

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Meersch' (Avelgem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/09/262,
Brugge, 30 juli 2009

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De voorzitter,
(Get.) Patrick VAN GHELUWE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie

Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeente Avelgem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 4.1 Ter Meersch



juli 2009, besluit

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

Ontwerper - ruimtelijk planner:

Steven Hoornaert

Nagelezen door:

Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Gemeente Avelgem

De Burgemeester & Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Lieven Vantieghem

De Gemeentesecretaris

David Claus

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 17 november 2008

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 16 februari 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: vanaf 16 maart 2009 tot en met 14 mei 2009


Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 9 juni 2009

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 22 juni 2009

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 30 juli 2009

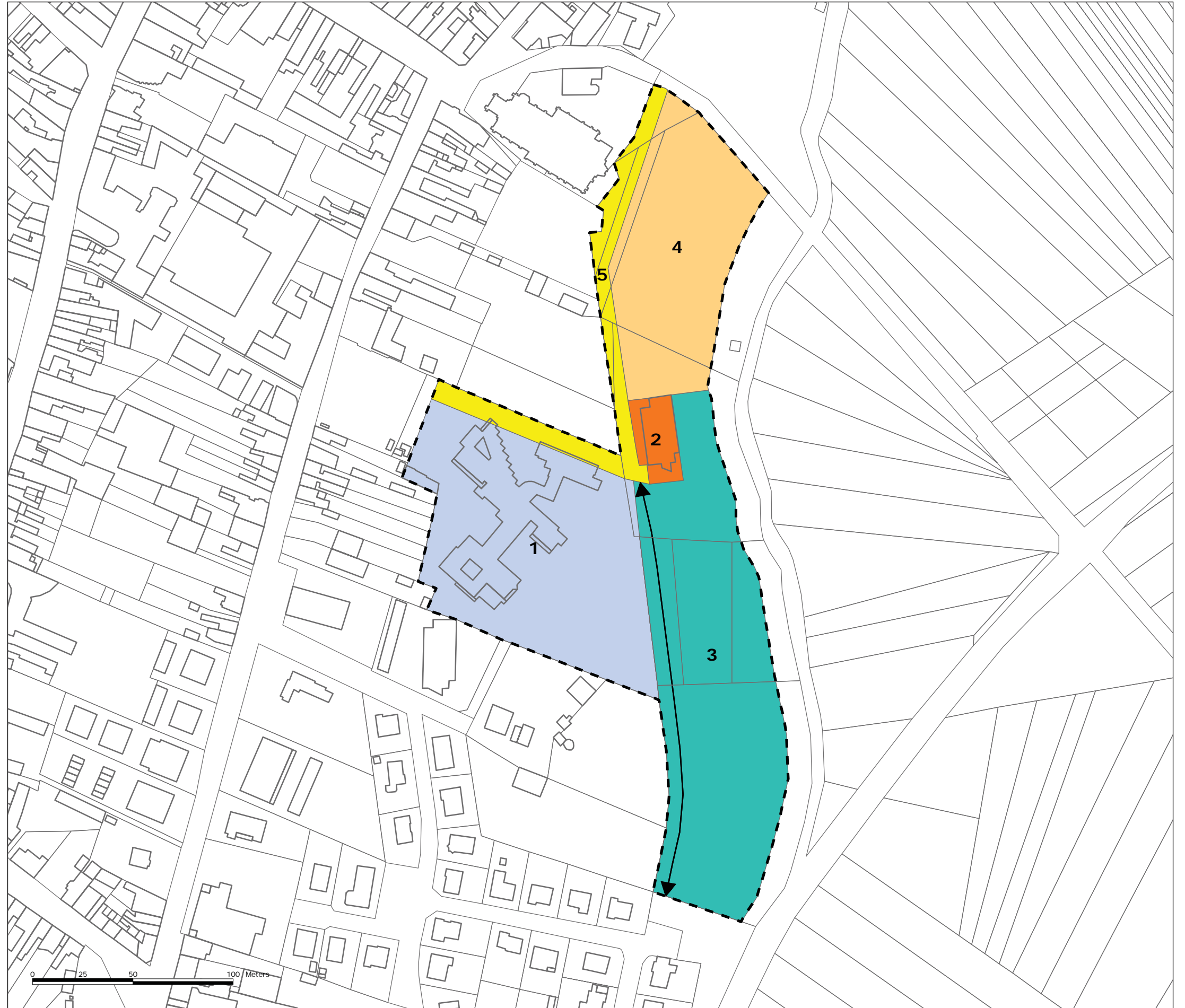
figuur 13: Verordenend grafisch plan

Legende

-  plangebied
-  1 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
-  2 zone voor service-flats
-  3 zone voor openbaar groen
-  4 zone voor cultureel - recreatieve functies in open lucht
-  5 zone voor openbare wegenis
-  verbinding voor voetgangers en fietsers



schaal: 1:2.000



8. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|-------------------------------|---|---|
| Algemene voorschriften | | |
| 1 | Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid . Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, efficiënt energiegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie. | Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken. |
| 2 | Binnen alle bestemmingszone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en installaties van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden. | Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies... |
| 3 | Bestaande bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden verbouwd. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde bestemmingsvoorschriften is niet toegestaan. | Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. |
| 4 | Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Indien de verplichting geldt voor het zuiveren van het afvalwater, wordt het effluent geloosd in het waterafvoersysteem voor hemelwater. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal een gedetailleerd rioleringsplan bevatten inclusief de hemelwaterbuffering. De nodige maatregelen moeten worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging. | Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|---|---|
| Zone 1: zone voor gemeenschapsvoorzieningen | | hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen |
| 5 | <p>Bestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze bestemmingen zijn toegelaten.</p> | <p>Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen zijn: een woon- en zorghuis, OCMW, lokaal dienstencentrum, publieke parkeervoorzieningen, service-flats ...</p> <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p> |
| 6 | <p>Inrichting Het toegelaten gabariet (bouwwolume) bedraagt maximum twee bewoonbare bouwlagen. Een derde bouwlaag (=tweede verdieping) is enkel toegelaten voor technische ruimten en berging en wordt beperkt tot maximum 25% van de totale grondoppervlakte van het gebouw of geheel van gebouwen. Het daktype is vrij te kiezen. Ondergrondse bouwlagen zijn ook toegelaten.</p> | <p>Voorbeelden van technische ruimten op de derde verdieping zijn stookplaats, luchtgroepen, onderhoudsruimten voor lift, trappenhuis als toegang tot plat dak, stockage van goederen...</p> |
| 7 | <p>Het vloerpeil van de gelijkvloerse bewoonbare bouwlaag moet op minimum 15m boven de zeespiegel liggen.</p> | <p>Rekening houdend met de mogelijke overstromingsgevoeligheid van het gebied wordt opgelegd dat het vloerpeil van het gelijkvloers voldoende verhoogd ligt. Het peil van 15m boven de zeespiegel komt overeen met het bestaande peil van het maaiveld ter hoogte van het bestaande woon- en zorghuis.</p> |
| 8 | <p>Voor de bouwwolumes geldt een minimale afstand van 6 m t.o.v. de grenzen van het plangebied. Er mag wel worden gebouwd tot op de grens met de aanpalende zone voor openbaar groen.</p> | |
| 9 | <p>Binnen deze zone zijn voetgangers- of fietsvoorzieningen, erftoegangswegen, parkeerplaatsen, carports, garageboxen, de aanplanting van groen en de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair, en de bouw van andere kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang (elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord,...) inbegrepen en toegelaten.</p> | |
| 10 | <p>De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de circulatieruimte, parkeervoorzieningen en verharde verblijfsruimten (plein en terrassen).</p> | |
| 11 | <p>De zone moet steeds openbaar toegankelijk blijven, met uitzondering van de private buitenruimte bij de gemeenschapsvoorzieningen.</p> | |
| 12 | <p>Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen worden onderstaande specifieke beoordelingscriteria in overweging genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de architectuur van de constructies is in harmonie met de omgeving inzake uitzicht, bouw en materialen; • het terrein is landschappelijk geïntegreerd in haar omgeving, zowel naar het landschap toe als naar de omgevende bebouwing. Aan de vergunningsverlenende overheid wordt een beplantingsplan voorgelegd. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|--|---|
| Zone 2: zone voor service-flats | | hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen |
| 13 | <p>Bestemming De zone is bestemd voor service-flats.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming zijn toegelaten.</p> | <p>Service-flats zijn gestapelde wooneenheden voor senioren en/of hulpbehoevenden met een bepaalde vorm van dienstverlening (bvb. thuisverzorging, maaltijdlevering, kuisdienst...).</p> <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p> |
| 14 | Het toegelaten gabariet (bouwwolume) bedraagt maximum drie bewoonbare bouwlagen. Het daktype is vrij te kiezen. Ondergrondse bouwlagen zijn ook toegelaten. | Maximum drie bouwlagen komt overeen met het bestaande aantal bouwlagen. |

| | | |
|---|--|---|
| Zone 3: zone voor openbaar groen | | hoofdcategorie: overig groen |
| 15 | <p>Bestemming De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone. Dit gebied heeft een sociale functie.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> | <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p> |
| 16 | De beplanting en groenaanleg van de zone moet streekeigen zijn en aansluiten bij het meersenkarakter van de aangrenzende Scheldevallei. Dit impliceert een botanisch gericht beheer van het gras- en hooiland met de eventuele aanplanting of spontane groei van standplaatsgeschikte struiken en bomen. Aanplantingen moeten rekening houden met de hoogtelijnen en moeten parallel met de Rijtsgracht worden aangebracht. | Voorbeelden van standplaatsgeschikte soorten (die rekening houden met de natte kleigronden) zijn diverse soorten wilgen, elzen... Exoten of coniferen zijn niet geschikt. |
| 17 | Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het openbaar groen. Het materiaalgebruik van de constructies moet in harmonie zijn met het meersenkarakter van de aangrenzende Scheldevallei. | |
| 18 | Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. | |
| 19 | De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van speelmogelijkheden zijn eveneens toegelaten. | |
| 20 | Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn. Aansluitend bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen mag een beperkte oppervlakte als terrasruimte worden verhard: nl. een parallelle strook over een maximale breedte van 6m te meten vanaf de zonegrens en over een totale lengte van maximum 50m. Deze terrasruimte is enkel toegelaten in functionele relatie tot het bouwprogramma van de aanpalende gemeenschapsvoorzieningen. De verharding in de rest van de zone blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn. | Voorbeelden van waterdoorlatende verhardingen zijn betonstraatstenen met tussenvoegen, grasdallen, planken van exotische houtsoorten met tussenvoegen, steenslag... |
| 21 | Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor de zone moet aan de vergunningsverlenende overheid een beplantingsplan worden voorgelegd. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING | |
|---|--|-------------|--|
| Symbol (overdruk): verbinding voor voetgangers en fietsers | | | |
| 22 | De lijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. | | |
| 23 | De exacte ligging van het tracé van deze verbinding is vrij te kiezen. Enkel het begin- en eindpunt liggen vast. | | |
| 24 | Deze verbinding moet steeds publiek toegankelijk blijven. | | |
| 25 | De breedte van het fiets- en wandelpad bedraagt minimum 2m. | | |

| Zone 4: zone voor cultureel-recreatieve functies in open lucht | | | hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen |
|---|--|--|--|
| 26 | Bestemming Het gebied is bestemd voor cultureel-recreatieve functies in open lucht. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. | | Voorbeelden van cultureel-recreatieve functies in open lucht: amfitheater, concert- en theaterpodium, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking. |
| 27 | Inrichting Binnen deze zone zijn voetgangers- of fietsvoorzieningen, de aanplanting van groen, reliëfwijzigingen en de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair, en de bouw van andere kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang (elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord,...) inbegrepen en toegelaten. | | |
| 28 | Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen worden onderstaande specifieke beoordelingscriteria in overweging genomen: <ul style="list-style-type: none"> • de architectuur van de constructies is in harmonie met de omgeving inzake uitzicht, bouw en materialen; • het terrein is landschappelijk geïntegreerd in haar omgeving, zowel naar het landschap toe als naar de omgevende bebouwing. Aan de vergunningsverlenende overheid wordt een beplantingsplan voorgelegd. | | |

| Zone 5: zone voor openbare wegenis | | | hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen |
|---|--|--|--|
| 29 | Deze zone is bestemd voor openbare wegenis. | | |
| 30 | De inrichting van de openbare weg moet afgestemd worden op de gewenste categorisering als lokale weg type 3: een lokale erftoegangsweg. | | Een lokale erftoegangsweg impliceert dat elke vorm van doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt vermeden, enkel plaatselijk erfverkeer is toegelaten. Dit kan eenvoudig worden bekomen door wegsignalisatie en andere inrichtingsmaatregelen. |
| 31 | Binnen deze zone zijn voetgangers- of fietsvoorzieningen, parkeerplaatsen, de aanplanting van groen en de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair, en de bouw van andere kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang (elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord,...) inbegrepen en toegelaten. | | |

9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied: zijnde de voorschriften van 'woonuitbreidingsgebied'.

10. Ruimtebalans

| nr | bestemming gewestplan | bestemming RUP | oppervlakte |
|----|---|--|-------------|
| 1 | woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen) | zone voor gemeenschapsvoorzieningen (hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen) | 1 ha 17 |
| 2 | woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen) | zone voor service-flats (hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen) | 8a |
| 3 | woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen) | zone voor openbaar groen (hoofdcategorie: overig groen) | 1 ha 28a |
| 4 | woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen) | zone voor cultureel-recreatieve functies in open lucht (hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen) | 74a |
| 5 | woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen) | zone voor openbare wegenis (hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen) | 28a |

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling