

Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Helder' (Zwevegem)

Goekeuringsbeslissing met ref. : 7/DRUM/2006-224-BD dd. 31/08/2006

De provinciegriffier  
Get. Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter  
Get. Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift  
Namens de provinciegriffier  
Stephaan Barbery  
Sectiehoofd Ruimtelijke planning

Zwevegem

**Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Den Helder' nr. 1.1.**



goedkeuring bestendige deputatie 31 augustus 2006



## **Colofon**

### **Dit document is een publicatie van:**

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

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Zwevegem

### **Ontwerper – ruimtelijk planner:**

Bram Tack

## **Formele procedure**

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Voorontwerp 1: 27/04/2005

Voorontwerp 2: 28/11/2005

- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 19/12/2005
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 30/01/2006 tot 06/04/2006
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 02/06/2006
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 17/07/2006
- Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 31/08/2006

# 1 Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aanleiding .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bestaande toestand .....</b>	<b>6</b>
3.1	Begrenzing .....	6
3.2	Feitelijke toestand .....	7
3.3	Beleidsdocumenten .....	8
3.3.1	Inrichtingsplan 1996.....	8
3.4	Juridische toestand .....	9
<b>4</b>	<b>Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan</b>	
<b>Zwevegem .....</b>		<b>10</b>
4.1	Bron .....	10
4.2	Synthese.....	10
4.2.1	Richtinggevend gedeelte .....	10
4.2.2	Bindend gedeelte .....	13
<b>5</b>	<b>Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....</b>	<b>14</b>
5.1	Voorwerp .....	14
5.2	Visie: residentieel wonen in het groen.....	14
5.3	Doelstellingen .....	14
5.4	Strategieën.....	14
5.4.1	Afbakening van open gebieden .....	14
5.4.2	Eilanden van bouwpercelen met grote autonomie.....	14
5.4.3	Bouwpercelen met kwalitatieve randen .....	15
5.5	Ruimtelijke elementen .....	15
5.5.1	Lokaal woongebied met een lage dichtheid en een groen karakter.....	15
5.5.2	Open gebied .....	15
5.6	Elementen ter voorbereiding van de watertoets.....	16
<b>6</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften .....</b>	<b>17</b>
6.1	Artikel 1. Lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter .....	17
6.2	Artikel 2. Open gebied .....	23
<b>7</b>	<b>Op te heffen bepalingen .....</b>	<b>26</b>
7.1	Verkavelingen.....	26

## 2 Aanleiding

Het hellend gebied ter hoogte van het "Hoogstraatje" is op het gewestplan bestemd als "woonpark". In deze groene omgeving komt heel wat residentiële bebouwing voor.

In de ruimtelijke visie van het gemeentebestuur op dit gebied wordt geopteerd voor een gebied bestemd voor wonen met lage dichtheid en een groen karakter. Hiertoe werd op 22 april 1996 door de gemeenteraad een 'inrichtingsplan' goedgekeurd als basis voor de realisatie van het woonpark, evenwel zonder juridische draagwijdte.

Gelet op de recente ontwikkelingen en de ruimtelijke opties opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, is het aangewezen om juridische bepalingen omtrent de bebouwing en de groene inrichting in een RUP vast te leggen.

## 3 Bestaande toestand

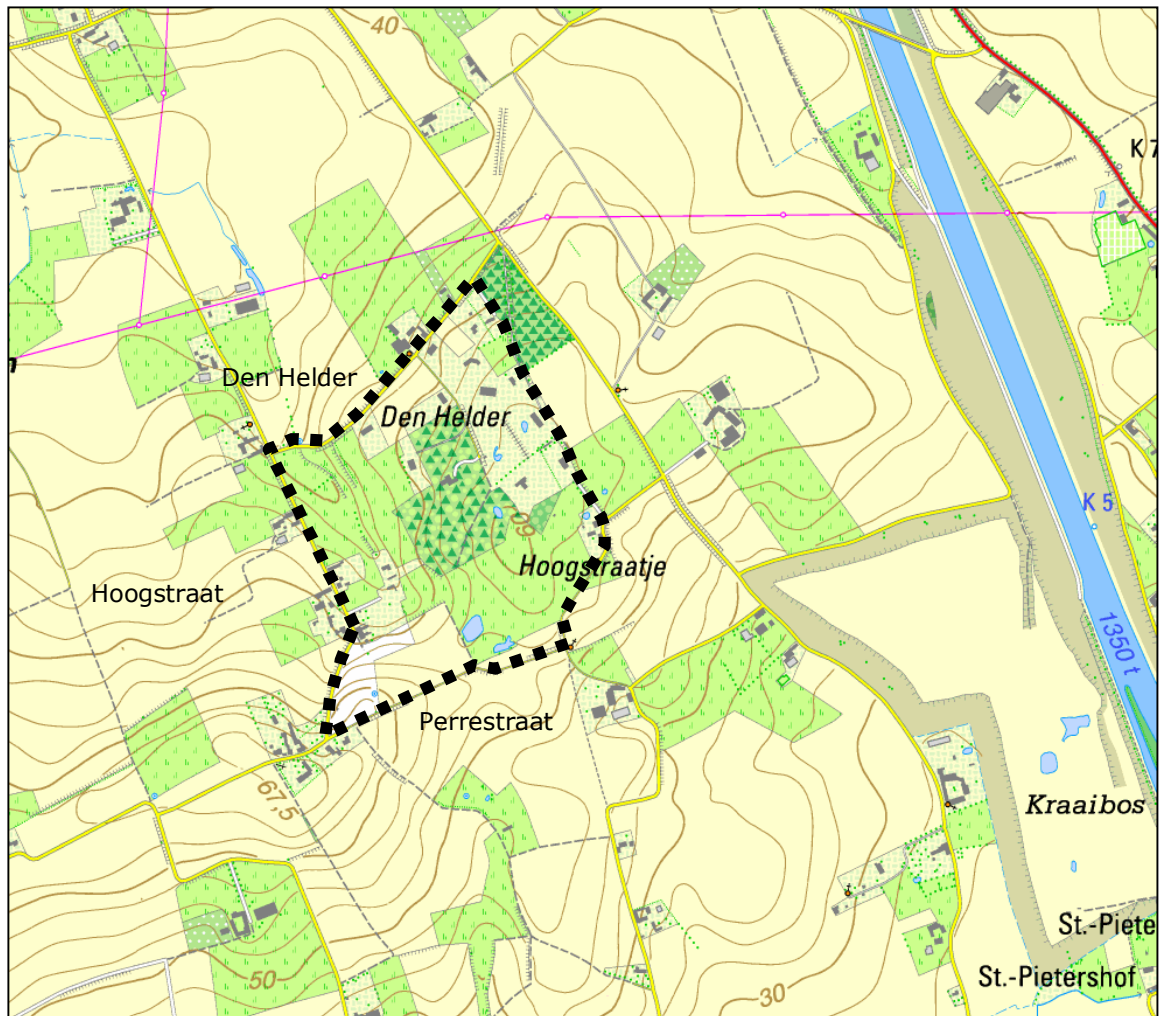
### 3.1 Begrenzing

Het plangebied 'Den Helder' is gelegen ter hoogte van het 'Hoogstraatje' op de grens tussen de deelgemeenten Moen en Sint-Denijs en bestaat hoofdzakelijk uit villabouw en groen.

De begrenzing is zo gekozen dat er een ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat met duidelijke grenzen.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- noorden : de as van de straat Den Helder
- zuiden : de as van de Perrestraat en de Hoge Weg
- oosten : de grens van het woonpark
- westen : de as van de Hoogstraat



## 3.2 Feitelijke toestand

De feitelijke toestand wordt weergegeven met behulp van onderstaande grafische documenten.

- o Figuur 1: Topografisch plan
- o Figuur 2: Luchtfoto
- o Figuur 3: Feitelijke toestand
- o Figuur 4: Hoogtezones

Het plangebied is reliëfrijk. Het is gelegen op de flank van de kamlijn. Hierdoor zijn er belangrijke panorama's. Omgekeerd is het gebied goed zichtbaar van buitenaf.

Het grootste gedeelte van het plangebied is ingenomen door recente ruime villabouw met veel groen. Langs de Hoogstraat komt meer historische en kleinschaligere bebouwing voor. Er komen in het plangebied nog diverse onbebouwde percelen voor.

Ten noordoosten van de site ligt er langs de Comminnestraat een klein bosje.

Het plangebied wordt doorsneden door een gracht die de grens vormt tussen Moen en Sint-Denijs. Ter hoogte van de gracht is een groot deel van het gebied niet bebouwd. Dit gebied heeft dan ook aanleiding tot vergezichten. Langs de gracht komen enkele bomenrijen voor.

Een deel van het onbebouwde gebied is in gebruik door landbouw.



*Bosje Comminnestraat*



*Gracht + beplanting*



*Residentiële bebouwing*



*Open gebied*



*Panorama's*

## **3.3 Beleidsdocumenten**

### **3.3.1 Inrichtingsplan 1996**

Op 22 april 1996 heeft de gemeenteraad, als basis voor de realisatie van het woonpark, een 'inrichtingsplan' goedgekeurd evenwel zonder juridische draagwijdte.

Dit inrichtingsplan is de neerslag van uitvoerige gesprekken en onderhandelingen met de (toenmalige) eigenaars. Dit plan had tot doel een volledige intensieve verkaveling van het woonpark tegen te gaan. In samenspraak werden de bebouwingsmogelijkheden en ontsluitingswegen vastgelegd. Hierdoor zou het woonpark zich kunnen ontwikkelen als een gebied met lage dichtheid en een groen karakter.

De gemeente heeft in haar vergunningenbeleid dit plan steeds als toetskader gebruikt.

Nu is het ook de bedoeling de algemene principes van dit inrichtingsplan in dit ruimtelijk uitvoeringsplan te vertalen.

- Figuur 5: Inrichtingsplan 22 april 1996



### 3.4 Juridische toestand

- o Gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977 en latere wijzigingen)

De recente gewestplanwijziging van 10/11/1998 voorzag een aanpassing van de zone aansluitend op het plangebied in het oosten en aansluitend ten westen van de Comminnestraat. Oorspronkelijk had deze zone woonpark als bestemming bezwaard met een reserveringstracé voor de omleiding van de N8 (N391). Deze gewestplanwijziging zorgde ervoor dat de nieuwe bestemming agrarisch gebied en bosgebied werd.

Tegen deze gewestplanwijziging is bij de Raad van State een procedure aanhangig gemaakt.

- o Verkavelingsvergunningen

Identificatie verkaveling		Datum van goedkeuring	Naam verkavelaar	Aantal gebouwde woningen	Nog te bebouwen percelen
1038	<b>Wijziging Wijziging Wijziging</b>	02-03-1983 <b>01-02-1989 21-08-1996 25-06-1997</b>	Lamoral Willy	3	1
1124 1124.4	<b>Wijziging Wijziging Wijziging</b>	18-04-1990 <b>09-10-1996 02-09-1998 17-09-2003</b>	De Consoorten Baert  Sanctorum-Staelens	7	0
1143		20-11-1991	Kervyn D'Oud Mooreghem	2	1
1181	<b>Wijziging</b>	20-08-1997 <b>29-11-2000</b>	Korimco	2	1
1187		12-01-2000	Vennootschap Korimco	1	2
1189.1 1189.2	<b>Min. Besluit</b>	13-07-2000 04-08-2003	Sierens-Buyse Albert  Bekaert Carl-Barbez Marianne	5	0
1192.2		04-07-2001	Vandenborre	0	2
1218.2		30-03-2005	Bataille Tom-Devlieghe Ann	0	2

In of aangrenzend aan het plangebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene of bijzondere plannen van aanleg, beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, beschermde landschappen, vogelrichtlijngebieden of habitatrictlijngebieden.

- o Figuur 6: Gewestplan
- o Figuur 7: Verkavelingen

## **4 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem**

### **4.1 Bron**

- richtinggevend gedeelte
  - gewenste structuur van het wonen: p 144
  - de gewenste landschappelijke structuur: p. 186
  - de gewenste ruimtelijke structuur van de deelgebieden; open ruimte, kamlijn van het interfluvium p. 211-212
- bindend gedeelte
  - maatregelen en acties; open ruimte gebied, actie 2.12.1. p. 233

### **4.2 Synthese**

#### **4.2.1 Richtinggevend gedeelte**

##### **Kamlijn met zichten**

De kamlijn van het interfluvium is het belangrijkste structurerend element van west naar oost. Deze reliëfcomponent is drager van bossen, beekvalleien en kleine landschapselementen. De kamlijn is een essentiële landschappelijke drager die het gebied ook een recreatieve aantrekkingskracht geeft. Vanop de kamlijn zijn er belangrijke panoramische zichten op de weidsheid van het landschap.

Het beleid is gericht op het behouden en het versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van de kamlijn als landschappelijk waardevol en als toeristisch-recreatief aantrekkingselement.

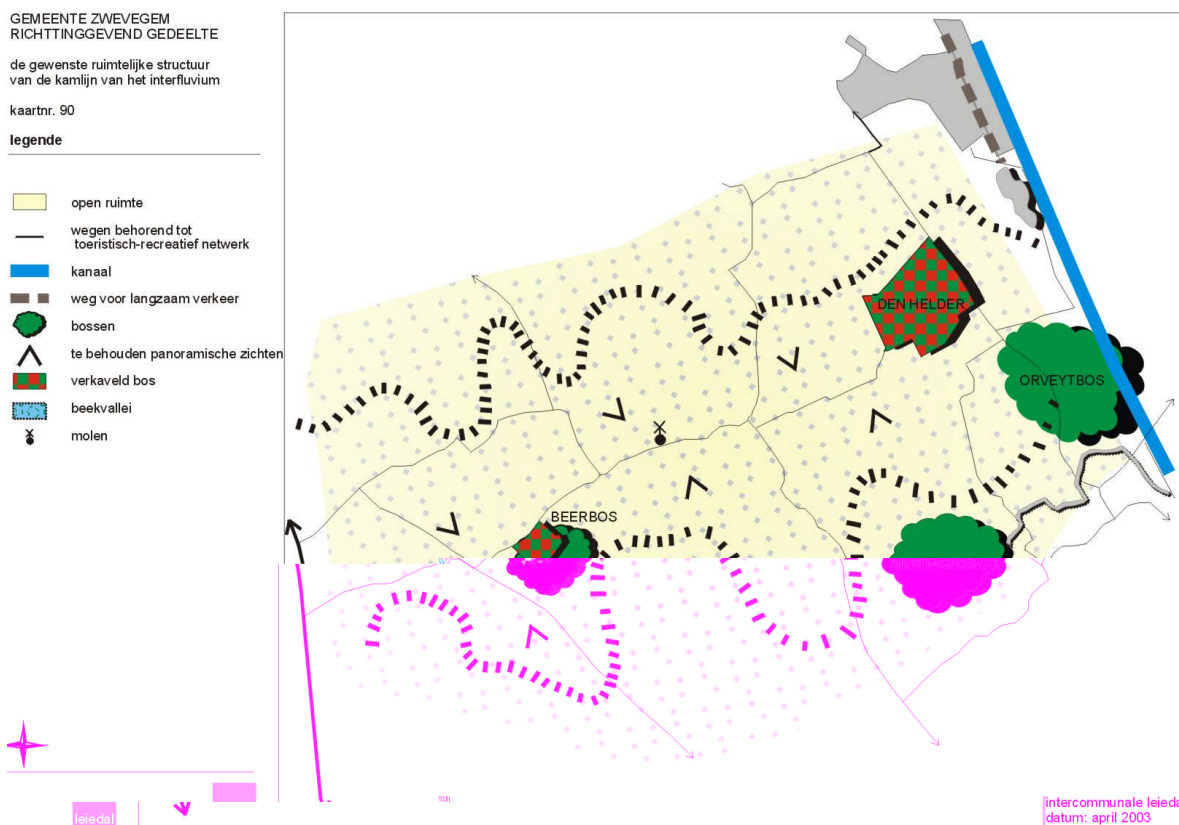
Er moeten tevens maatregelen genomen worden om erosie tegen te gaan.

De wegen op de kamlijn maken deel uit van het toeristisch recreatieve netwerk.

### Plangebied geselecteerd als verkaveld bos

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem behoort het plangebied tot het deelgebied "De kamlijn van het interfluvium" en is geselecteerd als "verkaveld bos".

Verkaveld bossen zijn woonconcentraties die voorkomen in een groene omgeving. Deze gebieden zijn uitsluitend bestemd voor wonen met een lage dichtheid en een groen karakter.



## Inrichtingsschets

De inrichting ter hoogte van Den Helder, op vandaag woonpark in het gewestplan, gebeurt volgens onderstaande inrichtingsschets.

Deze inrichtingsschets is gebaseerd op het inrichtingsplan van 1996. Volgende krachtlijnen zijn aanwezig:

- Een schetsmatige aanduiding van de zones met bebouwing en de zones met een open karakter.
- Bebouwing langs de Comminnestraat
- Bijkomende bebouwing
- Een lage dichtheid door het beperken van het aantal bijkomende woningen

Bijkomende bebouwing is mogelijk:

- Onbebouwde loten in verkavelingen
- Onbebouwde percelen in het woongebied
- Bijkomende mogelijkheden langs de Comminnestraat

GEMEENTE ZWEVEGEM  
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

inrichtingsschets Den Helder

kaartnr. 91

Legende



Weide



zone voor open  
bebouwing; met  
groenbeplanting  
de kavelpervlakte is  
> 1000m<sup>2</sup>  
x = maximum aantal te  
realiseren woningen  
in de zone  
de bestaande bebouwing  
kan behouden blijven.

— openbare weg

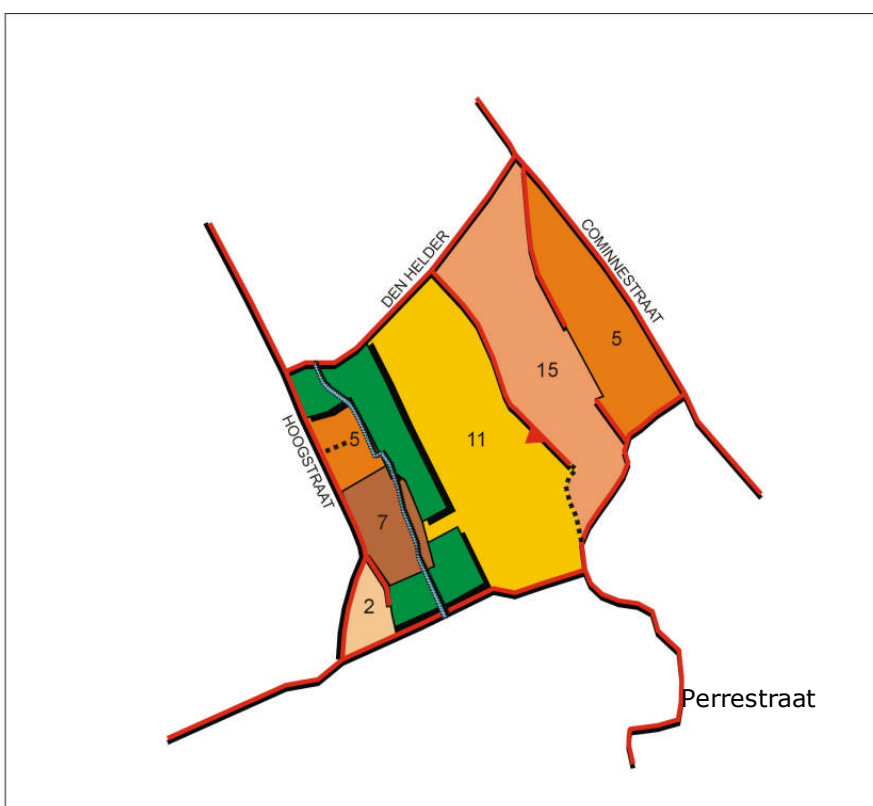
..... voetweg

— beekvlei



intercommunale leiedal  
datum: april 2003

leiedal



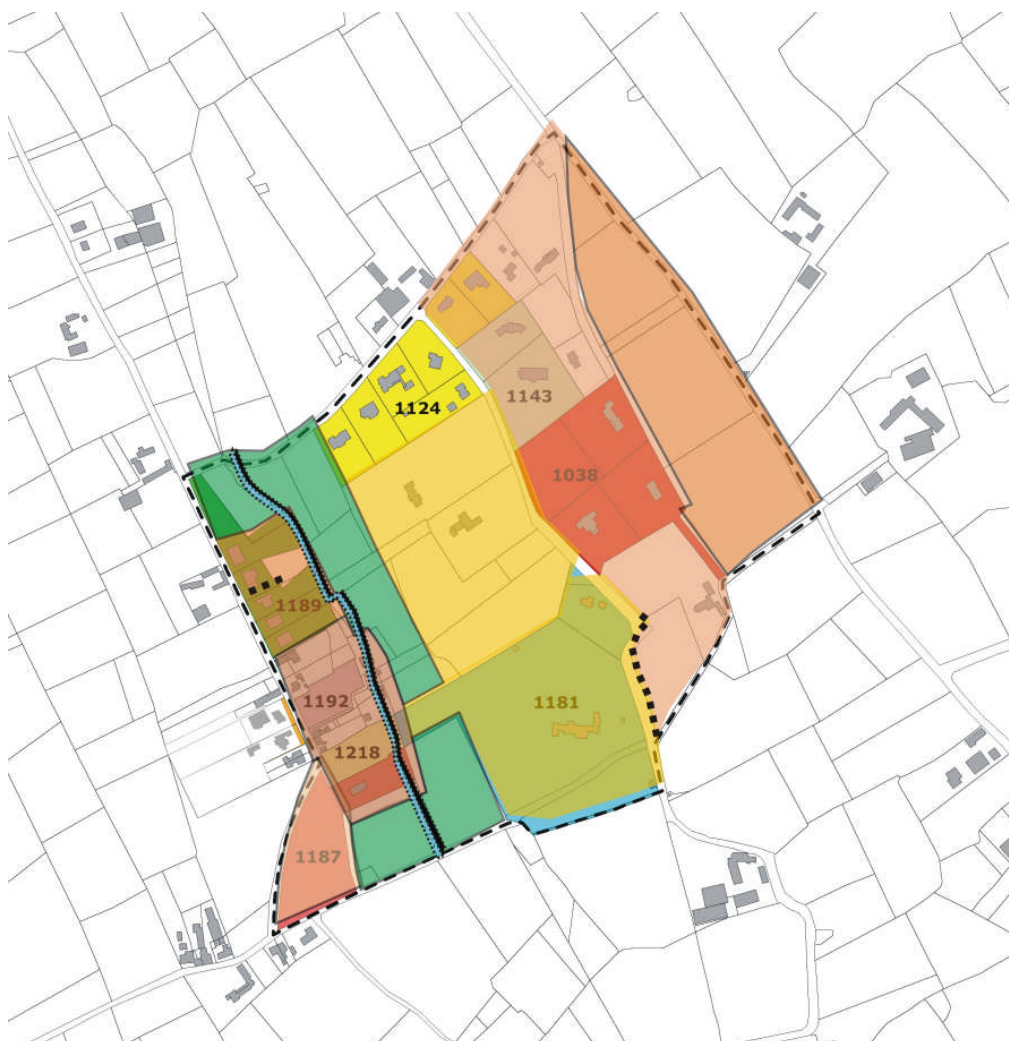
De beperking van het aantal bijkomende woningen moet op volgende wijze geïnterpreteerd worden:

- Het cijfer op het plan duidt het maximum aantal alleenstaande bebouwing aan in de eindsituatie.
- De bestaande vergunde bebouwing en de bebouwing voorzien in een vergunde verkaveling kan behouden blijven; ook als dit (tijdelijk) leidt tot een hoger aantal. De bestaande woningen in tweede lijn en de aaneengesloten woningen langs de Hoogstraat kunnen dus op vandaag behouden blijven wat aanleiding geeft tot een hoger aantal woningen. Als er echter grote verbouwingswerken of nieuwbouw gebeuren dan kunnen ze volgens de voorschriften in het RUP niet blijven bestaan. Er kan immers geen tweedelijnsbouw gecreëerd worden en de nieuwe woningen moeten alleenstaand zijn.
- Het weiland is een hoofdzakelijk open gebied.
- De percelen langs Den Helder zijn gelegen langs een uitgeruste weg. Omwille van het sterke reliëf en de

nabijheid van de gracht is het technisch moeilijk en niet aangewezen (risico op overstromingen, erosiegevoeligheid) om deze terreinen te bebouwen. Er is bovendien een waardevolle perceelsrand-begroeiing die belangrijke ecologische potenties heeft (wilgenrijen en al dan niet begroeide taluds; waardevolle houtkant, poel, hagen). Eveneens kan op deze manier een panorama behouden blijven.

- De percelen gelegen langs de Perrestraat zijn niet gelegen langs een uitgeruste weg. Een directe ontsluiting op de Perrestraat is niet aangewezen. De Perrestraat is immers ook een belangrijke voetweg. De percelen liggen bijna op het hoogste punt van de kamlijn en zijn heel goed zichtbaar. Een goede ruimtelijke afweging is steeds noodzakelijk. Enkel de zone aansluitend op de bestaande bebouwing kan bebouwd worden, cfr. het inrichtingsplan van 1996. De ontsluiting gebeurt via de weg voorzien in de verkaveling 1187 aansluitend op de Hoogstraat.

Onderstaand plan combineert ter verduidelijking van bovenstaande omschrijving de inrichtingsschets met de ligging van de verkavelingen.



#### 4.2.2 Bindend gedeelte

In het bindend gedeelte is volgende actie opgenomen:  
De gemeente maakt een RUP op voor een groene inrichting van het gebied.

## 5 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

### 5.1 Voorwerp

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- o bestemming en voorschriften inzake de bebouwingmogelijkheden binnen het 'woonpark';
- o beheers- en inrichtingsprincipes voor de groene inkleding.

### 5.2 Visie: residentieel wonen in het groen

De gemeente wenst in dit gebied de gewestplanbestemming woonpark op een ruimtelijk verantwoorde manier en op een kwalitatieve wijze tot stand te brengen. Het is de bedoeling een aanbod van residentiële woningen in een aantrekkelijk groen kader aan te bieden met voldoende garantie voor lage dichtheid en groen.

Dit komt neer op een vertaling van het inrichtingsplan van 1996 waarmee een maximale invulling van het woonpark vermeden wordt. Op die manier streeft de gemeente beleidscontinuïteit na.

### 5.3 Doelstellingen

Dit heeft volgende consequenties die in het ruimtelijk uitvoeringsplan moeten ondervangen worden:

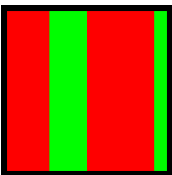
- o lage dichtheid garanderen;
- o groen garanderen;
- o zones in het plangebied openhouden
- o de visuele kwaliteit tegenover het landschap bewaken.

### 5.4 Strategieën

Om de gewenste ontwikkelingen te realiseren kunnen volgende strategieën worden gevolgd.

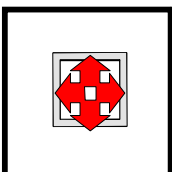
#### 5.4.1 Afbakening van open gebieden

Om een lage dichtheid te garanderen samen met een visuele kwaliteit wordt in het woonpark een onderscheid gemaakt tussen zones van bebouwing en open zones.



#### 5.4.2 Eilanden van bouwpercelen met grote autonomie

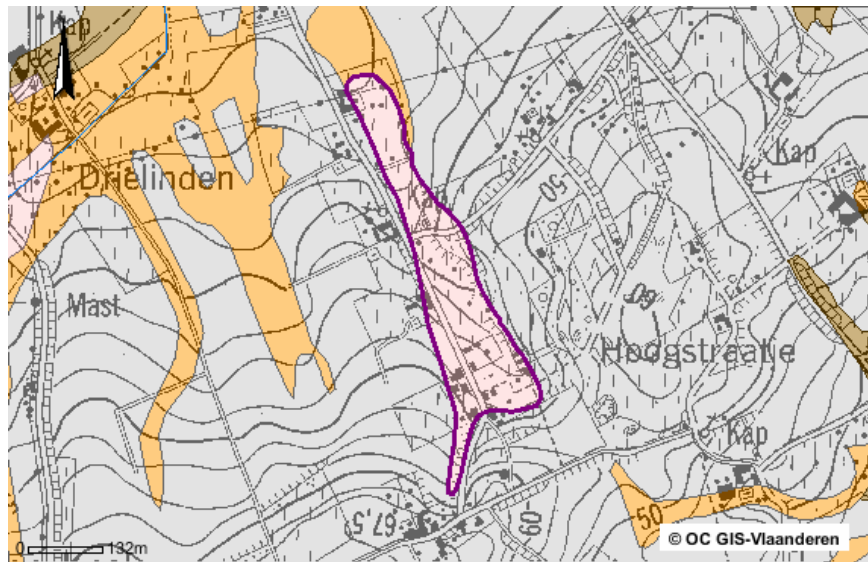
Met het oog op het creëren van een exclusief aanbod van residentiële bebouwing in het groen gelden er op het bouwperceel grote vrijheidsgraden. Er wordt weinig beperkend opgetreden naar het bouwtype, bouwvolume bij de realisatie van bouwpercelen op het bouwperceel.





## 5.6 Elementen ter voorbereiding van de watertoets

Met het oog op het uitvoeren van de watertoets, gaan we op basis van de kaart "Risicozones voor overstromingen (voorlopige afbakening)" en de kaart "van nature overstroombare gebieden" na of er (delen van) het plangebied gevoelig zijn voor overstromingen.



*risicozones voor overstromingen (voorlopige afbakening)*  
*bron: OC GIS-Vlaanderen, 27/06/2005*

Uit deze kaarten blijkt:

- Het plangebied ligt niet in een recent overstroomd gebied.
- Een deel van het plangebied ter hoogte van de Hoogstraat is gelegen in een van nature overstroombaar gebied.

In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt hierop in gespeeld:

- Er worden geen bijkomende mogelijkheden voor bebouwing in deze zone voorzien.
- Enkel de bestaande bouw mogelijkheden voorzien in goedgekeurde verkavelingen zijn mogelijk. Maar hiervoor is in de voorschriften voor het open gebied de mogelijkheid voorzien om waterbufferbekkens aan te leggen.

Er kan dus geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.



## 6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Het grafische bestemmingsplan wordt weergegeven in figuur 8: verordenend grafisch plan.

### 6.1 Artikel 1. Lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter

Toelichting (richtinggevend)	Verordenende voorschriften
<p><b>A. Bestemmingsvoorschriften</b>            Openbaar nut omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en telecommunicatie-infrastructuur toegelaten ( bvb leidingen, elektriciteitscabines, enz).</li> <li>- alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein toegelaten (bvb. straatmeubilair, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, aanvullende bouwconstructies, enz.).</li> </ul> <p>Een nevenbestemming is de bestemming die kan worden gerealiseerd tegelijk met de hoofdbestemming, maar als ondergeschikte functie van de hoofdbestemming. Nevenbestemming als kantoorfunctie wordt toegelaten in complementariteit met het wonen. De kantoorruimte moet geïntegreerd worden in de woning. Een kantoor kan niet in een afzonderlijk gebouw ingericht worden. Het hoofdgebouw is het gebouw dat de primaire functie(s) op het perceel herbergt.</p> <p>Binnen deze zone kunnen geen bijkomende wegen (zowel private als publieke) voor gemotoriseerd verkeer worden aangelegd om betwistbare gevallen van tweedelijnsbouw uit te sluiten. Het aanleggen van een oprit naar een individuele woning is uiteraard niet uitgesloten voor zover hiermee geen tweedelijnsbouw ontstaat. Paden voor recreatief verkeer zijn</p>	<p><b>A. Bestemmingsvoorschriften</b>            Het gebied is bestemd voor residentieel wonen, openbaar groen, verharde ruimte en openbaar nut.</p> <p>Een nevenbestemming als een kantoorfunctie en/of diensten is vergunbaar met een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nevenbestemming ondergeschikt is aan de woonfunctie</li> <li>- de nevenbestemming geïntegreerd wordt in het hoofdgebouw</li> </ul> <p>de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat</p> <p>Binnen deze zone kunnen geen bijkomende wegen voor gemotoriseerd verkeer, geen GSM-masten en windmolens worden aangelegd.</p>

wel vergunbaar.	
<p><b>B. Bouwvoorschriften</b></p> <p>Nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting worden verder onder C inrichtingsvoorschriften toegelicht.</p>	<p><b>B. Bouwvoorschriften</b></p> <p><b>Type</b> Alleenstaande woningen Het aantal woongelegenheden per woning dient beperkt te worden tot één.</p> <p><b>Bouwvolume</b></p> <p>De gebouwen moeten passen binnen volgend gabariet:</p> <p>De afstand tot de perceelgrenzen bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m voor nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting</li> <li>- 3 m voor gebouwen met een kroonlijsthoogte van kleiner dan 6 m</li> <li>- 5 m voor gebouwen met een kroonlijsthoogte van 6 m en meer.</li> </ul> <p>De inplanting en het gabariet van de woning moet de privacy van de aangelanden respecteren.</p>
<p><b>Bebouwbare oppervlakte</b> Er kan slechts gebouwd worden aan een voldoende uitgeruste weg. Hierdoor wordt onder andere een oneigenlijk gebruik van voetwegen tegengegaan.</p>	<p><b>Bebouwbare oppervlakte</b> Op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van een woning. Ongeacht de pchtw85Z3(e)-32543( )-3(c)21(h)1(t)-e</p>

De maximum bebouwbare oppervlakte omvat alle verharde oppervlakte dus inclusief de gebouwen.

#### **maximaal aantal bijkomende woningen**

Om een lage dichtheid en een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling te garanderen wordt voor een aantal zones, bijkomend met een cijfer op het grafisch bestemmingsplan, aangeduid hoeveel nieuwe woningen er bijkomend kunnen opgericht worden. Alle andere voorschriften die op deze zone betrekking hebben blijven gelden.

#### **Bouwbeperking**

Een aantal plaatsen in plangebied krijgen een overdruk. In deze gebieden getroffen door de overdruk geldt dat er geen nieuwe woningen kunnen opgericht worden. Het onderhoud, instandhouding, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de bestaande woningen is wel mogelijk. Eveneens is het oprichten van aan wonen verwante voorzieningen toegelaten.

#### **Erftoegang**

Om tot een duidelijke erftoegang te komen in respect met de bestaande voetwegen en rekening houdend met de bestaande bebouwing wordt de richting van erftoegang bepaald en aangeduid op het grafisch bestemmingsplan.

#### **C. Inrichtingsvoorschriften**

Hierbij wordt voortgebouwd op het bestaande. De bestaande bomen moeten worden behouden en bewaard voor zover ze niet.

Als referentie voor streekeigen boom- en struiksoorten, de

De maximum bebouwbare oppervlakte per kavel bedraagt 25% van de perceelsgrootte met een maximum van 1.000m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 20.000m<sup>2</sup> en een maximum van 600 m<sup>2</sup> voor de overige percelen . Deze bebouwbare oppervlakte bevat alle verharde oppervlakten op de kavel.

#### **maximaal aantal bijkomende woningen**


In een aantal deelgebieden geldt cumulatief een beperking in het aantal bijkomende woningen. Op het grafisch bestemmingsplan worden het maximaal aantal bijkomende woningen aangeduid met een cijfer.

#### **Bouwbeperking**

Onverminderd de bovenstaande bepalingen geldt in de gebieden aangeduid op het grafisch bestemmingsplan met volgende overdruk  ,

dat er geen bijkomende nieuwe woningen kunnen opgericht worden.

#### **Erftoegang**

Richting van erftoegang aangeduid op grafisch plan met    
 Er kan slechts één toegang per woning gerealiseerd worden.

#### **C. Inrichtingsvoorschriften**

##### **Niet bebouwde gedeelten**

Het niet bebouwde gedeelte moet als tuin worden aangelegd.

Het bestaande hoogstammige groen moet worden bewaard en geïntegreerd. Indien een hoogstammige boom moet geveld worden, moet die steeds vervangen worden door een streekeigen boomsoort op dezelfde of op een andere plaats tijdens het eerstvolgende

verschillende traditionele gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, de aangewezen plantmaten en plantvoorschriften per gebruiksvorm, het aangewezen beheer bij de verschillende gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, geldt de meeste actuele publicatie van de gids "Plant goed! Voor meer streekeigen groen".

Het minimum percentage te behouden blijven hoogstammig groen kan bereikt worden door:

- het effectief laten staan van het groen
- het heraanplanten van het groen op een andere plaats uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na de realisatie van de woning

Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt ondermeer verstaan:

- o Tuinhuisje;
- o hok voor dieren;
- o serre;
- o siervijvers met aanhorigheden;
- o rotstuintjes
- o pergola's
- o tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren,
- o barbecues
- o speeltoestellen
- o tuinornamenten
- o brievenbussen.

Voor het plaatsen van de kleine bouwwerken behorend tot de normale tuinuitrusting zijn de algemene voorwaarden en interpretaties zoals opgenomen in de uitvoeringsbesluiten omtrent de vrijstelling van advies van de gemachtigde

plantseizoen.

De afsluitingen die bestaan uit bomen en struiken moeten behouden blijven. Deze kunnen ook heraanlegd worden in streekeigen boom- en struiksoorten. De heraanleg moet gebeuren tijdens het eerstvolgende plantseizoen.

Het bestaande hoogstammig groen kan enkel in aantal verminderen in functie van de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwd perceel. Hierbij gelden volgende voorwaarde:

- De inplanting van de nieuwe woning moet rekening gehouden worden met het maximaal behouden van het aantal hoogstammige bomen.
- De bebouwbare en te verharden oppervlakte kan beperkt worden in functie van het behoud van de hoogstammige bomen.
- Er moeten steeds minstens 80% van het hoogstammig groen behouden blijven.

#### **Normale tuinuitrusting, verhardingen, afsluitingen**

Nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting, afsluitingen en verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden zijn op het perceel vergunbaar, mits deze

- o op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant zoveel mogelijk gesitueerd nabij de bestaande bebouwing en geïntegreerd, worden ingeplant,
- o voor zover ze gebeuren in functie van de inrichting van een huiskavel behorend bij een permanente woongelegenheden

De aanleg van een zwembad en een tennisveld zijn vergunbaar onder volgende voorwaarden:

- o beide voor privé-gebruik
- o maximaal 1 per woongelegenheden
- o in de nabijheid van de woning

De aanleg van onder- en bovengrondse nutsleidingen en ondergronds tankinstallaties is vergunbaar;

ambtenaar en/of medewerking van architect voor kleine werken en omtrent de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, richtinggevend.

Als negatieve beïnvloeding van de plaatselijke ruimtelijke ordening wordt gedacht aan negatieve impact op de waterhuishouding, burenhinder en schade aan natuurlijke en/of landschappelijke elementen.

De inrichtingsstudie is altijd nodig behalve voor de kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting, afsluitingen en verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden.

Er is dus een inrichtingsplan nodig voor vb. het bouwen van een nieuwe woning, herbouw,...  
Terwijl voor het bouwen van een tuinhuis, de aanleg van een oprit,... er dus geen inrichtingsplan vereist is.

Terreinnivellerings, reliëfwijzigingen en verhardingen zijn toegelaten in functie van de inrichting van de open ruimte voor zover de plaatselijke ruimtelijke ordening niet negatief beïnvloed wordt.

#### **Inrichtingsstudie**

De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen met betrekking tot grote bouwwerken moeten worden uitgebreid met een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de onderstaande stedenbouwkundige voorschriften.

De inrichtingsstudie moet minstens volgende elementen bevatten:

- o een grafische weergave van de bestaande toestand;
- o een interpretatie van de bestaande toestand naar kwaliteit en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden;
- o een opsomming van de geplande werken, met een duidelijke grafische voorstelling van de verschijningsvorm (zowel bebouwing als open ruimtes);
- o globale visie omtrent het bouwproject weergeven in functie van de ruimtelijke omgevingskwaliteiten;
- o een motivatie van alle ingrepen met een ruimtelijke impact op de omgeving;
- o een beplantingsplan met betrekking op de niet bebouwde gedeelten;
- o een beschrijving van de manier waarop de bebouwde volumes in het landschap integreren.

De eigenlijke realisatie van het project kan gefaseerd worden uitgevoerd. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij de reeds bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet zeker rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen.

#### **D. bestaande gebouwenvolumes**

Vergunde of vergund geachte constructie: ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is voor 29 maart

#### **D. bestaande gebouwenvolumes**

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwenvolumes die afwijken van de voorschriften van dit RUP kunnen onderhouden worden, instandgehouden worden, verbouwd

<p>1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...) ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962. De beoordeling of een bestaande constructie vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie.</p> <p>Het gaat om woningen die reeds gebouwd zijn of waarvan de stedenbouwkundige vergunning reeds overgemaakt is en die niet beantwoorden aan de nieuwe voorschriften zoals vermeld in voorliggend RUP.</p> <p>Het gaat om herbouw als minstens ¼ van de structurerende elementen (wanden en funderingen) opnieuw gebouwd worden.</p>	<p>worden binnen het bestaand volume en beperkt uitgebreid worden tot 1000 m<sup>3</sup>. De uitbreiding moet beperkt worden zodat de bouwdiepte maximaal 6 meter groter is dan de bestaande bouwdiepte op het moment van goedkeuring van onderhavig Ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw van de bestaande gebouwen moet voldaan worden aan de voorschriften van dit RUP.</p>
<p>Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerkaatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.</p>	<p><b>E. Beoordelingscriteria</b></p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal naast de toetsing van de bouw- en inrichtingsvoorschriften beoordeeld worden aan volgende beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het behoud van de vergezichten</li> <li>○ Integratie in de omgeving</li> </ul>

## 6.2 Artikel 2. Open gebied

Toelichting	Verordenende voorschriften
<p>In kader van de landbouw zijn enkel weiland en grasland toegelaten. Het aanplanten van gewassen is niet toegelaten. Het aanplanten van bomen en bos is omwille van de wens dit gebied open te houden niet mogelijk als dit zou leiden tot een grote impact op de vergezichten.</p> <p>Het gaat om de moestuinen van de dieper gelegen woningen langs de Hoogstraat.</p> <p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>Grote reliëfwijzigingen zijn reliëfwijzigingen die een significante wijziging in de waterhuishouding teweegbrengen.</p> <p>Bij de beoordeling of een afsluiting visueel transparant is, wordt rekening gehouden met het feit dat de afsluiting ook vanop een verre afstand visueel transparant moet zijn aangezien het de betrachtning is in dit gebied de vergezichten te behouden.</p> <p>Schuilhok: een stalling met een tijdelijk karakter gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen. De tijdelijke stalling geeft door haar constructiewijze een vergelijkbaar beschermingsniveau aan de dieren als de permanente stalling, maar in tegenstelling tot deze laatste wordt ze gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen, en dient ze na stopzetting van het</p>	<p><b>A. Bestemming</b> Open gebied met groene invulling.</p> <p>Kan gebruikt worden voor natuur, weiland en grasland.</p> <p>Bestaande moestuinen kunnen blijven bestaan.</p> <p><b>B. Bouwvoorschriften</b> Dit is een zone non aedificandi.</p> <p>Er zijn geen grote reliëfwijzigingen toegestaan.</p> <p>Enkel onderstaande werken zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De heraanplanting van de bestaande beplanting.</li> <li>○ Visueel transparante afsluitingen met het oog op het afsluiten van graslanden zijn vergunbaar. De hoogte van de afsluiting moet beperkt worden tot 1,20 m.</li> <li>○ Schuilhokken gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen. De aangewende materialen moeten leiden tot een goede integratie in de omgeving.</li> </ul>

gebruik, volledig verwijderd te worden.

Met betrekking tot de oppervlakte, inrichting,... van de schuilhokken is volgende omzendbrief richtinggevend `dd 25/1/2002 RO/2002/01: Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven'. Daarenboven worden omwille van de visuele kwaliteit die in dit gebied wordt nagestreefd voorwaarden opgelegd aan de materialen.

Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijlkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerkatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

- aanplantingen van verspreide kleine landschapselementen ter hoogte van de gracht. Er mogen geen schermen worden aangeplant die leiden tot het verdwijnen van de vergezichten.
- De bestaande vergunde of vergund geachte afsluitingen en beplantingen kunnen behouden en instandgehouden worden.
- Alle werken noodzakelijk voor de aanleg, aanpassingen en het onderhoud van de gracht zijn vergunbaar.
- Alle werken, handelingen, activiteiten in kader van natuur- en landschapsbeheer zijn vergunbaar.
- De aanleg van kleinschalige waterzuiveringsinstallaties en waterbufferbekkens zijn vergunbaar.



### **Inrichtingsvoorschriften**

Tussen de randen van deze zone en de zone van het lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter zijn afsluitingen en beplantingen wel toegelaten omwille van de privacy.

De afsluiting moet wel bestaan uit beplanting vanuit een zorg voor een aantrekkelijk uitzicht ; vooral vanaf de hogere gedeelten.

Als referentie voor streekeigen beplanting, de verschillende traditionele gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, de aangewezen plantmaten en plantvoorschriften per gebruiksvorm, het aangewezen beheer bij de verschillende gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, geldt de meeste actuele publicatie van de gids "Plant goed! Voor meer streekeigen groen".

Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerkaatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

### **C. Inrichtingsvoorschriften**

Op de randen tussen deze zone en de zone van het lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter zijn afsluitingen en beplantingen wel vergunbaar. De afsluiting moet bestaan uit streekeigen beplanting.

### **D. Beoordelingscriteria**

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal naast de toetsing van de bouw- en inrichtingsvoorschriften beoordeeld worden aan volgende beoordelingscriteria:

- Het behoud van de vergezichten
- Integratie in de omgeving

## 7 Op te heffen bepalingen

### 7.1 Gewestplan

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betrokken plangebied de voorschriften van het gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977 en latere wijzigingen) opgeheven.

### 7.2 Verkavelingen

In het plangebied bevinden zich verschillende verkavelingen. Aangezien de voorschriften van de verkaveling afwijken van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden de volgende verkavelingsvergunningen opgeheven:

Identificatie verkaveling		Naam verkavelaar	Datum van goedkeuring
1038	<b>Wijziging Wijziging Wijziging</b>	Lamoral Willy	02-03-1983  <b>01-02-1989 21-08-1996 25-06-1997</b>
1124	<b>Wijziging Wijziging Wijziging</b>	De Consoorten Baert	18-04-1990  <b>09-10-1996 02-09-1998 17-09-2003</b>
1124.4		Sanctorum-Staelens	
1143		Kervyn D'Oud Mooreghem	20-11-1991
1181	<b>Wijziging</b>	Korimco	20-08-1997  <b>29-11-2000</b>
1187		Vennootschap Korimco	12-01-2000
1189.1	<b>Min. Besluit</b>	Sierens-Buyse Albert	13-07-2000
1189.2		Bekaert Carl-Barbez Marianne	04-08-2003
1192.2		Vandenborre	04-07-2001
1218.2		Bataille Tom-Devlieghe Ann	30-03-2005