

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

Goedkeuringsbeslissing met ref.:
RP/DEP/08/366, Brugge, 11 december 2008

De Provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeente Avelgem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 1.1. Stationsomgeving



december 2008, **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

Stedenbouwkundig ontwerper :
Dhr. Steven Hoornaert (ruimtelijk planner)

Nagelezen door:
Mevr. Griet Lannoo (ruimtelijk planner)

Opdrachtgever:
Gemeente Avelgem

De Burgemeester & Schepen van Ruimtelijke Ordening:
Dhr. Lieven Vantieghem

De Gemeentesecretaris
Dhr. David Claus

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
14 maart 2008

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 19 mei 2008

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 17 juni
2008 t.e.m. 15 augustus 2008

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 30
september 2008

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 3 november 2008

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 11 december 2008

figuur 11: Verordenend grafisch plan

Legende

-  plangebied

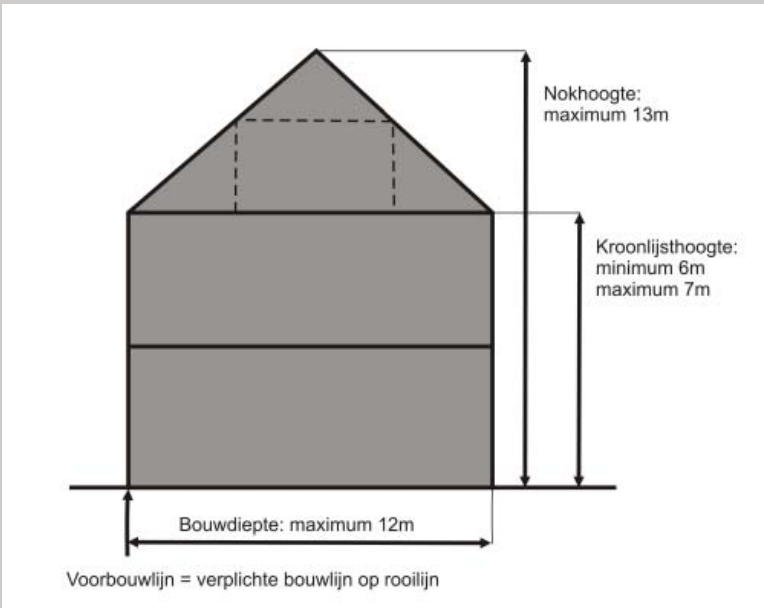
-  1 zone voor sociaal woonproject: aanéengesloten éengezinswoningen
-  2 zone voor meergezinswoongebouwen en openbaar groen
-  3 zone voor openbare wegeis en plein
-  4 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
-  5 zone voor openbaar groen
-  6 zone voor voetgangers-, fietsers-verbinding en garageweg
-  ++ · verboden erftoegang voor gemotoriseerd verkeer
-  - - - verbinding voor voetgangers en fietsers



schaal: 1:2.000



7. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 1: zone voor sociaal woonproject: aanéengesloten ééngezinswoningen			
1	<p>Bestemming Deze zone is bestemd voor de realisatie van een sociaal woonproject met aanéengesloten ééngezinswoningen (rijwoningen). Indien in de aanpalende zone 2 (zone voor meergezinswoongebouwen en openbaar groen) een x-aantal sociale wooneenheden worden gerealiseerd, dan mag binnen deze zone 1 een zelfde x-aantal wooneenheden privaat worden gerealiseerd. Binnen de zone 1 en zone 2 samen moeten minimum 12 sociale wooneenheden worden gerealiseerd.</p>	1	
2	Op de koppen van de rij zijn raamopeningen in de zijgevel toegelaten (driegevelwoningen).	2	Om geen gesloten zijgevels in het straatbeeld te verkrijgen worden raamopeningen op de koppen van de rij toegelaten.
3	De minimale perceelsbreedte bedraagt 6m.	3	De rijwoningen moeten voldoende breed zijn om voldoende woonkwaliteit en private tuinruimte te waarborgen.
4	Er geldt een bouwverplichting van twee bouwlagen. Een bijkomende dakverdieping is niet verplicht, maar mag wel woonruimtes omvatten en kan zowel onder een zadeldak (maximale dakhelling 45°) als onder een plat dak (met teruggetrokken gevel t.o.v. voorbouwlijn).	4	Om voldoende het ruimtelijk effect van een plein met twee bebouwde zijden te verkrijgen geldt een bouwverplichting van twee bouwlagen.
5	De rijwoningen moeten binnen volgend maximaal gabariet worden gebouwd:	5	
			
6	Er zijn geen garages of carports binnen het volume van de woning toegelaten. Het parkeren van auto's voor bewoners dient te gebeuren in een (half-) ondergrondse parking, die voorzien wordt in de aanpalende zone 2 (zone voor meergezinswoongebouwen en openbaar groen). Er geldt een parkeernorm van 1,5 autoparkeerplaatsen per wooneenheid. Langs de achterperceelsgrenzen is ook de aanleg van een garageweg binnen deze zone toegelaten. Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.	6	<p>Het parkeren gebeurt gegroepeerd in een ondergrondse parking om te verhinderen dat in het straatbeeld een aanéenschakeling van garagepoorten ontstaat in de gevel van de rijwoningen. Op deze wijze zal ook de bovenlokale fietsroute niet telkens worden gekruist door individuele opritten van garages.</p> <p>Er wordt de mogelijkheid geboden om eventueel een garageweg aan te leggen, die vooral interessant kan zijn voor de bestaande woningen van de Huttegemstraat.</p>
7	In de tuin zijn kleine bijgebouwen (zoals tuinbergingen) toegelaten met een maximale bouwhoogte van 3m. Op de achter- en zijperceelsgrenzen bedraagt de maximale bouwhoogte 2m. De afstand van deze bijgebouwen t.o.v. de achterbouwlijn van de woning bedraagt minimum 8m.	7	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
8	Perceelsafsluitingen dienen verplicht in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De hoogte van deze perceelsafsluitingen dient beperkt te blijven tot 2 meter.	8	Kwaliteitsvolle materialen zijn bijvoorbeeld: met hagen, bakstenen muren, draad & palen, houten omheining
Zone 2: zone voor meergezinswoongebouwen en openbaar groen			
9	Bestemming Deze zone is bestemd voor meergezinswoongebouwen (appartementen of urban-villa's) en openbaar groen.	9	
10	Minimum 40 % van de zone moet ingericht worden als openbaar groengebied. Hierbinnen zijn kleine constructies van openbaar nut en algemeen belang toegelaten.	10	Kleine constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn bijvoorbeeld verlichting, straatmeubilair, bushaltes, fietsenstallingen.
11	Binnen de zone mogen maximum 15 wooneenheden (appartementen) worden voorzien. Dit mag gespreid worden in maximum drie vrijstaande bouwvolumes.	11	
12	Indien in deze zone 2 (zone voor meergezinswoongebouwen en openbaar groen) een x-aantal sociale wooneenheden worden gerealiseerd, dan mag binnen de aanpalende zone 1 een zelfde x-aantal wooneenheden privaat worden gerealiseerd. Binnen de zone 1 en zone 2 samen moeten minimum 12 sociale wooneenheden worden gerealiseerd.	12	
13	Het toegelaten gabariet (bouwvolume) bedraagt maximum twee bouwlagen en een dakverdieping. Deze dakverdieping mag woonruimtes (appartementen) omvatten en kan zowel onder een zadeldak (maximale dakhelling 45°) als onder een plat dak (met teruggetrokken gevel t.o.v. voorbouwlijn).	13	
14	Voor de bouwvolumes geldt een minimale afstand van 6 m t.o.v. de achterperceelsgrenzen van de woningen van de Huttegemstraat (d.i. ook de zuidelijke grens van het plangebied). Bij de inplanting van raamopeningen en dakterrassen dient men ook rekening te houden met de privacy van de omliggende woningen.	14	Om de privacy van de woningen van de Huttegemstraat en de nieuwe rijwoningen langs de Ijzerwegstraat te waarborgen moeten raamopeningen en dakterrassen oordeelkundig worden ingeplant.
15	Het parkeren van auto's voor de bewoners gebeurt verplicht in een (half-) ondergrondse parking, die ruimte moet bieden voor de parkeerbehoefte van de bewoners van zowel zone 1 als zone 2. Er geldt een parkeernorm van minimum 1,5 autoparkeerplaats per wooneenheid. De bouw van de (half-)ondergrondse parking is over de volledige oppervlakte van de zone toegelaten. De toegang tot de (half-)ondergrondse parking moet gebundeld gebeuren en het kruisen van de voetgangers- en fietsersverbinding moet tot een minimum worden beperkt. Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.	15	
Zone 3: zone voor openbare wegenis en plein			
16	Bestemming Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en een plein.	16	
