kerk en dorpskern. Het is wenselijk het gebouw te behouden.*



**Sint-Bavostraat nr. 17.**

**Voormalige onderpastorie, vanaf het einde van de jaren 1970 in gebruik als pastorie.**

Halfvrijstaand breedhuis afgescheiden van de straat door muurtje opgebouwd uit breuksteen. Dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat; rode mechanische pannen). Geelbakstenen lijstgevel met gebruik van similliteen voor doorgetrokken banden ter hoogte van de boven-, tussen- en onderdorpels en voor omlijsting van deur en bovenlicht (gedeeld). Rechthoekige muuropeningen gevat binnen rondbogige (eerste bouwlaag) en korfboogvormige (tweede bouwlaag) spaarvelden. Bewaarde ramen, o.m. met kleine roedeverdeling (tweede bouwlaag en bovenlichten van de eerste bouwlaag), beluikt op gelijkvloers. Kleine witstenen sculptuur van Maria met Kind op houten sokkeltje links van de deur. Witgeschilde houten kroonlijst en plint uit breuksteen. Eenvoudige witbepleisterde achtergevel met rechthoekige muuropeningen.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw heeft kenmerkende architecturale waarde en heeft een beeldbepalende impact op het dorpsplein, door de samenhang met kerk en ontmoetingsruimte. Hierdoor is het wenselijk het gebouw te behouden.*



**Sint-Bavostraat nr. 19.**

**Congregatiezaal/ parochiezaal "Den Aert", gelegen aan de oever van de oude Leiearm.**

Langwerpig volume in rode baksteenbouw op sokkel in breuksteen, onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Noordelijke voorpuntgevel van drie traveeën met middentravee bestaande uit toegangspoort met rondbogig boogveld en bovengaand rondboogvenster, benadrukt door dito uitspringend metselwerk, uitlopend in een topstuk met levensgroot Christusbeeld. Westelijke zijgevel van acht traveeën, geritmeerd door getoogde vensteropeningen tussen vooruitspringende muurdammen. Thans quasi volledig overgroeid en aan de vijfde en zesde travee onderbroken door aanbouw van sanitair blok. Zuidelijke puntgevel gekenmerkt door blind rondboogvenster en twee keldertoegangen in de sokkel. Deels vernieuwd schrijnwerk.

Interieur. Grote langwerpige ruimte thans onderverdeeld in drie compartimenten: bar, zaal en podium. Natuurstenen vloer, verlaagde plafonds. Podiumafsluiting in neogotische lambrisering met briefpanelen, vermoedelijk recuperatie. Zolder met houten gebinte en bijkomende ijzeren structuur.

*Het gebouw werd volledig gerestaureerd en in zijn functie van ontmoetingsruimte bevestigd. Het behoud wordt bevestigd.*



**Rijksweg nr. 127.**

**Villa. Gelegen op de grens met Sint-Baafs-Vijve.**

Volgens kadaster opgetrokken in 1923 .

Vrijstaande villa in cottagestijl, bestaande uit twee haakse vleugels in pseudovakwerkbouw op een bakstenen onderbouw, onder wolfsdaken in mechanische pannen. Diverse types muuropeningen waarin nieuw schrijnwerk, o.m. rechthoekige vensteropeningen, gekoppelde rondboogvensters met deelzuiltje. Later toegevoegd inkomportaal met segmentbogige deuropening en rondboogvenstertje in simili-omlijsting. Fraai art-decogetint tuinmuurtje met bakstenen pilasters waartussen geometrisch betonnen hekwerk

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw maakt geen deel uit van een groter geheel maar is een architecturale getuigenis van een tijdsgeest. Het gebouw heeft een architecturale waarde en de inplanting is aangepast aan de aard van het gebouw. Het villa geeft een meerwaarde aan het gebied tussen de kernen van Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve. Hierdoor is het wenselijk om het gebouw te behouden.*



**Rijksweg nr. 131.**

**Voormalige "tramstatie".** Volgens kadaster gebouwd in 1902 .Het gebouw was volgens literatuur tijdens de eerste helft van de 20ste eeuw in gebruik als tramhalte.

Vrijstaande woning met dubbelhuisstructuur, van anderhalve bouwlaag en vijf traveeën in bruine baksteenbouw onder zadeldak in Vlaamse pannen (nok parallel met straat). Witgeschilderde straatgevel met gepekte plint, afgeboord met tandfries. Halve tweede bouwlaag voorzien van centraal venster en twee bakstenen naamkaders. Getoogde en beluikte muuropeningen waarin nieuw schrijnwerk naar oud model. Grijsgeschilderde natuurstenen onderdorpels. Nieuwe deur met behouden gedeeld bovenlicht. Restanten van lagere achterliggende zwingelarij onder platte bedaking.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw maakt geen deel uit van een groter geheel maar getuigt van een bepaalde periode en bouwwijze. De woning is een evenwichtig bouwwerk en geeft een meerwaarde aan het gebied tussen de kernen van Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve. Hierdoor is het wenselijk om het gebouw te behouden.*



**Rijksweg nrs. 31-33.  
Interbellumvilla**, gebouwd rond 1933.

Dieper gelegen vrijstaande woning van twee bouwlagen onder hoog oplopende schilddaken (zwartgeglazuurde mechanische pannen). Voorgevel gekenmerkt door alternerend gebruik van rode en gele baksteen, siermetselwerk en licht verspringende gevelvlakken. Raamopeningen met drieledige vensters en bewaard schrijnwerk met bovenlichten getypeerd door geometrische roede-verdeling (o.m. gekleurd glas). Dubbelhuis met gemarkeerde centrale travee door middel van driezijdige erker in de tweede bouwlaag oplopend in dakvenster onder zadeldakje. Deels beglaseerde deur voorzien van geometrisch smeedwerk binnen rondboogvormige bakstenen omlijsting. Gebruik van natuursteen o.m. voor plint, erker, kraag- en hoekstenen, vensterpenanten, onderdorpels, dekstenen en topstuk dakvenster en latei boven voordeur. Westelijke uitbouw in dezelfde stijl maar onder verspringende nok en kroonlijst. Roodbakstenen zij- en achtergevels gekenmerkt door siermetselwerk en spaarvelden. Achtergevel met centrale doorgetrokken erker en muuropeningen met bewaard schrijnwerk. Westelijke en oostelijke aanbouwen uit latere periode. Kenmerkende schoorsteenpartijen. Interieur. Behouden ruimtewerking, in het derde kwart van de 20ste eeuw opgesplitst in twee wooneenheden. Cementtegelvloeren met geometrische en florale motieven. Bewaarde interieurelementen met art-deco-inslag, o.m. marmeren schouw, deels beglaseerde houten binnen deuren met geometrisch houtsnijwerk, trap met geometrische leuning.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw is alleenstaand en heeft belangrijke architecturale kwaliteiten. Door de inplanting in de diepte langs de Rijksweg komen de kenmerken tot hun recht en heeft de dubbelwoning een specifiek beeld aan de omgeving. Hierdoor is het wenselijk het gebouw te behouden.*



**Rijksweg nrs. 35-35A.  
Voormalig klooster en meisjesschool, thans ontmoetingscentrum "De Biekorf"**.

19de-eeuws klooster- en schoolgebouw van twee vleugels op T-vormig grondplan, in witgekalkte baksteenbouw van twee bouwlagen onder zadeldaken in mechanische pannen. Hoofd-vleugel haaks op de straat, bestaande uit negen traveeën. Zijgevel (trapgeveltje) gekenmerkt door blinde getoogde muuropeningen op begane grond, waarboven blinde halfronde vensters waartussen centrale rondboognis met roodbakstenen omlijsting en druiplijst in zwarte baksteen, waarin beeld H. Jozef met Kind. Korte vleugel van vier traveeën parallel met straat. Vernieuwd houtwerk (T-ramen). 20ste-eeuws schoolgebouw in baksteenbouw onder zadeldak in mechanische pannen. Tweede bouwlaag gecementeerd. Voorzien van grote klasvensters met nieuw schrijnwerk.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het kloostergebouw is alleenstaand en heeft nog belangrijke architecturale kwaliteiten: eenvoud, strakke vormgeving en geleding, er is een nog duidelijke geaccentueerde horizontale geleding door de aanwezige uitspringende baksteen en de verticale geleding van 9 traveeën door de ritmering van de ramen. Door de inplanting langs de Rijksweg komen de kenmerken tot hun recht en heeft het klooster een specifiek beeld aan de omgeving. Hierdoor is het wenselijk het gebouw te behouden.*





**Rijksweg nr. 47.**

**Interbellumpand**, volgens kadaster opgetrokken in 1927. Breedhuis van twee bouwlagen onder leien zadeldak (nok evenwijdig met straat). Geprofileerde houten kroonlijst op modillons. Roodbakstenen gevelparement gecombineerd met witgeschilderde natuursteen en similliteen voor o.m. omlopende banden, cordonlijsten, erker en kraagstenen. Licht vooruitspringende linker deurtravee met boogfries in borstwering van de tweede bouwlaag. Rechtertravee gemarkeerd door driezijdige erker met ondersteunende consoles en gebogen kroonlijst op klossen. Muuropeningen met afgeschuinde hoeken voorzien van bewaard houtwerk met kleine roedeverdeling in de bovenlichten. Fraai uitgewerkte, deels beglaasde vleugel deur onder bovenlicht met roedeverdeling. Blauwgeschilderde natuurstenen plint. Dubbel gefaseerde aanbouw ten oosten, deels onder schild- en deels plat dak.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De woning heeft een architecturaal evenwichtige gevel met uitzondering van de lage aanbouw. De woning vertegenwoordigt de stijl van het interbellum. De woning maakt deel uit van rijbebouwing met meerdere waardevolle panden. Het is wenselijk de gevel en het gabarit te behouden van het hoofdgebouw. De dakvorm van de aanbouw kan aangepast worden in harmonie met het hoofdgebouw.*



**Rijksweg nr. 67.**

**Woning met vlasschuur**. In 1913 gebouwd en verbouwd 1940-1950.

Dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (nok evenwijdig met de straat, mechanische pannen). Geelbakstenen parement onder houten kroonlijst en op plint in natuursteen. Lijstgevel opengewerkt door rechthoekige muuropeningen binnen witte vlakke omlijsting (geprofileerd bij raamopeningen eerste bouwlaag). Bewaard schrijnwerk, o.m. schuiframen op onderdorpels in geglazuurde tegels. Centrale travee gemarkeerd door dakkapel onder plat dak, geblokte erker en licht verdiepte inkom tussen kwartronde flanken. Deels beglaasde deur met horizontale roedeverdeling. Ten oosten een aanpalende roodbakstenen schuur onder pannen zadeldak. Geprofileerde bakstenen lijst onder dakoversteek. Getoogd laadluikje waaronder schuifpoort. Links grotere gevelhoge schuifpoort.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw heeft een kenmerkende architecturale waarde van modernisme. Binnen de onmiddellijke omgeving gaan deze kenmerken verloren en is het niet noodzakelijk dit gebouw te behouden.*



**Rijksweg z.nr. (tussen nrs. 93 en 95).**

**Vlasfabriek**, bestaande uit 20ste-eeuwse fabrieksgebouwen, schoorsteen en vlasschuren.

Roodbakstenen gebouwen. Noordoost-zuidwest georiënteerde zwingelarij bestaande uit betonskelet opgevuld met rode baksteen onder plat dak. Fabrieksschoorsteen ten zuidoosten.

Bewaarde machines, o.m. stookketel en persmachine. Decoratieve beschildering van de muren in machinekamer en atelier. Parallel met zwingelarij gesitueerde lemenschuur onder zadeldak (golfplaten). Haaks daarop ingeplante oudere schuur onder zadeldak (golfplaten) met afgeronde hoek. Recentere parallelle vlasschuur ten zuiden.

*"De vlasfabriek is als B-site geëvalueerd in de niet-gepubliceerde inventaris van het West-Vlaams vlaserfgoed (Cultuurdienst Provincie West-Vlaanderen) en behoort daarmee tot de 18 meest belangwekkende vlassites van Zuid-West-Vlaanderen, althans toen de site tussen 2003 en 2007 werd bezocht en geëvalueerd. De site kon door onze diensten pas op het plaatsbezoek van 5 november volledig worden bezocht. Daarbij werd vastgesteld dat de bouwfysische staat van de meeste onderdelen op heden slecht tot zeer slecht is. Het roterijgedeelte blijkt reeds meerdere jaren geleden gesloopt. Hierdoor moet geoordeeld worden dat de bewaartoestand van de site problematisch is en dat er ook reeds enige aantasting is van de ensemblewaarden. De contextwaarden (o.m. ligging met resterend open akkerland gerelateerd aan de vroegere Leie, aanwezigheid van de woningen van de toenmalige bedrijfsleiders aan de Rijksweg,...) zijn wel vrij goed bewaard gebleven. Ook de verschijningsvorm van de ganse site blijft onmiskenbaar dominant binnen de kleine dorpskern. Hierbij zijn zowel de ruime en hoge loodsvolumes als het bakken van de bewaarde schouwpijp bepalend.*

*In conclusie kunnen wij stellen dat de huidige, problematische bewaartoestand van de vlassite een zinvolle totaalherbestemming onrealistisch maakt, zelfs indien met overheidssteun restauraties zouden worden uitgevoerd. De aangetaste ensemblewaarden doen ons daarenboven besluiten dat ook een beschermingsinitiatief van deze site als monument niet te overwegen is. Wel bepleiten onze diensten een creatief ontwerpinitiatief waarbij nieuwe functies zoals wonen worden ingepast op een wijze dat de voorbije vlasbedrijvigheid op deze plek, als zgn. 'genius loci' kan worden afgelezen. Wij verwijzen in dit verband naar het recente planningsinitiatief binnen het RUP Gullegem-Roterij (Leiedal, 2010). Een aantal ontwerp-simulaties hiervan worden in bijlage gevoegd. Binnen deze ontwerp-oefening wordt een in omvang gelijkaardige vlassite vervangen door een nieuwbouwpatroon met aandacht voor relictwaarden (o.m. de schouwpijp). Verder worden de nieuwe bewoningsblokken dusdanig opgesteld dat de footprint van de oude vlasschuren wordt opgezocht. In dit verband pleiten wij ook voor de site Lambrecht voor het behoud, desgevallend herstel van de schouwpijp als bakken in het plangebied. De fysieke relatie met de handelaarswoningen vraagt hierbij als het ware om een duidelijke link in een toekomstig ontsluitingspatroon terwijl ook de muurpartij met poortopening aan de dorpspleinzijde een zinvol aangrijpingspunt vormt voor ruimtelijke detailuitwerking. Het is onze bekommernis dat deze aanbevelingen als een uitdaging voor ruimtelijke ontwikkeling worden gezien. Wij wensen in elk geval nauw betrokken te worden bij het verdergaand proces rond de inbreidingsstrategie voor deze omgeving. Onze diensten zijn dan ook steeds bereid tot verdere adviesverlening terzake".*

*In dit advies wordt gewezen op het belang van deze vlassite als getuige van de rijke vlasgeschiedenis van Zuid-West-Vlaanderen. Door de slechte bouwfysische en –technische toestand van de gebouwen en de problematiek tot behoud herbestemming van de industriële gebouwen is integraal behoud van de gebouwen op deze interessante vlassite moeilijk.*

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Er werden geen herstellingen uitgevoerd. Gelet de staat van de gebouwen en de immense inspanningen die zouden moeten geleverd is het wenselijk het advies van Onroerend Erfgoed te volgen en op de site de groepering van gebouwen te volgen en elementen van de bestaande morfologie over te nemen.*



#### **Rijksweg z.nr. (+145)**

**Vlasfabriek met vlasschuren en incorporatie van een ouder gedeelte.** Gelegen aan de zuidzijde van de Rijksweg in de nabijheid van de Leie, ten oosten van de "Bornkapel".

Grote bakstenen loodsen met stompe golfplaten zadeldaken. Oostelijke loods met zijmuren geled door vooruitspringende pilasters. Poort en vensteropeningen onder betonnen lateien. Centrale rondbogige kapelnis in rode baksteen. Westelijke loods met incorporatie van ouder gedeelte van twee bouwlagen en vijf traveeën. Strek in lichtrode baksteen, band in zwarte baksteen. Gedichte getoogde muuropeningen. Poort en vensteropeningen onder ijzeren lateien (I-profiel). Achterliggende vlasfabriek/ roterij in betonskeletbouw met baksteen, vier rootkamers.

*De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De gebouwen zijn ingeplant op de rand van de wegzate en hebben weinig architecturale waarde. De gebouwen maken langs de weg geen deel uit van een groter geheel en hebben geen specifieke waarde voor het straatbeeld van het verbindingsgebied tussen beide deelgemeenten. Het behoud van het bouwencomplex is niet noodzakelijk.*

#### **Bornkapel, borreputje of kapel van de Heilige Born, (Rijksweg 145)**

Origineel van de 16<sup>de</sup> eeuw maar de huidige kapel dateert van 1871. Het bouwwerk betreft een kruiskapel in rode baksteenbouw onder stomp zadeldakje in Vlaamse Pannen. Verbrede voorgevel met verhoogd middenstuk met natuurstenen kruis en boven de daklijn uitlopende pilasters, in expressief baksteenmetselwerk, gebruik van zwarte baksteen. Toegang via een dubbel ijzeren hek. Achteraan is een toegang naar een keldertje waar de bron zich bevindt.

*De kapel is een getuige van het christelijk verleden met wortels in de late middeleeuwen. Het behoud dient verzekerd te worden.*



INGENOMEN GENT
NIR .....
DR. OM Vlaamse overheid
2013/05/14
<b>AANGETEKEND</b>



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.mer/vlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester  
en Schepenen  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

<b>uw bericht van</b> 6 mei 2013	<b>uw kenmerk</b> 239971/LCR/vdw	<b>ons kenmerk</b> LNE/MER/SCRPL12247/ 2013/	<b>bijlagen</b> /
<b>vragen naar / e-mail</b> Sven Vercammen sven.vercammen@lne.vlaanderen.be	<b>telefoonnummer</b> 02 553 62 53	<b>datum</b> 10/05/2013	

**Betreeft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Den Aert in 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 6 mei 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van  
een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12247 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot  
milieueffectrapportage. Het plan vormt het kader voor een bijlage III-project (zie het recent gewijzigde  
artikel 4.2.3, §2, 1<sup>o</sup> van het D.A.B.M.).

In tegenstelling tot wat m.b.t. tot de lokale KMO zone (zone voor lokale bedrijvigheid) werd  
aangegeven vormt het plan wel het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project  
opgesomd III van het project-m.c.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project  
opgesomd in de rubriek 10a industrieterreinontwikkeling. Het RUP houdt m.b.t. dit deelgebied een  
kleine wijziging in omdat enkel de bedoeling heeft de achterhaalde contouren-IPA te integreren  
binnen het nieuwe RUP, en is dus screeninggerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het  
dossier heeft het RUP tot doel verschillende plannen die in het verleden werden opgemaakt te  
bundelen tot een samenhangend plan. Naast hetgeen ook werd beschreven in voorafgaande  
paragraaf heeft het plan verder tot doel in het nog niet ingevulde woonuitbreidingsgebied en  
woonreservéggebied maximaal 133 wooneenheden te realiseren, met inbegrip van parkeerruimte  
alsook de bestaande activiteiten en functies te bestendigen in het centrum van Sint-Baafs Vijve. Ook  
langs de oude Leiemander wil de gemeente enkele ingrepen mogelijk maken zoals het optimaliseren  
van het fietspad en het uitbreiden van het speelbos. Een ecologisch waardevol deel van het  
woonuitbreidingsgebied dat tot tegen de Oude Leiearm loopt en een deel KMO zone in de Leievallei  
worden omgezet naar gemengd open ruimtegebied/parkgebied.

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  
milde-disciplines 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 aangebond 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 al 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](http://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,

*i.o.*  


Liesbeth Lellieur  
Diensthoofd dienst Mer

Kopie aan : Grontmij Belgium NV, Meersstraat 136A te Gent

Verslag plenaire  
vergadering

Plaats  
Gent, 4 december 2012

Referentienummer  
239971

Kenmerk  
239971\_PL04122012\_LCR

Plaats bespreking  
Wielsbeke, 4 december 2012

Aanwezig

Mevr. Joke Vanavermaet, RWO West-Vlaanderen	<a href="mailto:joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be">joke.vanavermaet@rwo.vlaanderen.be</a>
Dhr. Jan Vanderstraeten, RWO West-Vlaanderen	<a href="mailto:jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be">jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be</a>
Dhr. Matthias Dobbels, Provincie West-Vlaanderen	<a href="mailto:matthias.dobbels@west-vlaanderen.be">matthias.dobbels@west-vlaanderen.be</a>
Dhr. Wouter Billiet, Provincie West-Vlaanderen	<a href="mailto:wouter.billiet@west-vlaanderen.be">wouter.billiet@west-vlaanderen.be</a>
Dhr. Koert David, Ontoerend Erfgoed	<a href="mailto:koert.david@rwo.vlaanderen.be">koert.david@rwo.vlaanderen.be</a>
Dhr. Stijn Loose, ANB	<a href="mailto:stijn.loose@lne.vlaanderen.be">stijn.loose@lne.vlaanderen.be</a>
Mevr. Sofie Derous, W&Z	<a href="mailto:sofie.derous@wenz.be">sofie.derous@wenz.be</a>
Dhr. Marc Debie, Schepen RO	<a href="mailto:marc.debie@wielsbeke.be">marc.debie@wielsbeke.be</a>
Dhr. Bruno Debrabandere, secretaris	<a href="mailto:bruno.debrabandere@wielsbeke.be">bruno.debrabandere@wielsbeke.be</a>
Mevr. Jos. Vanderheyden, stedenbwk. Ambtenaar	<a href="mailto:jos.vanderheyden@wielsbeke.be">jos.vanderheyden@wielsbeke.be</a>
Mevr. Leen Coorevits, Grontmij	<a href="mailto:leen.coorevits@grontmij.be">leen.coorevits@grontmij.be</a>

Verontschuldigd  
X

Kopie aan  
Allen

Betref  
**Plenaire vergadering RUP Den Aert Wielsbeke**

## 1. 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**
- **Ruimtelijke Ordening, directie coördinatie werking**
- **Wonen, West-Vlaanderen**
- **Deputatie West-Vlaanderen, Ruimtelijke planning**
- **Gecoro**
- **Departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwwontwikkeling**
- **LNE, natuur, milieu en energie**
- **LNE, dienst veiligheidsrapportage**
- **Toerisme Vlaanderen**
- **Bloso**
- **ANB,**
- **W&Z**
- **Onroerend Erfgoed**
- **MOW**
- **VMM**
- **Aquafin**

In het kader van de adviesvraag werd een coördinatievergadering georganiseerd. De ontvangen schriftelijk advies zijn als bijlage opgenomen.

De adviezen van de instanties die niet aanwezig zijn op de vergadering worden kort toegelicht.

- **Wonen, West-Vlaanderen:** voorwaardelijk gunstig, mits de zone waarop een totaalconcept wordt verwacht een onderliggende bestemming voor wonen en/of (gedeeltelijk) gemeenschapsvoorzieningen wordt toegekend.
- **Gecoro:** voorwaardelijk gunstig, opmerkingen omtrent selectie bouwkundig erfgoed, uitbreiding ontmoetingscentrum Den Aert, parkeerproblematiek en zone 'totaalconcept': invulling en relatie met het bestaande centrumplein.
- **Departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwwontwikkeling:** voorwaardelijk gunstig, indien landbouw mogelijk blijft of milderende maatregelen worden voorzien voor de landbouwers indien de landbouwbestemming wegvalt.
- **LNE, afdeling natuur-, milieu- en energiebeleid:** gunstig, mits rekening te houden met aanbevelingen om het plan en zijn voorschriften milieuvriendelijker en duurzamer te maken.
- **LNE, dienst veiligheidsrapportage:** de dienst VR beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden
- **Toerisme Vlaanderen:** gunstig, vraag om het inrichten van kleinschalige logies als nevenbestemming bij het wonen mogelijk te maken.
- **Bloso:** gunstig
- **Agentschap Wegen en Verkeer, Wegen en Verkeer West-Vlaanderen:** gunstig, er worden een aantal opmerkingen en suggesties meegegeven.
- **VMM:** niet bevoegd
- **Aquafin:** gunstig, mits aangeven erfdienstbaarheidszone boven Aquafin-infrastructuur die door het plangebied loopt.



## 2. Bespreking

### Ruimtebalans

- De ruimtebalans dient ook ten opzichte van de bestaande RUP's en BPA's uitgeklaard te worden. Momenteel is dat enkel ten opzichte van het gewestplan gebeurd, maar dit werd voor bepaalde delen al opgeheven.
- Wat betreft het bestaande bedrijventerrein, wordt hier bijkomend voorzien in een bufferstrook, als overdruk op de bestemming bedrijventerrein, gezien deze groenbuffer in functie staat van de bedrijvigheid. Hierdoor neemt de oppervlakte bedrijvigheid toe ten opzichte van het con-touren-BPA. Deze oppervlakte dient in mindering te worden gebracht van de behoefte voor lokale bedrijvigheid.
- De gemeente vraagt om het woonuitbreidingsgebied dat wordt omgezet naar gemengd open ruimte gebied, elders in de gemeente te kunnen ruilen. De provincie antwoordt dat dit niet op-portuun is, gezien de provincie een taakstelling voor de gemeenten zal uitwerken. Indien er een taakstelling komt voor Wielsbeke, dan zal de gemeente hier ruimte kunnen voor aansnij-den, ook al is er geen woonuitbreidingsgebied meer voor handen binnen de gemeente.
- De tuinen van de woningen langs de Rijksweg ter hoogte van het woonuitbreidingsgebied, alsook de tuinen van de woningen met riante tuinen langs de Vlasstraat worden omgezet naar woongebied. Vraag is of dit wenselijk is (zie verder 'woonuitbreidingsgebied' en 'gemengd open ruimte gebied').

### Onteigeningsplan

- De gemeente vraagt of er een onteigening op de gronden van het totaalconcept kan. RWO antwoordt dat een onteigening in het kader van een RUP enkel kan ter uitvoering van de be-stemming van het RUP. Gezien er geen bestemming gekoppeld is aan deze zone, kan een onteigeningsplan op basis van een RUP niet. Een onteigeningsprocedure los van het RUP kan wel.
- De gemeente vult aan dat het onteigeningsplan nog zal uitgebreid worden met de parking van café De Rembrandt. Deze is momenteel in privébezit, maar functioneert als openbare parking. Ook de aanleg is niet optimaal.

### Totaalconcept

- De adviesinstanties stellen voor de zone voor het totaalconcept breder te bekijken, zowel inhoudelijk als ruimtelijk. Het is aangewezen de loodsen met erfgoedwaarde mee in be-schouwing te nemen, alsook de woningen met tuinen langsheen de Rijksweg. Momenteel worden de tuinen omgezet naar woongebied horende bij de woningen. Een deel van de tui-nen kan mee geïntegreerd worden bij het totaalconcept, waardoor het woonuitbreidingsgebied optimaler kan ingezet worden. Inhoudelijk kan ook nagedacht worden over zichtassen, trage wegen (voetweg nr. 20), relatie met de Oude Leiearm, collectieve infiltratievoorzieningen, ... De gemeente zal deze suggestie verder bekijken.

### Woonuitbreidingsgebied en site oude vlasroterij

- Het woonuitbreidingsgebied dient onder deze vorm behouden te blijven en is daarom niet opgenomen in het RUP. De provincie merkt op dat dit best toch meegenomen wordt, waarbij gesteld wordt dat de voorschriften van het gewestplan voor deze zone van kracht blijven. Dit dient in de ruimtebalans ook nogmaals verduidelijkt te worden.
- De site van de oude vlasroterij werd in het vigerende RUP Den Aert meegenomen als woon-reservegebied. Hierdoor is dit strikt juridisch geen woonuitbreidingsgebied meer volgens het gewestplan en is het grond- en pandendecreet hier niet van toepassing. Dit gebied kan dus pas ontwikkeld worden indien de behoefte daartoe wordt aangetoond. De gemeente merkt op

dat dit wel jammer is gezien zijn ligging tussen de mogelijke nieuwe (sociale) woonontwikkeling en het centrum van Sint-Baafs-Vijve. Het gebied vormt net een belangrijke link tussen beide. RWO merkt op dat binnen de bestaande bebouwing misschien iets kan ondernomen worden. Erfgoed bevestigt dat de staat van de gebouwen echter van die aard is, dat dit niet mogelijk is.

- De Gecoro stelt dat een betere binding tussen het bestaande plein en het nieuw te realiseren woonproject binnen de vlasfabriek moet mogelijk zijn, ruimer dan enkel een poortje in de muur voor voetgangers. Het RUP biedt hier te weinig mogelijkheden. Bij het totaalconcept zijn algemene aftoetsingscriteria ingeschreven waarbij een duidelijke visuele en functionele relatie met het binnenplein dient uitgebouwd te worden. De manier waarop dit moet gebeuren wordt niet vastgelegd. Het voorschrift betreffende de muur is momenteel wel beperkend en dient aangepast te worden.

#### Gemengd open ruimte gebied en aanlegsteiger

- De riante tuinen van de woningen langs de Vlasstraat worden meegenomen binnen de woonzone. Vraag is of dit wenselijk is, gezien hiermee de link tussen het centrum met Den Aert, Demedsthuis en het speelbos volledig gehypothekeerd wordt. Momenteel is een deel van deze tuinen parkgebied. De provincie vraagt dit zo te houden (of op te nemen binnen het gemengd open ruimte gebied).
- Om de link te realiseren, zijn er geen mogelijkheden voorzien in het RUP. Er is geen ontginning of voorkeurecht voorzien. Indien de gemeente niet wenst over te gaan tot ontginning, kan het inschrijven van een voorkeurecht voor ANB en/of de gemeente misschien een piste zijn. Een voorkeurecht kan momenteel tot 15 jaar ingeschreven worden. Volgens de gemeente zou ANB akkoord zijn om hier een link te realiseren, eventueel langs de oever over het water.
- ANB vraagt om de onderdelen van het plan die tot het VEN behoren een groene onderbesteding te laten behouden, zoniet zijn deze niet meer VEN-waardig. Het gemengd open ruimte gebied laat ook landbouw toe en de bepaling rond gebouwen dient beperkt te worden. Dit zal bijgestuurd worden. Voor het gebied rond het centrum kan zij ermee akkoord gaan dat hier een specifieke bestemming wordt gegeven, die geen groene bestemming is.
- ANB en W&Z merken op dat er reeds heel wat plannen zijn op gewestelijk niveau voor dit gebied (stadsrandbos, terug verbinden oude Leiearm). Ze stellen voor om dit planinitiatief voor deze delen af te wachten. RWO merkt op dat er ruimtelijk geen bezwaar is tegen een gemeentelijk initiatief, indien dit niet in strijd is met de doelstellingen van het gewestelijk RUP. Uit navraag blijkt dit niet zo te zijn. Dit laatste kan het gemeentelijke ook nog overschrijven indien dat nodig zou zijn voor bepaalde delen. De doelstellingen voor (de oevers van) de huidige en oude Leie dienen wel in overeenstemming te zijn met de visie van ANB en W&Z. De gemeente dacht dat vooral de overzijde van de Oude Leiearm onderwerp van het gewestelijk RUP zou zijn. De gemeente zal dit nader bekijken.
- De omvang van de aanlegsteiger dient duidelijk beperkt te zijn. Het moet duidelijk zijn dat het hier niet om een jachthaven gaat. Het is daarom wenselijk een max. aantal m en/of max. aantal aanlegplaatsen te verduidelijken in de voorschriften. Daartoe is immers ook geen link in het GRS ingeschreven. Maar gezien de algemene visie en initiatieven op Vlaams niveau waarbinnen dit voorstel kadert, kan hiermee akkoord gegaan worden. Het initiatief van de aanlegsteiger kan misschien meegenomen worden binnen de projectzone van het centrum (deels door te trekken over het water), zodat de delen van de oude Leiearm en De Leie uit het plan kunnen gelaten worden.

### Erfgoed

- Erfgoed merkt op dat ze het een goede oefening vinden die gebeurd is omtrent het bouwkundig erfgoed. Ze vragen het behoud van de loodsen langs de Rijksweg nogmaals in overweging te nemen, gezien de relatief goede bouwfysische toestand. De gemeente stelt dat de afmetingen van de loodsen zich moeilijk lenen tot een nieuwe bestemming en dat het behoud daarom niet werd weerhouden.
- Het kan wenselijk zijn, naast het behoud van bouwkundig erfgoed, eveneens een verdere differentiatie van de bebouwing te doen waarbij bepaalde elementen of indelingen te behouden zijn.
- Bij waardevol bouwkundig erfgoed is niets bepaald omtrent herbouw. Het is aangewezen dit te verduidelijken en of de nieuwe voorschriften dan van toepassing worden.

### Overige opmerkingen

- Het advies van de provincie omvat een aantal kleinere opmerkingen. Deze kunnen nagelezen worden in bijlage. Hierop aanvullend worden nog volgende opmerkingen meegegeven:
  - Verduidelijking omtrent inrichtingsplan toevoegen: dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, ...
  - Art.6: hoogte van de stapelingen bepalen
  - Art. 1.1 en 2.1: 40% als nevenbestemming voor kleinhandel dient ook verordenend vastgelegd te worden.
  - Art. 5: hier wordt niets bepaald omtrent % voor de nevenbestemming.
  - Art. 10: max. aantal m<sup>2</sup> voor kleinschalige infrastructuur bepalen.
- W&Z heeft in haar advies richtlijnen voor groen opgenomen, indien bijkomende groenvoorzieningen langs de waterloop zouden voorzien worden. De gemeente verduidelijkt dat ze hiertoe geen initiatieven voorziet. Het jaagpad is in de eerste plaats een dienstweg.

### Onderzoek tot mer

Er dient ten laatste bij de voorlopige vaststelling een definitief besluit van de dienst MER te zijn.

### **3. Besluit**

Het RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en kan, mits de nodige aanpassingen, verder gezet worden.

Opgemaakt door Grontmij,  
Gent, 7 december 2012

ir. Leen Coorevits  
Projectleider Planning & Design



Vrijdag 30 november 2012

College van Burgemeester en Schepenen  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

Uw brief van 12/08/2012

Uw ref.: 2012/1505

Onze ref.: MVE/FP/SD/2012\_151



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

**Betreft:** Advies en uitnodiging plenaire vergadering RUP 'Den Aert'.

Geacht college,

Wij ontvangen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 4 december 2012 aangaande het RUP 'Den Aert'. 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 herinrichting van het zuidelijk deel van de deelgemeente Sint-Baafs-Vijve en voor de renovatie en mogelijke uitbreiding van ontmoetingscentrum 'Den Aert' als polyvalente zaal;
- ✓ er in dit RUP heel wat aandacht is voor de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars;
- ✓ een omvangrijk gebied tussen de dorpskern en de oude Leiemeander wordt herbestemd tot 'gemengd open ruimte gebied' waarin natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn;
- ✓ in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 10.2.) opgenomen wordt dat in deze zone kleinschalige infrastructuur i.f.v. de sociale, educatieve en recreatieve functies kan gerealiseerd worden;
- ✓ in de visievorming (p.36 – 37 van de toelichtingsnota) uiteengezet wordt dat een grotere toegankelijkheid van het speelbos en het toekomstige stadsrandbos vooropgesteld wordt;
- ✓ een zone afgebakend wordt waarbinnen het inrichten van een aanlegplaats voor de plezierplaats mogelijk is;

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 woonkernen is hierbij zeer belangrijk.

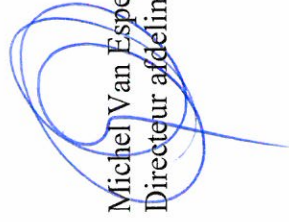
Het is positief dat in het voorontwerp van RUP 'Den Aert' een zone bestemd wordt tot 'gemengd open ruimte gebied' en dat hierin speelveldjes, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, een speelbos/stadsrandbos kunnen aangelegd worden. Dergelijke voorzieningen bieden uitgebreide mogelijkheden voor niet-clubgebonden sporters, recreanten en omwonenden.

Er kan ook overwogen worden om, bvb in combinatie met een wandel- of looppad een Fit-O-Meter te plaatsen. Het Bloso heeft dit concept herdacht en aangepast aan de hedendaagse eisen. Meer informatie hierover kan u vinden op de website van het Bloso <http://www.bloso.be/sportpromotie/FysiekeFitheid/fitometer> of bij de Bloso-inspectiedienst West-Vlaanderen: Tel.: 050 50 23 20 - [inspectie-west-vlaanderen@bloso.be](mailto:inspectie-west-vlaanderen@bloso.be).

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](mailto:francis.pepermans@bloso.be) of Sarah Denys: 02 209 45 88 – [Sarah.denys@bloso.be](mailto:Sarah.denys@bloso.be).

Hoogachtend,



Michel Van Espen  
Directeur afdeling Infrastructuur.



Departement Landbouw en Visserij

**Duurzame Landbouwwontwikkeling**

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**  
7/11/2012

**uw kenmerk**  
2012/1505

**vragen naar / e-mail**  
An Bertrem  
an.bertrem@lv.vlaanderen.be  
Sam Van Vlierbergh  
sam.vanvlierbergh@lv.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
050 24 77 16

**datum**  
**27 NOV. 2012**

**ons kenmerk**  
2012\_018094

**bijlagen**

**Betref:** Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het Gemeentelijk RUP Den Aert - voorontwerp.  
Plenaire vergadering: 4 december

Geachte,

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

Het ruimtelijk uitvoeringsplan situeert zich in de West-Vlaamse gemeente Wielsbeke, meer specifiek in deelgemeente Sint-Baafs-Vijve, gelegen in het uiterste zuidwesten van de gemeente. Het plangebied wordt momenteel deels geordend door het gewestplan, deels door het BPA Plaats en het RUP Plaats en deels door de contouren van het BPA Vlasstraat-ambachtelijke zone. Binnen het plangebied zijn nog enkele verkavelingen van kracht. Gelet op het zeer versnipperd juridisch-planologisch kader binnen het plangebied, wenst de gemeente de bestaande plannen te vervangen door één samenhangend RUP.

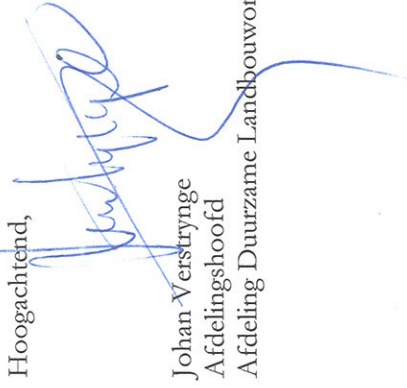
Het plangebied gaat over een totale oppervlakte van 41 ha en is volgens het gewestplan gelegen in woongebied, woonuitbreidingsgebied, reservegebied voor woonwijken, parkgebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, KMO-zone en een waterweg. Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet voor een herinrichting van de kern zorgen en voor een renovatie en mogelijke uitbreiding van de polyvalente zaal 'Den Aert'.

Volgens de gewenste agrarische structuur (GAS) wordt het agrarisch gebied binnen het plangebied aangeduid als te behouden agrarisch gebied. Naar landbouwgebruik toe wordt slechts een klein deel binnen het plangebied van dit agrarisch gebied volgens het gewestplan gebruikt voor professionele landbouwdoeleinden. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft dan ook geen bezwaar tegen de opname van dit gedeelte als zone voor gemengd open ruimtegebied op voorwaarde dat landbouwgebruik mogelijk blijft. Er dienen wel mildere maatregelen te worden voorzien voor de gebruiker/eigenaar van het perceel indien de landbouwbestemming wegvalt.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling kan akkoord gaan met het voorstel 'RUP Den Aert' op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met het bovenvermelde element.

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

Hoogachtend,



Johan Verstrynghe  
Afdelingshoofd  
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling



College van Burgemeester en Schepenen  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

Kris Van den Belt  
Diensthofd Lokaal Waterbeheer  
Afdeling Operationeel Waterbeheer  
Koning Albert II – laan 20 bus 16  
1000 Brussel  
Fax. (02)553 21 05



28 NOV. 2012

uw kenmerk                      ons kenmerk                      dossier behandeld door                      contact via  
lanz 19-2 –                      WT 2012 R 0235                      Bram Vogels                      b.vogels@vmm.be  
GLA\vd2012\1505                                                                                     Tel. (02)553 21 11

**Advies aanvraag ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lobeek en den Aert'  
Aanvrager: Gemeente Wielsbeke**

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

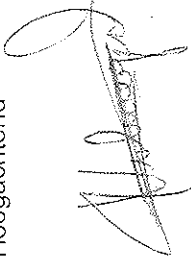
Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

- a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- c) ...
- d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en

- tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorweginfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevoegd niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



Kris Van den Belt  
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer



Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
Rijksweg 314  
8710 WIELSBEKE

**uw kenmerk**  
2012/1505

**ons kenmerk**  
AVES/12/4352

**bijlagen**

**vragen naar / e-mail**  
Stijn Loose  
stijn.loose@ine.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
050 24 77 82

**datum**

**Betreft:** gRUP Den Aert

Geachte,

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het voorontwerp van het gRUP Den Aert onderzocht in het kader van de natuurtoets<sup>1</sup> en verscherpte natuurtoets<sup>2</sup>.

Het Agentschap Natuur en Bos heeft een aantal fundamentele bezwaren op dit voorontwerp:

1. De Vlaamse overheid is van plan op korte termijn een gewestelijk RUP op te maken waar een deel van het plangebied van voorliggend RUP toe behoort. In het document wordt op pagina 25 naar deze intentie verwezen. Het Agentschap Natuur en Bos is dan ook van mening dat de delen van het gemeentelijk RUP die overlappen met die planzone dient te worden geschrapt en op Vlaams niveau worden behandeld.

In dat opzicht dient Deelgebied 12, waterweg, geschrapt te worden, aangezien dit deelgebied in het gewestplan grotendeels ingetekend zijn als natuurgebied. Om de biologisch waardevolle meanders voldoende planologisch te beschermen, is het Agentschap Natuur en Bos van mening dat deze gebieden ook als natuurgebied ingetekend moeten blijven.

De meander van Sint-Baafs-vijve is tevens ingekleurd als VEN. Om deze VEN-overdruk op te heffen, dient de gemeente volgens art. 17§3 van het natuurdecreet een speciale procedure te volgen. Deze procedure houdt in dat het advies van het Agentschap Natuur en Bos dient ingewonnen te worden. Het Agentschap Natuur en Bos dient de benodigde schadebeperking en compenserende maatregelen in dat advies op te lijsten. Dit advies is bindend voor de overheid die het RUP opmaakt. Het Agentschap Natuur en Bos is in deze van mening dat de schade door het opheffen van de VEN-overdruk niet kan beperkt worden, noch dat er compenserende maatregelen kunnen getroffen worden. Bijgevolg dient dit RUP in die zin aangepast te worden, voor de delen van deelgebieden 3, 9 en 12 die binnen het actuele VEN-gebied zijn gelegen.

---

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

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



2. De meander is eigendom en in beheer van het Agentschap Natuur en Bos. Deze meander werd opgenomen in de zoekzones voor het creëren van 500 ha watergebonden, terrestrische natuur. Deze zoekzones kaderen in het Geïntegreerd Strategisch Plan voor het rivierherstel van het Seine-Schelde project. In dat plan wordt rivierherstel gedefinieerd als: *'Rivierherstel omvat alle maatregelen die leiden tot herstel of tot versterking van de natuurlijke omstandigheden en natuurlijke processen die essentieel zijn voor het dynamisch evenwicht binnen het rivierecosysteem.'*

In het GSP staat volgende: *'Binnen het rivierherstel wordt ernaar gestreefd om in de afgesneden meanders de natuurlijke rivierdynamiek opnieuw meer te benaderen door op een gecontroleerde wijze de doorstroming met Leiewater vanuit de gekanaliseerde Leie te herstellen, waarbij desgevallend gedempte delen weer worden ontgraven'*.

In voorliggend RUP wordt de intentie te kennen gegeven dat bij een eventuele aantakking van de meander op de Leie de aanleg van een aanlegsteiger voor pleziervaart wenselijk is. Het Agentschap voor Natuur en Bos is van mening dat de aankoppeling van een meander in elk geval een positief verhaal dient te zijn met een ecologische meerwaarde voor het volledig gebied. Een aankoppeling kan algemeen zorgen voor tal van ecologische meerwaarden, zoals het streven naar een meer natuurlijke situatie met herstel van natuurlijke processen eigen aan een riviersysteem en het creëren van bijkomende paai- en opgroeigebieden voor het visbestand van de Leie. Een eventuele meekoppeling van recreatie aan het verbinden van meander dient steeds in afweging te gebeuren met de hoofddoelstelling, namelijk de ecologische ontwikkeling van de Leie. Hierdoor komt ook enkel zachte recreatie aan de orde.

Het Agentschap Natuur en Bos is dan ook vragende partij om de overdruk 'aanleginfrastructuur' uit het RUP te weren en de wenselijkheid daarvan te onderzoeken in het kader van het gewestelijke RUP.

Naast deze bezwaren wensen we tevens onze appreciatie uit te drukken voor de intenties om openbare groene ruimte te voorzien vlakbij woonwijken. Dergelijke initiatieven sluiten aan bij het actieplan 2020 van de Vlaamse overheid, waarbij gestreefd wordt naar een leefbaar groen stedengewest Vlaanderen. Het Agentschap voor Natuur en Bos vertaalde deze doelstelling in het project 'Groen in de Stad'. In het kader van dit project willen we RUP's, die deze doelstelling ter harte nemen, aanmoedigen.

### Conclusie

Het Agentschap Natuur en Bos geeft een **ongunstig** advies voor alle delen van het plangebied die een bestemmingswijziging inhouden in VEN-gebied. Gelet op art. 17§3 van het natuurdecreet, is dit advies bindend.

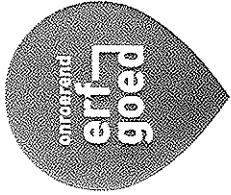
De voorziene aanleginfrastructuur dient verder onderzocht te worden naar wenselijkheid en inplanting. Voor de overige delen van het plangebied, die niet in het VEN-gebied liggen, geeft het Agentschap Natuur en Bos een gunstig advies.

Met vriendelijke groeten,



Stefan Borry

Provinciaal directeur



**College van burgemeester en schepenen**  
Rijksweg 314  
8710 WIELSBEKE

**uw bericht van**  
07/11/2012

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

**ons kenmerk**  
4.002/37017/99.33

**bijlagen**

**uw kenmerk**  
2012/1505

**datum**  
3 december 2012

**Betreeft:** Voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Den Aert (Wielsbeke) – advies (plenaire vergadering dd. 4 december 2012).

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 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;

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

Het voorliggend RUP is een kwalitatief RUP met een visie waarin duidelijke keuze worden gemaakt voor een aantal gebieden. Voor andere zones wenst men een meer gedetailleerde analyse en een inrichtingsstudie af te wachten vooraleer een bestemming er aan toe te kennen. Voor deze zones worden wel reeds verschillende randvoorwaarden geformuleerd waaraan dient tegemoet gekomen te worden. Verder wordt er in het RUP een onderbouwde selectie van het te behouden bouwkundig erfgoed gemaakt en is er wat aandacht voor de landschappelijke kenmerken.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed wenst verder nauw betrokken te blijven/worden bij de uitwerking van het projectgebied alsook bij de opmaak van het inrichtingsplan voor de 'zone 0.9 Totaalconcept'.

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

**Discipline archeologie:**

In de CAI worden geen meldingen gemaakt van archeologische vindplaatsen in SBV. Nochtans zou het verwonderen mocht er geen archeologie in de bodem zitten:

- de kerk van SBV is een Romaanse kerk, die het centrum vormde van een kleine nederzetting op de steiltoever van de Leie. Het is niet gekend wat de contouren zijn of waren van deze nederzetting
- voor Sint-Eloois-Vijve, aan de overzijde van de Leie, zijn heel wat archeologische vondsten gekend. Zo zijn er aanwijzingen dat hier in de Romeinse tijd een oversteekplaats over de Leie lag (voorde of brug). Dit betekent natuurlijk dat ook die overzijde in cultuur was, SBV.
- Een klassiek patroon zijn de reliëfafhankelijke wegen: een oude weg volgt de rivier op de hoge oever. De Rijksweg is hiervan een mooi relict. Langs deze weg bevonden zich van oudsher de bewoning en de cultuurgronden. Aan de Scheldevallei werd dit mooi geïllustreerd in Avelgem-Waarmaarde, dat qua morfologie en dorpsstructuur identiek is aan SBV. De kouters naast het actuele dorp zijn archeologische schatkamers.

Mbt het RUP formuleren wij volgende opmerkingen:

- Overdruk totaalconcept: dit is archeologisch het meest gevoelige gebied, wegens de geringe bebouwing. Dit geldt eveneens voor het onbebouwde perceel ten noorden er van. De kans op aanwezigheid van waardevol archeologisch erfgoed is bijzonder groot. Elke eventuele grote ontwikkeling van en in deze zone moet archeologisch worden getoetst en voorafgegaan door een archeologisch onderzoek
- Projectzone historisch centrum: er moet voldoende aandacht besteed worden aan de archeologische component van deze zone, die het hart is van het middeleeuwse centrum. Inrichtingswerken moeten grondig worden afgewogen op hun bodemimpact
- Overdruk aanleginfrastructuur: op basis van de structuur van het middeleeuwse dorp lijkt de kans op oude infrastructuren en aanlegkades groot. Een grondige analyse is wenselijk.

Dergelijke aspecten zouden moeten blijken uit de mer-screening.

**Discipline landschappen:**

De toelichtingsnota beschrijft uitgebreid de visie op het gebied. Een beknopte landschappelijke en historische analyse had kunnen leiden tot bijkomende aanknopingspunten en/of gewijzigde accenten.

Het plangebied ligt in de Leievallei. Het meest zuidelijke deel ligt in de relictzone Leievallei (R30072). Ten aanzien van relictzones zijn beleidswenselijkheden vooropgesteld. Voor de Leievallei zijn deze:

“Vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebeden, bijzondere aandacht voor de gradiënten en toposequenties in het landschap, accentueren van de waardevolle sites (kastelen, meanders) in hun omgeving, gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten. Vrijwaren van het aanwezige landelijk karakter.”

Zo is het belangrijk dat de voetweg 20 in het RUP wordt opgenomen als te behouden tracé als voet- en fietsdoorsteek. De locatie van deze voetweg is niet toevallig. De voetweg ligt op de rand van een talud dat de overgang vormt tussen de Leievallei en een hoger gelegen open akker. Deze talud en eventuele andere taluds in het plangebied werden immers niet aangeduid op het plan met de feitelijke toestand. Indien deze landschappelijke (geomorfologische) structuren zouden opgenomen zijn in het plan met de feitelijke toestand, dan zou hiermee rekening kunnen gehouden worden in het RUP onder de vorm van specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

De voetweg wordt op het plan best aangeduid op de historische locatie vanaf de Rijksweg in het west tot op het plein in het oosten. De zuidelijke afbuiging naar de Leiemeander is niet wenselijk.

Bij het ontwerp voor het plein dient dan ook de relatie met de voetweg de nodige aandacht te krijgen. Dit dient aangevuld bij artikel 0.9 Totaalconcept.  
Vanaf het plein kan er via de kerk gebruik gemaakt worden van de voetweg 15. Vanaf het plein kan een verbinding gemaakt worden naar de Leie.

Er kan ingestemd worden met een beperkte zone voor aanleginfrastructuur. Deze wordt nu nogal omvangrijk afgebakend. Het is wenselijk deze zone te beperken ter hoogte van de projectzone (art.9) en er eveneens deel van te laten uitmaken. De breedte kan eveneens beperkt blijven tot enkele meters (nu 10m op het plan). De ontwikkeling van dit gebied wordt best in z'n totaliteit (oeverzone + projectzone) bekeken zodat gekomen wordt tot een samenhangend en geïntegreerd project. Verdere afstemming met het project rivierherstel Seine-Schelde is ook noodzakelijk. In de visie van dit project worden de Leievaarders maximaal ingeschakeld voor ecologisch herstel als compensatie voor het Seine-Scheldeproject. Zo is er voor de Leie-meander te Sint-Baafs-Vijve enkel een aanlegplaats voor pleziervaart mogelijk in het eerste segment van de meander nabij de Leie. (stroomafwaarts de huidige locatie van de wandelbrug).

Het gemengd openruimte gebied maakt een groot deel uit van het plangebied. In deze zone kan kleinschalige infrastructuur opgericht worden. Het is wenselijk de zone waar infrastructuur kan opgericht worden te beperken tot een zone nabij de kern. Binnen het gemengd openruimte gebied dient de natuur- en landschapswaarde te primeren. Zo is het niet wenselijk in de vallei speeltuigen te voorzien. De eventuele gebouwen dienen eveneens aan te sluiten bij de kern. Hier rijst zelf de vraag in welke mate dit niet kan voorzien worden in de projectzone.

#### Discipline monumenten:

De toelichtingsnota bij het RUP maakt een morfologische analyse van het plangebied door middel van een fotoreportage. Het ontbreken van een plan met de standpunten en de richting waarin de foto's werden genomen, zorgt er voor dat de foto's wel de sfeer aangeven van het plangebied. Door standpunten en fotorijsing op het plan met de feitelijke toestand aan te duiden zouden foto's een grotere meerwaarde hebben. Nu worden op het plan met de feitelijke toestand verschillende fotolocaties aangeduid met een nummer. Het echter niet duidelijk om welke foto's het gaat.

Het RUP maakt een onderbouwde afweging van het aanwezig bouwkundig erfgoed. Dit leidt er toe dat voor de meest waardevolle gebouwen het behoud wordt vooropgesteld. De keuze wordt verantwoord met een beknopte maar onderbouwde analyse/afweging in bijlage. In de analyse wordt naast behoud of niet eveneens rekening gehouden met gabarit (bvb. Leiestraat 9). Hier rijst onze vraag of schaal, gabarit, ritmering,... aandachtspunten zijn die enkel van toepassing zijn op het bouwkundig erfgoed. Zijn er in de kern geen straten of straatsegmenten waar de gemeente de eigenheid van wenst te behouden door bvb. randvoorwaarden m.b.t. bvb gabarit, ritmering, schaal,... op te nemen in specifieke stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij denken we bvb. aan pleintranden, ...

Zo wordt in bijlage voor het pand in de Leiestraat nr. 9 aangegeven dat het behoud niet noodzakelijk is, maar dat bij nieuwbouw wel het gabarit dient behouden te blijven. Dit kunnen we onderschrijven als een van de essentiële kenmerken van het pand. In het bestemmingsplan wordt dit pand echter ook aangeduid met een ster, wat het behoud vooropstelt.

Het pand in de Rijksweg nr. 67 wordt waarschijnlijk niet weerhouden. In bijlage wordt gesteld 'Net behouden'. Het betreft hier waarschijnlijk een typfout.

Het voormalig klooster wordt niet behouden omwille van het ontbreken van sterke architecturale kwaliteiten. Wij zijn van mening dat de sterk architecturale kwaliteiten nog uitdrukkelijk aanwezig zijn in de eenvoud, strakke vormgeving en geleiding. Er is een nog duidelijke geaccentueerde horizontale geleiding door de aanwezige uitspringende baksteen (druiprand ?) en de verticale

geleding van 9 traveeën door de ritmering van ramen. Ook op schaal van de dorpkern is het een waardevol gebouw met erfgoedwaarde waarvan het behoud wenselijk is.

Voor de vlasfabriek met vlasschuren ten zuiden van de Rijksweg (z.nr. (+145)) is het behoud eveneens wenselijk. De bouwfysische toestand is merkelijk beter deze van de vlasfabriek in het centrum t.h.v. de Leiestraat (Rijksweg z.nr. tussen nrs. 93 en 95). Hier wordt dan ook voorgesteld om het behoud van het complex na te streven. Deze vlassite alsook het perceel ten noorden er van kunnen meegenomen worden in het gebied waar een totaalconcept zal voor uitgewerkt worden.

Ten aanzien van de zone 'totaalconcept – art. 0.9' werd de visie van het agentschap gevolgd. Tijdens een plaatsbezoek op 5 november 2010 werd vastgesteld dat de bouwfysische toestand van de meeste onderdelen slecht tot zeer slecht was. De bewaartoestand van de site is aldus problematisch. De contextwaarden (ligging aan open akkerland, woningen van de toenmalige bedrijfsleiders aan de Rijksweg,...) zijn wel goed bewaard. De verschijningsvorm van de gehele site blijft onmiskenbaar dominant binnen de kleine dorpskern. Hierbij zijn zowel de ruime en hoge loodsvolumes als het baken van de bewaarde schouwpijp bepalend. Naar aanleiding van dit plaatsbezoek werden volgende aanbevelingen gemaakt ten aanzien van eventuele ontwerpvoorstellen:

- aandacht voor relictwaarden onder meer door behoud en restauratie van de schouwpijp;
- bij nieuwbouw maximaal aanhouden van de footprint van de vlasschuren;
- de muur met poortopening aan de dorpszijden vorm een zinvol aangrijpingspunt.

Verder nog volgende opmerkingen:

In de voorschriften bij art.8 staat bij het monument dat een voorafgaand bindend advies vereist is van M&L. Als gevolg van de transitie is dit niet meer M&L maar het Agentschap Onroerend Erfgoed. Binnen zone A van artikel 8 wordt de mogelijkheid open gehouden om bijkomende bebouwing te realiseren binnen de zone. Het is niet duidelijk van waar deze wens komt en waar deze eventuele bebouwing kan voorzien worden.

### **Conclusie Onroerend Erfgoed**

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend 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.

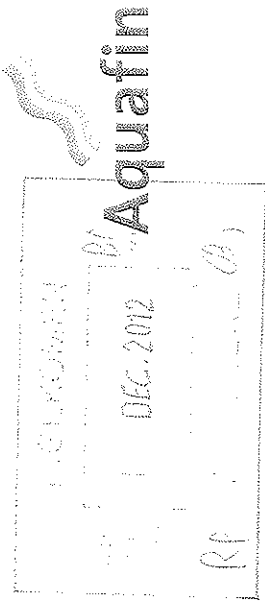
Het agentschap Onroerend Erfgoed wenst verder nauw betrokken te blijven/worden bij de uitwerking van het projectgebied alsook bij de opmaak van het inrichtingsplan voor de 'zone 0.9 Totaalconcept'.

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

Hoogachtend,

Miek Goossens  
Coördinator Erfgoedbeheer





Gemeente Wielsbeke  
T.a.v. Jos Vanderheyden – Ruimtelijke Planning  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
7 november 2012	2012/1505	TC/121964	26 november 2012
contactpersoon	tel.	fax	kopie
Tim Cuvelier	03/450 44 02	03/450 44 87	
Tim.Cuvelier@aquafin.be			

### Wielsbeke: GRUP 'Lobeek' en 'den Aert'

Geachte,

N.a.v. uw brief i.v.m. het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Lobeek' en 'den Aert', laten wij u weten geen bezwaren te hebben.

In de afgebakende zone van het GRUP 'den Aert' en 'Lobeek' ligt belangrijke nieuw aangelegde Aquafin-infrastructuur, meer bepaald 'Collector RWZI Wakken - Sint-Baafs-Vijve - Wielsbeke', project '20.286'. Boven de collector ligt een erfdienstbaarheidszone non aedificandi en van toe- en doorgang (aangeduid op het grondinnemingsplan in groene en/of blauwe kleur), zodat de collector (met haar inspectieputten) steeds bereikbaar en inspecteerbaar is. De geel ingekleurde zones zijn eigendom van Aquafin. De voorschriften en het grondinnemingsplan van de erfdienstbaarheidszone boven collector '20.286' binnen het GRUP Lobeek werden opgenomen in het voorontwerp. In bijlage sturen wij u nog het grondinnemingsplan van de collector '20.286' binnen het GRUP 'den Aert'.

*Binnen de erfdienstbaarheidszone mag, behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, niet overgegaan worden tot:*

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.
- het wijzigen van het maaiveldniveau,
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m<sup>2</sup>,
- het helen van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

*Verder zijn alle uitgravingen of ontgravingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, eveneens verboden. Tevens ligt er een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan.*

Tot slot verontschuldigen wij ons voor de plenaire vergadering op 4 december e.k.

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](http://www.aquafin.be) BTW-plichtige, ondernemingsnummer 0440 691 388, RPR Antwerpen Dexia: 091-0104184-35 IBAN BE57 0910 1041 8435 BIC: GKCCBEBB



## Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

Het College van Burgemeester en Schepenen

Exploitatie en Beheer

van en te

Vac Jacob van Maerlant  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 82  
8200 Brugge

8710 WIELSBEKE

Tel. 050/ 24 81 13 - Fax 050/24 81 05  
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

**uw bericht van**  
7/11/12

**uw kenmerk**  
Ruimtelijke planning

**ons kenmerk**  
V2012/231/GRUP

**bijlagen**

**vragen naar / e-mail**  
Bart De Smet  
bart.desmet@mow.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
050/24 81 01

**datum**  
3 december 2012

Betreeft: Voorontwerp GRUP "Den Aert" te Wielsbeke.  
Plenaire vergadering op dinsdag 4 december 2012 .

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

Hierbij stuur ik u de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermeld voorontwerp GRUP Den Aert te Wielsbeke .

### 1) De afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen houdt er aan het volgende te melden:

Na inzage van het ontwerp m.b.t. in hoofding vermeld GRUP, hierbij advies.

Situering : N357, van kmp. 20.275 tot 22.147, rechterkant, (grens Sint-Eloois-Vijve).

Vastlegging wegnormen t.o.v. de huidige as van de weg :

De huidige grens van het openbaar domein ligt op 7 m thv. kmp. 20.275.

Kmp. 22.147 is het midden van de brug over de Leie, (grens Sint-Eloois-Vijve).

Daar waar geen RUP of BPA wordt toegepast hanteert AWV de wegnormen, nl. ontworpen rooilijn =11 m.

De zone van achteruitbouw varieert van 8 m , 5 m naar 0 m

Opmerkingen en toelichtingen :

Gezien het profiel van de N357 op grondgebied Wielsbeke vanaf kmp. 18.600, (Driesstraat), tot aan de grens met Sint-Eloois-Vijve reeds gerealiseerd is, kan AWW mijns inziens akkoord gaan met het voorstel geformuleerd in het ontwerp om af te zien van de huidige wegnormen die op heden van toepassing zijn.

Pagina 53, pt. 1.8 : uitbouwen.

Uitbouw aan voorgevel bij lintbebouwing strijdig met hierondervermelde voorschriften;

Op het vlak van de voorgevel mag geen voorbouw (uitsprong) komen die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt :

a) verhoogde voetpaden (trotoirs) of bermten ;

Tot op 2,10 m hoogte vanaf het trotoirniveau worden geen uitbouwsels geduld die meer dan 0,20 m voorbij de rooilijn reiken.

Deuren en vensters mogen bij het openen niet buiten het gevelvlak komen. Boven 2,20 m hoogte mag geen enkel uitbouwsel meer dan één meter voorbij de rooilijn, en nooit verder dan tot op 0,50 m van het vertikaal vlak door de troittoirband reiken.

b) Niet verhoogde voetpaden en bermten ;

Tot op 5,50 m hoogte, gemeten vanaf het voetpadniveau zijn uitbouwsels enkel toegelaten voor zover ze niet meer dan 0,20 m voorbij de rooilijn reiken en het gebouw ten minste 1 m achteruit staat ten opzichte van de rand van de eigenlijke rijbaan.  
Boven 5,50 m zijn uitbouwsels toegelaten voor zover ze niet reiken tot op 0,50 m van het verticale vlak door de rand van de eigenlijke rijbaan.

AWV sluit zich aan bij het advies van de Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid.

## 2) De afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid brengt volgend advies uit:

**Advies voorontwerp RUP Den Aert**

Aanvrager: gemeente Wielsbeke

Datum: 29/11/2012

Vanuit onze bevoegdheid wordt enkel advies gegeven op mobiliteit en verkeersinfrastructuur:

### Toelichtingsnota

- Pg.12: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer  
Er wordt op de schets een voorstel ingetekend voor de westelijke ontsluiting van het onbebouwd gebied. Deze inplanting ligt schuin tegenover (afstand van ongeveer 20 m) de ontsluiting van de Waterstraat aan de overzijde van de N357. In het kader van verkeersveiligheid is het beter om de nieuwe ontsluitingsweg

recht tegenover de ontsluiting van de Waterstraat aan te leggen, zo ontstaat er een 4-taks kruispunt. Een 4-taks kruispunt biedt een beter overzicht op de verkeerssituatie.

- Pg. 22: 3.2.2. Deelstructuren  
De N357 op het grondgebied Wielsbeke is niet geselecteerd als een secundaire weg I, maar als een lokale weg I.

### Voorschriften

- Pg. 51: art. 1: gemengd woongebied  
Hier geldt dezelfde opmerking als hierboven. Een 4-taks kruispunt is duidelijker leesbaar en biedt een beter conflictpresentatie.
- Pg. 51: art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving  
Hier geldt dezelfde opmerking als hierboven neergeschreven. Er wordt nog steeds geen uitspraak gedaan over de parkeergelegenheden op privaat domein.
- Pg. 63: art. 5: woongebied met groen karakter  
Hier wordt er geen voorschrift opgenomen betreffende parkeren. Wat is de achterliggende reden?
- Pg. 68: art. 6: lokale bedrijvigheid  
Er wordt neergeschreven dat er minimum 1 parkeerplaats per 300 m<sup>2</sup> overbouwde oppervlakte dient voorzien. Hier wordt een duidelijk standpunt ingenomen over het parkeren van wagens. Wat wordt er verwacht naar de fietsers toe? In het kader van een duurzaam mobiliteitsbeleid is het opportuun om een afweging te maken om ook een duidelijk standpunt in te nemen naar fietsenstallingen.
- Pg. 72: art. 7: aanverwante voorzieningen voor wonen en werken  
De breedte van de gebundelde in- en uitrit dient best vastgelegd, alsook de afzonderlijke breedte van een in-/uitrit. Zo kan er een brede strook asfalt vermeden worden.
- Pg. 77: art. 9: projectzone 'historisch centrum aan de Leie'  
Hier dient er zeker aandacht besteed aan een fietsenstalling. Den Aert grenst aan een belangrijke fietsrelatie. De fietsroute langs de Leie wordt hier afgebogen naar het centrum van Wielsbeke.

### Grafisch plan

- Is het mogelijk om nog een fiets- en voetgangersdoorsteek te voorzien vanaf de Vlasstraat tot aan de fiets- en voetgangersdoorsteek langs de Oude Leiearm? Zo kunnen mensen uit het noorden van het deelgebied vlugger een aansluiting vinden op het fietspad langs de Leie. Daarenboven kunnen eventuele fietsende werknemers van het lokale bedrijventerrein vlotter ter plekke geraken.

### Conclusie

Voorliggend RUP 'Den Aert' voor de gemeente Wielsbeke kan gunstig geadviseerd worden.

Op de vergadering op dinsdag 4 december 2012 wensen AWW & BMV zich te verontschuldigen.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Bart De Smet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bart De Smet', written over a dotted line.

Directeur  
Coördinator exploitatie en beheer

Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

Gemeente Wielsbeke  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

**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** uw kenmerk **ons kenmerk** **bijlagen**  
/

**vragen naar / e-mail** **telefoonnr.**  
Kathleen.derbaix@ine.vlaanderen.be 02/553 74 86

**Datum**  
26/11/2012

**Betreeft:** Advies over het gemRUP "Den Aert" te Wielsbeke (versie nov. 2012)

Geachte,

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

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

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.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied bedrijvigheid wordt gepland, maar Seveso-inrichtingen expliciet worden uitgesloten in art. 6 lokale bedrijvigheid en gelet op de omschrijving ook niet kunnen opgericht worden in artikel 7
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden gepland zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied 2 Seveso-inrichtingen aanwezig zijn (Unilin Flooring & Progalys) en 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;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Voor het afdelingshoofd afwezig,  
Lina Grooten

---

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

Toerisme Vlaanderen heeft dit RUP met veel interesse gelezen en heeft volgende opmerkingen.

#### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

##### ARTIKELS 2 EN 3: WOONGEBIED

Volgens het voorschrift worden in deze woonzones kleinschalig logies 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'. Toerisme Vlaanderen vindt het dan ook onlogisch waarom de functie 'kleinschalig logies' uit de woongebieden van het voorliggende RUP wordt geweerd.

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





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  
Den Aert

bijlagen

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

Datum

Pieter Van Vlaanderen

050-24 82 51

13 december 2012

Pieter.vanvlaanderen@rwo.vlaanderen.be <mailto:marleen.hurtekant@rwo.vlaanderen.be>

Betreeft: RUP Den Aert

Geachte,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld RUP “Den Aert” 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 RUP situeert zich in Sint-baafs-Vijve, gelegen in het uiterste zuid-westen van de deelgemeente. Een oppervlakte van ruim 2ha, in het uiterste westen van het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de deelgemeente Wielsbeke. De omgeving van het plangebied kan opgesplitst worden in 2 verschillende ruimten, onbebouwd en bebouwde ruimte. Aan noordzijde ligt het plangebied ingesloten door bebouwing en in het oosten en het zuiden grenst het plangebied aan open ruimte.

### **Planningscontext**

Wielsbeke is gelegen in het buitengebied, in de noordrand van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk” zoals geselecteerd in het RSV. Wielsbeke is in het buitengebied geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische lokaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Sint-Baafs-Vijve en maakt volgens het GRS deel uit van de dubbelkern Wielsbeke-Sint-Baafs-Vijve.

### **Visie Wonen-Vlaanderen**

Het voorliggend ontwerp schept globaal voldoende kansen voor wonen en heeft met de projectzone 'historisch centrum aan de Leie' invulling aan de gewenste ontmoetingsruimte voor het dorp en kan identiteitsversterkend werken. De genomen opties mbt de versterking van de rol van en de relatie met het landschap en de specifieke gebouwen, het aanleggen van fietsverbindingen en het toegankelijker maken van het speelbos kunnen we voluit onderschrijven in het belang van de verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Dit is voor wat de projectzone ook voldoende vastgelegd in het verordende gedeelte. Voor de zone waarvoor een totaalconcept wordt vereist (waar wij overigens positief tegenover staan) is niet aangegeven welke de (nieuwe) onderliggende bestemming wordt. Op vandaag is dit hoofdzakelijk woonuitbreidingsgebied. We pleiten ervoor dezelfde bestemming hoofdzakelijk te behouden, het gedeelte waar nu 'gemengd open ruimte gebied' wordt voorzien niet te na gesproken.

### **Advies Wonen-Vlaanderen**

Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt voorwaardelijk gunstig, mits de zone waarop een totaalconcept wordt verwacht een onderliggende bestemming voor wonen en/of (gedeeltelijk) gemeenschapsvoorzieningen wordt toegekend.

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 4 december 2012.

Oprechte groeten

Pieter Van Vlaanderen  
Directeur Wonen West-Vlaanderen

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Wielsbeke  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

<b>Sint-Andries,</b> 29 november 2012	<b>Betreft:</b> Voorontwerp gemeentelijk RUP den Aert herziening (Wielsbeke)	<b>Contactpersoon:</b> Matthias Dobbels
Onze ref.: MD/12/2368-12/15/4802		Telefoon 050 40 35 68 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: matthias.dobbels@west-vlaanderen.be
		Auteur: <i>Wim Beerten</i>

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP den Aert herziening. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 04/12/2012.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Wielsbeke - gemeentelijk RUP 'den Aert herziening', voorontwerp dd. 12/11/2012, opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV - Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota.*

*Kort*

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PAS-WV) en het Gemeentelijk ruimteijk structuurplan Wielsbeke (GAS). 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.

Er werd nog geen vraag voor advies m.b.t. de screeningsprocedure ontvangen. Er wordt opgemerkt dat deze procedure afgerond moet zijn vooraleer een RUP voorlopig kan vastgesteld worden.

De ruimtebalans is niet overzichtelijk. Het is aangewezen om in de vergelijking de bestemmingen van het BPA op te nemen. Bij de ruimtebalans wordt opgemerkt dat er 'woonuitbreidingsgebied' omgezet wordt naar 'open ruimte gebied', over de omzetting van 'open ruimte' en 'woonuitbreidingsgebied' naar woongebied wordt niets vermeld. Er wordt KMO omgezet naar 'open ruimte'. Er wordt evenwel ook 'open ruimte' omgezet i.f.v. de buffering van het beschrijvende-rein. Hierbij dient opgemerkt dat dit in de ordening dient gebracht te worden van het pakket in het kader van de planologische ruil. De omzettingen dienen duidelijk en correct te worden weergegeven.

Voor het bestaande woonuitbreidingsgebied wordt in het RUP enkel een overdruk voorzien. Doordat de zone binnen de contour van het gebied gelegen is, wordt de bestemming van het gewestplan opgeheven. Er komt echter geen nieuwe bestemmingscategorie in de plaats. Aangezien het de

bedoeling is om de gewestplanbestemming te behouden, is het aangewezen voor deze zone een andere werkwijze toe te passen. Deze problematiek wordt best besproken op de plenaire vergadering.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- De op te heffen verkavelingen dienen aangeduid te worden op het grafisch plan.

### **Overeenstemming met het PRS-WV**

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

Het plangebied is gelegen in de Leieruimte. Sint-Baafs-Vijve is geselecteerd als woonkern, waardoor het structurend is voor wonen in het buitengebied. Lokale bedrijvigheid is mogelijk in verwevenheid met wonen.

De toelichtende nota vermeldt dat er in de Leievallei nieuwe activiteiten tot ontwikkeling kunnen komen los van clustervorming of endogene ontwikkeling wanneer deze gebruik maken van bestaande gebundelde lijninfrastructuur. Deze weergave is echter niet correct. Zo is er extra ondersteuning mogelijk inzake lijninfrastructuren, toch zijn ze niet los te zien van endogene groei en clustering. Dit wordt best aangepast.

Algemeen gezien is het RUP in overeenstemming met het PRS-WVL.

### **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 30/08/2012.

In het GRS wordt het woonuitbreidingsgebied Sint-Baafs-Vijve Plaats West weerhouden om de toekomstige behoefte aan wonen op te vangen. Er wordt opgemerkt dat er ter hoogte van de tuinen van de woningen langs de Rijksweg een significant deel van het woonuitbreidingsgebied omgezet wordt naar wonen. Hiervoor is er geen aanknopng in het GRS. Het verkleint daarnaast ook de marges om het woonuitbreidingsgebied in de toekomst op een zo duurzaam mogelijke wijze in te vullen, hetgeen wel de bedoeling is volgens de visie van het GRS en het RUP.

Ook voor het woongebied met open karakter wordt een significant deel van het groengebied omgezet naar woongebied. Hiervoor wordt er geen aanknopng gevonden in het GRS. Daarnaast is het eveneens een gemiste kans om het groengebied op een kwalitatief doorlopende wijze door te trekken langsheen de Leiemeander. Door de groenstrook ter hoogte van deze zone zo minimaal te houden verdwijnt hierdoor de ruimtelijke kwaliteit die je op deze plaats verwacht.

Het gemeentelijk structuurplan biedt geen aanknopng voor de locatie van de jachthaven. Het GRS spreekt enkel over een jachthaven ter hoogte van de drietrapssluis te Ooigem. Deze afwijking t.a.v. GRS wordt niet vermeld, er wordt bijgevolg ook niet beargumenteerd waarom afgeweken wordt.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

Voorschriften:

- '\*' ook bouwkundig erfgoed vermelden (duidelijkheid)
- Terminologie komt niet steeds overeen: art. 1.1 'ontsluitingsweg' moet zijn 'doorsteek'.
- Art.2.9. 40% verharding van de niet-bebouwde ruimte is veel voor sommige percelen. Beste ook absolute norm
- Art. 3.3 totaal gebouwen max 400m<sup>2</sup>. Dit is vrij veel. Één perceel mag geen précédent zijn.
- Art. 3.7. max. verharding van 30% is gigantisch gezien de oppervlakte van deze percelen. Absolute norm is aangewezen.
- Art. 6.4 max. 1% kan hoger dan 12m voor technische voorzieningen. Is dit wel voldoende?

- Voor het bedrijventerrein wordt er geen kwalitatieve inkleding naar de straat toe voorzien, dit lijkt aangewezen.
- Voor het bedrijventerrein oppervlakte van max. 5000m<sup>2</sup> verordenend vastleggen

### Watertoets

Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit ([www.watertoets.be](http://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](http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen)

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

**Besluit**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP den Aert herziening, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

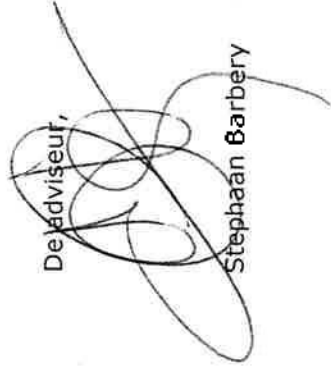
Voorwaarden:

de verschillende elementen die niet in overeenstemming zijn met het GRS dienen aangepast te worden.

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

Met oprechte hoogachting,

De adviseur,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Stephaan Barbery



College van burgemeester en  
schepenen

Rijksweg 314  
8710 WIELSBEKE  
BE

uw kenmerk  
2012/1505

ons kenmerk  
2.14/37017/113.1

bijlagen  
1

vragen naar/e-mail  
Bert Van Severen  
bert.vanseveren@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer  
050 24 82 45

datum

**30 NOV. 2012**

Betreft: WIELSBEKE, gemeentelijk RUP "Den Aert" : advies plenaire vergadering dd.  
04/12/2012

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 04/12/2012 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 "Den Aert" beoogt het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de geselecteerde woonkern Sint-Baafs-Vijve. Hierbij worden de BPA's 'Plaats' en 'Vlasstraat – ambachtelijke zone' integraal herzien.  
Enkele delen van voorliggend RUP zijn opgenomen in en vloeien voort uit het strategisch project 'Groene Sporen'.

### 2. *Vormvereisten RUP*

**Artikel 2.2.2.** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Volgende onderdeel van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreekt : een overzicht van de conclusies van de verplichte voorgeschreven effectenrapporten en de ontwerfbeslissing van de dienst MER.

De ruimteboekhouding van voorliggend RUP is niet correct. Gezien het huidige woonuitbreidingsgebied geen nieuwe bestemming krijgt (een overdruk is geen bestemming, zie verder), blijft het gewestplan hier van kracht. Toch komt in de nieuwe ruimteboekhouding het woonuitbreidingsgebied niet meer terug. Dit dient te worden herzien.

Daarboven wordt het mechanisme van planschade niet correct toegepast. Deze vloeit namelijk niet voort uit een wissel van bestemmingscategorie, maar wel vanuit een mogelijk absoluut bouwverbod. Vanuit dit oogpunt is de omzetting van 'wonen' naar

'bedrijvigheid' niet mogelijk planschadeplichtig, gezien nog steeds stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden verkregen.

**Artikel 2.2.13. §1, tweede lid** bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, aan de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. De Vlaamse Regering heeft deze instellingen en administraties nader bepaald in het besluit van 11 mei 2001 en latere wijzigingen. Het is aangewezen in het verslag van de plenaire vergadering expliciet te verwijzen naar de instellingen en administraties welke advies werden gevraagd, en hun reactie/advies.

### **3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13**

#### **3.1. verenigbaarheid met het RSV**

Wielsbeke is in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt (SPEK). Dit zijn gemeenten die een grote impact hebben op de werkgelegenheid; zij dragen bij in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en voor de kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken subregio. De specifieke economische knooppunten hebben echter niet dezelfde uitstraling of economisch belang als de stedelijke gebieden. Deze selectie is voor huidig RUP weinig relevant.

De kern Sint-Baafs-Vijve is in het buitengebied gelegen. Het ruimtelijk beleid in het buitengebied behelst onder meer het concentreren van nieuwe activiteiten binnen de kernen en het inbedden van bos en natuur in goed gestructureerde gebieden.

Daarnaast is Sint-Baafs-Vijve in het PRS als woonkern geselecteerd. Hierdoor kan een deel van de taakstelling wonen van Wielsbeke in deze kern opgevangen worden bovenop de eigen groei.

Het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern van Sint-Baafs-Vijve, inclusief de herwaarding van de oevers van de oude Leie meander en huidige gekanaliseerde Leie, is conform het buitengebiedbeleid.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen keurde de Vlaamse overheid op 24/10/2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek goed. Deze visie geeft aanleiding voor de opmaak van het gewestelijk AGNAS RUP "Vallei van de Leie van Bavikhove tot Deinze" waarvoor op 8/12/2011 een agenderingsnota werd opgesteld. Voorliggend gemeentelijk RUP overlapt in geringe mate de ontwerp-perimeter van dit AGNAS RUP. Navraag leert dat de effecten op de doelstellingen van het gewestelijk RUP slechts marginaal zijn. Het valt evenwel aan te raden om de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de oevers van de oude Leie meander en de huidige gekanaliseerde Leie voorliggend gemeentelijk RUP af te toetsen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

De Leie is in het RSV geselecteerd als waterweg van Vlaams niveau. De visie op de Leie in voorliggend RUP dient overeen te stemmen met deze van V&Z.

Ten slotte is de aanleg van een speelbos een gevolg van het strategische project 'Groene Sporen', waarbij de Vlaamse Overheid subsidieverlenende partner is bij de ort'eigening van gronden voor diverse doelstellingen.

Het gemeentelijk RUP 'Den aert' is conform het RSV, voor zover de gemeentelijke visie op de oevers van de huidige en oude Leie in overeenstemming is met de visie van het



agentschap Natuur en Bos en de gemeentelijke visie op de Leie in overeenstemming is met de visie van de waterwegbeheerder W&Z.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV Niet van toepassing. Huidig gemeentelijk RUP grenst pal aan het recent goedgekeurde kleinstedelijk gebied van Waregem, maar er zijn geen interferenties.

#### 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. Het GRS van Wielsbeke werd goedgekeurd door de deputatie op 5 december 2002. De herziening van het GRS werd goedgekeurd door de deputatie op 30/08/2012.

De opmaak van het RUP 'den Aert' is grotendeels in overeenstemming met dit GRS. Er rijst wel onduidelijkheid over het tijdstip van aansnijden van het woonuitbreidingsgebied ten westen van Sint-Baafs-Vijve (WUG "Plaats"). In het richtinggevend gedeelte is op p. 87 de passage over de aansnijding ("na aantoonbare woonbehoefte") geschrapt. Een duidelijke timing wordt niet vooropgesteld.

Op p. 22 van het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat de gemeente tot 2017 nood heeft aan 1 ha bijkomend juridisch aanbod woongebied. Deze behoefte zal gerealiseerd worden in het WUG Molenstraat. Het WUG "Plaats" kan dus pas ontwikkeld worden na 2017. Dit dient zo in voorliggend RUP te worden opgenomen, teneinde overeen te stemmen met het GRS.

*Mits bindend op te nemen dat het WUG in voorliggend RUP pas na 2017 kan worden aangesneden mits aantoonbare behoefte, is voorliggend RUP in overeenstemming met het GRS.*

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

##### Planinhoud

Op de planinhoud zijn weinig opmerkingen.

De aanpassing van de gewestelijke structuur aan de kadastrale percelen langsheen de rijksweg (art. 1) en langsheen de Vlasstraat (art. 3) is zeer royaal. In het bijzonder bij de percelen die zijn opgenomen in de bestemming woongebied met open karakter (art. 3) is geen sprake meer van zuinig ruimtegebruik. In dit geval kan het aangewezen om de groene bestemming langsheen de oude Leiearm meer ruimte te geven in plaats van de voorziene 5m.

De aanleg van een brug over de oude Leie meander voor recreatief gebruik dient steeds mogelijk te blijven, conform de visie in het voorlopige AGNAS RUP "Vallei van de Leie van Bavkove tot Deirze" (zie bijlage).

##### Stedenbouwkundige voorschriften

In huidig RUP voorstel krijg: het woonuitbreidingsgebied 'Plaats' louter een overdruk. Een overdruk is echter geen bestemming en is dus niet gerelateerd aan een bestemmingscategorie. Gezien voorliggend RUP het gewestelijk lokaal opheft ontstaat op deze locatie een 'blanco vlek' zonder bestemming, wat ten zeerste te mijden is.

Heeft de gemeente de ambitie om het WUG te behouden, met bijkomende randvoorwaarde dat deze als 1 totaalproject dient te worden ontwikkeld? Zo ja, is het aangewezen een andere werkwijze na te streven. Zo nee, is niet precies duidelijk wat met deze ingreep wordt beoogd.

Deze juridische leemte dient op de plenaire vergadering te worden uitgeklaard.

### **5. Algemene conclusie**

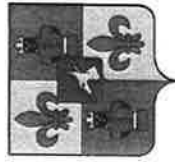
Voorliggend gemeentelijk RUP 'den Aert' wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, onder volgende voorwaarden:

- De gemeentelijke visie op de oevers van de oude Leiearm dient overeen te stemmen met de visie van het agentschap Natuur en Bos;
- De visie op de Leie dient overeen te stemmen met deze van W&Z;
- De juridische leemte die ontstaat bij het WUG 'Plaats' dient te worden opgelost;
- De stedenbouwkundige voorschriften moeten worden aangevuld zodat dit WUG niet voor 2017 kan worden aangesneden.

Hoogachtend,



ir. Jan Van der Straeten  
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



G E M E E N T E

**Wielsbeke**

UW CONTACTPERSOON

Jos. Vanderheyden

[ruimteplanning@wielsbeke.be](mailto:ruimteplanning@wielsbeke.be)

**GEORO**

## **VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN 27 november 2012**

### **Aanwezig:**

Voorzitter en leden: De Potter Jan, Vincent Marie-Jeanne, Thys Rik, Verheye Patrick,  
Ostijn Maria, Deleersnyder Roland,  
Plaatsvervangers: Tack Jeroen, Eeckhout Tom, Vanhoutte Michel  
Vertegenwoordigers: Deble Marc  
Secretaris: Vanderheyden Jos.  
Genodigden: geen

### **Advies over de RUP's Lobeek en den Aert, naar aanleiding van de plenaire vergadering van 4 december 2012**

#### **RUP Lobeek**

De GEORO stelt dat het ontwerp reeds een paar maal behandeld is en dat er geen opmerkingen zijn over de invulling van het gebied met uitzondering van :

1. De grote inname van grond voor de technische dienst, waardoor er mindere bedrijven gevestigd kunnen worden. Hierbij wordt ook gevraagd om bij stapeling van materialen te zorgen voor goede afscherming t.o.v. de omgeving.
2. Het aantal parkeerplaatsen: de GEORO stelt dat er verder onderzocht dient te worden of er voldoende parkeerplaatsen zijn o.m. ten behoeve van de sporthal.

#### **BESLUIT**

De GEORO geeft een **voorwaardelijk gunstig** advies.

#### **RUP den Aert**

De aandachtspunten binnen dit RUP zijn, in volgorde van de stedenbouwkundige voorschriften:

1. Gemengd woongebied: de voorschriften zijn gebaseerd op de voorschriften van vorige RUP's in ontwikkeling en worden goedgekeurd.
2. Woongebied: idem
3. Woongebied: idem
4. Wonen met wisselbestemming horeca: idem
5. Woongebied met groen karakter: idem

#### Selectie van geïnventariseerde woningen

De discussie stelt zich rond de gebouwen, aangeduid met een sterretje, over de waarde van de beoordeling door de gemeente uitgevoerd over het uiteindelijke

behoud van de geselecteerde gebouwen. Uiteindelijk wordt gesteld dat de woning in de Leiestraat beter niet behouden blijft, ook niet het gabarit, omwille van de omliggende woningen die hoger zijn.

- de woningen op het plein wel geselecteerd moeten worden omdat ze restanten zijn van het verleden binnen de historische kern

- de woning Rijksweg nr. 67 overeenkomt met de woningen Rijksweg 91-93 qua architectuur en dus beter wel geselecteerd wordt.

- het monument voor de gesneuvelden niet op het plan voorkomt

6. Lokale bedrijvigheid: de voorschriften worden goedgekeurd

7. Aanverwante voorzieningen voor wonen en werken : idem

8. Gemeenschapsvoorzieningen

- A: Kerk en kerkhof

- De Biekorf: de GECORO stelt dat het behoud omwille van erfgoed niet noodzakelijk is

- Centrale post elektriciteitsvoorziening

9. Projectzone historisch centrum aan de Leie

Den AERT

- De uitbreiding van "den Aert" aan de linkerzijde (kant plein) is niet wenselijk : een uitbreiding aan die kant zou het uitzicht en de relatie met de Leiemeander en achterliggend gebied verder inperken

- De GECORO stelt wel dat de zone voor uitbreiding van "den Aert" verder dient doorgetrokken te worden tot aan het André Demedts huis en dat de tentoonstellingsruimte en museum dienen betrokken te worden bij het project.

- Er wordt ook gesteld dat het parochiehuis verder moet kunnen functioneren als volwaardig gebouw en dat de beschrijving binnen de toelichting "de woonfunctie kan behouden blijven" niet overeenkomt met het werkelijk huidig gebruik. Er wordt voorgesteld om ter hoogte van de tuin slechts een doorsteek te maken tussen "den Aert en de uitbreiding en dat door het gebruik van glas ook het uitzicht op de Leiemeander behouden blijft.

- De omvang van de eventuele uitbreiding van het ontmoetingscentrum moet gerefereerd worden aan en op schaal zijn van de huidige omvang van het bestaande gebouw. De hoogte moet beperkt blijven. De uitbreiding moet de relatie met de Leiemeander behouden en versterken. Een eventuele buitenruimte (terrassen) kan de verschillende gebouwen verbinden. Een betere toegang voor het Demedts huis voor diensten wordt goedgekeurd.

#### Parkeren

De GECORO stelt dat bij een verdere ontwikkeling binnen het historisch centrum op het vlak van cultuur, recreatie en toerisme het pakket parkeren (30% van de pleinpoppervlakte) te klein is. De GECORO realiseert zich wel dat als het plein beter ingericht wordt, er gesnoeid moet worden in het aantal parkeerplaatsen. De GECORO stelt dan ook voor om op andere plekken bijkomende parkeerplaatsen te voorzien ten behoeve van o.m. de Mozatek en het kerkhof, bv. de huidige parking van de café de Rembrandt openbaar te maken en in te richten.

#### Conceptzone

- De GECORO stelt dat hier GEEN bestemming gegeven is aan deze zone, enkel relationele voorwaarden. Aan de Conceptzone dient een duidelijk beschreven bestemming gegeven te worden met voorwaarden naar bezetting, bebouwing en typologie.

- De GECORO stelt dat de zone voorzien moet worden voor WONEN en dat de zone een verantwoord mix van bewoners dient te vertegenwoordigen, waaruit voortkomt dat het gebied diverse typologieën zal herbergen.
- De GECORO bevestigt het advies van de afdeling onroerend erfgoed over de bestaande vlasfabriek met betrekking tot de bestaande volumes en hun inplanting. De bestaande bebouwing dient niet behouden te blijven maar de volumes en hun inplanting lenen zich grotendeels voor het realiseren van een nieuwe woonomgeving, aansluitend op de bestaande dorpskern.
- De GECORO stelt dat er een betere binding tussen het bestaande plein en het nieuw te realiseren woonproject binnen de vlasfabriek moet zijn, dan enkel een poortje in de muur voor voetgangers . Het voorliggend RUP biedt daarvoor te weinig mogelijkheden. Er wordt voorgesteld om de bestaande muur gedeeltelijk af te breken en een nieuw openbaar plein te creëren zonder doorgaand verkeer te maken, een plein dat geschikt is voor activiteiten en voor bijkomend parkeren bij sommige gelegenheden. Bijkomend dient er wel gezorgd te worden voor veilig traag verkeer.

#### BESLUIT:

De GECORO geeft een **voorwaardelijk gunstig** advies mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen, omtrent:

- Selectie geïnventariseerde gebouwen, inclusief monument
- Uitbreiding ontmoetingscentrum "den Aert"
- Parkeerproblematiek
- Conceptzone, invulling en relatie met het bestaande

De secretaris  
J. Vanderheyden

De vice-voorzitter  
J. De Potter



Gemeente Wielsbeke  
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Koning Albert II-steen 20 bus 8  
1000 Brussel

uw bericht van  
07.11.2012

uw kenmerk  
2012/1505

ons kenmerk  
LNE/RUP/12-287

bijlagen  
1

vragen naar / e-mail  
sven.vercammen@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02 553 62 53

datum  
30 november 2012

## Betreft : Voorontwerp van RUP Den Aert te Wielsbeke

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 12 november 2012 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Den Aert in Wielsbeke. Dat onderzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

We hebben een advies ontvangen van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid). U vindt dat advies als bijlage.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft de volgende opmerkingen:

Het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP is nog niet afgerond. We willen u erop wijzen dat de dienst Milieueffectrapportagebeheer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Als uit de screeningsprocedure blijkt dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moet u die op gepaste wijze vertalen in het RUP en het flankerende beleid, uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan. Dat is noodzakelijk om in orde te zijn met de plan-m.e.r.-wetgeving. Daarnaast beveelt de dienst Mer sterk aan om de eventuele overige milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, en de overige maatregelen die positief zijn voor het leefmilieu, te vertalen in het RUP en de flankerende maatregelen.

Bij het ter sprake komen van elementen en opmerkingen mbt de screening plan-MER op de plenaire vergadering is het aanbevolen dat deze op herkenbare wijze in het verslag van deze vergadering terecht komen.

De in het voorontwerp RUP reeds vermelde, maar mogelijk onvolledige reeks van milieumaatregelen uit de nog af te ronden screeningsprocedure zijn in grote mate vertaald in het RUP. Het flankerende beleid blijkt echter te ontbreken mbt het voorafgaand overleg met de betrokken landbouwer(s), en een financiële vergoeding bij onteigening.

- In de toelichtingsnota noch in de stedenbouwkundige voorschriften wordt aandacht besteed aan fietsparkeren. Voorzien in voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplaatsen is echter een zeer belangrijke maatregel om overmatig autogebruik te vermijden. Gezien het potentieel grote aantal personeel, bewoners, bezoekers ... dat zich naar en van het plangebied zal verplaatsen, is het noodzakelijk om daar meer aandacht aan te besteden. Het is daarbij belangrijk om minimale normen vast te leggen voor fietsstalplaatsen op goed toegankelijke en diefstalveilige locaties bij de toegang van de gebouwen (en eventuele woonondersteunende voorzieningen). Het is aanbevolen te voorzien in ruimte voor minimaal twee fietsen per eerste slaapkamer en telkens een extra fiets per bijkomende slaapkamer. Voor andere functies dan woonfuncties kan de toepassing van een fietsstalnorm per oppervlakte-eenheid of per werknemer aangewezen zijn. Ter informatie: afhankelijk van het parkersysteem, afwisselend hoog-laag of op gelijk niveau, neemt een geparkeerde fiets een oppervlakte in van respectievelijk 0,80 m<sup>2</sup> tot 1,50 m<sup>2</sup>, exclusief de keerruimte. Inclusief de keerruimte betekent dat 1,10 m<sup>2</sup> tot 2,85 m<sup>2</sup> per fiets.

- zorgen dat voetgangers en fietsers de aanliggende verzamelwegen vlot en veilig kunnen oversteken. Volgens het STOP-principe is het belangrijk om het langzaam verkeer voorrang te geven ten opzichte van de auto.

Vanuit milieustandpunt moet er efficiënt omgegaan worden met ruimte, energie en materialen. De stedenbouwkundige lay-out, de bebouwingswijze en de inrichting kunnen een bijdrage leveren aan de beperking van het energie- en materiaalgebruik en de grondinname per functionele eenheid. Do onderstaande maatregelen kunnen daartoe bijdragen.

- Mogelijkheden onderzoeken om hernieuwbare energievoorzieningen op buurt- of bouwblok niveau in het plan te integreren, bijvoorbeeld in de zone voor het totaalconcept. Die moeten ruimtelijk inpasbaar zijn in de omgeving.

- De installatie van kleinschalige hernieuwbare energievoorzieningen (zoals zonnepanelen) stimuleren door middel van flankerend beleid en ruimtelijke voorschriften.

- Aandacht besteden aan de principes van zongericht en compact bouwen, door bijvoorbeeld een compactheidsgraad van de gebouwen op te nemen in de voorschriften en door de meest warmtebehoevende vertrekken, de eventuele terras- en tuinruimte en de energiedaken zo veel mogelijk naar de zon te keren.

- Het te ontwikkelen openbaar domein (bijvoorbeeld het stratenpatroon) kan het best zo opgebouwd worden dat een optimaal zongeorieënteerde inplantingswijze van gebouwen tussen het zuidwesten en het zuidoosten mogelijk is.

- Om de compactheidsgraad van een gebouw optimaal te houden, kan het aantal geveluitbouwen van het verwarmde beschermde volume van een wooneenheid het best beperkt worden. Achteruitbouwen kunnen daarom het best niet te diep gemaakt worden.

- Er bestaan ook mogelijkheden om een deel van de dakruimte voor verschillende functies te benutten, bijvoorbeeld voor wateropvang, als groendak met het oog op verlaagde waterinfiltratie of als landschappelijke inpassing, als energiedak, als terrasruimte, als lichtstraat, of een combinatie van die functies. Het dak kan het best optimaal naar de zon worden georiënteerd in functie van het gebruik als energiedak.

- Woontypologieën:

- > het aandeel bijkomende vrijstaande eengezinswoningen (m.a.w. in open bebouwing) tot een minimum beperken;
- > een gevarieerde mix van woonvarianten nastreven, afgestemd op het lokale gebiedstype;
- > een voldoende groot aandeel horizontaal geschakelde woningen (bijvoorbeeld rijhuizen) of verticaal gestapelde meergezinswoningen voorzien. Die woningen, alsook compacte en zongerichte bouwvormen, verminderen het energieverbruik omdat ze minder verwarming en koeling (airco) vereisen doordat ze proportioneel een kleinere oppervlakte dak en buitenmuren hebben.



Waterwegen en Zeekanaal NV  
weg van water

College van burgemeester en  
schepenen  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

<b>Uw kenmerk</b>	<b>Ons kenmerk</b>	<b>Contactpersoon</b>	<b>Bijlagen</b>
2012/1505	A/039.002.165	Sofie Derous	geen
<b>Telefoon</b>	<b>Fax</b>	<b>E-mail</b>	<b>Datum</b>
09 235 01 85	09-268 02 81	Sofie.derous@wenz.be	23/11/2012
<b>Betreft</b>	Leie Wielsbeke Advies i.k.v. voorontwerp van gemeentelijk RUP Den Aeri		

Geachte

In antwoord op uw brief van 7 november 2012 wenst Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) een aantal opmerkingen te formuleren op het voorontwerp van het gemeentelijk RUP Ooigem-Zuid. W&Z zal eveneens aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 4 december 2012 in het gemeentehuis van Wielsbeke.

- Op p. 10 wordt de grens van het plangebied aan de zuidoostelijk kant midden in de Leie voorzien.
  - W&Z pleit ervoor dat zowel de waterweg als de aanhorigheden (jaagpad) uit het plangebied worden geschrapt, om zo tegenstrijdigheden tussen bestemmingen te vermijden.
  - Op p. 12 wordt vermeld dat er langs de gekanaliseerde Leie een jaagpad loopt dat als lange afstandsfietspad in het fietsnetwerk is ingeschakeld en zodoende dienst doet als ontsluitingsweg voor langzaam verkeer. Ook op p. 25 wordt aangehaald dat de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem het jaagpad wenst te ontwikkelen tot doorgaande functionele en recreatieve route en als ontsluitingsstructuur van recreatieve elementen op stedelijk niveau voor langzaam verkeer.
- Hierbij wenst W&Z op te merken dat dient aangevuld te worden dat de jaagpaden in de eerste plaats dienstwegen zijn die van functioneel belang zijn voor het beheer en de exploitatie van de waterwegen (toezicht, inspectie, onderhoud, toegang tot vaartuigen, bereikbaarheid bedrijven voor laad- en loskades, ...). In geval van bijvoorbeeld schade aan de oevers of de dijken, moet het jaagpad een goede en snelle toegankelijkheid garanderen tot de plaats waar de schade zich voordoet. Door de jaren heen is op deze verharde jaagpaden het recreatief medegebruik sterk geëvolueerd. Deze bijkomende functie – gebruik van jaagpaden door recreatief verkeer (fietsers, wandelaars) – is echter ondergeschikt aan het strategische, functioneel belang van de jaagpaden bij het inzetten van onze waterwegen als volwaardige transportmodus.
- Op p. 21 (3.1) dient de term 'Leiekanaal' te worden vervangen door de officiële benaming 'Leie'.



- Op p. 35 wordt een overzicht gegeven van de wegen en de waterlopen binnen en grenzend aan het plangebied.
- Indien onze eerste opmerking wordt gevolgd, dient de Leie ook als waterloop binnen het plangebied geschrapt te worden. Hierbij kan eventueel aangegeven worden welke niet-geklasseerde waterlopen in het plangebied voorkomen (Kasteelbeek).
- Op p. 37 wordt vermeld dat het in de toekomst mogelijk is dat de Oude Leiearm terug in verbinding wordt geplaatst met de Leie. Om hierop in te spelen voorziet de gemeente in de afbakening van een zone voor het inrichten van een aanlegplaats of havenjette voor de pleziervaart. De Oude Leiearm wordt op het grafisch plan ook ingekleurd met de bestemming "waterweg".
- Deze meander is in het project Rivierherstel Lele meegenomen in de lijst van 10 prioritair aan te takken Leie-meanders. De meander is momenteel eigendom van ANB. Het advies van ANB is daarom noodzakelijk om na te gaan of zij een eventuele aanlegplaats hierop wensen. Na eventuele aantakking zal overleg met W&Z noodzakelijk zijn om na te gaan of een aanlegplaats of havenjette op deze locatie opportuun is en hoe dit gerealiseerd moet worden.
- Op p. 37 staat er dat men een groenstrook langs de Leie wenst te behouden.
- Hoogstammige bomen en struiken zijn te wren op oevers en dijken van de waterwegen omwille van het feit dat zij zwakke plekken kunnen veroorzaken in de oeververdediging (met gevaar op dijkbreuken tot gevolg), de infrastructuur zwaarder dan normaal kunnen belasten, het opvolgen van de evolutie van de oeververdediging bemoeilijken, bij takval schade aan schepen en jaagpadgebruikers kunnen veroorzaken en het jaagpad kunnen beschadigen (opstuipingen van het jaagpad door boomwortels). De vermelding van de laanbeplanting langs het jaagpad van de Leie dient dan ook als volgt geduid te worden in de tekst: "De aanplanting van hoogstammige bomen en struiken dient rekening te houden met de stabiliteit van de oevers en dijken en met de veiligheid voor jaagpadgebruikers. Bomen en struiken kunnen door W&Z enkel toegelaten worden buiten het eigenlijke dijk- of oeverlichaam voor zover ze op voldoende afstand worden geplant van de weg en zodat er geen bladval of takval is op de weg. Hierbij wordt 1,5m als richtafstand gehanteerd. Onder wegens wordt het jaagpad begrepen en de richtafstand van 1,5m wordt gemeten vanaf de rand van het jaagpad aan landzijde. Ten opzichte van de rand van het jaagpad, aan landzijde, dient voldoende afstand te worden gerespecteerd om schade door het wortelgestel aan het jaagpad te vermijden alsook om blad- en takval te minimaliseren. Indien onvoldoende ruimte aanwezig is om de richtafstand van 1,5m, ten opzichte van de rand van het jaagpad aan landzijde, te respecteren kan gesteld worden dat vanaf een afstand van 4m ten opzichte van de rand van het jaagpad, aan landzijde, er mogelijkheden zijn om de door W&Z gestelde randvoorwaarden te kunnen respecteren (afhankelijk van de soort boom (o.m. spanwijdte van de takken)). Per locatie dient te worden beoordeeld welke afstand tot het jaagpad dient te worden gehanteerd."
- W&Z wenst te benadrukken dat de mogelijkheid om af te wijken ten opzichte van de basisregel, namelijk dat een afstand van 1,5m dient te worden gerespecteerd ten aanzien van de rand van het jaagpad aan landzijde voor aanplantingen van bomen en struiken, enkel geldt indien alle concrete voorstellen, op locatieniveau, voor akkoord worden voorgelegd aan W&Z.
- Op p. 44 wordt er bij 'infiltratiegevoeligheid' aangegeven dat het in de zones die op de kaart aangeduid worden als infiltratiegevoelig zinvol is om infiltratievoorzieningen te voorzien.

Hierbij kan aangevuld worden dat het in deze zones aan te raden is om zoveel mogelijk te werken met waterdoorlatende verharding of voldoende onverhard terrein naast eventuele verhardingen te voorzien zodat het hemelwater op natuurlijke wijze in de

ondergrond kan sijpelen. Er hoeft niet per se met technische infiltratievoorzieningen gewerkt te worden. Indien men dergelijke systemen toch wenst te voorzien, wordt hierbij best een collectieve aanpak gehanteerd.

- Ook op p. 44 worden compenserende maatregelen voor verharde en bebouwde delen opgesomd, waarbij gekeken wordt hoe het afstromingsregime zo min mogelijk kan beïnvloed worden. Er worden echter geen compensatiemaatregelen vermeld voor het innemen van ruimte voor overstromingswater door bijkomende verharding of bebouwing in de watergevoelige gebieden binnen het plangebied. Ook deze compensatiemaatregelen dienen hier vermeld te worden en tevens in de algemene stedenbouwkundige voorschriften opgenomen te worden.
- In de algemene voorschriften wordt bij punt 0.1 ('waterhuishouding en integraal waterbeheer') vermeld dat maatregelen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast toegelaten zijn voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren.

Hieraan dient toegevoegd te worden 'indien dit technisch mogelijk is'.

- Op p. 82 staat bij artikel 12 ('waterweg' - deelzone B) dat deze waterloop en zijn oevers op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd dienen te worden en dat de oevers bij heraanleg natuurtechnisch dienen aangelegd te worden.

De oevers zijn momenteel eigendom van ANB en worden door hen beheerd. Bij eventuele aansluiting van de meanders op de Leie, is het de bedoeling dat het open water en de aanhorigheden (oevers) eigendom worden van W&Z. Of een natuurtechnische aanleg van de oevers dan nog steeds mogelijk zal zijn (grotere golfslag, gebruik meander) hangt af van de verdere loop van het project. Indien men natuurgebied voorziet rond deze oevers, kunnen natuurlijk ook concessies voor beheer met natuurverenigingen afgesloten worden.

W&Z geeft bijgevolg een voorwaardelijk gunstig advies m.b.t. het voorontwerp van dit RUP.

Hoogachtend

i.o.

Ir. Agnes Peil  
Afdelingshoofd

