gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 22_1

STEDELIJK WOONGEBIED Slijpbeek

gemeente zwevegem

GEMEENTEBESTUUR 8550 ZWEVEGEM

colofon

Gemeentebestuur Zwevegem
Dienst Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
Otegemstraat 100
85500 Zwevegem

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Stedelijk woongebied Slijpbeek

- Plenaire vergadering voorontwerp GRUP: 28 mei 2008
- Voorlopige vaststelling 1ste ontwerp GRUP: 24 november 2008
- Openbaar onderzoek van 1ste ontwerp GRUP: 08 december 2008 – 06 februari 2009
- Definitieve vaststelling gemeentelijk RUP: 22 juni 2009
- Goedkeuring gemeentelijk RUP:

De ontwerper,

Johan Braet

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
2. Toelichtingsnota 7
2.1. Planningscontext 7
2.1.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 7
2.1.2. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening stedelijk gebied Kortrijk' 7
2.1.3. Afbakening van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur van Vlaams niveau 10
2.1.4. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen 10
2.1.5. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 12
2.2. Bestaande feitelijke en juridische toestand 14
2.2.1. Situering 14
2.2.2. Begrenzing van het plangebied 15
2.2.3. Bestaande structuur en ruimtelijk structurerende elementen 16
2.2.4. Bestaande juridische toestand 23
2.3. Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling 25
2.3.1. Inrichtingsstudie SW I Stedelijk Woongebied Slijpbeek – Stedestraat 25
2.3.2. Inrichtingsprincipes en doelstellingen 25
2.3.3. Waterhuishouding | de watertoets 28
2.4. Inrichtingsplan 31
2.4.1. De ruimtelijke structuur, het opzet van de wijk en het openbaar domein 31
2.4.2. De nagestreefde beeldkwaliteit 33
2.5. Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften 36
2.6. Overeenstemming met de bepalingen van het gewestelijk RUP 37
2.6.1. Ruimtelijke kwaliteit 37
2.6.2. Woondichtheid 37
2.6.3. Sociaal wonen 38
2.6.4. Bouwvrije toegankelijke strook langs Slijpbeek 39
3. Stedenbouwkundige voorschriften 40
3.1. Artikel 0: Algemene bepaling Stedelijk woongebied Slijpbeek 40
3.2. Artikel 1: Stedelijk Woongebied 42
3.3. Artikel 2: Gemengd openruimtegebied 52
3.4. Artikel 3: Openbaar Domein en waterbuffering 54
3.5. Artikel 4. Openbaar groen 57
3.6. Artikel 5. Openbaar Domein – Wegenis 59
3.7. Artikel 9: Bestaande hoogspanningsleiding 62
3.8. Artikel 10. Bestaande waterloop 63
4. Op te heffen bepalingen 64
4.1. Gewestplan 64
4.2. Verkavelingen en rooilijnenplan 64
5. Ruimteboekhouding 64
6. Begrippenlijst 65

Lijst met figuren

Figuur 1: Uittreksel GRUP Afbakening stedelijk gebied Kortrijk: SW Slijpbeek 9
Figuur 2: De watermolen voor de werken van 1995 17
Figuur 3: Uittreksel atlas trage wegen 17
Figuur 4: Bestaande groenelementen 20
Figuur 5: Bestaande waterhuishouding – waterproblematiek 20
Figuur 6: Groen/blauw netwerk als structurele drager voor het plan 21
Figuur 7: Morfologie van hoeven en erven met toepad 21
Figuur 8: Beeldwaarden en blikvelden 22
Figuur 9: Synthese structuurbepalende elementen – stramien voor het plan 22
Figuur 10: concept ruimtelijke organisatie (rand)stedelijk woongebied 26
Figuur 11: Publieke voorzieningen waterhuishouding 28
Figuur 12: Situering waterproblematiek en ruimtelijke structurele oplossing 29
Figuur 13: Principe afgraving winterbed voor Slijpbeek 29
Figuur 14: Inrichtingsplan 32
Figuur 15: Evolutie van het aantal sociale huurwoningen in Zwevegem in de periode 1997-2007 (bron: eigen tellingen). 38

Lijst met kaarten

Kaart 1: Situering op macroniveau
Kaart 2: Situering op orthofoto (opname 2005)
Kaart 3: Situering op topografische kaart
Kaart 4: Juridische toestand – gewestplan
Kaart 5: Juridische toestand – water
Kaart 6: Juridische toestand – biologische waarderingskaart
Kaart 7: Juridische toestand – overige
Kaart 8: Watertoets

1. Inleiding

Het ruimtelijk uitvoeringsplan “Stedelijk Woongebied Slijpbeek” wordt opgemaakt als een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan volgens art. 37, 3° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Volgens art. 38 §1. bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de volgende delen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben conform het decreet verordenende kracht.

Deze nota is de toelichtingsnota bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. De toelichtingsnota heeft als dusdanig geen verordenende kracht, maar behoudt zijn waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in de context van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

2. Toelichtingsnota

2.1. Planningscontext

2.1.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Op basis van de ruimtelijke principes: gedeconcentreerde bundeling, poorten als motor voor ontwikkeling, lijninfrastructuur als bindteken en basis voor locatie van activiteiten en het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend, wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen uiteengezet aan de hand van vier structuurbepalende componenten.
De structuurbepalende componenten voor Vlaanderen zijn: de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

Zwevegem werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgenomen in een lijst van gemeenten die geheel of gedeeltelijk behoren tot het **regionaalstedelijk gebied Kortrijk** (RSV p. 338).

In deze gebieden wordt een **stedelijk-gebiedbeleid** gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om **een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden**, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten **op** te **vangen**. Dit “aanbodbeleid” in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.
De regionaalstedelijke gebieden worden door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.

2.1.2. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening stedelijk gebied Kortrijk’

Het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening stedelijk gebied Kortrijk’** werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 20 januari 2006. Het woonuitbreidingsgebied ‘Slijpbeek’ te Zwevegem valt binnen de afbakeningslijn en werd aangeduid als ‘Stedelijk woongebied’.

Volgende doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven worden door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen vooropgesteld bij de ontwikkeling van nieuwe woonomgevingen in stedelijke gebieden:

De stedelijke gebieden komen bij voorkeur in aanmerking voor ontwikkeling van **nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen**:
Omwille van o.m. de gezinsverdunning wordt de behoefte aan nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen (vb. serviceflats,...) noodzakelijk zijn om aan de wijzigende behoeften te voldoen. Onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen stellen kleinere gezinnen vaak heel andere dan klassieke wooneisen. De goede verplaatsingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen in de stedelijke gebieden zijn belangrijke voordelen.

Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar **minimale dichtheden** te streven. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen.
Binnen de behoefte aan bijkomende woningen moet **ook ruimte voor sociale woningbouw** worden voorzien. Eveneens moet per stedelijk gebied een taakstelling inzake sociale woningbouw worden ontwikkeld waarbij de verhouding wordt bepaald in functie van de bestaande verhouding tussen woonnood en woonbehoeften van de zwakkere bevolkingsgroepen in het stedelijk gebied en in het buitengebied.

Private collectieve ruimten moeten in samenhang met de **omgevende openbare ruimte** worden geconcipieerd en ingericht. Voor de openbare ruimte moeten kwaliteitsverbetering, het openbare karakter, de publieke functie en de veiligheid de uitgangspunten zijn.
Een fundamentele herwaardering van de openbare ruimte in het stedelijk gebied is een onmiskenbare voorwaarde om de stedelijke vernieuwing en zeker het stedelijk wonen terug aantrekkelijk te maken.

Omwille van hun belang voor de stedelijke leefbaarheid moeten stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden worden behouden en ontwikkeld.
De ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke gebieden kan worden verbeterd door de **relatie met de rivier- en beekvalleien** die onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied te herwaarderen. Het is logisch om deze component van het fysisch systeem ook hier als ruimtelijk structurerend element te beschouwen en er te streven naar het herstel van de ecologische verbindingsfunctie. Concreet kan dit door waar mogelijk, ingebuisde beken of rivieren terug ruimte te geven of waterlopen samen met hun oevers opnieuw te laten fungeren als natuurlijke linten in het stedelijk weefsel (zie ook beleid inzake integraal waterbeheer in deel Buitengebied).

Het woonuitbreidingsgebied ‘Slijpbeek’ te Zwevegem valt binnen de afbakeningslijn en werd aangeduid als ‘Stedelijk woongebied’. Voor de stedelijke woongebieden werden in het GRUP verordenende voorschriften vastgelegd met betrekking tot de bestemming.

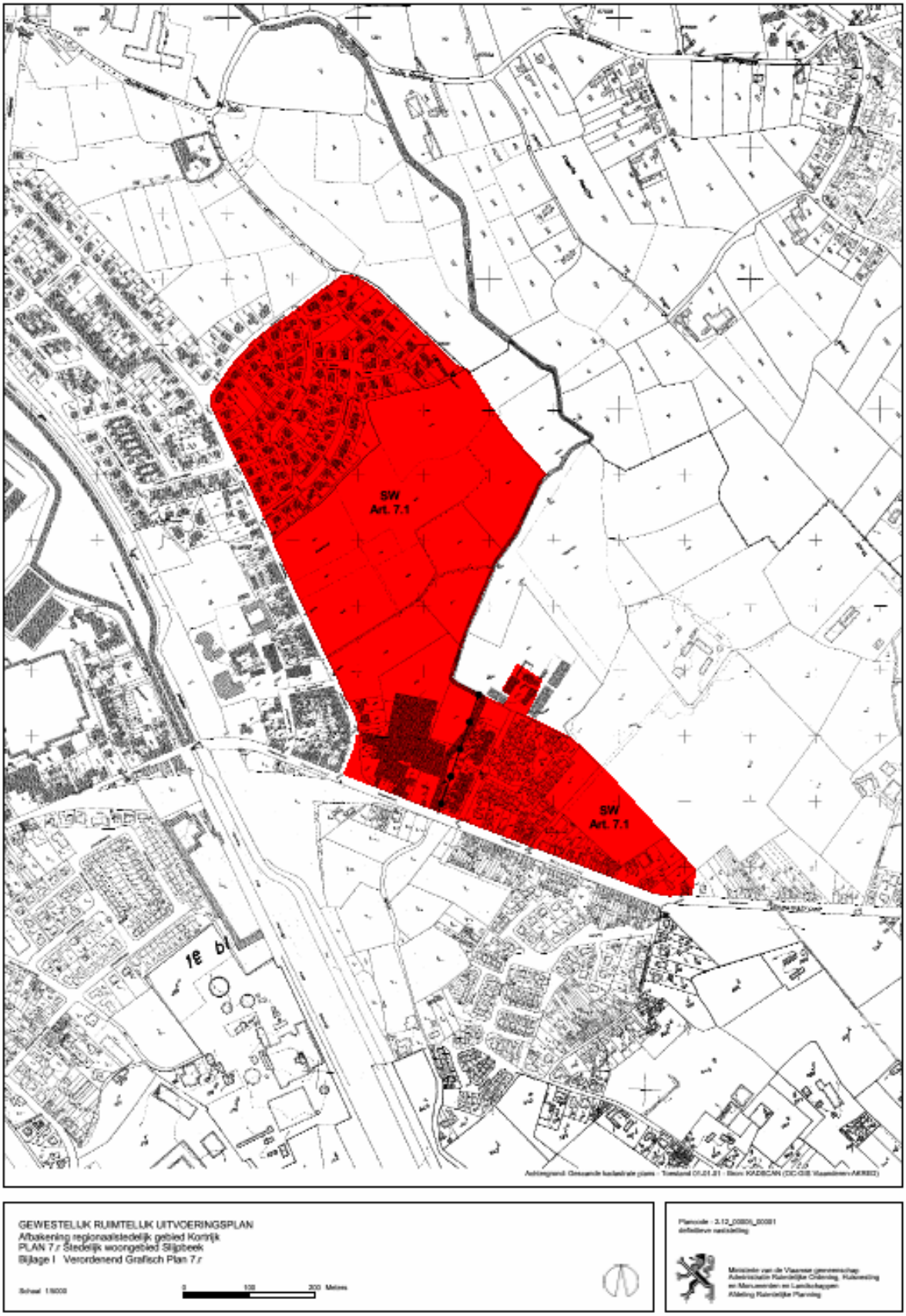
Buiten het voorzien van een bouwvrije strook ten opzichte van de Slijpbeek, werden verder geen specifieke inrichtingsaspecten verordenend vastgelegd.

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet beschouwd worden als een verfijning van het GRUP ‘afbakening stedelijk gebied Kortrijk. De doelstellingen van het GRUP, vastgelegd in algemene verordenende bepalingen blijven evenwel van toepassing en worden niet opgeheven. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan mag immers niet afwijken van de voorschriften van het GRUP.[1]

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel de vrij algemene bepalingen van het Gewestelijk RUP op lokaal niveau verder te detailleren en een ruimtelijke doorvertaling te maken van de invulling van de locatie Slijpbeek als ‘Stedelijk woongebied ’ in functie van de specificiteit van het plangebied.

Concreet houdt dit onder meer een verdere detaillering in met betrekking tot de bestemmingen van het GRUP en aanvullende inrichtings-, en beheersvoorschriften, inspelend op de lokale mogelijkheden en kwaliteiten van de omgeving.

[1] DORO: Art. 48, § 3. “De voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.”



Figuur 1: Uittreksel GRUP Afbakening stedelijk gebied Kortrijk: SW Slijpbeek

2.1.3. Afbakening van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur van Vlaams niveau

Het eindrapport voor de visie op natuur, landbouw en bos voor de regio Leiestreek werd opgemaakt maart 2008. Het plangebied is niet opgenomen in een actiegebied. Het agrarisch gebied dat aansluiting vindt bij het plangebied van voorliggend RUP is aangeduid als 'te herbevestigen'. Binnen de beleidsmatig herbevestigde agrarische bestemmingen (HAG) worden er geen gewestelijke initiatieven genomen voor het omzetten van agrarisch gebied naar andere bestemmingen. Binnen de vastgelegde gebieden van de agrarische structuur kunnen (op gemeentelijk, provinciaal en gewestelijk niveau) initiatieven genomen worden om het agrarisch gebied te differentiëren in functie van de bebouwing (bv. door het aanduiden van agrarische bedrijvenzones, concentratiegebieden voor glastuinbouw of bouwvrije agrarische gebieden) na een gebiedsgerichte ruimtelijke afweging op basis van de opties vastgelegd in de ruimtelijke structuurplannen.

Bij realisatie van het stedelijk woongebied 'Slijpbeek' zijn de restgronden tussen het woongebied en de Slijpbeek – ter hoogte van de gemeentegrens met Deerlijk - van geen betekenis meer voor de beroepslandbouw. Gelet op de ligging van het terrein in de winterbedding van de beek is het aangewezen deze gronden bouwvrij te houden en in te schakelen in het waterbeheer. Akkerbouw en veeteelt blijven toegelaten.

Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied en geldt als een kwalitatieve rand van de nieuwe woonwijk. Door herstel van de winterbedding als overstromingsgebied kan een gemeenschappelijk doel worden nagestreefd waarbij het waterbekken ten dienste kan staan van de landbouwactiviteiten ten noorden van de beek.

In het openruimtegebied zijn uitsluitend constructies en gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied. Het kan gaan om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilhokken voor dieren, kleinschalige infrastructuur gericht op natuurbehoud en zachte recreatie, …) voor zover zij de algemene bestemming van het gebied niet belemmeren.

2.1.4. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Op 6 maart 2002 keurde de minister het PRS W-Vl goed.
Binnen het PRS W-Vl wordt Zwevegem geselecteerd als een gemeente met een structuurondersteunend hoofddorp.

De visie van de Provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen die reeds van oudsher een sterke eigenheid hebben. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken.
Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin de elementen gelegen zijn.
De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West-Vlaanderen wordt samengevat in het motto: West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid.

De visie op het provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten toe. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Zwevegem situeert zich als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk deels in de

‘Leieruimte’ en deels in de deelruimte ‘interfluviumruimte’. De Leieruimte vormt een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen, de globale openheid en haar landschappelijke kwaliteit is de bepalende factor in de interfluviumruimte. De interfluviumruimte is complementair met het stedelijk netwerk van het Kortrijkse.

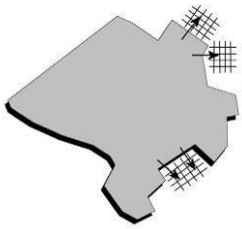
De provincie wil een ruimtelijk beleid omtrent **integraal waterbeheer** ondersteunen. Hierbij moet het waterbergend vermogen van waterlopen prioritair worden behouden en versterkt ter voorkoming van wateroverlast. Waar mogelijk moet de winterbedding als overstromingsgebied worden hersteld. De belangrijke rol die waterlopen vervullen bij waterbevoorrading voor landbouw, industrie, drinkwaterproductie en het milieu (cf. verdroging) moet gevrijwaard worden.(PRS-WV, p.156, 2.2.4)

De provincie streeft naar een menging van verschillende woningtypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de bebouwde omgeving dit toelaat. Het realiseren kan via Publiek-Private samenwerkingsverbanden (PPS). In die zin wordt **een verhouding van minstens 25% sociale huur- of koopwoningen** nagestreefd bij elke ontwikkeling van een nieuwe woonzone groter dan 1ha, waarbij de gronden in eigendom zijn van een privé-verkavelaar, bouwpromotor of intercommunale. (PRS-WV, p. 244, 1.1.3)

2.1.5. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

De gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Zwevegem wordt beschreven aan de hand van gebiedsspecifieke ruimtelijke elementen en concepten die de principes van de deelvisie en doelstellingen kernachtig weergeven in ruimtelijke termen.

Uitbreiding van wonen aan de zuid- en oostrand aansluitend op de bestaande bebouwing



De taakstellingen wonen, zoals opgedragen in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk, worden naast inbreiding gedeeltelijk opgevangen in een aantal nieuw aan te snijden gebieden. De invulling van deze gebieden is niet enkel gericht op het wonen. Ook gemeenschapsvoorzieningen kunnen er een plaats krijgen.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid rond het **thema 'wonen'** wordt uitgebouwd vanuit volgende doelstellingen omschreven in het GRS:

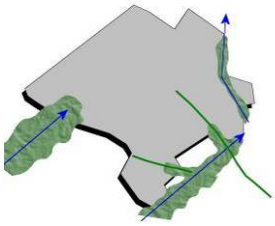
- voeren van een aanbodbeleid van woningen in de stedelijke kern;
- compacte kernen in de open ruimte door verdichting en uitbreiding aansluitend op de kern;
- scheppen van kwalitatieve woonomgevingen;
- gedifferentieerde woningvoorraad met voldoende sociale (huur- en koop-) woningen.

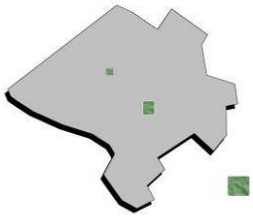
Naast een voldoende aantal en een voldoende kwaliteit is ook de geschiktheid van de woningen een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek. Door de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig om woningen te hebben die aangepast zijn aan de verschillende behoeften. Om te voldoen aan de uiteenlopende wooneisen van verschillende maatschappelijke groepen is het noodzakelijk om een gedifferentieerde woningvoorraad te creëren. Er zijn woningen van verschillende grootte en type noodzakelijk.
Omdat niet ieder gezin dezelfde mogelijkheden heeft, moet er gezorgd worden voor sociale woningen en sociale kavels, naast voldoende mogelijkheden voor privé-initiatieven.
Om deze doelstelling te realiseren ondersteunt de gemeente actief de realisatie van sociale woningen. Hiervoor pleegt ze regelmatig overleg met de bouwmaatschappijen.

De woningprogrammatie in het GRS voorziet de ontwikkeling van dit deel van het WUG als een prioritair te ontwikkelen gebied voor wonen (zone 49); het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals opgenomen in het GRS voorzag **enerzijds** een gedeeltelijke ontwikkeling van dit gebied (4/5) en **anderzijds** de ontwikkeling van de beekvallei in het zuiden als groen en recreatief element. Deze twee ruimtelijke doelstellingen staan los van elkaar en worden in dit RUP verder uitgewerkt binnen de bindende bepaling van het later goedgekeurde gewestelijk RUP.

Door het voorzien van een gemengd openruimtegebied langs de beek van minstens 30m breed en een groot centraal openbaar domein wordt hieraan meer dan voldoende tegemoet gekomen.

Groene vingers en stedelijke groenelementen





Om de woon- en leefkwaliteit te verhogen en omwille van de sociale en recreatieve functie van het groen is het van belang voldoende groenelementen te voorzien. De groenelementen bestaan hoofdzakelijk uit bestaande en nieuw aan te leggen parken, groen ingerichte beken en fietspaden. Samen vormen ze de groenstructuur van het verstedelijkte gebied.
De bestaande groenelementen worden behouden. Waar mogelijk zorgt de gemeente voor een gerichte toegankelijkheid ervan. Daarnaast worden er ook nieuwe groenelementen voorzien. Dit is het geval ter hoogte van o.a. de Slijpbeek.
Daarenboven wordt er vanuit het oogpunt van de netwerking getracht een samenhangend geheel van groen in de kern te brengen door het opbouwen van een groenstructuur. Deze structuur bestaat enerzijds uit de stedelijke groenelementen en de verbindingen ertussen. De verbindingen worden gerealiseerd door lineaire elementen (beekvalleien, de oude spoorwegbedding en de fietsroutes) die een groene inkleding krijgen.

Net zoals in de hogere structuurplannen aanziet het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zwevegem **de beekvalleien als een ruggengraat voor de natuurlijke structuur**. In een open samenhangend landbouwgebied zijn het vrijwel de enige mogelijkheden voor natuur en natuurverbinding. Naar ruimtelijk beleid houdt dit in dat de bekenvalleien naast hun primaire functie van waterberging en -evacuatie, een natuurlijke functie krijgen. Langsheen de beekvalleien wordt er aandacht besteed aan het versterken van de kleine landschapselementen. De beken moeten ook zoveel mogelijk open gehouden worden. Tenslotte moeten de beken voldoende ruimte krijgen. Enkel op die manier kunnen ze hun functies vervullen.
Om de natuurlijke structuur en diversiteit te versterken, kan aan maatregelen uit andere beleidsdomeinen het streven naar een ecologische meerwaarde gekoppeld worden.
Bijvoorbeeld:

- het inrichten van wachtbekkens;
- het koppelen van een natuurwaarde bij de realisatie van projecten inzake wonen.

Specifiek beleid integraal waterbeheer

De gemeente wil ruimtelijke voorzieningen ondersteunen om het water te beheren en te beheersen. Uitgangspunten daarbij zijn dat er negatieve effecten van wateroverlast moeten opgelost worden. Op plaatsen waar het mogelijk is zal worden onderzocht of er overstromingsgebieden mogelijk zijn. De aanleg van wachtbekkens moet waar mogelijk en wenselijk gekoppeld worden aan recreatieve routes.

De Stedestraat wordt in het GRS geselecteerd als lokale weg III.

2.2. Bestaande feitelijke en juridische toestand

2.2.1. Situering

De kern van Zwevegem is de zuidoostelijke uitloper van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk zoals vastgesteld in de afbakening stedelijk gebied Kortrijk. De woonwijk Kappaert behoort ook tot dit gebied. De woonwijk Kreupel en Knokke zijn er niet in opgenomen.

Het verstedelijkte gebied Zwevegem is binnen het regionale stedelijk gebied Kortrijk slechts een beperkte kern. Voor de sportinfrastructuur, het bedrijf Bekaert en het middelbaar onderwijs is Zwevegem in het regionaal stedelijk gebied van grote betekenis.

Op het niveau van de fusiegemeente heeft Zwevegem een verzorgende functie voor het omliggende gebied. In de verstedelijkte kern zijn veel centrumfuncties aanwezig. Hier is ook de belangrijkste concentratie kleinhandel aanwezig. Het merendeel van deze functies is gesitueerd rond de Otegemstraat. Dit gebied is arm aan natuurelementen; enkel stedelijk groen is hier en daar aanwezig onder de vorm van hoofdzakelijk private parken en één publiek park rond het gemeentehuis.

De Kappaert, gelegen ten westen van het kanaal, bevindt zich ruimtelijk enigszins afgezonderd van het centrum door de barrièrewerking van het kanaal en door de aanwezigheid van bedrijventerreinen aan de andere kant van het kanaal. De wijken zijn trouwens ook niet georiënteerd op het kanaal, maar op de achterliggende straten. Aan de Stedestraat bevindt zich een kleine, historische woonkern met een aantal winkels. Hier zijn ook twee scholen, waaronder een middelbare school, aanwezig.

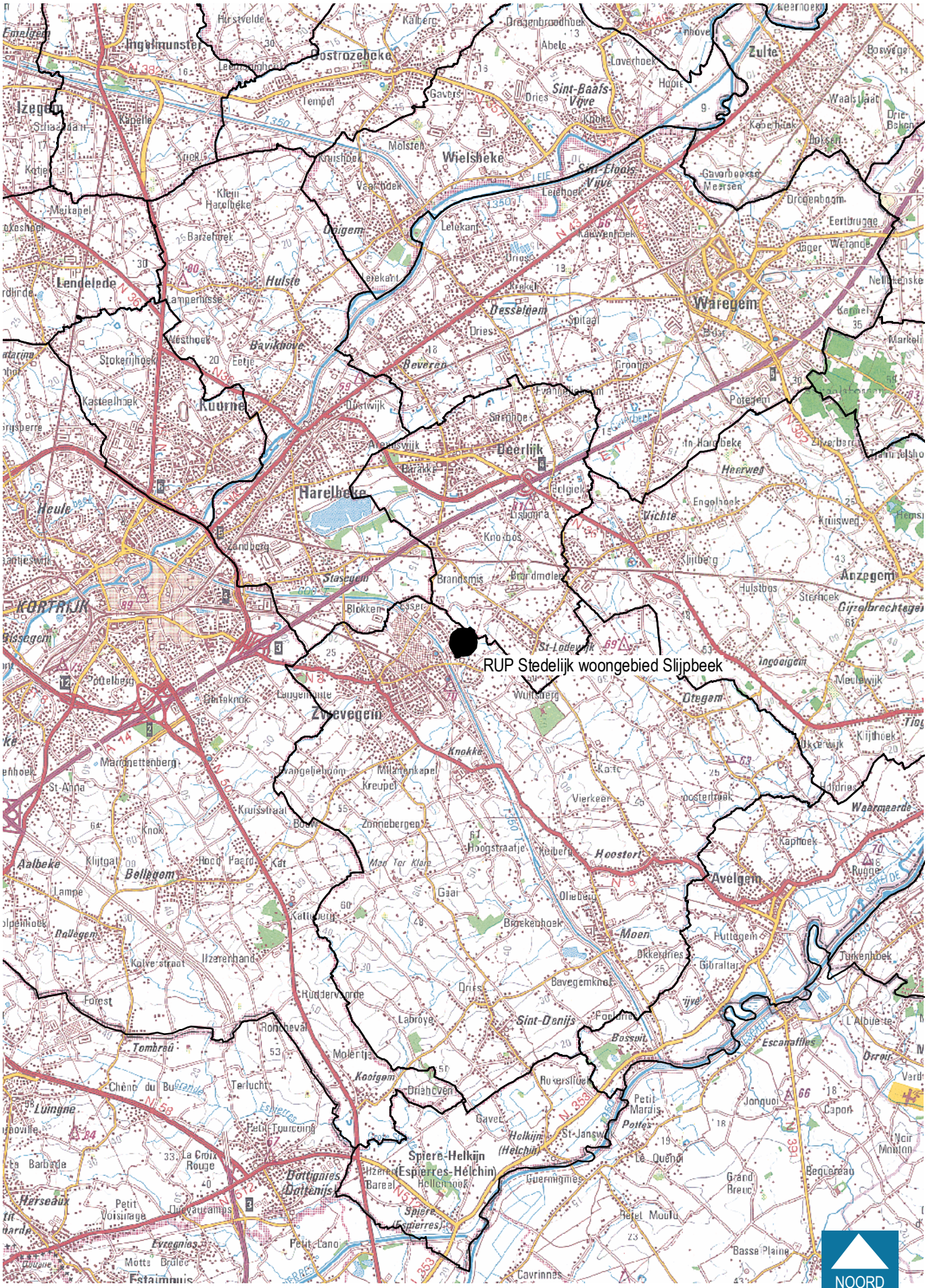
Daarnaast zijn er een aantal beekvalleien die de kern omgeven en doorsnijden. Deze beken hebben de potentie het groen in de kern te brengen maar anderzijds kunnen ze ook problemen van wateroverlast veroorzaken.

Het plangebied behoort tot een landschappelijke eenheid in het GRS omschreven als: ‘’Complex van valleien van Slijp, - Otter, - Kasteel, en Lettenhofbeek”, een gebied met een stelsel van diverse beken en beekvalleien

De valleikommen van Slijp- en Otterbeek zijn hier vrij sterk versnipperd door het kanaal en het woongebied langs de Otegemstraat (Kappaert). In de valleikommen van Slijp- en Otterbeek zijn nog vooral weilanden te vinden. Langsheen Slijp- en Otterbeek zijn kleine landschapselementen slechts schaars aanwezig. Langs het kanaal is door de aanplantingen wel een “groen scherm” ontstaan. Ook de wegbermen en de hoger gelegen akkers ogen kaal. Vertuining is opvallend in het gebied, vooral langs de Slijpbeek aan de oostkant van het kanaal.

Zwevegem ligt in het glooiende landschap van het Schelde-Leie interfluvium. Aan de einder zijn het Banhoutbos en de Wulfsberg zichtbaar. Contact tussen de bestaande woonbuurten en de Slijpbeek en zichtrelaties met de beboste heuvels dienen behouden te blijven of het plan mee vorm te geven.

Zie Kaart 1: Situering op macroniveau



RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek | Situering op macroniveau

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_012C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/100 000

2.2.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de wijk Kappaert te Zwevegem. Het plangebied bestaat overwegend uit landbouwgronden. In het zuiden, westen en noorden wordt het gebied omgeven door bebouwing.

In het noorden volgt het plangebied de perceelsgrenzen van de reeds bebouwde, verkavelde gronden gelegen in het Stedelijk woongebied. De oostelijke grens van voorliggend RUP volgt de rand van de Slijpbeek en valt grotendeels samen met de afbakeningslijn van het RSG. In het zuiden grenst het plangebied aan een bestaand glastuinbouwbedrijf, gelegen in een uitloper van het Stedelijk woongebied. Dit gedeelte van het SW is grotendeels bebouwd en vormt een afzonderlijk deel, gericht op de Otegemstraat. Ten westen sluit het plangebied aan bij de bestaande Stedestraat. Het plangebied vormt één samenhangend en afzonderlijk ontwikkelbaar geheel. De mogelijkheid wordt voorzien om vanuit de nieuwe woonwijk fysieke relaties uit te bouwen met de omliggende delen.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 13,5ha.

11,5ha valt binnen de afbakeningslijn van het RSG en wordt ingevuld als Stedelijk woongebied (SW).

Door de ontwikkeling van het Stedelijk Woongebied ontstaat een geïsoleerd fragment agrarisch gebied tussen het woongebied en de Slijpbeek (=gemeentegrens Deerlijk). De zone tussen de beek en de geplande woonwijk, zal door zijn geïsoleerde ligging niet langer geschikt zijn voor professionele agrarische bedrijfsvoering. De geïsoleerde zone wordt gezien als een onderdeel van de vallei van de Slijpbeek en wordt vanuit dit oogpunt aangeduid als een logisch vervolg van een te vrijwaren bouwvrije strook langsheen deze beek. Om de structuur van het valleigebeid, zoals vooropgesteld in het GRS maximaal te vrijwaren, wordt het 1,6 ha agrarisch gebied langs de Slijpbeek toegevoegd aan het plangebied. De bestemming van het gebied als zuiver agrarisch gebied wordt gewijzigd in een gemengd openruimtegebied. Het gebied zal een ondersteunende rol vervullen tov de woonwijk en de landbouwzone ten noorden van de Slijpbeek. De gronden zullen als onderdeel van de vallei van de Slijpbeek maximum ingericht worden in functie van de beheersing van de waterhuishouding in de ruime omgeving.

Zie Kaart 2: situering op orthofoto (opname 2005)

Zie Kaart 3: situering op topografische kaart

2.2.3. Bestaande structuur en ruimtelijk structurerende elementen

De structuur van het plangebied wordt sterk bepaald door de Slijpbeek en topografie. Het terrein kent een vrij sterke helling van 23m op het hoogste punt aan de Stedestraat naar 18m op het laagste punt bij de Slijpbeek. Het centrale deel, parallel met de Slijpbeek, is een vrij nat gebied.

Momenteel wordt het rioolwater [(afvalwater + regenwater] van het gemengd rioleringssysteem van een deel van de Stedestraat, Sint-Jozef- en Stokerijstraat, afgevoerd doorheen de site naar de Slijpbeek via een open en deels overwelfde gracht. Door deze plaatselijke versmalling of stop [overwelving] en een beperkte capaciteit van de afvoer kampt het terrein en de Stedestraat periodiek met wateroverlast.

De perceelsstructuur volgt de lijnen van de topografie. Trekgrachten delen het terrein op in stroken. De erfgrenzen staan haaks op de grachten en vormen zo blokpercelen. Het terrein is tot op heden in landbouwgebruik en behoorde vroeger tot het areaal van de voormalige 19de-eeuwse hoeve ‘Spincemaille’, verdwenen anno 2000. Deze hoeve, toegankelijk via een dreef vanuit de Stedestraat, sloot zich qua structuur volledig aan bij het occupatiepatroon van landbouwhoeves in de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door grote hoeves met erf en toepad (zie fig. 7). De historische structuur van het plangebied is duidelijk zichtbaar op de Atlas der Buurtwegen, waar deze hoeve duidelijk aanwezig is in het midden van het plangebied; de oude lindebomen ter hoogte van de vroegere toegangspoort zijn nog herkenbaar op het terrein (zie fig. 4).

De aanwezige groenelementen (bomen, knotwilgen en beekvegetatie) vallen grotendeels samen met de beek en de structuur van grachten en poelen (zie fig. 6). Ook aan de noordrand van het plangebied – op de grens met de bestaande sociale verkaveling ‘Ten Akker’ – is een groene strook aanwezig met twee kleinere, achtergelegen speelpleintjes. De Slijpbeek zelf is sterk ingesneden en heeft op heden een beperkte natuur- en belevingswaarde.

De vroegere verbinding met Sint-Lodewijk (Deerlijk), zoals aangegeven op de Atlas der Buurwegen (*sentier* n° 91) is reeds jaren verdwenen op het terrein. Ter hoogte van de voormalige watermolen kruiste deze voetweg de Slijpbeek via een bakstenen brug met twee sierlijke tongewelven, die eind jaren ’70 door de gemeente werd afgebroken omwille van instortingsgevaar en moeilijke doorstroming van de beek. Deze historische korenwatermolen wordt reeds vermeld in 1628 en is ook nog zichtbaar op de Atlas der Buurtwegen (zie fig.3).

Van het voormalige molenwerkhuis met zadeldak, waarvan de kern vermoedelijk nog dateert uit de 18de of zelfs 17de eeuw, blijft inmiddels slechts een ruïne over. De bakstenen gevel die aan het water paalt, is onderaan versterkt met natuursteen; van de eigenlijke moleninfrastructuur blijft enkel een restant van de galg en enkele inkepingen in de balken over. De molenmechaniek (ijzeren wielen) werd vermoedelijk in de jaren ’50 verwijderd. Het vroegere 18de-eeuwse woonhuis, dat was aangebouwd aan het molenhuis, werd anno 1964 afgebroken. In 1995 werd een poging ondernomen voor de bescherming en herstel van het molenhuis als monument. Zover is het evenwel nooit gekomen.

Het bestaande groen/blauw netwerk (zie fig. 6) kan als drager van een nieuwe ontwikkeling fungeren. Op basis van bovenstaande structuurbepalende elementen kan een stramien voor de inrichting van het plangebied worden afgeleid (zie fig. 9).

Legende

Afbakening RUP

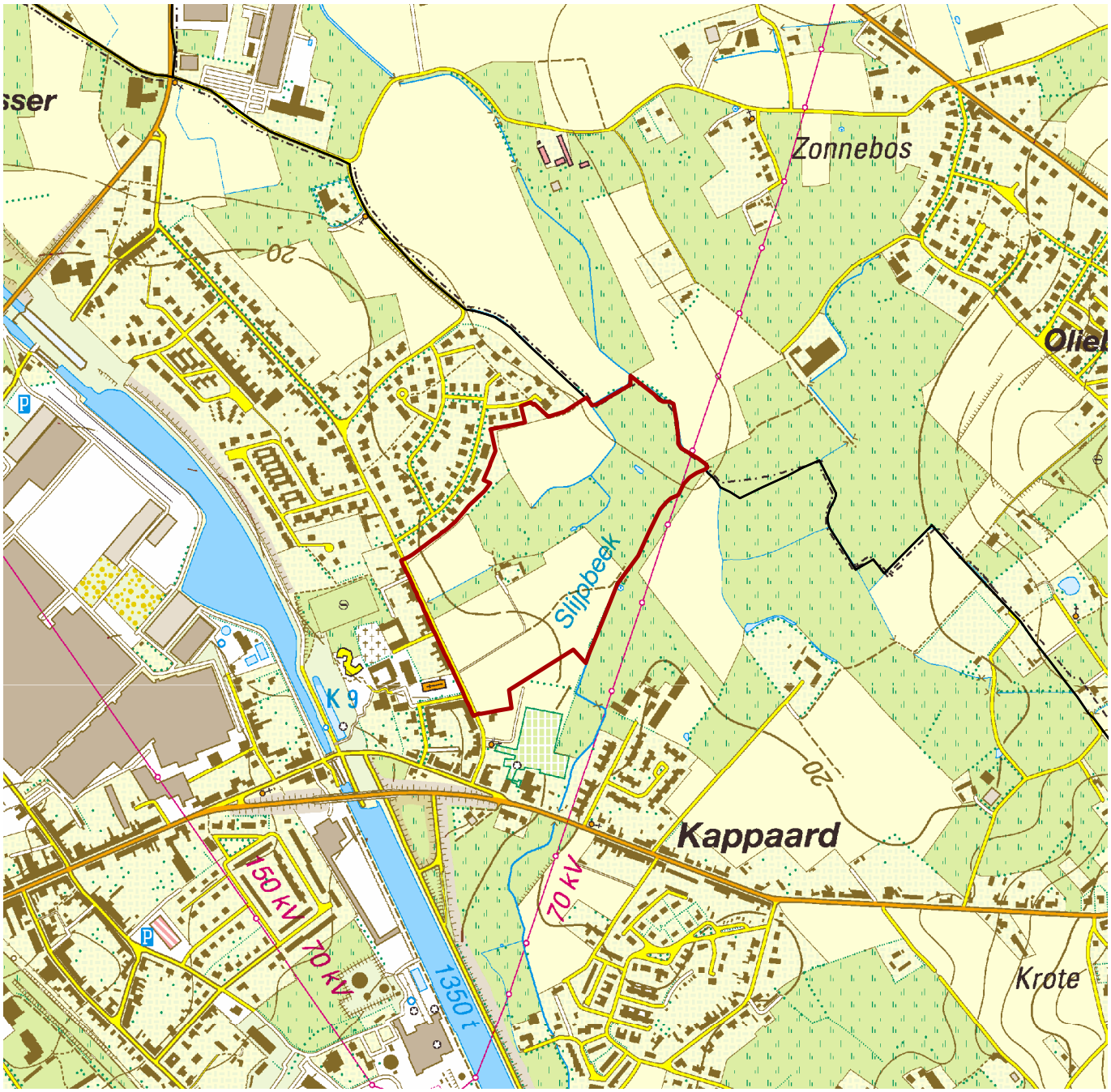
Gemeentegrens

NOORD

2

RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek | Situering op orthofoto (opname 2005)

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_013C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/10 000



Legende

- Afbakening RUP
- Gemeentegrens

NOORD

RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek | Situering op topografische kaart

3

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_015C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/10 000

Figuur 2: De watermolen voor de werken van 1995

Figuur 3: Uittreksel atlas trage wegen

Foto's | Groenvoorzieningen en waterlopen

kwalitatieve groene rand bestaande verkaveling

poel met op de achtergrond het Banhoutbos

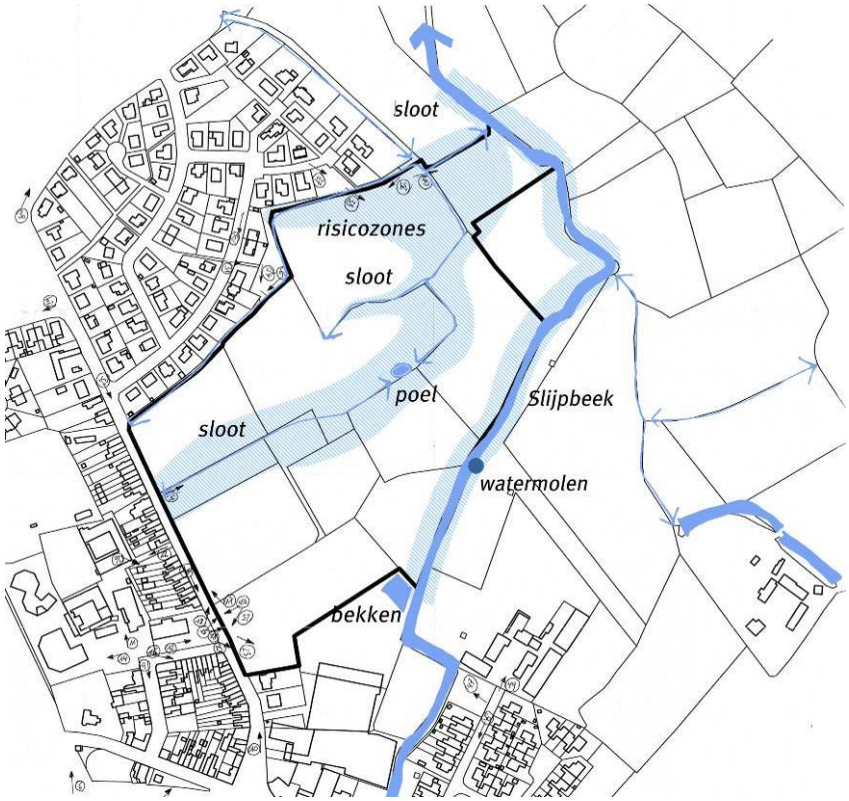
gesloten bebouwing Stedestraat ter hoogte van plangebied

sociale verkaveling Ten Akker, grenzend aan de noordkant van het plangebied

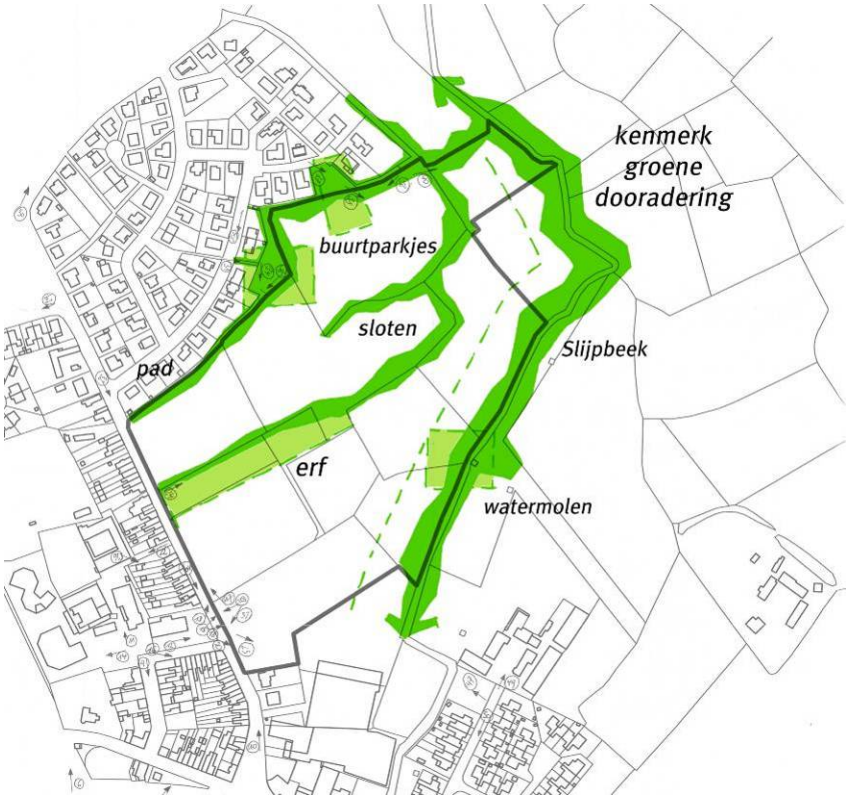
tuincentrum grenzend aan de zuidkant van het plangebied

ingesnoerde Slijpbeek ter hoogte van het tuincentrum

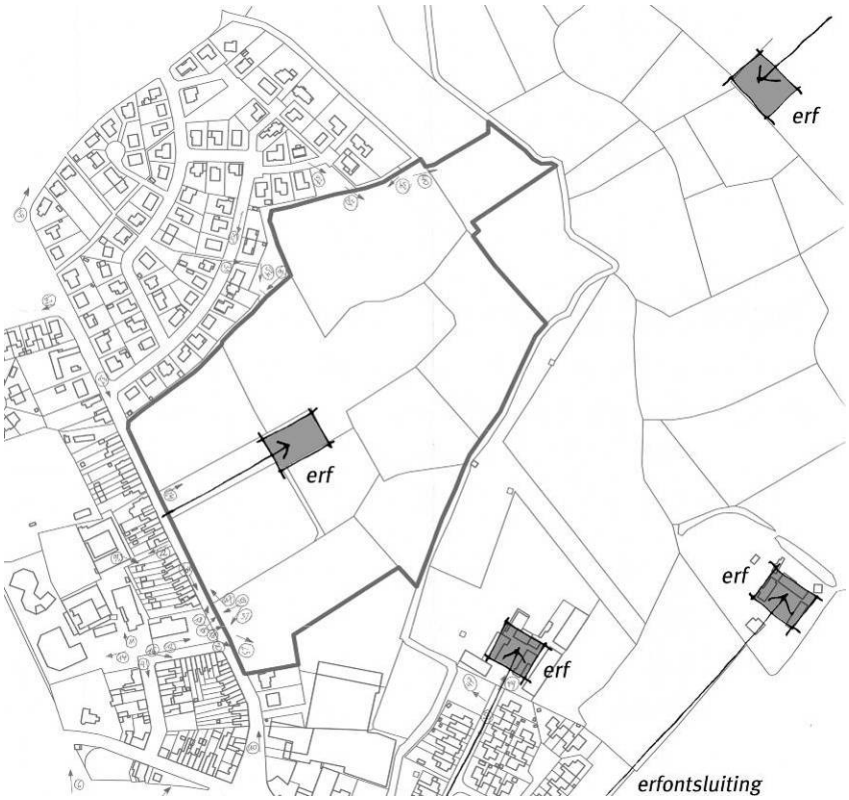
Figuur 4: Bestaande groenelementen



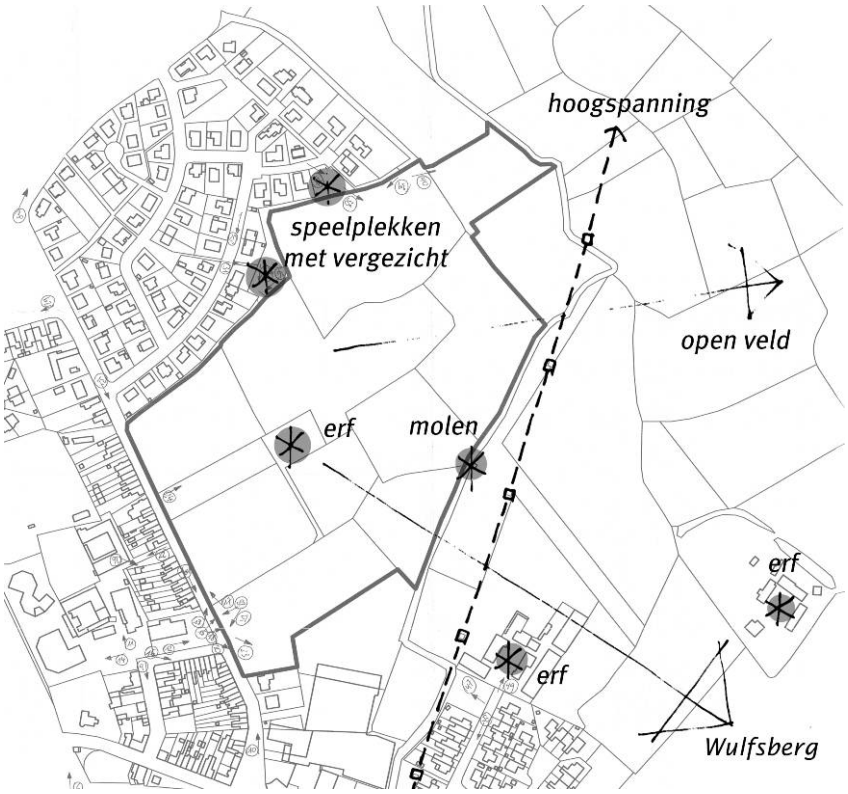
Figuur 5: Bestaande waterhuishouding – waterproblematiek



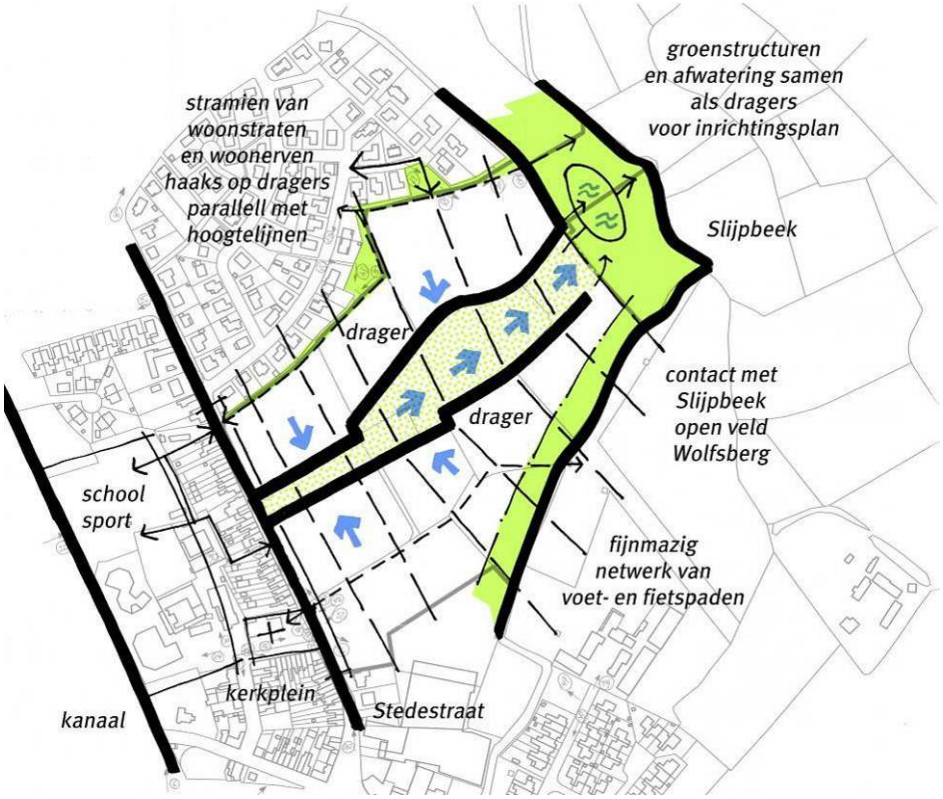
Figuur 6: Groen/blauw netwerk als structurele drager voor het plan



Figuur 7: Morfologie van hoeven en erven met toepad



Figuur 8: Beeldwaarden en blikvelden



Figuur 9: Synthese structuurbepalende elementen – stramien voor het plan

2.2.4. Bestaande juridische toestand

Zie Kaart 4: juridische toestand – gewestplan

Zie Kaart 5: juridische toestand – water

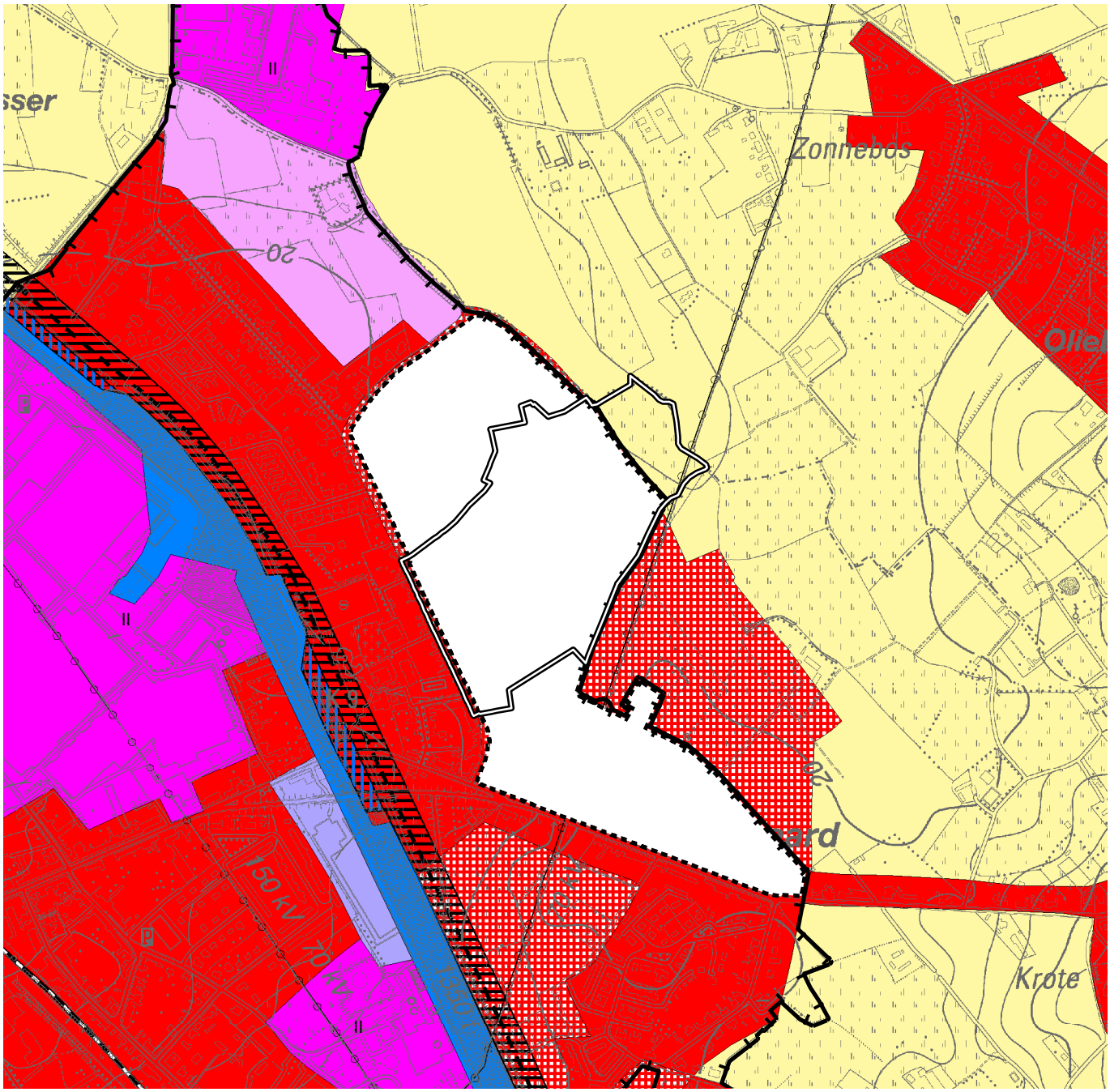
Zie Kaart 6: juridische toestand – biologische waarderingskaart

Zie Kaart 7: juridische toestand – overige

Toetsingstabel bestaande juridische toestand:

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Ruimtelijk		
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 7 Kortrijk (KB 04/11/1977).	Gewestplan nr. 7 Kortrijk (KB 04/11/1977).
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, planID 2.12_00005_00001 (20/01/2006) – Deelplan 7r Stedelijk Woongebied Slijpbeek.	Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk (20/01/2006).
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Algemene plannen van aanleg	Geen.	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen	488 (11/12/1978, wijz. 07/04/1982).
Stedenbouwkundige vergunningen	N.v.t.	
Bouwmisdrijven	N.v.t.	
Sectoraal		
Natuur		
Vogelrichtlijngebieden	Geen.	Geen.
Habitatrichtlijngebieden	Geen.	Geen.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.	Geen.
Ramsargebieden	Geen.	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen.	Geen.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.	Geen.
Bosreservaten	Geen.	Geen.
Biologische waarderingskaart	Het merendeel van het plangebied is biologisch minder waardevol en kent een intensief agrarisch grondgebruik Centraal wordt een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen vastgesteld bestaande uit graslanden met bomenrijen. BWK eenheden: soortenarm permanent cultuurgrasland, bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg.	Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.

Water		
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Geen.	Geen.
Onbevaarbare waterlopen Klasse	De Slijpbeek, een onbevaarbare waterloop L8 van categorie 2	Geen
Risicozones overstromingen	Ja. Eerste deel zijloop slijpbeek, aansluitend bij Stedestraat	Nee.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Ja, gedeelte in aansluiting met Stedestraat	Nee.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Gedeeltelijk, overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water.	Omgeving Slijpbeek, langs beide oevers: overstroombaar vanuit waterloop, vanuit waterloop of afstromend water,vanuit afstromend water.
Monumenten en landschappen		
Beschermde monumenten	Geen.	Geen.
Beschermde dorpsgezichten	Geen.	Geen.
Beschermde landschappen	Geen.	Geen.
Beschermde stadsgezichten	Geen.	Geen.
Atlas van de relicten	Geen.	Geen.
Verkeer		
Rooilijnen	Geen	Geen
Voet- en buurtwegen	Buurtweg nr 7 (=Stedestraat) Voetweg nr 91	Buurtweg nr 7 (=Stedestraat) Voetweg nr 91
Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	Geen.	Geen.
Gewestweg	Geen.	Geen.
Spoorweg	Geen.	Geen.



Legende

- Afbakening RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek
- Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk
- GRUP Stedelijk woongebied Slijpbeek / gebieden met recht van voorkoop, ruimtelijke ordening

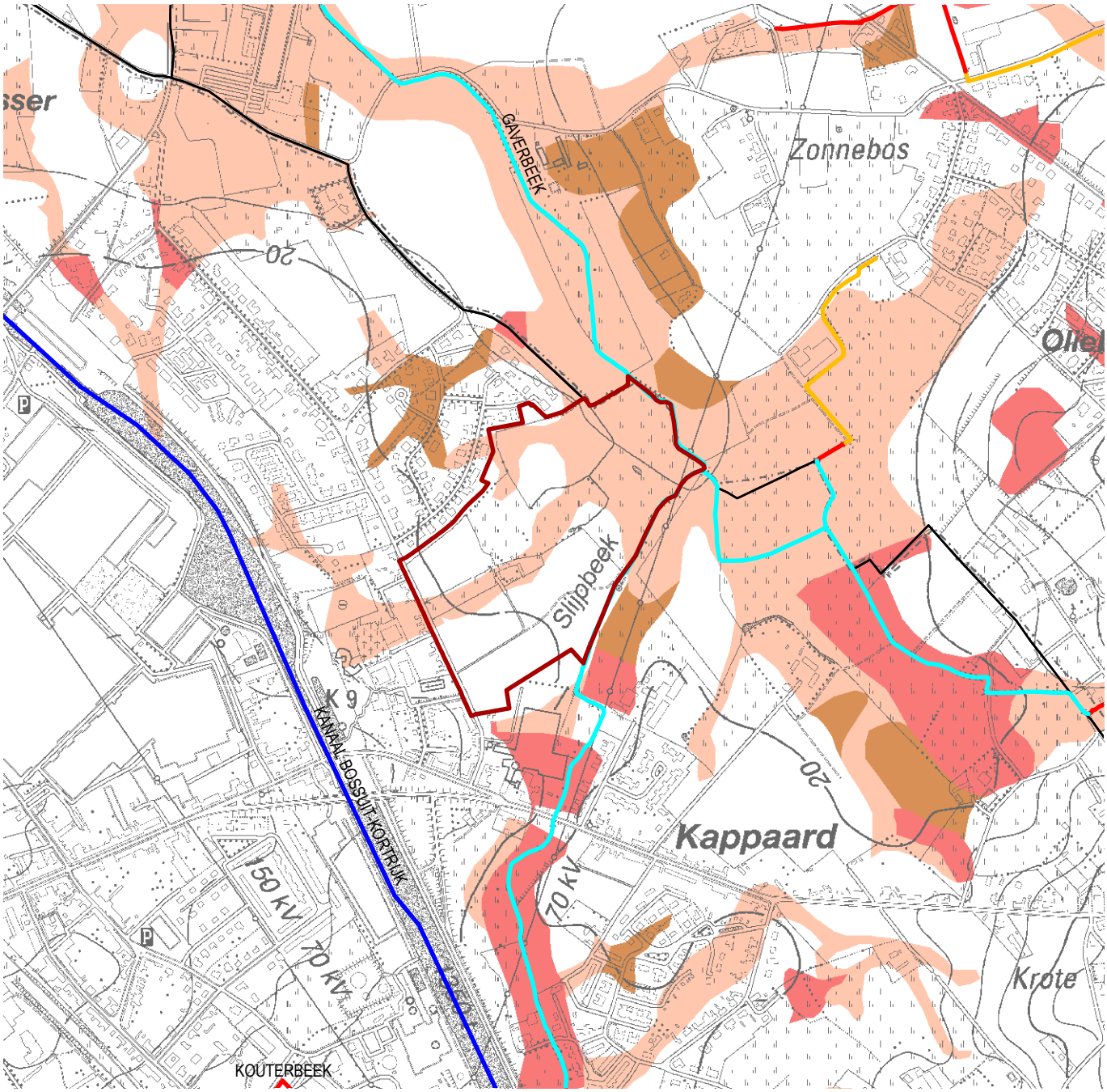
- 150d- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- 150e- bestaande spoorwegen
- 150k- bestaande hoogspanningsleidingen
- 1505- aan te leggen waterwegen
- 1506- reservatiegebieden

- 0100- woongebied
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0900- agrarische gebieden
- II 1002- milieubelastende industrieën
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1504- bestaande waterwegen

NOORD

RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek | Juridische toestand - Gewestplan

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_005C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/10 000



Legende

- Afbakening RUP
- Gemeentegrens

Vlaamse Hydrografische Atlas - waterloopsegmenten

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

Van nature overstroombaar gebied

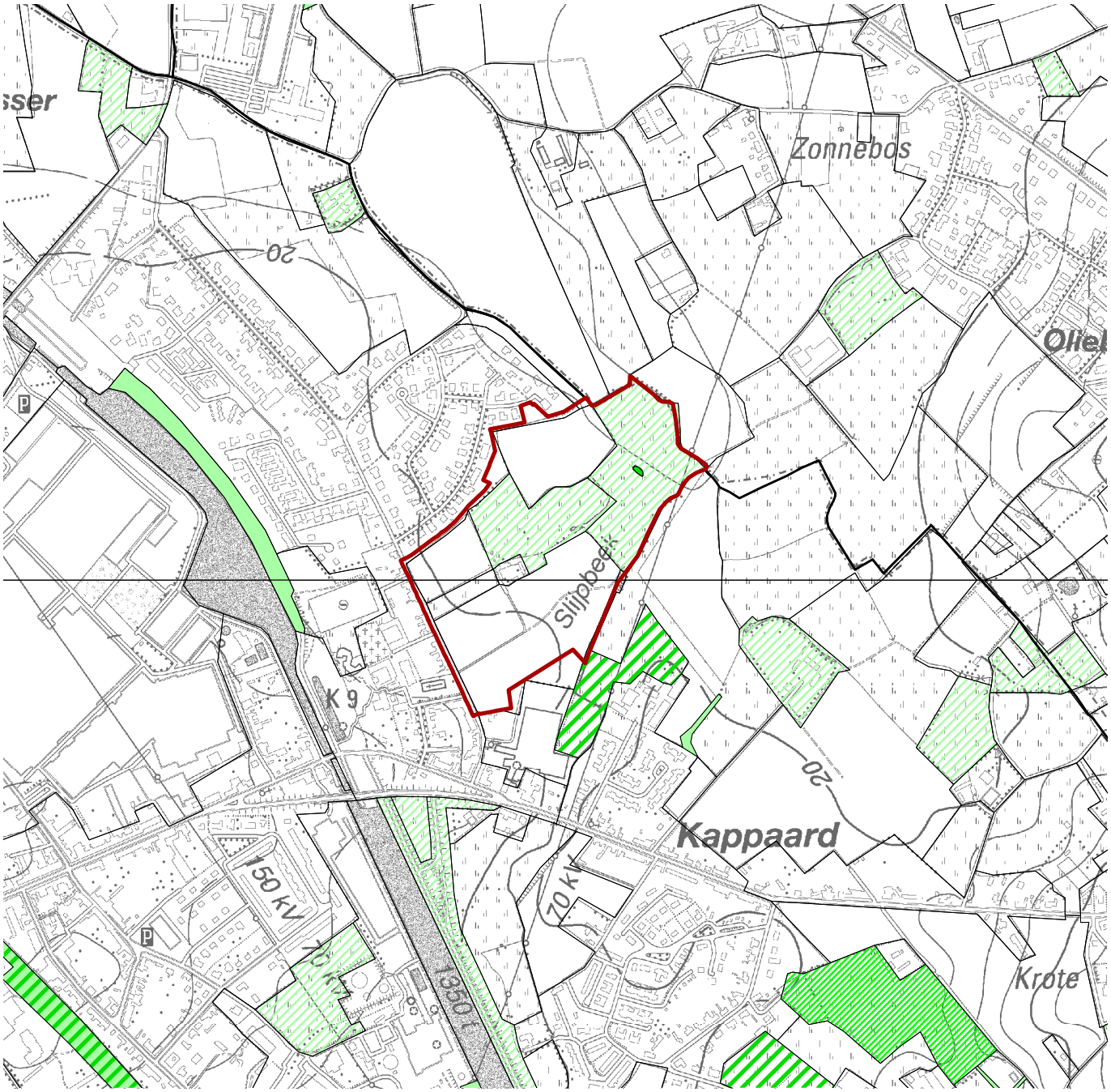
- Rivier
- Afstromend water
- Zee
- Waterloop/Modder
- Waterloop

NOORD

RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek | Juridische toestand - Water

5

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_006C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/10 000



Legende

- Afbakening RUP
- Gemeentegrens

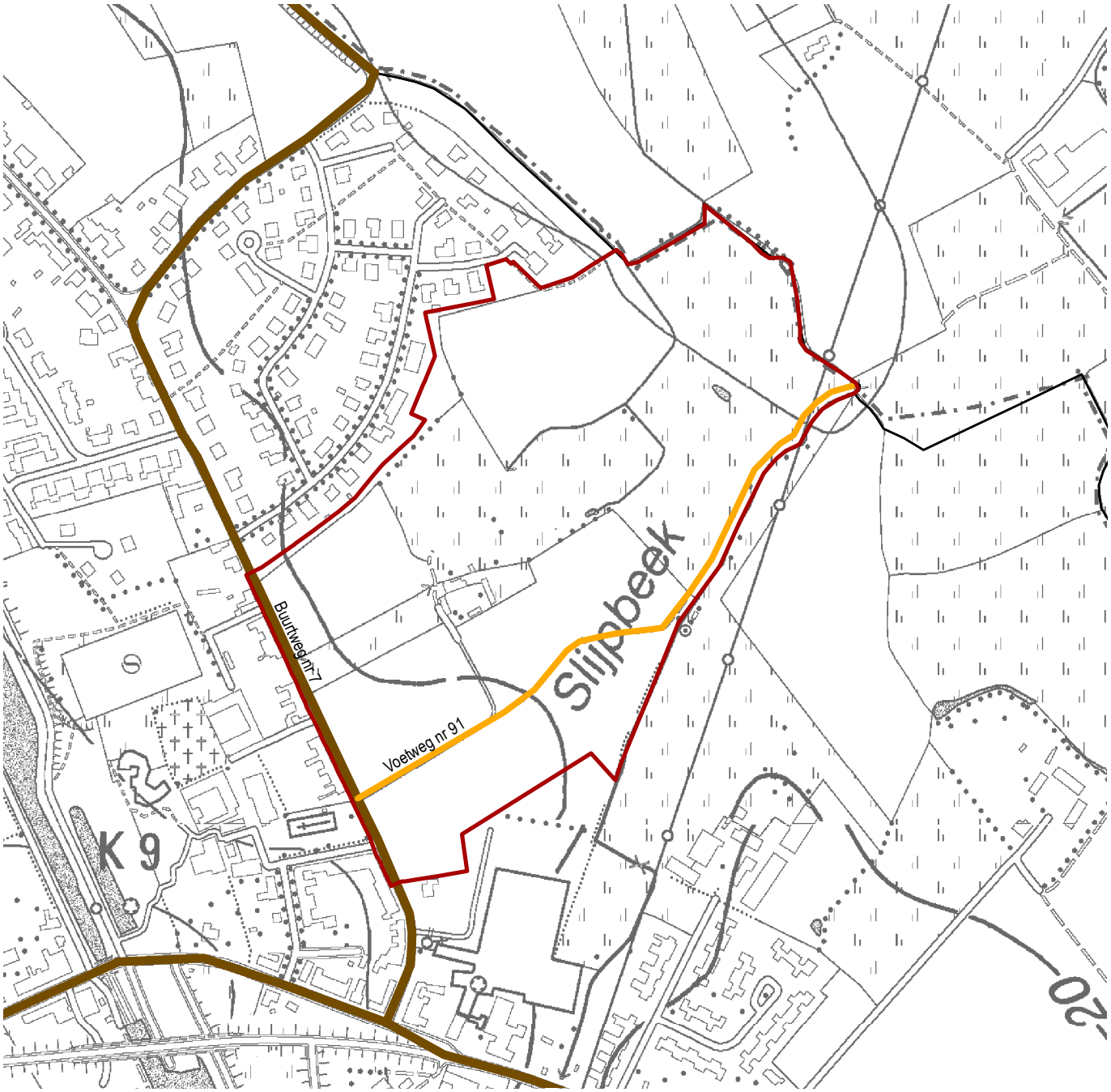
Biologische waarderingskaart, versie 2 (29)

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

NOORD

RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek | Biologische waarderingskaart

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_009C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/10 000



Legende

- Afbakening RUP
- Gemeentegrens

AtlasBuurtwegen

- Buurtweg
- Voetweg

NOORD

RUP Stedelijk woongebied Slijpbeek | Juridische toestand - Overige

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_007C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/5 000

2.3. Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De schaal en locatie van het terrein vraagt om een zorgvuldige maar vooral integrale aanpak. De ontwikkeling van deze locatie vraagt om meer dan enkel wat straatjes trekken. Er is aandacht nodig voor het groter geheel en de omgeving zodat nieuwe ontwikkelingen de bestaande structuur en de omgeving op een kwalitatieve wijze versterken. Een nieuwe woonomgeving waar veel zorg en aandacht aan wordt besteed, heeft niet enkel voor de bewoners maar voor de ganse wijk en de ruime omgeving iets te bieden.

Ruimtelijke kwaliteit is vooral te vinden in een uitnodigend en voldoende ruim gedimensioneerd openbaar domein. In kindvriendelijke voorzieningen, in groen-voorzieningen op schaal van de buurt, de wijk of de gemeente met ruimte voor sport en spel. In groenvoorzieningen die tevens ruimte laten voor essentiële openruimte functies [waterberging, groene stapstenen,…] en het oude landschap in de herinnering laten voortleven [kleine landschapselementen, laan-beplantingen,…].

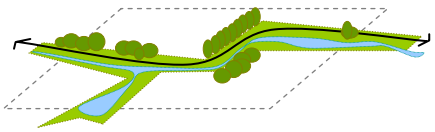
Kwaliteit komt natuurlijk ook tot uitdrukking in het woningaanbod. Liefst van al duurzaam gebouwde eigentijdse architectuur met een gedifferentieerd aanbod van kleine en grote woongelegenheden voor verschillende doelgroepen.

2.3.1. Inrichtingsstudie SW I Stedelijk Woongebied Slijpbeek – Stedestraat

In functie van een versnelde realisatie van het geselecteerd Stedelijk Woongebied werd een inrichtingsstudie opgesteld (juni 2006). De inrichtingstudie behandelt de globale stedenbouwkundige ordening binnen het plangebied en schept gunstige voorwaarden voor de ontwikkeling van een voldoende aantal woningen en een voldoende gedifferentieerd woningaanbod. De inrichtingsstudie resulteerde in een gedetailleerd inrichtingsplan als referentiebeeld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

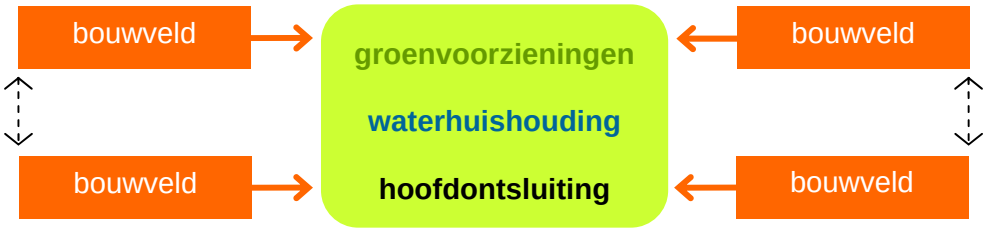
De inrichtingsstudie wordt bij de opmaak van voorliggend RUP gehanteerd als referentiekader voor de aanduiding van de bestemmingszones en het opstellen van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De inrichtingsstudie zal niet letterlijk vertaald worden in gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften; enkel de krachtlijnen en globale inrichtingsprincipes van het inrichtingsplan zullen worden vastgelegd in verordenende bepalingen. Om te kunnen inspelen op toekomstige maatschappelijke veranderingen, wordt in het RUP een maximale flexibiliteit bewaard.

2.3.2. Inrichtingsprincipes en doelstellingen



De visie van het plan voor een nieuwe woonomgeving binnen de context van de stadsrand is het voorzien van onderscheiden woonbuurten of entiteiten gescheiden door of gegroepeerd rond een doorlopend en samenhangend netwerk van groenzones en dit gekoppeld aan de hoofdontsluiting en de waterhuishouding. Voorop staat een optimale benutting van elk terrein waarbij ook meerwaarden worden gecreëerd voor mens en natuur.

De groenvoorzieningen van een wijk (wijkgroen) worden samengevoegd tot één samenhangend en doorlopend groen netwerk gelegen tussen bebouwbare oppervlakken of bouwvelden. Aan dit groen netwerk wordt de hoofdontsluiting en de waterhuishouding van de wijk gekoppeld. Samen vormen deze structuurbepalende elementen de ruggengraat van het plan.



Figuur 10: concept ruimtelijke organisatie (rand)stedelijk woongebied

Door al wat gepaard gaat met publieke investeringen en gemeenschappelijke noden te bundelen en te koppelen aan bestaande identiteitsdragende elementen binnen de site ontstaan sterke gehelen. Al wat structureel van aard is voor een plan en de schaal van het terrein overstijgt, wordt samengenomen om met deze bouwstenen een raamwerk of kapstok te maken.

Als gevolg van deze strategie kan er in het inrichtingsplan een onderscheid worden gemaakt tussen een raamwerk [groen netwerk, ontsluiting, watervoorzieningen,…] en invullingen [bouwvelden]. Binnen dat raamwerk bestaat alle vrijheid voor de ontwikkeling van verschillende woonbuurten en -sferen. De invullingen bestaan naar gelang het plan uit grote en/of kleine bouwvelden waar met verschillende densiteiten en woningtypes kan worden gebouwd zonder de globale samenhang te verliezen.

Het opstellen van het uitvoeringsplan is, kortom, een combinatie van vrij strikt vastleggen van hoofdlijnen en veel vrijheid geven voor invullingen binnen deze hoofdlijnen. Het is een manier om logica en structuur aan te brengen zonder meteen een ganse wijk of een stadsdeel in zijn geheel te moeten ontwerpen en rigide vast te leggen.

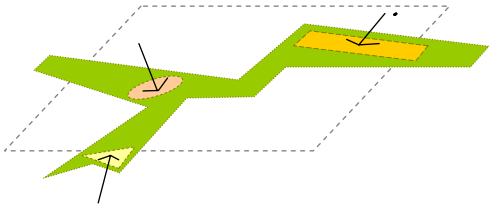
De natuurlijke, recreatieve, hydrografische en verkeerskundige structuur vallen in het plan samen om zo investeringen efficiënt te besteden en op elkaar af te stemmen tot een sterk publiek kader dat vorm geeft aan de woonomgeving en beeldbepalend werkt.

Het groen in de wijk is tegelijk recreatief, waterbergend, het faciliteert natuurlijke behoeften en vormt het ruimtelijk kader voor de belangrijkste wegen in de wijk.

Door het publiek groen als sterke drager die alles bindt en door de publieke ruimte die verschillende taken op zich neemt, kunnen afzonderlijke woonentiteiten (fragmenten) als geheel beter tot hun recht komen en zich tezamen manifesteren als een wijk [of stadsdeel] met een sterke identiteit én een rijke verscheidenheid. Het groen wordt zo de drager van de nieuwe hoogwaardige [en stedelijke] invulling van het gebied. Het samenspel van stedelijke en landschappelijke structuren wordt hierdoor beter zichtbaar.

Recreatief groen en natuurlijke voorzieningen voor een optimale waterhuishouding van een wijk zijn in grote mate verenigbaar met elkaar.

De bestaande speelpleintjes van de verkaveling ‘Ten Akker’ – momenteel achtergelegen en volledig ontdaan van elke vorm van sociale controle – worden best mee opgenomen in de uitwerking van de structuur van groen- en recreatieve voorzieningen. Door deze pleinen op te hangen aan het nieuwe raamwerk ontstaat een meerwaarde voor de totale woonomgeving.



De meest waardevolle natuurlijke delen binnen de site [natte gronden] blijven behouden en worden aaneengeregen tot een samenhangende en gevarieerd groen/blauw netwerk doorheen de wijk. Ze geven body aan het raamwerk en vormen volwaardige ruimtelijke entiteiten tussen de woningen.

Het regenwater van de wijk en de omgeving volgt haar weg naar de lager gelegen Slijpbeek via de centrale groenzone. Zowel in de groenzone als aan de Slijpbeek zijn bufferbekkens voorzien om het regenwater te bufferen en vertraagd af te geven. De waterspiegel schommelt maar er blijft steeds water in de bekkens staan. De retentiebekkens in de groene as zijn vormgegeven volgens kindvriendelijke principes. De eerste strek water is voldoende ondiep.

Wijkgroen, terreinen voor sport en spel, bufferbekkens en andere oppervlakte-waters en de belangrijkste verkeersontsluitingen vormen een raamwerk. Dit is het geraamte van het plan en legt de structuur op hoofdlijnen zoveel als mogelijk vast.

Het schept vervolgens de voorwaarden voor de verdere invulling van het plan, zonder deze volledig aan banden te leggen. Het laat het bouwprogramma open voor de wijzigende maatschappelijke noden en woonbehoeften. Het bouwprogramma zal, gezien de lange ontwikkelingstijd, onderhevig zijn aan verschillende conjuncturele invloeden en wijzigende inzichten. Er moet mee 'gespeeld' kunnen worden zonder het karakter en de kwaliteiten van een wijk aan te tasten.

Wat gemeenschappelijk is, geeft vorm aan ‘de gemeenschap’ en door de groenvoorzieningen centraal te stellen worden ook de verschillende belangrijke functies van dit groen prominent aanschouwelijk gemaakt.

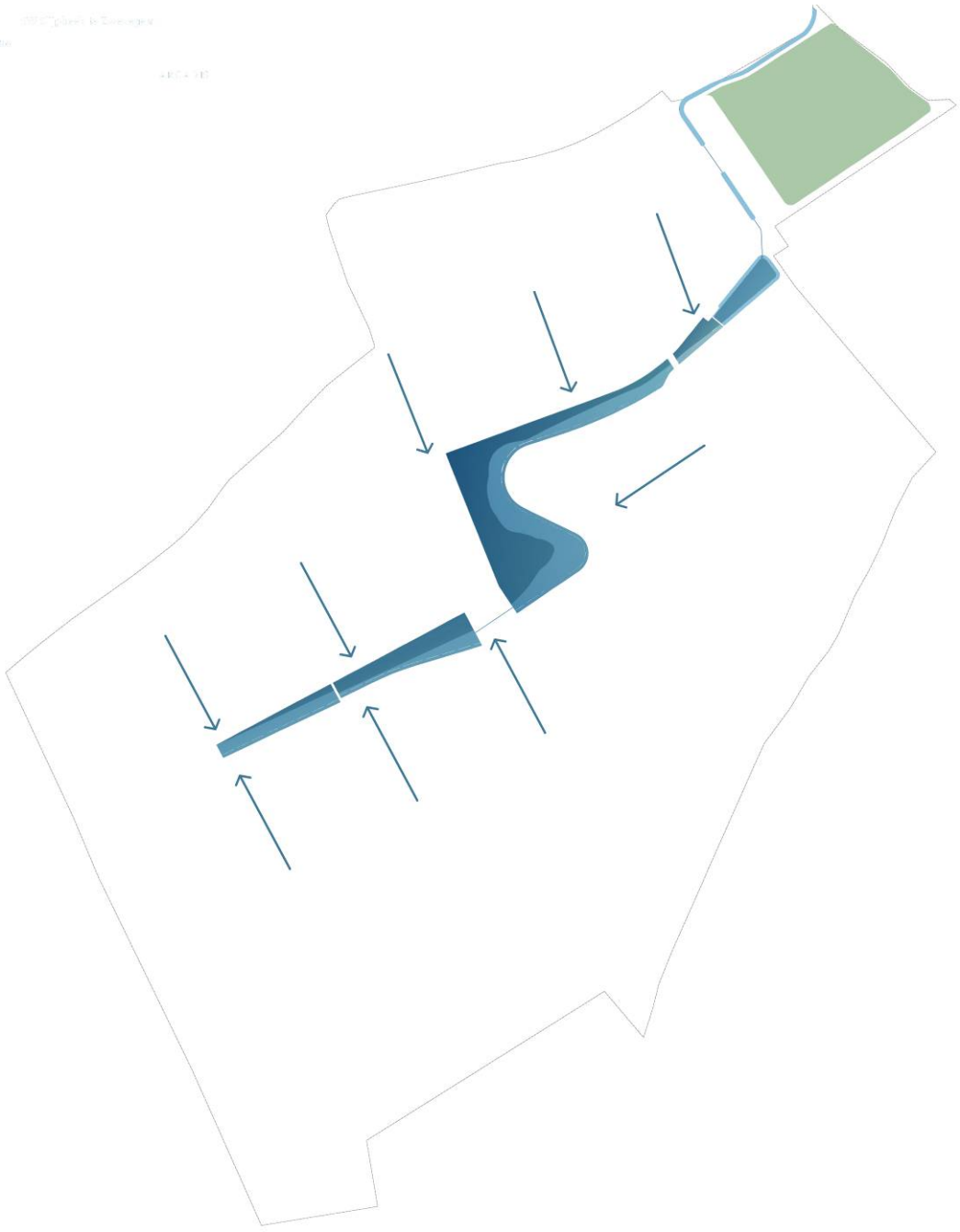
De verkeersontsluiting wordt gekoppeld aan een netwerk van groenvoorzieningen. Nieuwe buurt- en wijkontsluitingen worden opgehangen aan wijk- of buurtgroen. Samen vormen ze als het ware de entree en bepalen zo het beeld dat men krijgt van een wijk. De woonbuurten takken op hun beurt hier op aan en kennen een eigen verkeerssysteem.

Een voorwaarde voor een prettige woonomgeving is dat de openbare ruimte meer is dan een openbare parkeerplaats. Hoe hoger de dichtheid hoe meer parkeerdruk op de openbare ruimte. Dit probleem speelt het sterkst in dicht bebouwde delen.

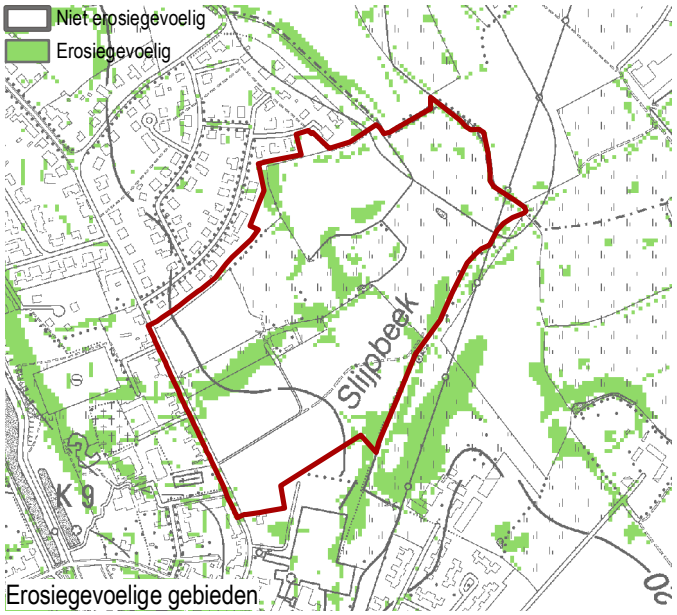
2.3.3. Waterhuishouding | de watertoets

Zie Kaart 8: Watertoets

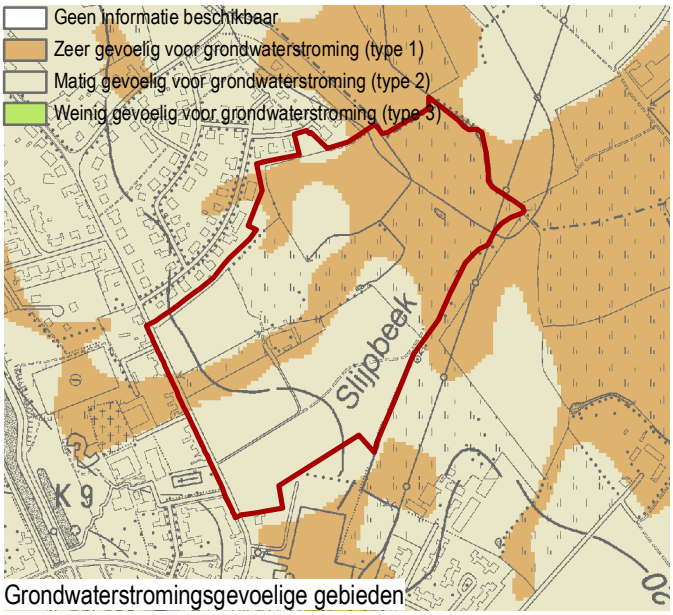
Het regenwater van de wijk en de omgeving volgt haar weg naar de lager gelegen Slijpbeek via de centrale groenzone. Zowel in de groenzone als aan de Slijpbeek zijn bufferbekkens voorzien om het regenwater te bufferen en vertraagd af te geven. De waterspiegel schommelt maar er blijft steeds water in de bekkens staan. De retentiebekkens in de groene as zijn vormgegeven volgens kindvriendelijke principes. De eerste strek water is voldoende ondiep.



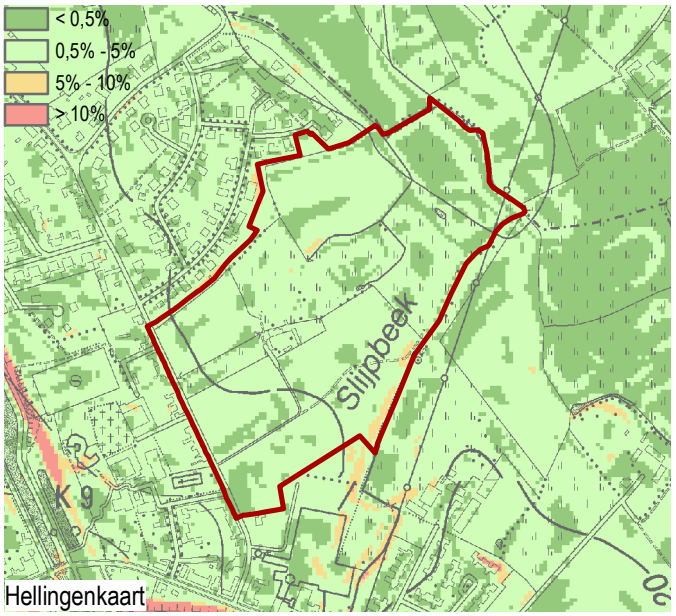
Figuur 11: Publieke voorzieningen waterhuishouding



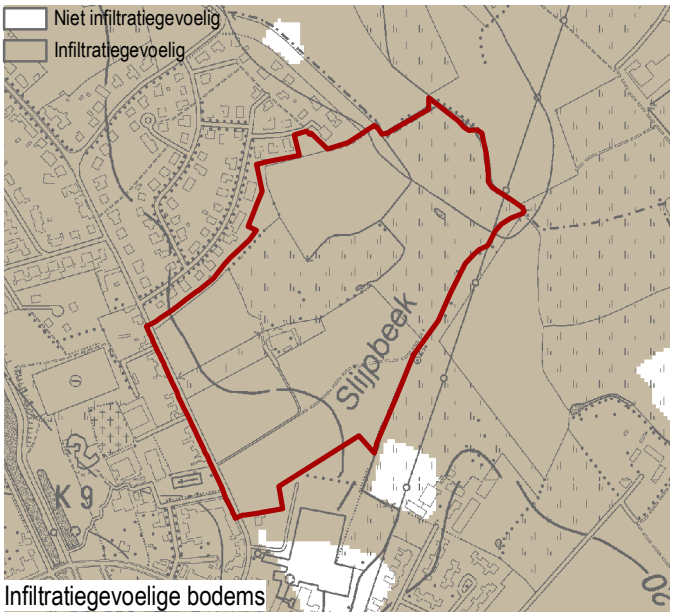
Erosiegevoelige gebieden



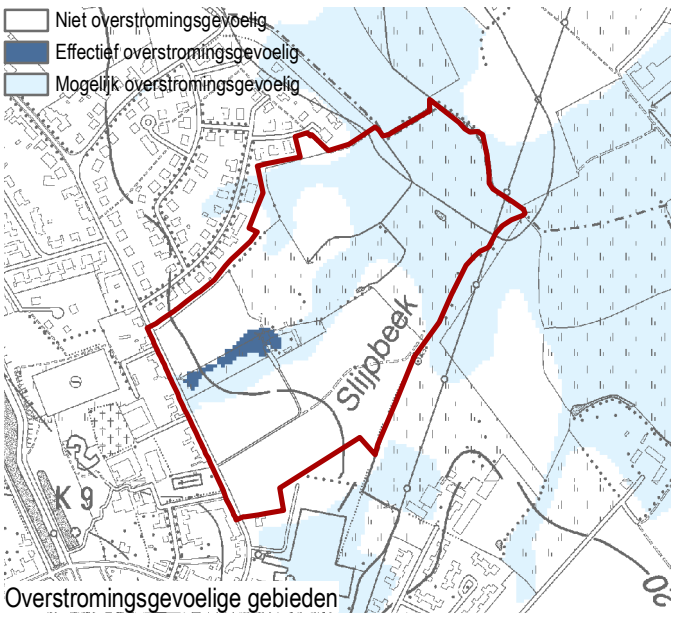
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



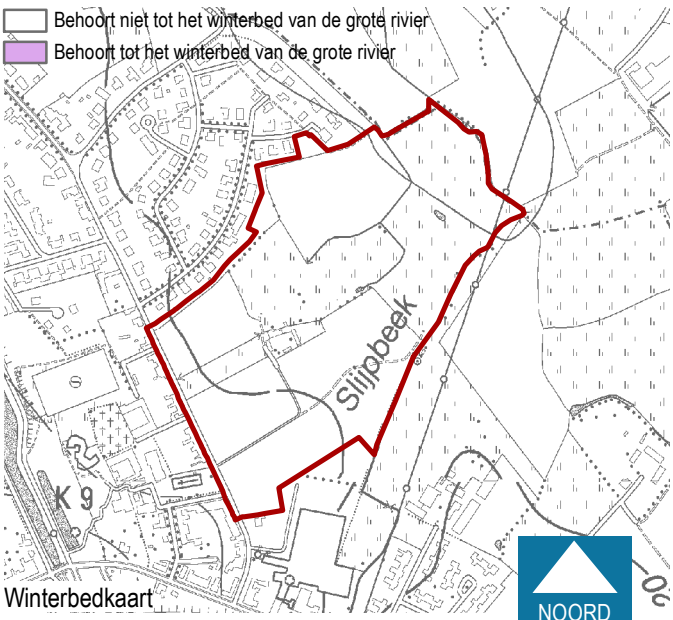
Hellingenkaart



Infiltratiegevoelige bodems



Overstromingsgevoelige gebieden



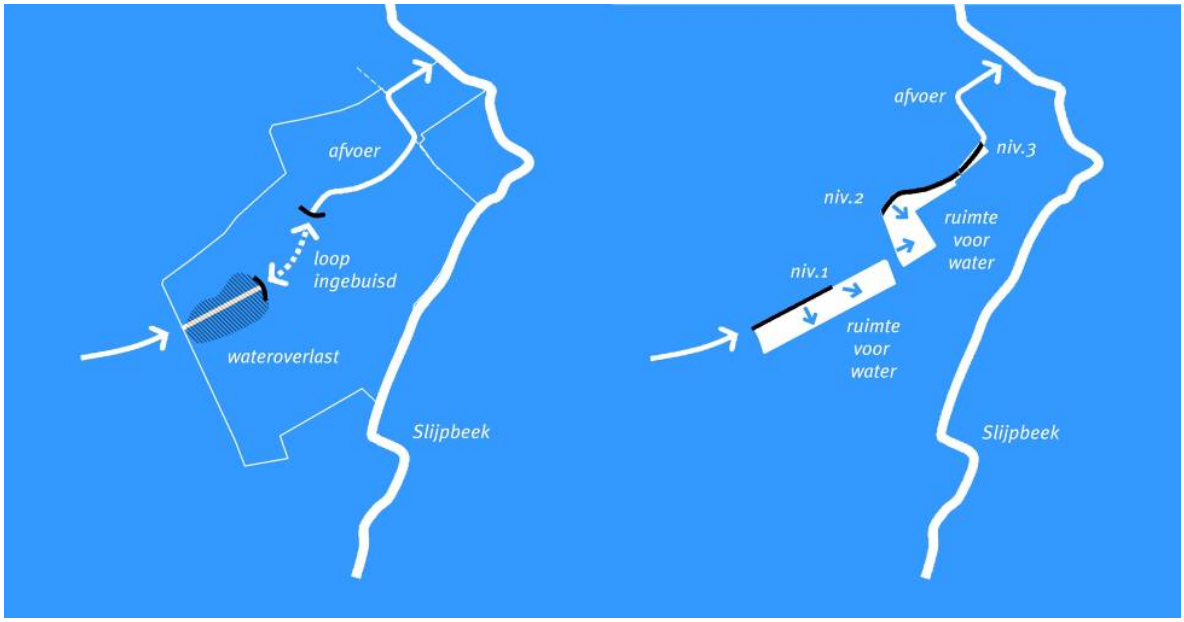
Winterbedkaart

NOORD

Bron: www.geovlaanderen.be | oktober 2008 | 6106_krt_008C.mxd | GD + PL + TC | Schaal: 1/10 000

Aan de rand van de site loopt de Slijpbeek, een onbevaarbare waterloop L8 van categorie 2. Het centrale deel van de site, parallel met de Slijpbeek, is een vrij nat gebied. Er zijn een paar trekgrachten en plaatselijk blijft er water staan in de vorm van een poel.

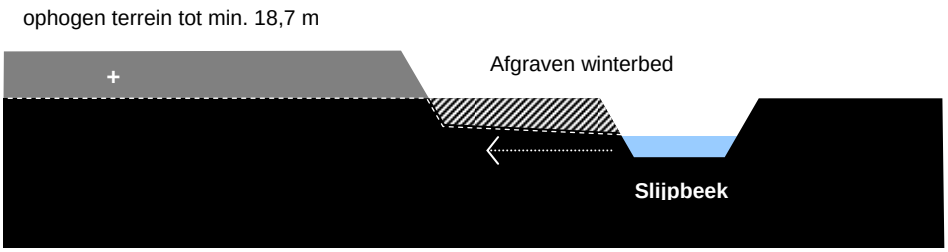
Momenteel wordt het rioolwater [afvalwater + regenwater] van het gemengd rioleringssysteem van een deel van de Stedestraat, Sint-Jozef- en Stokerijstraat, afgevoerd doorheen de site naar de Slijpbeek via een open en deels overwelfde gracht. Door deze plaatselijke versmalling of stop [overwelving] en een beperkte capaciteit van de afvoer kampt het terrein en de Stedestraat momenteel periodiek met wateroverlast.



Figuur 12: Situering waterproblematiek en ruimtelijke structurele oplossing

Het concept voor de waterhuishouding van Slijpbeek voorziet de realisatie van een gescheiden rioolstelsel met een afzonderlijk systeem voor afvalwater en één voor regenwater. Dit systeem dient zo te worden ontworpen dat de latere realisatie van een gescheiden rioolstelsel in de Stedestraat en St. Jozefstraat mogelijk is zonder toepassing van sifons of een pompstation.

Gezien de nabijheid van de Slijpbeek zal het laagste maaiveldpeil in de geplande woonzone voldoende hoog boven het hoogwaterpeil in de Slijpbeek moeten liggen. Daarom wordt als laagste ontwerppeil voor de wegen in de wijk, een peil van 18,7m TAW vooropgesteld, wat overeenstemt met het laagste straatpeil in de aanpalende woonwijk Watermolenstraat / Ten Akker. Dit houdt in dat de laagste delen van het terrein moeten worden opgehoogd zodat deze boven of gelijk met dit laagste peil komen te liggen.



Figuur 13: Principe afgraving winterbed voor Slijpbeek

De watertoets voor de site Slijpbeek houdt 2 aspecten in:

1_ Onbebouwde en onverharde oppervlakken laten regenwater door naar de ondergrond. In de grond wordt het water vastgehouden en vertraagd afgegeven. Verharden en bebouwen van oppervlakken zorgt voor een versnelde afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater. Waterbekkens moeten het regenwater bufferen en vertraagd afgeven of tijdelijk stockeren.

Een centrale groenzone van het plan moet fungeren als waterreservoir dat het regenwater van de wijk stockeert en vertraagd afvoert naar de Slijpbeek.

2_ Waterlopen hebben een wisselend debiet. De loop en aangrenzende komgronden moeten het debiet kunnen afvoeren of tijdelijk stockeren. Als delen van het natuurlijk overstromingsgebied van een waterloop [NOG] worden opgehoogd, verhard of ingenomen door bebouwing moet dit verlies aan capaciteit worden gecompenseerd.

Het perceel nabij de Slijpbeek gelegen buiten het Stedelijk woongebied kan worden afgegraven om de delen onder het peil 18,50m die worden opgehoogd te compenseren. Deze gronden liggen vlak naast de Slijpbeek en vormen zo een bijkomend winterbed.

De watertoets van het project is gunstig. Het project biedt bovendien een meerwaarde voor de ganse omgeving. Binnen het plangebied zal aan de bestaande waterproblemen van de omgeving een antwoord worden geboden.

2.4. Inrichtingsplan

Voorafgaand aan de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, werd een stedenbouwkundig onderzoek[2] uitgevoerd naar de verenigbaarheid van de gewenste ontwikkelingsperspectieven –op hoofdlijnen vastgelegd in het GRUP– met de ruimtelijke situatie op het terrein.
Het doel van voorliggend RUP is een flexibele vertaling in stedenbouwkundige voorschriften te voorzien van het opgestelde inrichtingsplan.
De krachtlijnen, methodiek en principes voor de inrichting van het gebied werden in voorgaand hoofdstuk toegelicht. Volgend hoofdstuk geeft een synthesebeeld van de ordening en mogelijke inrichting van het plangebied weer met een aanduiding van wegenis, bouwzones, groenzones, openbaar domein, zichtrelaties, globale parkeervoorzieningen, waterhuishouding,… . Het inrichtingsplan is indicatief en wordt in die zin flexibel doorvertaald in het RUP.

2.4.1. De ruimtelijke structuur, het opzet van de wijk en het openbaar domein

De drager of kapstok van het plan bestaat uit een grote centraal gelegen groenzone met een wisselende breedte van 20 à 45m die de ganse wijk structureert. Het bestaat uit groenvoorzieningen op wijkniveau die beantwoorden aan de noden van de wijk en de omgeving op het vlak van waterhuishouding en sport en spel.

De centrale groenzone is beeld-bepalend voor de wijk en voor gans Kappaert. Deze groenzone sluit direct aan op de Stedestraat. Het kerkplein, de groenzone en het deel van de Stedestraat ertussen, vormen samen een centrale publieke verblijfsruimte voor gans Kappaert en deze wordt ook als dusdanig ingericht.
Het oude nederzettingspatroon van hoeve met erf en toepad wordt in het plan op een nieuwe manier geïnterpreteerd. De hoofdontsluiting van de wijk wordt gekoppeld aan de groenzone en fungeert als een toepad dat naar een markant en beeldbepalend gebouw binnen de wijk loopt. De weg wijkt hier af en splitst zich in een aantal takken.

De woonstraten takken haaks aan op de hoofdontsluiting en volgen de hoogtelijnen. Tussen deze wegen worden bouwvelden uitgespaard waar een gedifferentieerd woningaanbod wordt gerealiseerd.

Langs de Slijpbeek wordt een ruime afstand genomen van minimaal 30m. In deze beekbegeleidende groenzone wordt het oorspronkelijke beeklandschap in stand gehouden. Er worden enkel voorzieningen aangebracht voor een betere ontsluiting van de zone voor voetgangers- en fietsers. De op terrein verdwenen voetweg (*sentier* n° 91) door het plangebied wordt in ere hersteld en verlegd naar deze 30m-zone. Deze voet- en fietsverbinding vormt een alternatieve verbinding tussen de Stedestraat en de Slijpbeek (noordelijke plangrens) en moet ter hoogte van de vroegere watermolen een overbrugging van de beek voorzien.

[2] inrichtingsstudie “SW I stedelijk Woongebied Slijpbeek – Stedestraat”, opgemaakt door ARCADIS BELGIUM i.o.v. de ontwikkelaar en in samenspraak met de gemeente Zwevegem

Figuur 14: Inrichtingsplan

Bovenstaand inrichtingsplan geeft een duidelijk beeld weer van een mogelijke uitwerking en invulling van de vooropgestelde inrichtingsprincipes.

2.4.2. De nagestreefde beeldkwaliteit

Voor het openbare domein wordt gewerkt met een aantal referentiebeelden van de inrichting en aanleg van groenzones, waterberging en wegenis bij vergelijkbare projecten.

referentie waterberging en speelweide

Monnikenhuizen Arnhem, buro Lubbers

referentie waterberging in een woonwijk

Monnikenhuizen Arnhem, buro Lubbers

referentie waterberging in een woonwijk

Westerpark Eindhoven, buro Lubbers

referentie verruiging centrale groenzone binnen een woonwijk

Westerpark Eindhoven, buro Lubbers

referentie voetgangersbrug over waterbekken

Westerpark Eindhoven, buro Lubbers

2.5. Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

Zoals gesteld wordt het inrichtingsplan flexibel vertaald in stedenbouwkundige voorschriften op hoofdlijnen. Het plangebied blijft bestemd als ‘gebied voor stedelijk wonen’ (SW) cfr. het GRUP. Huisvesting en woonondersteunende activiteiten zijn de hoofdbestemming.

Aan de hand van specifieke aanduidingen op het bestemmingsplan worden verfijningen t.o.v. het algemeen bestemmingsvoorschrift aangebracht:

- De woonstraten worden op een flexibele wijze vastgelegd binnen de bouwvelden. In functie van een optimale ontsluiting, wordt op het grafisch plan via aslijnen de minimaal aan te leggen wegenis weergegeven. De rest van het openbaar domein wordt strikt afgebakend en vastgelegd in specifieke bestemmingszones in functie van het voorbehouden van voldoende ruimte voor de aanleg van groene ruimten en de aanleg van een bufferbekken;
- Door het vastleggen van het openbaar domein ontstaan flexibel invulbare bouwvelden waarbij een aantal parameters worden vastgelegd met betrekking tot dichtheden en gabariet. De woningtypes zijn vrij binnen het opgegeven gabariet en kunnen nog in voldoende mate variëren.
- Woonondersteunende voorzieningen worden beperkt en slechts plaatselijk toegelaten. Zo wordt langs de hoofdontsluiting de mogelijkheid voorzien om handel, kantoren, horeca en dienstverlening op het gelijkvloers onder te brengen. Praktijkruimten op het gelijkvloers kan overal, maar moeten in relatie tot een woonst staan [dokters, verzekeringen, vrije beroepen,…];
- Ruimte voor sport en spel kan voorzien worden, voor zover de infrastructuur verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Bijkomend wordt een strikte realisatie vooropgesteld van bouwvrije zones die cruciaal zijn voor de beheersing van de waterproblematiek en tevens een rol vervullen als schakel in een (boven) lokaal samenhangend netwerk van groenstructuren en waterlopen. Het betreft volgende gebieden:

- een bouwvrije strook van minimaal 30 meter ten opzichte van de as van de Slijpbeek;
- een centrale gemeenschapszone die noodzakelijk wordt ingeschakeld in functie van het waterbeheer in het plangebied en in de ruime omgeving;
- een bouwvrije strook van minimaal 8meter tussen de nieuwe woonwijk en de reeds bestaande verkaveling ‘Ten Akker’ in het SW.

De infrastructuur en omgevingswerken zullen in verschillende fasen worden uitgevoerd. De hoofdstructuur voor de afvoer van het afvalwater, afvoer en buffering van regenwater en de wegenis (hoofdontsluiting) is uit te voeren in de eerste fase.

Door het voorzien van minstens 35 publieke parkings in de centrale zone kan de parkeerdruk ingevolge eventuele verkeersgenererende functies langs de hoofdas opgevangen worden. Ruimte voor parkeren wordt zowel op privaat als publiek domein voorzien. Alle rij- of gekoppelde woningen dienen te beschikken over een garage en voldoende stallingsruimte voor 1 of zelfs 2 voertuigen in de voortuinzone [oprit]. Voor gestapelde woningen moet ook voldoende parkeren op eigen terrein voorzien worden.
Het overige parkeren in de wijk is voor bezoekers. Parkeerplaatsen worden zo evenredig mogelijk verdeeld over de wijk maar met een duidelijke concentratie langs de hoofdontsluiting. Dit om circulatie in de wijk te beperken en de beperkte handel en diensten in de wijk te faciliteren.

2.6. Overeenstemming met de bepalingen van het gewestelijk RUP

2.6.1. Ruimtelijke kwaliteit

Het GRUP vraagt ondermeer aandacht voor de ontwikkeling van gedifferentieerde woonomgevingen, realisatie van woongebieden met 'hogere' dichtheden, aandacht voor de (zicht)relatie met de open ruimte, een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, en het toepassen van duurzaamheidsprincipes op het niveau van het gebouw en de wijk.

In de inrichtingsstudie (zie hfdst. 2.3 en 2.4), opgemaakt ter voorbereiding van voorliggend RUP wordt aangegeven op welke manier er hiermee wordt omgesprongen.

Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt een mix van woningtypes toegepast waardoor diverse bevolkingsgroepen kunnen worden aangesproken. Het RUP reserveert eveneens twee zones, verspreid in het plangebied, voorbehouden voor sociale woningbouw.

Veel aandacht gaat uit naar het openbaar domein. Het openbaar domein wordt maximaal toegankelijk gemaakt en integreert verschillende functies. Zo wordt onder andere een waterbekken voorzien dat, naast de zorg voor een duurzame waterhuishouding in het gebied, een recreatieve en visuele meerwaarde toevoegt aan de woonomgeving.

2.6.2. Woondichtheid

Het GRUP geeft aan dat een differentiatie van woningen naar grootte, schakeling (open, gesloten, halfopen, gestapeld, patio,…) en perceelsgrootte gewenst is.

"*In het stedelijk gebied als geheel wordt een dichtheid van 25 woongelegenheden per hectare nagestreefd. Een differentiatie is mogelijk. Op het niveau van de aangeduide stedelijke woongebieden kan plaatselijk het open bebouwingstype overheersen, maar het algemeen beeld in het stedelijk woongebied is een beeld van een woonomgeving met hogere dichtheid en met op doordachte plaatsen groene en verharde, kwalitatieve openbare ruimten en zichtrelaties vanuit het openbaar domein naar valleigebieden en open ruimte gebieden. Een hogere dichtheid hoeft niet meteen een hoog percentage bebouwd oppervlakte in te houden. Door concentratie van wooneenheden (bv. stapelen) kan onbebouwde ruimte vrijgehouden worden.*"

Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar **minimale dichtheden** te streven. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen.

De totale oppervlakte van het plangebied van voorliggend RUP bedraagt 13,5ha. 11,5ha valt binnen de afbakeningslijn van het RSG en wordt ingevuld als Stedelijk woongebied (SW).

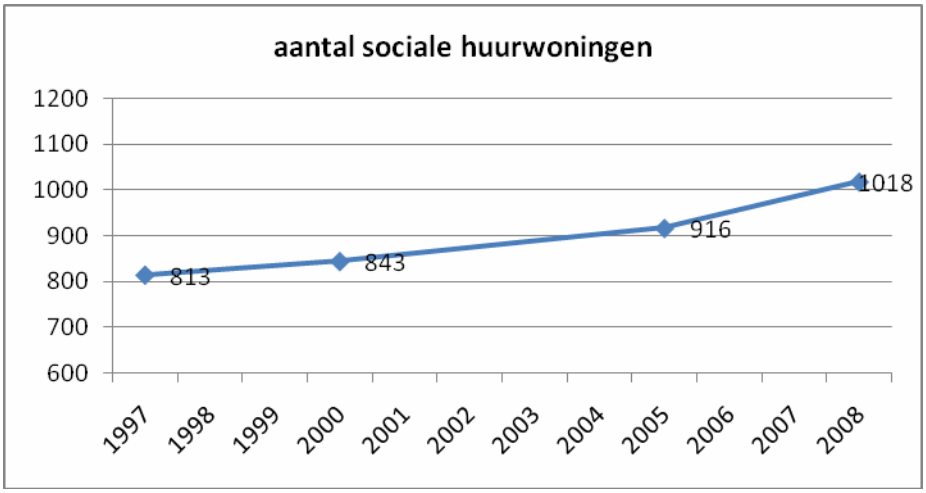
Via de inrichtingsvoorschriften van voorliggend RUP wordt verplichtend opgelegd om minimaal 292 en maximaal 342 wooneenheden te realiseren in de bouwvelden behorende tot het stedelijk woongebied. Omgerekend betreft dit een gemiddelde dichtheid van 25wone/ha à 30wone/ha wat voldoende is.

2.6.3. Sociaal wonen

De provincie streeft naar een menging van verschillende woningtypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen waarbij een verhouding van **25%** sociale huur- of koopwoningen nagestreefd wordt bij elke ontwikkeling van een nieuwe woonzone groter dan 1ha (PRS-WV, p. 244, 1.1.3).

Het gemeentebestuur streeft er in haar beleid ook naar een gezonde mix te bekomen in het woningaanbod met voldoende sociale huurwoningen en sociale kavels. Begin 2008 werd dan ook gestart met de opmaak van een lokaal woonplan en het opzetten van een permanent overleg tussen het gemeentebestuur, het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen om een actiegericht programma uit te werken. Hierbij wordt gesteund op de resultaten van het **Woonregieboek** (2008). Hierbij hebben de gemeenten zich geëngageerd om een **streefcijfer van 11% sociale huurwoningen** te behalen op het totale woningaanbod.

Op basis van de inventarisatie in functie van de opmaak van het **lokaal woonplan** werd een analyse gevoerd naar het aandeel sociale huurwoningen in Zwevegem. Hieruit blijkt een duidelijke stijging (+ 20%) van het aantal huurwoningen in de periode 1997-2007.



Figuur 15: Evolutie van het aantal sociale huurwoningen in Zwevegem in de periode 1997-2007 (bron: eigen tellingen).

Een analyse van het aantal sociale huurwoningen t.o.v. het totaal aantal bewoonde woningen in Zwevegem toont aan dat de verhouding schommelt rond de 10% en licht stijgt in de loop der jaren.

	Aantal sociale huurwoningen	Aantal woningen	% sociale huurwoningen
2001	843	8966	9,4 %
2005	916	9250	10,0%
2008	1018	10050	10,7%

Door het voorzien van **deelzones voor sociale woningbouw** binnen nieuwe gemeentelijke **ruimtelijke uitvoeringsplannen** werkt de gemeente verder aan de realisatie van sociale woningen met het oog om minimaal de 11%-norm van het Woonregieboek te halen. Zo werden o.m. in het gRUP “Bekaertsite Moen” twee zones voor sociale woningbouw aangeduid voor de realisatie van minimum 23 sociale woningen (op een totaal van ongeveer 90 wooneenheden).

Met het aanduiden van twee zones voor sociale woningbouw (1d en 1g) binnen voorliggend RUP “Stedelijk woongebied Slijpbeek” wordt het aandeel sociale huurwoningen in Zwevegem verder verhoogd. Deze gebieden zijn zodanig gekozen dat het gaat om beheersbare gehelen op plaatsen die hiertoe het meest geschikt zijn.

In functie van een flexibele invulling van de bouwvelden – het gaat hier immers om een realisatie van ongeveer 300 woongelegenheden over een gespreide termijn – wordt per bouwveld een vork aangegeven omtrent het minimum/maximum aantal woningen. In totaal zullen binnen het nieuwe woongebied Slijpbeek minimum 292 woongelegenheden opgericht worden; het maximaal aantal bedraagt 342. Binnen deze vork wordt het richtcijfer van 25% sociale woningbouw gehaald: het aantal sociale woongelegenheden binnen de daartoe aangeduide bestemmingszones is gelegen tussen 81 (min) en 98 (max), hetgeen overeenkomt met een percentage van 25% à 31%.

2.6.4. Bouwvrije toegankelijke strook langs Slijpbeek

In artikel 7.1, §4. van het GRUP wordt gesteld dat: “*In het deelplan 7r. Slijpbeek is binnen een afstand van twintig meter gemeten vanuit het midden van de Slijpbeek geen bebouwing toegelaten. Deze strook wordt ingericht als een groene ruimte die voor het publiek toegankelijk is. Enkel werken en handelingen in functie van het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en het toegankelijk maken van het gebied, met inbegrip van de overbrugging van de Slijpbeek, in functie van fietsers en wandelaars, zijn toegelaten*.”

Voorliggend gemeentelijk RUP verfijnt en versterkt bovenstaande bepaling door het aanduiden van een 30 meter bouwvrije zone langs de Slijpbeek. Middels de aanduiding van een aslijn voor een voetgangers- en fietsdoorgang wordt de publieke toegankelijkheid van deze zone verzekerd (zie fig. 14).

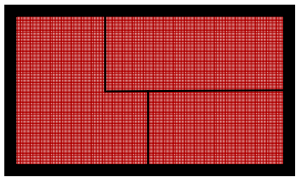
3. Stedenbouwkundige voorschriften

3.1. Artikel 0: Algemene bepaling Stedelijk woongebied Slijpbeek

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Het voorschrift uit het GRUP geldt als voorafgaande verordenende bepaling in dit RUP. Het voorschrift van het GRUP wordt onderstaand integraal weergegeven: §1 De gebieden binnen de op het grafisch plan aangeduide contour zijn bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. §2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen. §3 Binnen een afstand van twintig meter gemeten vanuit het midden van de Slijpbeek is geen bebouwing toegelaten. Deze strook wordt ingericht als een groene ruimte die voor het publiek toegankelijk is. Enkel werken en handelingen in functie van het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en het toegankelijk maken van het gebied, met inbegrip van de overbrugging van de Slijpbeek, in functie van fietsers en wandelaars, zijn toegelaten.	 **CONTOUR GRUP STEDELIJK WOONGEBIED SLIJPBEEK** **ARTIKEL 0. STEDELIJK WOONGEBIED SLIJPBEEK (CFR. GRUP)** Alle bepalingen van het gewestelijk RUP blijven van toepassing. De verordende voorschriften moeten gelezen worden als een verfijning van het GRUP.

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
§4 Voor het deelplan 'Slijpbeek' is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: de gemeente Zwevegem op het eigen grondgebied. Procedurele aspecten Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2ha en/of 50 woongelegenheden wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.	

3.2. Artikel 1: Stedelijk Woongebied

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
[Hoofdcategorie 1 – Wonen]	 **ARTIKEL 1. STEDELIJK WOONGEBIED** **§1. Bestemming** §1.1 Het stedelijk woongebied is bestemd voor wonen, aan het wonen verwante voorzieningen en openbare en private groene en verharde ruimten. Het gebied wordt opgesplitst in een aantal deelzones (a-g). §1.2 Bij een woongelegenheid is een kantoor- of dienstenfunctie mogelijk als complementaire **nevenfunctie**, voor zover: - deze op de gelijkvloerse verdieping wordt ingericht; - de complementaire functie maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte beslaat; - de woonfunctie in zijn totaliteit een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
Andere functies dan “wonen” (met uitzondering van vrije beroepen in nevenactiviteit) zijn niet toegelaten langs de dwarsstraten.	§1.3 De inbreng van **aan het wonen verwante voorzieningen** wordt beperkt tot de **deelzone [e]** ten zuiden van de centrale openbare ruimte, voor zover dit beperkt wordt tot het gelijkvloers. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Een aandeel van 25% van de geplande ontwikkelingen wordt voorbehouden voor sociale woningbouw. Om dit te bewerkstelligen wordt een onteigeningsplan toegevoegd aan dit RUP, waarbij de gemeente wordt aangeduid als te onteigenen instantie;	§1.4 Binnen dit nieuw te ontwikkelen stedelijk woongebied moet voorzien worden in een mininum sociaal woonaanbod. De **deelzones [d] en [g]** zijn bestemd voor realisatie van **sociale** woongelegenheden. Binnen de deelzone [h] dient eveneens een minimumaanbod van 10% sociale woongelegenheden voorzien te worden.

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hierna volgende voorwaarden: a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode; b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot de oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.	Indien binnen een andere deelzone van het stedelijk woongebied (plangebied) een aantal sociale woongelegenheden gerealiseerd wordt, mag het minimum sociaal woonaanbod in de betrokken deelzone d/g/h evenredig verminderd worden met het aantal sociale woongelegenheden dat werd gerealiseerd in die andere deelzone. Dit sociaal woonaanbod kan niet verlegd worden naar andere terreinen buiten het stedelijk woongebied (plangebied). **§2. Inrichting en bouwvoorschriften** §2.1 Algemene voorschriften
Aandachtspunten bij de inrichting van de bouwvelden zijn voldoende vrijheden en richtlijnen om voldoende verscheidenheid en samenhang in het straatbeeld te krijgen.	Bij nieuwbouw van aaneengesloten en gekoppelde woningen moet de bebouwing een grote mate van homogeniteit vertonen; de op te richten of de te verbouwen gebouwen moeten zodanig worden ontworpen dat ze harmoniëren met de bestaande gebouwen die door hun uiterlijk en aantal de bestaande architectuur van de wijk of de straatwand bepalen. Bij de inplanting van grondgebonden ééngezinswoningen moet een duurzame en kwalitatieve oriëntatie van de tuinen en aanpalende woonruimtes worden nagestreefd. Bij duplex- en gestapelde woningen geldt dit voor de oriëntatie van de terrassen en aanpalende woonruimtes. Enkel bij de rij- en gekoppelde woningen is het bouwen op de zijperceelsgrenzen toegelaten. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Naar aanleiding van de gewenste ruimtelijke diversiteit en inrichting worden drie bouwtypes onderscheiden: A, B en C. Binnen elk bouwtype is nog een grote variatie en diversiteit aan woningen mogelijk, zowel op vlak van woningtype als woninggrootte.

- Bouwtype A: grondgebonden ééngezinswoningen of duplexwoningen;

- Bouwtype B: grondgebonden ééngezinswoningen of gestapelde woningen;

- Bouwveld type C: gestapelde woningen;

Het merendeel van het plangebied wordt ingevuld met bouwtype A.

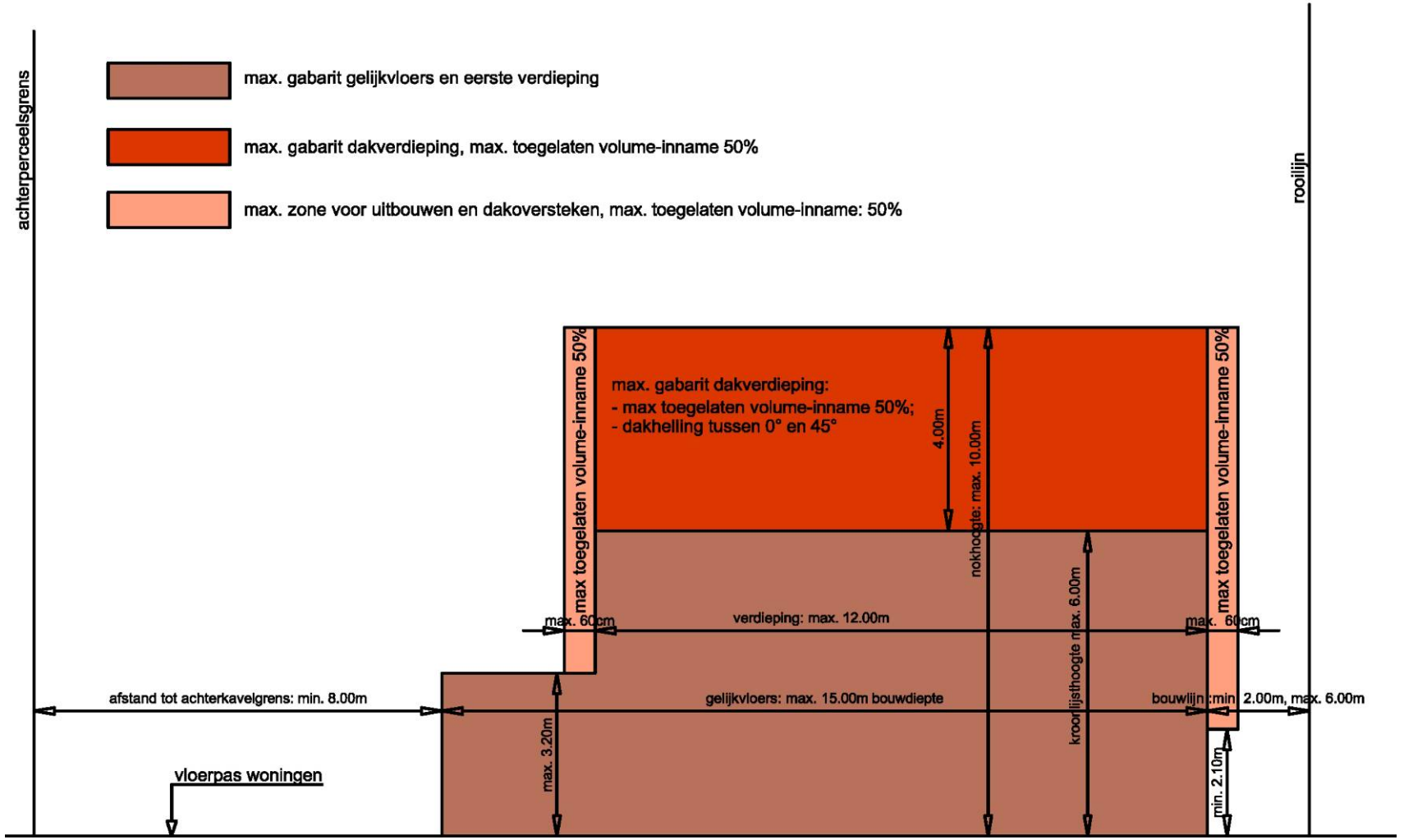
§2.2 Per deelzone worden volgende parameters verordenend vastgelegd (zie ook grafisch plan):

Deelzone	**Min/Max aantal woningen**	**Bouwtype**	**% sociaal**
a	60/63	A	0
b	38/42	A	0
c	26/30	A	0
d	42/50	C	100
e	20/38	B	0
f	70/75	A	10
g	32/40	B	100
h	4/4	B	0

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	§2.3 BOUWTYPE A: GRONDGEBONDEN EENGEZINS- OF DUPLEXWONINGEN *Terreinbezetting:* - minstens 80 % van het aantal te realiseren woongelegenheden moet bestaan uit grondgebonden ééngezinswoningen; - maximum 20% mag bestaan onder de vorm van duplexwoningen; - Minstens 1 autobergplaats per woongelegenheid [ondergronds niet toegestaan] - Afstand bouwlijn autobergplaats - rooilijn: min. 5m - Bijgebouwen [tuinhuizen, aparte garages, ...]: - afstand tot achter- en zijkavelgrens: min. 1m of op perceelsgrens *Bebouwing en constructies:* - Hoofdgebouw: zie gabarit - Bijgebouwen [tuinhuizen, aparte garages, ...]: - oppervlakte: max. 21m² - kroonlijsthoogte: max. 3m - nokhoogte: max. 4,5m *Niet-bebouwde stroken:* - de niet bebouwde delen van de percelen worden aangelegd en ingericht als tuin; - het maximum verhardingspercentage van de niet-bebouwde stroken bedraagt 33%; - afsluiting van voortuinen is enkel toegelaten met haagplanten met max. hoogte 1,2m.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

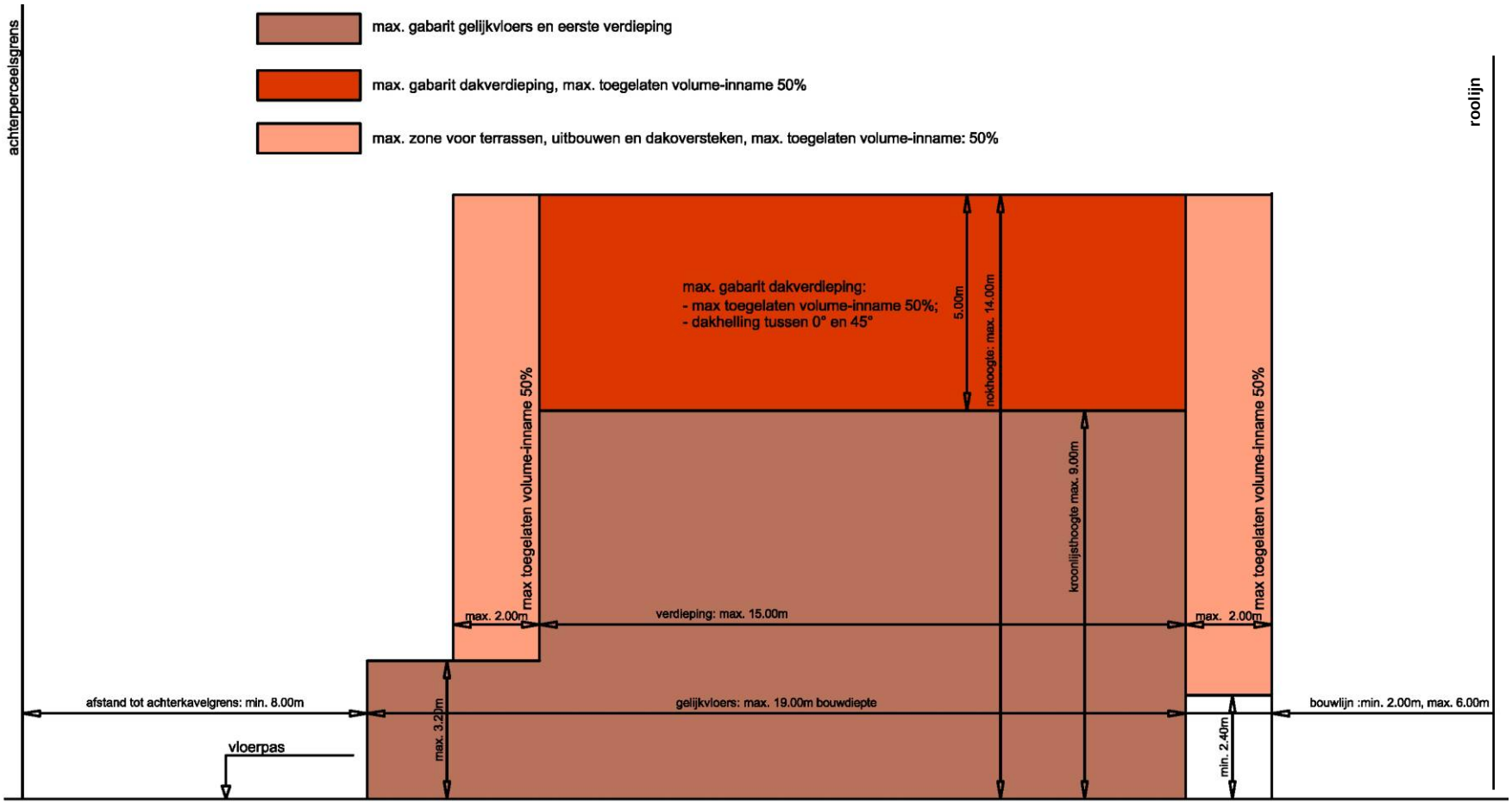
§2.3: Bouwtype A: grondgebonden eengezins- of duplexwoningen:



Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Bouwtype B veronderstelt een hogere woondichtheid dan bouwtype A. De hogere dichtheid wordt toegepast in functie van centrumvorming rondom de kerk langs de Stedestraat en ter hoogte van het centraal te realiseren plein in de geplande woonwijk. In deze ruimte zijn hogere woondichtheden, in de vorm van gestapelde woningbouw mogelijk en wenselijk.	§ 2.4 BOUWTYPE B: GRONDGEBONDEN EENGEZINSWONINGEN OF GESTAPELDE WONINGEN: *Terreinbezetting:* - Bijgebouwen (tuinhuizen, aparte garages, ...) - afstand tot achter- en zijkavelgrens: min. 1m of op perceelsgrens - minstens 1 autobergplaats per woongelegenheid. *Bebouwing en constructies:* - Hoofdgebouwen: zie gabarit - Bijgebouwen: - oppervlakte: max. 21m² - kroonlijsthoogte: max. 3m - nokhoogte: max. 4,5m *Niet-bebouwde stroken* - de niet bebouwde delen van de percelen worden aangelegd en ingericht als tuin; - het maximum verhardingspercentage van de niet-bebouwde stroken bedraagt 33%; - voortuin: moet afgesloten worden met haagplanten met max. hoogte 1,2m

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

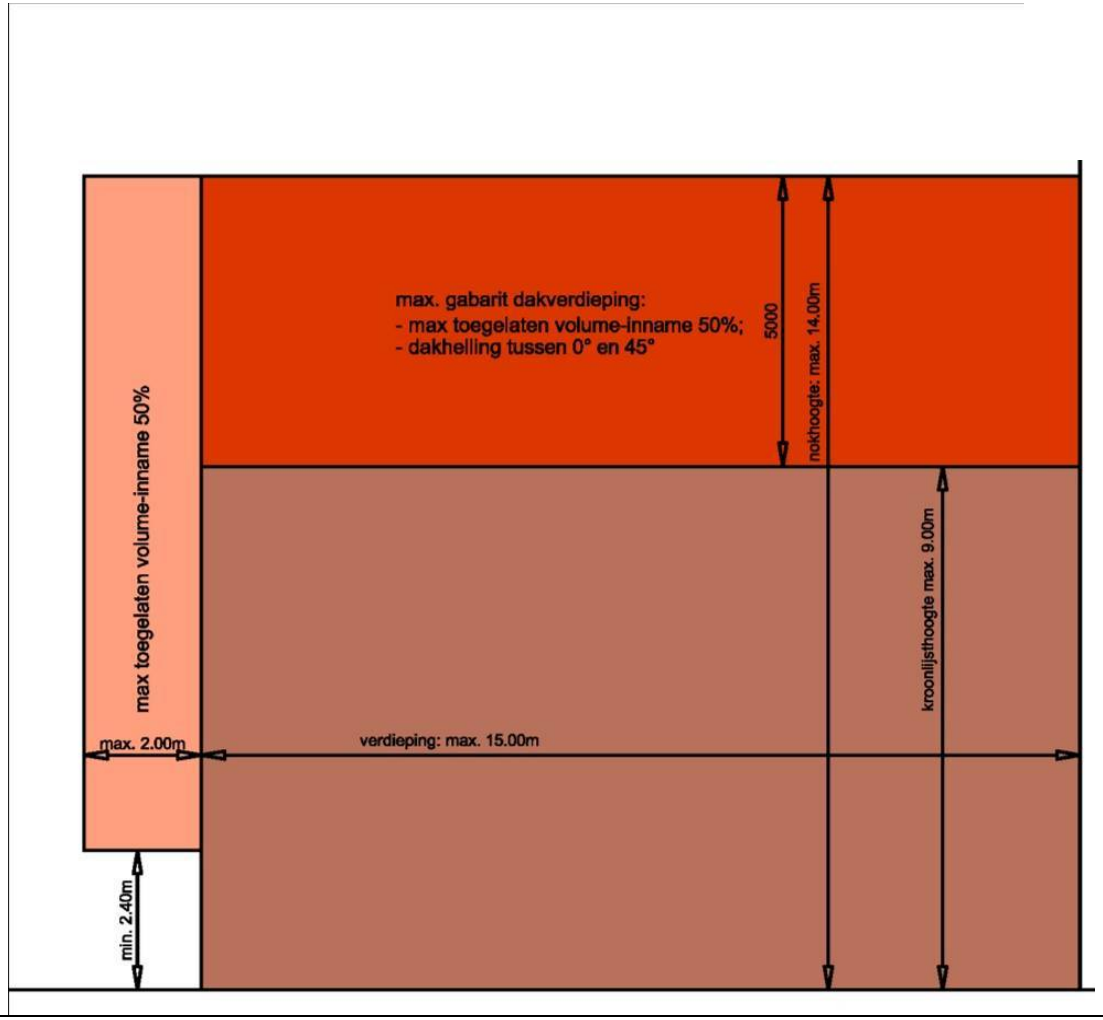
§2.4 Bouwtype B: Grondgebonden eengezinswoningen of gestapelde woningen:



Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Deze deelzone wordt ingevuld met een project voor sociale groepswoningbouw. Het betreft gestapelde woningtypes (appartementen).	§2.5 BOUWTYPE C: GESTAPELDE WONINGEN: Binnen het bouwveld **d** zijn meerdere losstaande woonvolumes toegelaten binnen onderstaand maximum gabarit. De woonvolumes moeten in totaliteit ontworpen worden. Fasering bij uitvoering is mogelijk. De maximale terreininname voor bebouwing binnen het bouwveld bedraagt 2000 m². De inplanting van de volumes is vrij binnen het bouwveld. Het maximaal gabarit wordt hieronder bepaald. Eventuele verbindingen tussen solitaire volumes kunnen slechts één bouwlaag bevatten. De minimale afstand tussen de volumes op de verdiepingen bedraagt 10m. In functie van de leefkwaliteit en de zichtassen dient het volume langs de beek minimum één bouwlaag lager te zijn dan de volumes langs de hoofdstraat. Er dient minstens 1 autobergplaats per woongelegenheid te worden voorzien. Losse bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften:

§2.5 Bouwtype C: gestapelde woningen:



Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
De bouw van woningen kan slechts aanvangen vanaf het moment dat de noodzakelijke maatregelen gerealiseerd zijn voor het beheersen van de waterhuishouding in het gebied. Er zal ondermeer een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden in combinatie met een centraal bufferbekken (zie artikel 3).	**§3. Beheer** *Fasering* Voorafgaand aan de realisatie van bouwwerken in functie van woningbouw moet het centraal gelegen “gebied voor openbaar domein en waterbuffering” (art. 3), worden gerealiseerd.

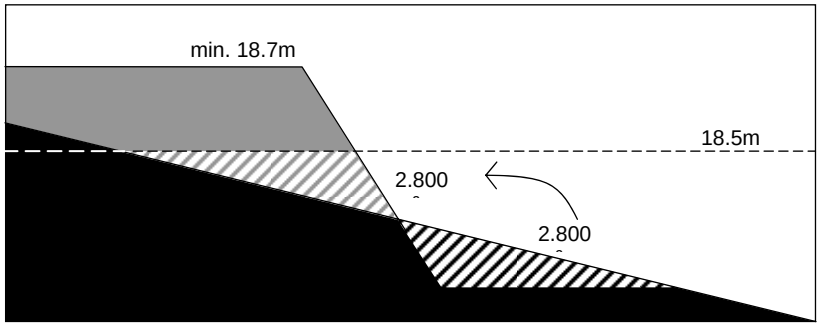
3.3. Artikel 2: Gemengd openruimtegebied

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
[Hoofdcategorie 6 – Overig Groen] Het agrarisch gebied op het gewestplan in de omgeving van het plangebied is door de Vlaamse Overheid aangeduid als te herbevestigen agrarisch gebied (HAG). Via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen gemeenten en provincies de invulling op het terrein verder aanvullen, bijvoorbeeld door het aanduiden van ecologische infrastructuren van lokaal belang en het differentiëren van de agrarische gebieden. De aanduiding van het landbouwgebied als gemengd openruimtegebied dient in deze context begrepen te worden. Het RUP opteert om het landbouwgebied te bestemmen als 'Gemengd openruimtegebied'. In deze gebieden is het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied mogelijk. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: - speeltuigen, speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, ... - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. - Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen. Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente	GO **ARTIKEL 2. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED** **§1. Bestemming** Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, waterbeheersing, landbouw en recreatie nevengeschikte functies. Voor zover ze door hun beperkte impact het waterbergend vermogen van de beekvallei niet doen afnemen, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies toegelaten. 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: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder de aanleg, inrichting of uitrusting van paden voor recreatief verkeer en schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. - de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden.

kampeervoorzieningen...).

Waterbeheersing is een belangrijke functie in dit gebied. Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor vermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

Principe compensatie grondinname NOG door afgraving winterbed:



§2. Inrichting en beheer

§2.1 Langs de Slijpbeek wordt een buffer voorzien van minimaal 30m. In deze groenbuffer wordt grotendeels de bestaande inrichting behouden. Beekbegeleidende vegetatie blijft behouden.

§2.2 Het terrein wordt beter ontsloten door de introductie van een voet- en fietspad.

§2.3 In het noordelijk deel van het valleigebied wordt de bergingscapaciteit van de waterloop vergroot door het realiseren van een verruimd winterbed. Ter compensatie voor het innemen en ophogen van een mogelijk natuurlijk overstroombare zone [NOG] beneden het peil van 18,50 m TAW, dient het perceel tussen de geplande woonzone en de Slijpbeek, afgegraven en blijvend verlaagd als winterbed. Deze afgraving dient minimaal 2.800 m³ te bedragen wat overeenkomt met het volume beneden het peil 18,50 m TAW van de op te hogen zones.

§2.4 Het verruimd winterbed (§2.3) en de groene bufferzone langs de beek (§2.1) met inbegrip van de fietsverbinding (§2.2) moeten aangelegd worden door de verkavelaar en opgenomen in het openbaar domein.

3.4. Artikel 3: Openbaar Domein en waterbuffering

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
[Hoofdcategorie 1 – Wonen] Binnen de woonwijk wordt langs de bestaande afvoergracht een centrale bouwvrije zone voorzien als structurerend landschappelijk element met als hoofdbestemming groene en verharde ruimten in functie van de aanleg van een bufferbekken. In alle geplande woonstraten worden RWA-leidingen voorzien die het regenwater afvoeren naar de centrale waterpartijen. Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, wegmeubilair en bushokjes, de verlichting, de afwatering en de beplantingen.	**OD - Wa** **ARTIKEL 3. OPENBAAR DOMEIN EN WATERBUFFERING** **§1. Bestemming** §1.1 Het gebied is bestemd voor de aanleg van een kwalitatief openbaar domein (groene en verharde ruimten, waterbuffering, …). §1.2 In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. §1.3 Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de werken, handelingen en wijzigingen mogelijk die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei, - het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in het voor bebouwing bestemde gebied, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

	§2. Inrichting §2.1 Maximaal 25% van de totale oppervlakte van het gebied mag verhard worden en ingericht worden voor wegen en paden, bruggen, pleinruimten en parkings. Het overige gedeelte wordt ingericht als publieke groenzone en moet fungeren als waterreservoir dat het regenwater van de wijk stockeert en vertraagd afvoert naar de Slijpbeek.
Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 wordt een nuttige berging voorzien van 200 m³/ha verharde oppervlakte en een afvoerbegrenzing van 5 l/sec/ha verharde oppervlakte.	§2.2 Binnen deze centrale zone moeten minimaal 35 publieke parkings aangelegd worden, geconcentreerd langs de deelzone [e] in functie van de aldaar gevestigde voorzieningen.
Het gebied wordt op een kindvriendelijke wijze aangelegd. Dit houdt dat de watervoorziening en de groenvoorzieningen ‘bespeelbaar’ zijn. Bij voorkeur voorziet men daartoe het waterbekken van een zachte helling (1:4) die uitloopt op een strook van ca. 1,5m waar het water maximum 30cm diep is	§2.3 Het **bufferbekken** in functie van de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater naar de Slijpbeek moet ingericht worden als waterreservoir met een permanente aanwezigheid van zichtbaar oppervlaktewater. Door een aaneenschakeling van open waterpartijen wordt een open afvoer gecreëerd voor het regenwater. In functie van de natuurlijke terreinhoogtes wordt het water van zowel de geplande woonzone alsook in latere fase de nog aan te leggen regenwaterleidingen, van de Stedestraat en omgeving, met verschillende niveauverschillen [trappen] naar de Slijpbeek geleid. Deze waterpartijen of bekkens moeten worden uitgerust met debietsbegrenzers en noodoverlaten om als buffer voor het bergen en afvlakken van de piekdebieten van het regenwater te kunnen fungeren. Eén rand van het waterreservoir moet aangelegd worden met een zachte oever in functie van een kindvriendelijke aanleg en ter bevordering van het recreatief medegebruik. §2.4 Ter hoogte van de (<->) aanduiding op het grafisch plan moet een bruggetje worden voorzien voor voetgangers en fietsers in functie van het bevorderen van de oversteekbaarheid van het waterreservoir. §2.5 Aansluitend op de Stedestraat, ter hoogte van bovenstaande aanduiding op het grafisch plan, wordt een publiek plein aangelegd met

	een minimum oppervlakte van 1200 m² als centrale inkompartij voor de nieuwe wijk. Het plein moet aangelegd worden in materialen die gekozen zijn in functie van de taak van het plein en uitgerust worden met kwalitatief straatmeubilair.

3.5. Artikel 4. Openbaar groen

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
[Hoofdcategorie 1 – Wonen] De kwalitatieve rand van de bestaande verkaveling 'Ten Akker' blijft behouden. Vanaf de grens van het plangebied wordt daartoe een bouwvrije strook gerespecteerd van minimum 8 meter.	**OG** **ARTIKEL 4. OPENBAAR GROEN** **§1. Bestemming** Het gebied wordt bestemd als openbaar groen. Binnen dit gebied zijn landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. In het gebied geldt een algemeen verbod voor oprichting van gebouwen. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de bufferende of recreatieve functie van het gebied, waaronder de aanleg, inrichting of uitrusting van paden voor recreatief verkeer, het aanleggen van taluds en speelpleintjes; - werken in functie van de lokale waterhuishouding. **§2. Inrichting en beheer** §2.1 De groenbuffer aan de noordwestzijde van het plangebied is minimum 8 meter breed en wordt maximaal aangeplant met een houtkant bestaande uit streekeigen, hoogstammige beplanting. ★ §2.2 Op de locaties aangeduid op het grafisch plan met bovenstaand symbool moet een openbaar speelpleintje worden aangelegd, dat gelegen is langs de openbare weg.

	§2.3 Deze groenzone met inbegrip van de openbare speelpleintjes moeten aangelegd worden door de verkavelaar en opgenomen in het openbaar domein.

3.6. Artikel 5. Openbaar Domein – Wegenis

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
[Hoofdcategorie 1 – Wonen] Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, wegmeubilair en bushokjes, de verlichting, de afwatering en beplantingen.	**OD- We** **ARTIKEL 5. OPENBAAR DOMEIN - WEGENIS** **§1. Bestemming** §1.1 Het gebied is bestemd voor de aanleg van een kwalitatief openbaar domein; groene en verharde ruimten. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. **§2. Inrichting** §2.1 De wegenis binnen de wijk bestaat uit een hoofdontsluiting, woonstraten en een aantal bijkomende ondersteunende voorzieningen: - hoofdontsluiting (artikel 6) - woonstraten (artikel 7) - voetgangers- en fietsdoorgang (artikel 8) De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn zuiver indicatief, zowel naar aantal, exacte ligging als vormgeving (pijpekop, doorlopende straat, pleintjes,…)

In alle geplande woonstraten worden RWA-leidingen voorzien die het regenwater afvoeren naar de centrale waterpartijen.

Een concrete inrichting van en aanduiding van de wegenis wordt niet gegeven. Voor de aanleg gelden wel enkele principes.

Principe van minimale verharding en maximale waterdoorlaatbaarheid:

Het wegennet voor gemotoriseerd verkeer wordt aangevuld met een reeks voet- en fietspaden die de wijk doorkruisen. Het doel is de bewoners van zowel de bestaande als nieuwe wijk met elkaar in contact te brengen en met het natuurlijk kader van de Slijpbeek. Door het geheel van woonstraten en paden ontstaat een fijnmazig netwerk.

§2.2 Op de locatie aangeduid met bovenstaand symbool moet een openbaar pleintje worden aangelegd. Vanaf deze zone wordt een fysieke relatie gelegd via een voetgangers- en fietsersdoorgang (zie art. 8) met de “zone voor openbaar groen” (art. 4)

(symbolische aanduiding in overdruk)

ARTIKEL 6. HOOFDONTSLUITING:

De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is verplicht.

In functie van een kwalitatieve inrichting van het stedelijk woongebied moeten 2 structurerende hoofdontsluitingen voorzien worden. De nieuwe openbare wegen moeten aansluiten op de bestaande Stedestraat. De berijdbare weg moet integraal gelegen zijn in de zone OD-Wa van art.3 en een minimale breedte hebben van 6meter. Eventuele publieke parkings langs deze hoofdontsluiting moetne zich voornamelijk situeren ter hoogte van de deelzone [e] in functie van de aldaar gevestigde voorzieningen.

(symbolische aanduiding in overdruk)

ARTIKEL 7. WOONSTRATEN:

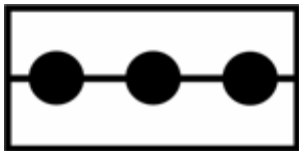
Om de woonzones te ontsluiten kunnen op verschillende plaatsen woonstraten worden gerealiseerd. De pijlen duiden symbolisch aan op welke plaatsen wegenis moet gerealiseerd worden. De woonstraten kunnen verschuiven ten opzichte van de aslijnen aangeduid op het grafisch plan.

De rijwegbreedte is maximaal 5 meter. De breedte van het openbaar domein is maximaal 8 meter.

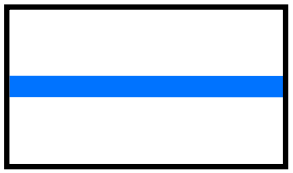
Ter hoogte van de woonstraten is de aanleg van ondergrondse en bovengrondse leidingen toegelaten voor zover de doorgang niet belemmerd wordt.

	(symbolische aanduiding in overdruk) **ARTIKEL 8. VOETGANGERS- EN FIETSERSDOORGANG:** Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. Paden voor voetgangers en fietsers moeten worden aangelegd in halfverharding of waterdoorlatende materialen. Ter hoogte van deze doorgangen is de aanleg van ondergrondse en bovengrondse leidingen toegelaten voor zover de doorgang niet belemmerd wordt.

3.7. Artikel 9: Bestaande hoogspanningsleiding

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
[Hoofdcategorie 8 – Lijninfrastructuur] Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. 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.	 **ARTIKEL 9. BESTAANDE HOOGSPANNINGSLEIDING** **§1. Bestemming** §1.1 In het gebied, aangeduid met deze overdruk, 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. 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.

3.8. Artikel 10. Bestaande waterloop

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
[Hoofdcategorie 8 – Lijninfrastructuur] Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: stuwen, spaar- en overloopbekkens, oevers, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.	 **ARTIKEL 10. BESTAANDE WATERLOOP** **§1. Bestemming** §1.1 In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren of aanpassing van de waterloop en aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor de waterloop en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover het functioneren van de bestaande waterloop niet in het gedrang worden gebracht.

4. Op te heffen bepalingen

Het RUP vormt een verfijning van het goedgekeurd Gewestelijk RUP ‘afbakening regionaalstedelijk gebied ‘Kortrijk’. De voorschriften van voorliggend RUP zijn niet strijdig met de voorschriften van het gewestelijk RUP en moeten beschouwd worden als aanvullende verordenende bepalingen. Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan blijven de voorschriften van het gewestelijk RUP van toepassing en worden aldus niet opgeheven.

4.1. Gewestplan

De volgende bestemmingen van het gewestplan Kortrijk KB 04/11/1977 binnen het plangebied worden opgeheven:

- agrarisch gebied
- woongebied (profiel Stedestraat)

4.2. Verkavelingen en rooilijnenplan

Binnen het plangebied bevinden zich geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen of rooilijnenplan.

5. Ruimteboekhouding

1,6ha van het plangebied is bestemd als ‘agrarisch gebied’ volgens het geldende gewestplan en behoort niet tot het GRUP. De bestemming ‘agrarisch gebied’ wordt opgeheven en vervangen door ‘gemengd openruimtegebied’ volgens categorie 6: [overig groen] van de gebiedsaanduidingen van de Vlaamse Overheid.

De bestemming SW (stedelijk woongebied) van het GRUP wordt verfijnd tot 4 deelbestemmingen in het RUP alle onder de categorie 1: [wonen].

6. Begrippenlijst

Bijgebouw: Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwdiepte: Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten, exclusief balkons of terrassen, inclusief afdaken en uitbouwen.

Bouwhoogte: Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, …

Bouwlaag: Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Duplexwoning: Gebouw, waarin twee aparte woongelegenheden zijn ondergebracht.

Eengezinswoning: Gebouw, bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

Gestapelde woningen: Hier worden minstens twee woongelegenheden op verschillende wijzen verticaal gestapeld en/of horizontaal geschakeld. Iedere wooneenheid moet beschikken over een voldoende private buitenruimte. Dakterrassen zijn zeer geschikt.

Nevenbestemming: Onder nevenbestemming wordt verstaan een bestemming anders dan de hoofdbestemming die niet meer ruimte inneemt dan 50% van het totale bouwvolume.

Openbare groene ruimte: Onder openbare groene ruimte wordt verstaand: openbare groenvoorzieningen, parken, plantsoenen, grotendeels onverharde speelpleintjes en speeltuinen met kleinschalige speelinfrastructuur, groentaluds, infiltratiezones en bufferbekkens, inclusief alle bijhorende uitrustingen (meubilair, bruggen en kunstwerken)

Openbare verharde ruimte: onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: openbare wegenis, pleinen, voet- en fietspaden, publieke parkeerterreinen,…. Openbare ruimten worden uitgerust met straatmeubilair, inclusief alle bijhorende uitrustingen (meubilair, bruggen en kunstwerken)