17	Het plein dient verplicht met hoogstammige bomen worden beplant in rijen gericht naar het oude stationsgebouw. De aanleg van het plein dient met duurzame kwaliteitsvolle materialen te gebeuren, met aandacht voor de samenhang over de volledige pleinbreedte.	17	
18	Binnen deze zone zijn keerpunten, 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 (bushokjes, telefooncel, elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord,...) inbegrepen en toegelaten.	18	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen			
19	Bestemming Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het oude stationsgebouw.	19	In de huidige toestand wordt het stationsgebouw gebruikt deels door de Gemeentelijke Academie voor Visuele Kunsten Avelgem, deels door het Rode Kruis. Om voldoende flexibiliteit te bieden worden ook andere gemeenschapsvoorzieningen toegelaten (bv. wachtruimte voor buslijnen).
20	De erfgoedwaarde, het karakter en de architecturale verschijningsvorm van het oude stationsgebouw moeten maximaal behouden worden.	20	Onder behoud van het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor het bestaande gebouw, zoals globaal uitzicht en typologie van het gebouw, dienen gerespecteerd te worden. Dit vertaalt zich ondermeer in de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, typologie, volumeverhoudingen en de schaal van het gebouw in zijn omgeving ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik van het gebouw.
Zone 5: zone voor openbaar groen			
21	Bestemming Deze zone is bestemd voor openbaar groen.	21	
22	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.	22	
23	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.	23	
24	De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn eveneens toegelaten.	24	
25	De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.	25	
26	Het westelijk deel van de zone, dat aansluit bij de Pontstraat, moet een meer natuurgerichte inrichting en beheer verkrijgen. Het oostelijk deel van de zone dat aansluit bij de IJzerwegstraat, moet een recreatieve groenzone vormen.	26	
Zone 6: zone voor voetgangers- en fietsersverbinding en garageweg			
27	Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van een voetgangers- en fietsers verbinding en een garageweg.	27	
28	Deze verbinding moet steeds publiek toegankelijk blijven. Deze verbinding is voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk voor aangelanden (nl. als toegang tot carports en garages horende bij woningen).	28	
29	De breedte van de wegverharding bedraagt minimum 3m.	29	
Symbol 1 (overdruk): verbinding voor voetgangers en fietsers			
30	De lijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd.	30	
31	De exacte ligging van het tracé van deze verbinding is vrij te kiezen. Enkel het begin- en eindpunt liggen vast.	31	
32	Deze verbinding moet steeds publiek toegankelijk blijven.	32	
33	De breedte van het fiets- en wandelpad bedraagt minimum 3m.	33	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Symbol 2 (overdruk): verboden erftoegang voor gemotoriseerd verkeer			
34	Op de perceelsgrens waar dit symbool weergegeven wordt, kunnen geen nieuwe erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer (garagepoorten, carports,...) georganiseerd worden. Bestaande toegangen mogen behouden worden.	34	

8. 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 'woongebied' en 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

9. Ruimtebalans

Ten aanzien van het gewestplan kunnen de bestemmingen gezien worden als een grafische en inhoudelijke verfijning van het 'woongebied' en 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

De ruimte voor de wooninbreidingsprojecten werd onderbouwd in de gemeentelijke woningbehoeftestudie Avelgem 2007-2017. Dit werd namelijk opgenomen binnen de inventaris van het aanbod aan bouwmogelijkheden als een mogelijk 'verdichting- en herbestemmingsproject'. Er werd rekening gehouden met de realisatie van een 25-tal woonéenheden met een realisatiegraad van 100% over 10 jaar.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling