

# RUP Kanaalzone West

## **toelichtingsnota**

Definitief

Gemeente Wielsbeke  
Rijksweg 314  
8710 Wielsbeke

Grontmij Vlaanderen  
Brugge, 1 december 2008

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad  
in vergadering van 3 juli 2008

Op bevel,  
De Secretaris  
B. Debrabandere

De Voorzitter  
C. Verbrugghe

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Karel Vanackere

Zegel van de gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig  
RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen  
van 18 augustus 2008 tot en met 14 november 2008

Op bevel,  
De Secretaris  
B. Debrabandere

De Burgemeester  
F. De Vos

Zegel van de gemeente

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad  
in vergadering van 16/12/2008.

Op bevel,  
De Secretaris  
B. Debrabandere

De Voorzitter  
C. Verbrugghe

Goedgekeurd door de deputatie van  
de provincie West-Vlaanderen op . . / . . / . . . .

Zegel van de gemeente

## Verantwoording

**Titel** : RUP Kanaalzone West

**Projectnummer** : 239971

**Referentienummer** : 239971\_ONT02\_KVA\_Industrie

**Revisie** : 5

**Datum** : 1 december 2008

**Auteur(s)** : Karel Vanackere – Christophe Pieters

**E-mail adres** : karel.vanackere@grontmij.be

**Gecontroleerd door** : Karel Vanackere

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : Karel Vanackere

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** Oostendse Steenweg 146  
B-8000 Brugge  
T +32 50 45 79 80  
F +32 50 45 79 90  
brugge@grontmij.be  
www.grontmij.be

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT</b> .....	7
1.1	Doel van de opdracht.....	7
1.2	Situering en inhoud van de opdracht .....	7
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE CONTEXT</b> .....	8
2.1	Ligging van het RUP .....	8
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied .....	9
<b>3</b>	<b>JURIDISCHE CONTEXT</b> .....	13
3.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	13
3.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen .....	16
3.3	Wegen en water .....	17
3.4	Beschermings- en klasseringsbesluiten .....	18
3.5	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden .....	18
3.6	Andere.....	18
<b>4</b>	<b>RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN</b> .....	20
4.1	Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen .....	20
4.2	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	22
4.2.1	Richtinggevend gedeelte .....	22
4.2.2	Bindend gedeelte .....	25
<b>5</b>	<b>VISIEVORMING</b> .....	26
<b>6</b>	<b>DECRETALE BEPALINGEN</b> .....	28
6.1	Opgave van de strijdige bepalingen.....	28
6.2	Opheffing verkavelingen .....	28
6.3	Ruimtebalans .....	29
6.4	Onteigeningsplan .....	30
6.5	Watertoets.....	30

6.5.1	Algemeen kader .....	30
6.5.2	Toepassing op het RUP .....	30
6.6	Proces .....	32
6.6.1	Plenaire vergadering .....	32
6.6.2	Ontwerp RUP .....	32
6.6.3	Definitief RUP .....	33
7	Verordenend deel .....	34
7.1	Stedenbouwkundige voorschriften .....	34
7.1.1	Algemene bepalingen .....	34
7.1.2	Industriezone .....	38
7.1.3	Ambachtelijke zone .....	39
7.1.4	Woonzone .....	41
7.1.5	Residentiële woonzone .....	43
7.1.6	Zone voor landschappelijke aanleg met integratie van gemeenschapsvoorzieningen .....	46
7.1.7	Opritten, laad en losplaatsen en parkeervoorzieningen .....	47
7.1.8	Zone voor bestendiging van tuinbouwactiviteit met groenaccenten .....	47
7.1.9	Bufferzone .....	48
7.1.10	Hoofdonsluiting .....	49
7.1.11	Lokale bedieningsweg .....	49
7.1.12	Zone voor bevaarbare waterlopen en bijbehorende infrastructuur .....	50
7.1.13	Overdruk landschappelijke inkleding .....	50
7.1.14	Fiets en voetgangersdoorsteek .....	51
8	<b>BIJLAGEN</b> .....	52
8.1	Bijlage 1: op te heffen strijdige bepalingen .....	52
8.1.1	Gewestplanbestemmingen (KB 28/12/1972) .....	52
8.1.2	Bepalingen van BPA's .....	53
8.2	Bijlage 2: gebouwen met erfgoedwaarde .....	55
8.3	Adviezen en verslag plenaire .....	64
8.3.1	Verslag van de plenaire vergadering .....	64
8.3.2	Amendering verslag provinciebestuur .....	64
8.3.3	advies deputatie West-Vlaanderen .....	64
8.3.4	advies agentschap R-O Vlaanderen .....	64
8.3.5	advies departement landbouw en visserij .....	64

8.3.6	advies Wegen en Verkeer West-Vlaanderen.....	64
8.3.7	advies departement Leefmilieu-, Natuur en Energiebeleid.....	64
8.3.8	advies Waterwegen en Zeekanaal NV .....	64
8.4	Advies van de Gecoro naar aanleiding van het openbaar onderzoek.....	64
8.4.1	Verslag van de vergadering van 25 november 2008 .....	64

# 1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

## 1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de omgeving van het industriegebied, overeenkomstig het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- 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.

Volgens artikel 48 §2 worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wielsbeke is in zitting van 29 mei 2002 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Wielsbeke en op 5 december 2002 bij Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd waarbij de bindende en richtinggevende bepaling over de minimale woningdichtheid van 12 woningen per hectare buiten de kerngebieden (buiten de statistische sectoren A00, A02, C00, C01 en B001) ; en de bindende en richtinggevende bepalingen over het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor een nieuw lokaal bedrijventerrein voor het gebied ingesloten tussen de grote Molstenstraat en de grens met Oostrozebeke werden uitgesloten van goedkeuring.

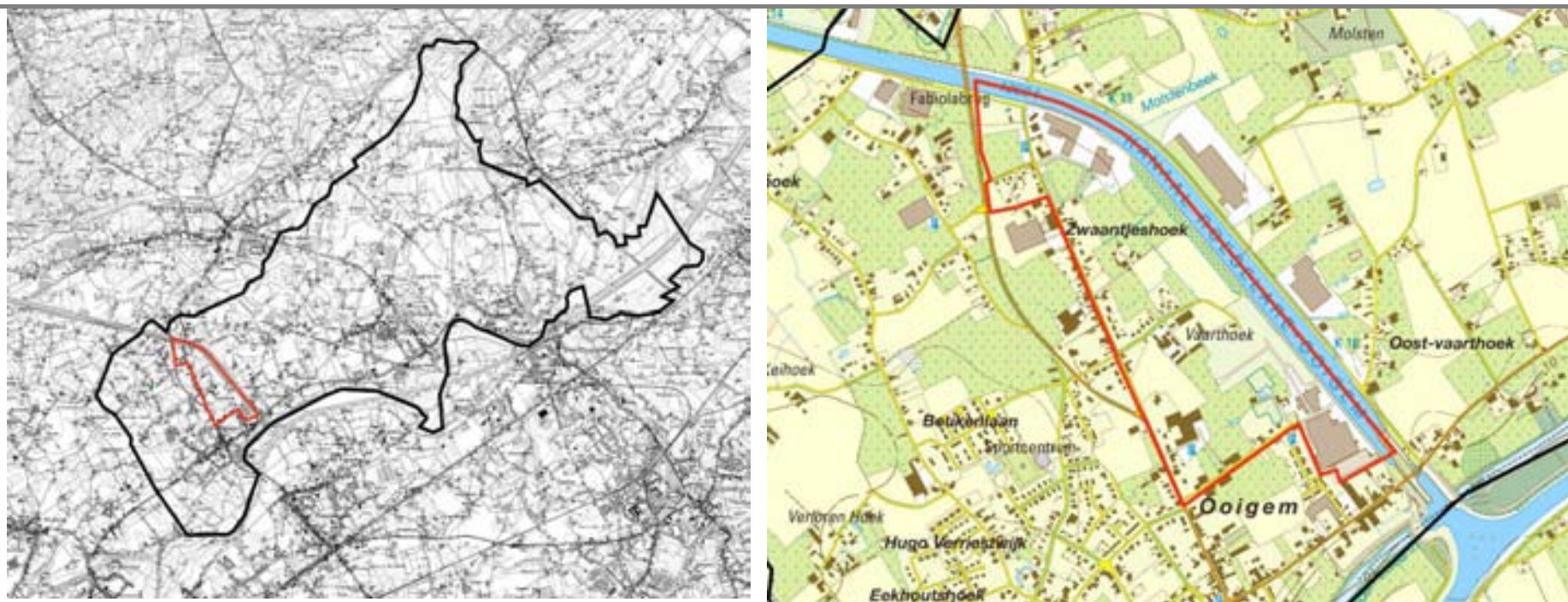
## 1.2 Situering en inhoud van de opdracht

Het plangebied van het RUP Industrie is gelegen aan de noordoostelijke grens van de deelgemeente Ooigem, eveneens grenzend aan het kanaal Roeselare-Ooigem. Het totale terrein heeft een oppervlakte van ruim 50 hectare en wordt momenteel geordend deels in het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979) en deels in het BPA nr. 2 Schaapsdreef (26/04/1977), BPA Oostrozebekestraat- Fabiolalaan (28/01/1988) en BPA nr. 8 G. Gezellestraat (22/02/199).

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel de relatie tussen wonen en industrie te optimaliseren met een ontsluiting voor de bedrijven langs het kanaal.

## 2 RUIMTELIJKE CONTEXT

### 2.1 Ligging van het RUP



Het ruimtelijk uitvoeringsplan situeert zich in de deelgemeente Ooigem, ten noorden van de dorpskern. Het gebied is afgebakend tussen duidelijk lineaire lijnelementen. De Schaapsdreef en de zuidelijke perceelsgrens van het bedrijf Unilin vormen de zuidelijke grens. De Oostrozebekestraat en de Fabiolalaan in het noordelijke deel van het plangebied vormende westelijke grens en de noordoostelijke grens van het RUP loopt langs de kade van het kanaal Roeselare-Ooigem.

## 2.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



Het plangebied kan ruimtelijk niet als één geheel beschouwd worden daar er zich, gedurende de voorbij decennia, verschillende functies gevestigd hebben zonder een ruimtelijke eenheid te bewaren of te creëren. Langsheen het kanaal zijn de industriële gebouwen gevestigd, de straten zijn woonlinten en dtussenin vinden we flarden resterend landbouwgebied, ambachtelijke bedrijven en KMO's.

- Het plangebied wordt duidelijk gekenmerkt door de gevestigde industrie, gelegen langsheen het kanaal Roeselare-Ooigem. Het betreft grotendeels historisch gegroeide bedrijven (o.a. Van Den Avenne en Unilin).
  - Het meest zuidelijke gelegen bedrijf, Unilin behoort tot de houtverwerkende industrie en neemt, inclusief achterliggende percelen, ruim 8 hectare in van de totale planoppervlakte.
  - In het noordelijke deel van het plangebied ligt Vanden Avenne, veevoederbedrijf, naast Crops, die diepvriesvoeding produceert. Het kanaal fungeert voor deze bedrijven als belangrijk vervoerstraject.
  - Centraal gelegen langsheen het kanaal is het recente bedrijf Benelux gevestigd, fabrikant van diervoeders.
- De oorspronkelijk landbouwpercelen tussen de bedrijven Benelux en Crops, zijn weilanden die nog in gebruik zijn door de nabijgelegen site D'Hoop. Ook in het zuidelijke, centrale deel van het plangebied is landbouwactiviteit aanwezig, hoofdzakelijk in de vorm van weilanden doch vinden we er ook een tuinbouwbedrijf met bijhorende serres.
- Alle andere bedrijvigheid, in de vorm van kleine, middelgrote en ambachtelijke bedrijven, situeert zich langsheen de Oostrozebeekstraat en de Guido Gezellestraat.

- De woningbouw langsheen de Oostrozebeekstraat is een afwisseling tussen open en halfopenbebouwing met hoofdzakelijk drie bouwlagen (waarvan 1 in zadeldak) voor de halfopen, en plaatselijke gesloten bebouwing, en 2 bouwlagen voor de open villabouw (waarvan 1 in zadeldak). De woningbouw langsheen de Guide Gezelestraat is beperkt tot villabouw met 2 bouwlagen (waarvan 1 in zadeldak)
- In het uiterste noorden van het plangebied vinden we nog enkele fragmenten van uitgebreid woongebied, gevold door een lap met weiland en een relatief grote, groene privé tuin, gelegen vlak naast de laad en loskaai van het kanaal.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



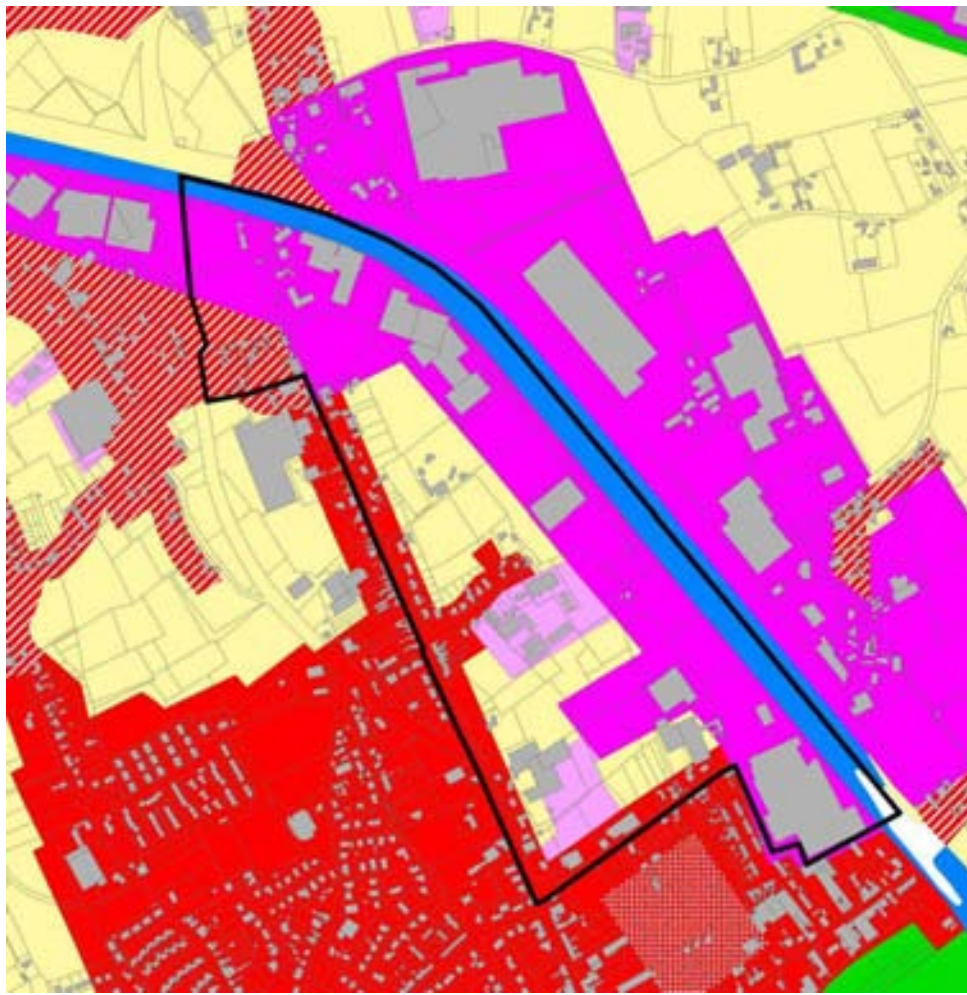
Foto 23



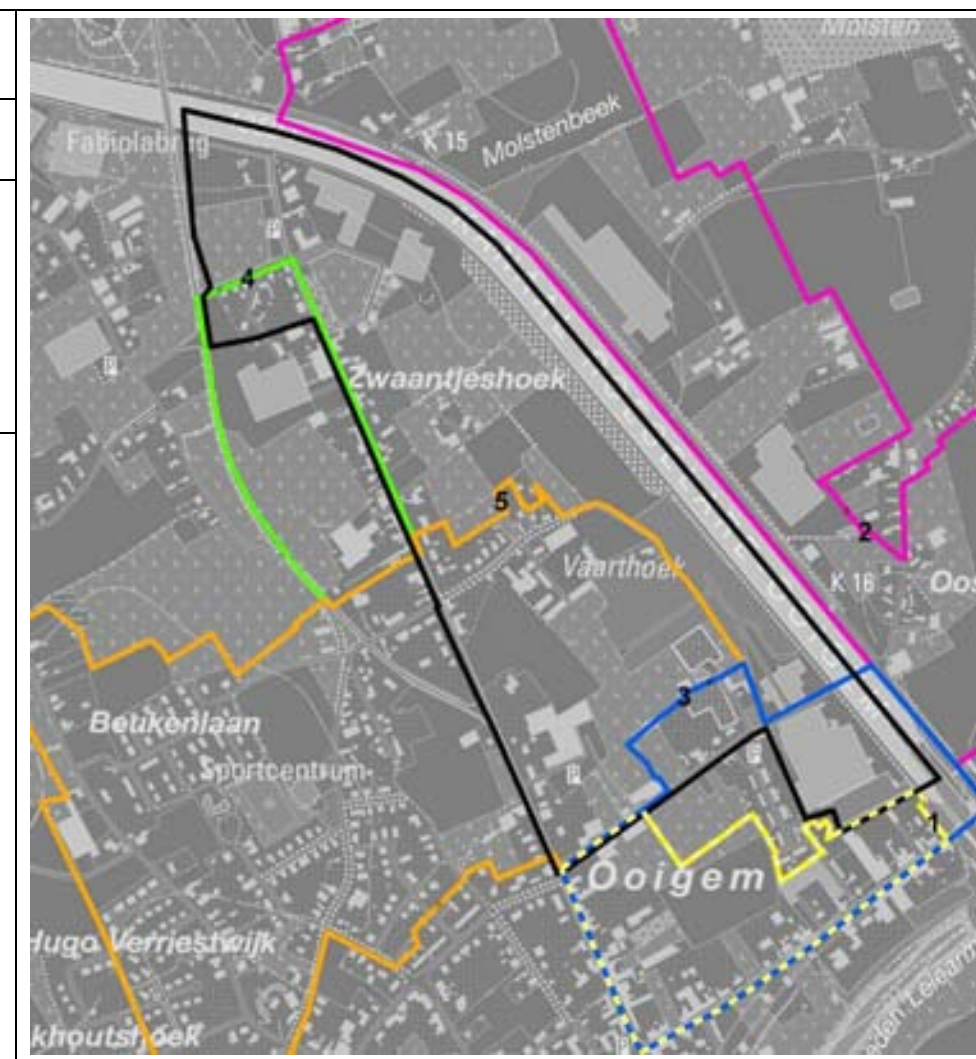
Foto 24

### 3 JURIDISCHE CONTEXT

#### 3.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGE- BIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979): woongebied, agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter, zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, zone voor milieubelastende industrieën en zone van bestaande waterwegen.		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen	

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	<p>3. BPA nr. 2 Schaapsdreef (26/04/1977)</p> <p>4. BPA Oostrozebekestraat- Fabiolalaan (28/01/1988)</p> <p>5. BPA nr. 8 G. Gezellestraat (22/02/1993) (zie onderstaand plan)</p>	<p>1. BPA nr. 2A Schaapsdreef(06/04/1999)</p> <p>2. BPA Industriegebied Vaartstraat (12/09/1989)</p>





Bij de goedkeuring van het BPA Schaapsdreef werd een gedeelte van goedkeuring onthouden met name het gedeelte ten noorden van het woonlint van de Schaapsdreef waar zich een serrecomplex bevindt. Dit gedeelte valt terug op de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

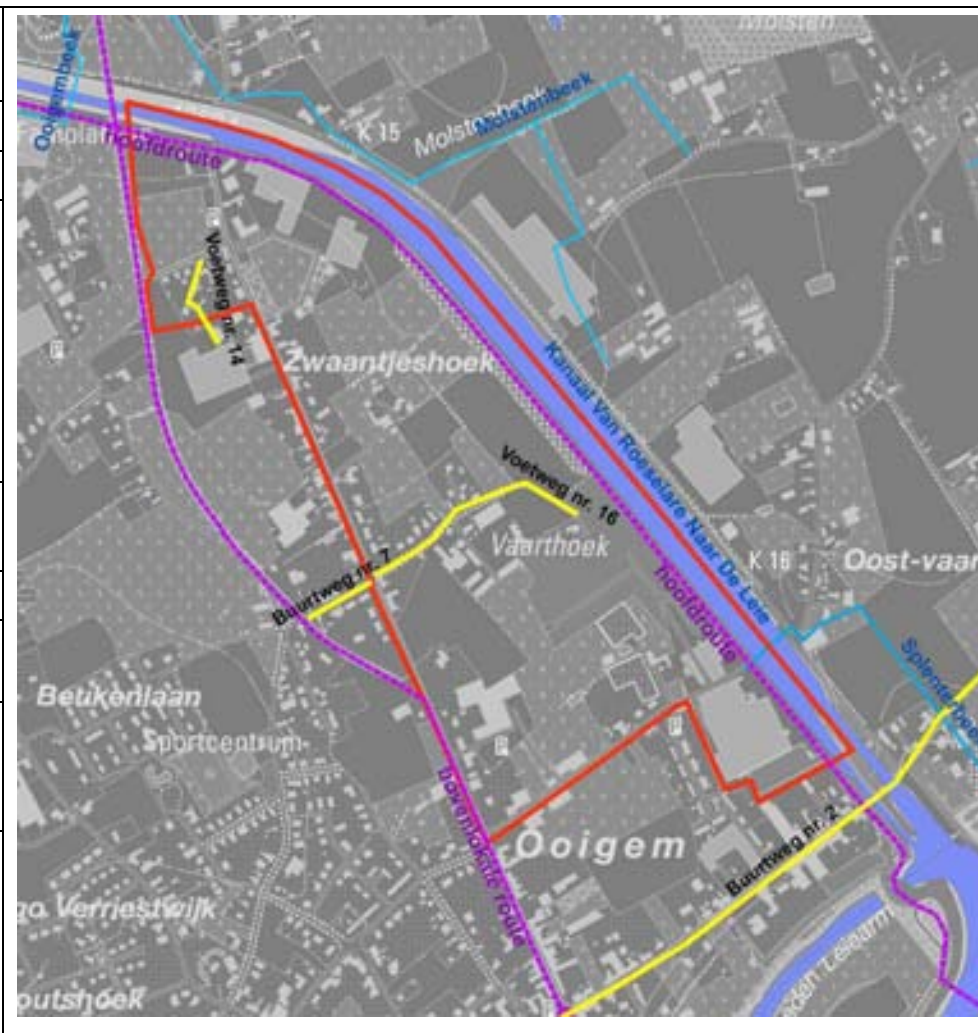
Het noorden van het plangebied overlapt voor een klein deel met het BPA Oost-rozebekestraat Fabiolalaan ter hoogte van de Zwaantjesstraat – Zuster Vandorpestraat.

3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLAN-GEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED	
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	3. VK 1972/2 9. VK 1966/25 10. VK 1964/15 11. VK 1999/4 12. VK 1964/13 13. VK 1986/121 14. VK 2000/4 15. VK 2004/2 16. VK 1980/87 17. VK 1971/2 18. VK 1963/5	1. VK 1981/91 2. VK 1982/98 4. VK 2000/1 5. VK 1997/5 6. VK 1988/137 7. VK 1970/2 8. VK 1972/4	
Ruilverkavelingen	geen	geen	

3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	geen	geen
Provinciewegen	geen	geen
Fietsroute	geen	<b>hoofdroute</b> langsheen het jaagpad van het kanaal Roeselare-Ooigem <b>bovenlokale route</b> langsheen de Oostrozebekestraat en Fabiolalaan
Voet- en buurtwegen	voetweg n° 14 voetweg n° 16	buurtweg n° 7
Rooilijnplannen	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	<b>Kanaal Roeselare-Ooigem</b>
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	geen	geen
Overstromingsgebieden	neen	



### 3.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Monumenten	geen	de drietrapssluis tussen de Leie en het kanaal Roeselare-Leie. (MB 10 juni 1999)
Landschappen	geen	geen
Stads- en dorpsgezichten	geen	geen

### 3.5 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gebieden met botanisch beheer	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
VEN-gebieden	geen	geen

### 3.6 Andere

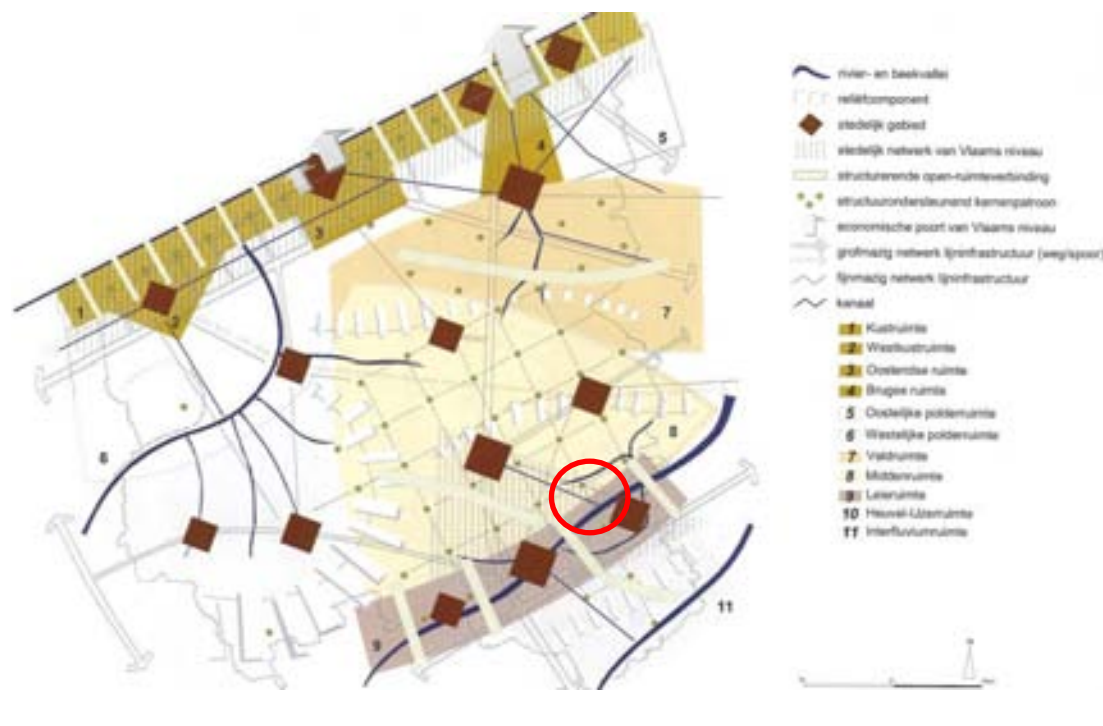
TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gebieden met recht van voorkoop	geen	nvt
Relevante stedenbouwkundige vergunningen	geen	nvt
Geregistreerde bouwovertredingen	geen	nvt

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	geen	nvt
Geïntariseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en gebouwen	geen	nvt
Erkende herwaarderings-gebieden, woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden	Geen gekende, vermoeden van aanwezigheid van ongekende archeologische sites.	nvt
Archeologische sites	geen	nvt
Inventaris bouwkundig erfgoed	Schaapdreef z.nr. Vlasfabriek Oostrozebeeksestraat z.nr. (bij oprit nr. 118). Kapel Oostrozebeeksestraat nr. 118. Site d'Hoop Oostrozebeeksestraat nr. 146. Woning Oostrozebeeksestraat nr. 158. Woning op bedrijfsterrein Oostrozebeeksestraat nr. 160. Fabrieksgebouwen Oostrozebeeksestraat nr. 165. Woning met vlasschuur	nvt
Landschapsatlas	geen	geen
Biologische waarderingskaart	Biologisch minder waardevol met kleine lokale waardevolle tot zeer waardevolle elementen	nvt

## 4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

### 4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

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



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

Kenmerkend in deze deelruimte zijn de groene longen van de Leieband, deze moeten worden gevrijwaard.

- Voor de **gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur** wordt Wielsbeke opgedeeld in drie delen. Wielsbeke zelf wordt omschreven als “structuurondersteunend hoofddorp” in het buitengebied. Deze moet structuurondersteunend optreden voor wonen en werken en een bovenlokale, verzorgende rol uitoefenen. De deelgemeente Ooigem wordt aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp, ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied met een lokale verzorgende rol. St.-Baafs-Vijve is geselecteerd als woonkern, structurerend voor wonen in het buitengebied waar lokale bedrijvigheid moet kunnen in verwevenheid met het wonen. Een strikte toepassing van gedeconcentreerde bundeling wordt nagestreefd om het gebied ruimtelijk te structureren tot een gelijkmatig spreidingspatroon van hoofdorpen en kernen. Industriële activiteiten en distributiefuncties moeten worden geënt op de lijninfrastructuur en locaties met bimodale ontsluitingsmogelijkheden.
- Binnen **gewenste structuur landschap** staat het behoud en versterking van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid centraal. In de omgeving van Wielsbeke zijn enkele elementen indicatief (niet limitatief) als structurerende elementen aangeduid: De Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent, de Leie als structurerend lineair element, de open ruimteverbinding tussen Bavikhove-Ooigem naar de Gavers, de open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke. Deze elementen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering en helpen bij de integratie van nieuwe ingrepen. Om de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van zichtzones te garanderen dienen enkele bouwvrije en serrevrije zones te worden afgebakend om een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen te garanderen.
- Naar de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** ligt Wielsbeke in een gebied met een intensief gedifferentieerde agrarische structuur. Hier komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloos. Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden.
- Betreffende de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** is Wielsbeke geselecteerd als economische knooppunt, van belang om nieuwe investeringen aan te trekken. De provincie heeft de bevoegdheid om in economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen, best aansluitend op bestaande economische structuren vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Verder stelt het PRS dat in de Leievallei nieuwe activiteiten tot ontwikkeling kunnen komen los van clustervorming of endogene ontwikkeling wanneer deze gebruik maken van bestaande gebundelde lijninfrastructuur. Naar de gewenste ruimtelijke structuur voor kleinhandel richt het beleid zich op het tegengaan van verdere verspreiding over de stadsrand en in het buitengebied door een verweving van kleinhandelzaken met de nederzettingstructuur voorop te stellen.
- In de **gewenste structuur voor toerisme en recreatie** is Wielsbeke door de provincie niet aangeduid als onderdeel van een toeristisch-recreatief netwerk. Net zoals overal in het buitengebied ligt hier de nadruk op het kwalitatief ontwikkelen van recreatief medegebruik. Bijkomend is het Kanaal Roeselare-Leie en de Leie geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement, die de drager is van reeds bestaande en potentieel toeristisch-recreatieve bewegingen. Op deze lijnelementen worden diverse vormen van bewegingsrecreatie voorzien, waarbij de bestaande infrastructuur hierbij optimaal wordt benut.
- Naar de gewenste **ruimtelijke structuur voor verkeer en vervoer** zijn de N382 en de N357 geselecteerd als secundaire wegen I, waar de verbinding op bovenlokaal niveau voor alle vervoersmodi over de weg primeert, naast hun verzamelende en toegang verlenende functie. De N43 is voor Wielsbeke van belang als secundaire weg II, waar de verzamelfunctie op bovenlokaal niveau primeert. Het kanaal Roeselare-Leie is de belangrijkste secundaire waterweg op provinciaal niveau en heeft een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet.

## 4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

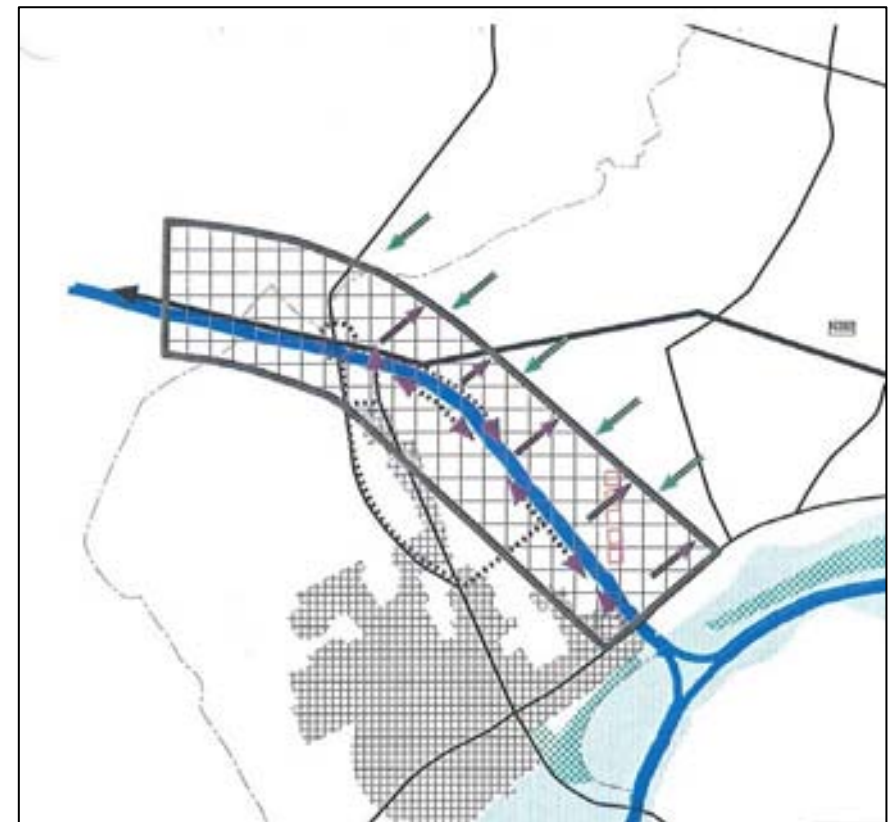
### 4.2.1 Richtinggevend gedeelte

Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Ooigem en maakt volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan deel uit van de **kern Ooigem** en de **kanaalstrook Ooigem**.



- weg
- waterloop
- dalbodems
- groen
- woonkern
- werken overgang kern - open ruimte
- zichtrelief met open ruimte corridor

- ← → aanpak op Leisvallei
- ★ knooppunt van (potentiële) publieke voorzieningen
- ★ woonuitbreiding
- ★ uitbreidingsruimte voor lokale, niet-hinderlijke bedrijven
- ★ op- en afritcomplexes N362
- ★ poorten tot Ooigem
- groen lint
- bosuitbreiding



- ← → weg
- waterloop
- woonkern
- dalbodems
- groen
- minimaliseren van negatieve industriële inputs in het woonlint
- afbakenen en afwerken oostelijke flank Kanaalstrook
- onderzoek naar alternatieve ontsluiting bedrijven
- verhogen bezettingsgraad

- Binnen de **gewenste woon- en leefstructuur** wordt de kern Ooigem beschouwd als structurerende element van de bebouwde ruimte, waar wonen gemengd aanwezig is met bedrijvigheid, handel en diensten e.d. Verdere ontwikkeling van wonen (in ruime zin) moet zich in of aan deze kernen voltrekken om ervoor te zorgen dat de resterende open ruimterelicten maximaal kunnen worden gevrijwaard. Het beleid voor de verdere ontwikkeling van de kernen is gericht op de herwaardering van de woonomgeving en diversificatie van het woningaanbod.
  - Om te voldoen aan de woonbehoeften en de open ruimte te bewaren wordt een verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan de uitbreiding van de kernen. Dit vertaalt zich met betrekking tot het plangebied als het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen en **inbreiding** op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen. Het gebied rondom de Schaapsdreef wordt geselecteerd als inbreidingsproject op niet-bouwrijpe grond en goed voor 35 woningen. De site is bijna volledig uitgerust.
  - Gemeenten in het buitengebied moeten gemiddeld 15 woningen/ha nastreven. Het resultaat van de koppeling op het woonproject rondom de Schaapsdreef komt op een dichtheid van 18 woningen per ha, met minimale dichtheid van 15 en een maximale dichtheid van 20 woningen per ha. De dichtheid voor dit gebied is echter (volgens de verkavelingsvergunning) vastgesteld op 15 woningen per ha.
  - Gelet op het aantal oude, zonevreemde woningen wordt een beleid uitgewerkt dat sanering van deze woningen mogelijk maakt. Dit vermijdt dat er bijkomende ruimte moet worden ingenomen aan de kernen ter compensatie van het verlies van bestaande infrastructuren. Er wordt een gebiedsgericht onderscheid gemaakt volgens de kwetsbaarheid of gaafheid van de verschillende entiteiten. Binnen de Kanaalstrook Ooigem wordt geopteerd voor een uitdovend beleid tenzij het effectieve bedrijfswoningen betreft, deze krijgen zelfs ruimere uitbreidings- en herbouwmogelijkheden zolang dit ruimtelijk verantwoordelijk blijft.
  - Bijkomende woningen in de open ruimte kunnen enkel nog op de resterende percelen in de wettelijk vergunde verkavelingen, om het ontstaan van nieuwe zonevreemde lintbebouwing te voorkomen. Nieuwe residentiële woningen horend bij een bedrijf zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk.
- Betreffende **gewenste ruimtelijk-economische structuur** wil de gemeente Wielsbeke belang hechten aan zijn uitgesproken industriële specialisatie waarbij men de gunstige tewerkstelling in de gemeente wil versterken wanneer de omgevingsaspecten dit toelaten. Bedrijventerreinen moeten voldoende goed bereikbaar zijn, hinderlijke bedrijven op termijn uitgesorteerd en nieuwe zonevreemde bedrijven in de toekomst vermeden.
  - Momenteel is de industriële bezettingsgraad binnen de entiteit niet optimaal. De zuidelijke zone op de linkeroever is nog in eigendom van de Wier en moet nog verkocht en verkaveld worden. Andere gronden zijn reeds in eigendom, maar slechts voor een klein deel bebouwd. Ze dienen als reservegebied voor het geval uitbreiding gewenst zou zijn. Hierdoor is verhogen van de bezettingsgraad niet eenvoudig op korte termijn. Toch is dit het kwalitatief streefbeeld, gezien het industriële karakter van de gemeente. Bovendien heeft de zone potenties om als regionaal bedrijventerrein ontwikkeld te worden door de provincie, gezien de ligging en het karakter van de bedrijven.
  - Voor lokale bedrijven gelegen buiten bedrijventerreinen is er t.b.v. de bestaanszekerheid nood aan een uitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven. Hierbij moet zowel worden rekening gehouden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven, als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van de omgeving. Aangezien de zuidelijke zone van de kanaalstrook Ooigem integraal industrie-

gebied is en er weinig residentiële bewoning voorkomt, wordt ook voor de noordelijke zone gesteld dat de ontwikkeling en uitbreiding van zonevreemde bedrijven maximaal mogelijk moet zijn.

- Historisch gegroeide bedrijven zijn in de open tussenruimten niet meer weg te denken en door hun verankering en grootschaligheid niet meer te herlokalisieren en kunnen dus behouden blijven mist een goede landschappelijke inkleding van de verschillende bedrijfsplateaus.
- De bestaande bedrijventerreinen op het gewestplan zouden omwille van hun bezetting, een hoge tewerkstellingsgraad en hun ligging langs het Leiekanaal en gebundelde lijninfrastructuren in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen als regionale bedrijventerreinen worden afgebakend. Een afbakening die dan best rekening houdt met de nog potentiële uitbreidingsbehoeften van aldaar reeds gevestigde grootschalige en industriële bedrijven. Op deze manier worden deze terreinen ook voorbehouden voor regionale, en sterk ruimtebehoevende bedrijven, waardoor er op de lokale terreinen dan weer meer ruimte beschikbaar blijft voor de lokale bedrijven. De nood aan dergelijke bedrijven is immers zeer groot. Het huidig gebied voor milieubelastende industrie ten westen van het kanaal Roeselare-Leie zou aangezien zijn ligging nabij de kern van Ooigem eerder naar een gebied voor kleinere, ‘milieugunstige’ bedrijven kunnen evolueren.
- De **gewenste verkeers- en vervoersstructuur** werd grotendeels onderzocht bij de opmaak van het mobiliteitsplan van Wielsbeke. Door het industriële karakter van de gemeente ligt de transportintensiteit van zwaar vrachtverkeer enerzijds en autoverplaatsing van werknemers anderzijds zeer hoog, wat momenteel zorgt voor veel doorgaand verkeer in de dorpskernen. Ingrepen in het verleden waren vooral gericht op het auto- en vrachtverkeer, wat de voetganger, fietsers en de leefbaarheid voor de omwonenden vaak ten nadele kwam. Bij het zoeken naar nieuwe oplossingen wordt zowel de bereikbaarheid als de (verkeers-)leefbaarheid vooropgesteld.
  - De kanaalstrook Roeselare-Ooigem grenst aan de kern van Ooigem. Om de leefkwaliteit in Ooigem hoog te houden is het belangrijk dat de ontsluiting van de bedrijven in de kanaalstrook niet moet gebeuren via de woonkern van Ooigem, zoals nu het geval is, namelijk via de Bavikhovestraat, Wielsbekestraat en Oostrozebekestraat. De oorspronkelijk voorgestelde bedieningsroute en ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is ondertussen achterhaald en aangepast.
  - Om de ongeremde groei van het autoverkeer tegen te gaan moeten alternatieven worden gezocht. Watergebonden transport sterk gestimuleerd worden. Dit biedt mogelijkheden om transport van containers over de weg te reduceren.
- Op gebied van **gewenste agrarische structuur** hecht de gemeente Wielsbeke veel belang aan de landbouw om de resterende open ruimtegebieden open te houden. Echter in en rondom het plangebied, langs het kanaalstrook zijn de landbouwgebieden slechts gefragmenteerde tussenruimtes, gekenmerkt door een sterke differentiatie en versnippering. Grootschalige bedrijfsgebouwen bepalen het beeld. De open indruk is zéér sterk gereduceerd en heeft een aangetast karakter. Naar uitbreiding van bestaande en herbesteding van verlaten landbouwzetels toe, wil het beleid, in tegenstelling met de gebieden in open agrarisch landschap, soepeler zijn. Eventueel verlaten grondgebonden zetels kunnen in dit gebied krijgen, met volgende nieuwe functies:

- Wijzigen van de landbouwbedrijfswoning naar uitsluitend wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met grotere uitbreidingsmogelijkheden dan in open agrarisch landschap.
  - Intensieve veehouderijen of serrebedrijven.
  - Para-agrarische activiteiten die echter de titel ‘para-agrarisch’ ontgroeid zijn, met uitzondering van lokaal/regionaal toeleverende en verwerkende bedrijven.
  - Laag-dynamische educatieve en/of recreatieve functies en functies in de horecasfeer, als nevenbestemming bij een volwaardig landbouwbedrijf en kaderend binnen een algemeen toeristisch-recreatieve benadering.
  - Voor waardevol agrarisch patrimonium kan een dergelijk bijkomende toeristisch-recreatieve en educatieve functie ook zonder de landbouw als hoofdbestemming, maar wel kaderend binnen een algemeen toeristisch-recreatieve benadering.
  - Nieuwe ambachtelijke lokale activiteiten zijn uitgesloten in dit gebied, alsook handelsactiviteiten. Andere dan de opgesomde functiewijzigingen kunnen afhankelijk zijn van de draagkracht
  - Niet-grondgebonden landbouwactiviteiten, waaronder ook serres, zijn eveneens om landschappelijke redenen, enkel in de gefragmenteerde tussenruimte te lokaliseren. Om de entiteit toch meer te laten samenhangen, is het belangrijk dat de gebouwenconstructies ingekleed worden.
- Inzake de **gewenste recreatieve structuur** wenst Wielsbeke een gemeente te zijn met voldoende ontspanningsmogelijkheden, waarbij ze haar ligging tegenaan verschillende oude Leiemanders ten volle wil benutten.
    - Langsheen de Leie wordt door de provincie een functioneel fietsroutenetwerk uitgetekend, maar ook het kanaal Roeselare-Leie werd geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement waar recreatief medegebruik kwalitatief dient te worden ontwikkeld. Verschillende zones langsheen dit lijnelement zijn al ingenomen door industrie of doorsneden door de daarbij horende industriële ontsluitingswegen. Hierbij zal aandacht moeten worden geschonken om deze zones op gepaste wijze te overbruggen.
  - De **gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur** in en rondom het plangebied is voornamelijk gericht op het behoud van kleine landschapselementen en lokale ecologische structuren die voorkomen langsheen de oevers van het kanaal Roeselare-Leie.

#### 4.2.2 Bindend gedeelte

- Bij de ruimtelijke structuur voor bedrijvigheid is voorzien dat er ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen worden opgemaakt voor de tot op heden niet benutte KMO-zones, en dat er werk gemaakt wordt van een alternatieve ontsluiting van bedrijven gelegen ten westen van het Kanaal Roeselare – Leie.

## 5 VISIEVORMING

Hoofddoel van het RUP is de optimalisatie van de ontsluiting van de bedrijven die gelegen zijn langs het kanaal met eraan gekoppeld een efficiënt gebruik van restgronden.

Belangrijk uitgangspunt van het RUP zijn de bestemmingen die in het verleden zijn vastgelegd enerzijds in het gewestplan, anderzijds in het BPA Guido Gezellestraat waarin grote delen van het plangebied bestemd zijn als ambachtelijke zone. Behalve een optimalisatie van de bestaande bestemmingen heeft het RUP niet tot doel nieuwe zones in functie van wonen, ambacht of industrie te bestemmen.

Het RUP is opgebouwd uit een aantal stroken met een tussenliggend gebied dat op diverse wijze wordt ingevuld rekening houdend met de in het verleden vastgelegde bestemmingen.

De strook langs het kanaal wordt voorbehouden voor industriële activiteiten en wordt begrensd door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Deze weg maakt het mogelijk om het bedrijfsverkeer te scheiden van het lokale woonverkeer waardoor de woonstrook langs de Oostrozebeeksestraat zijn woonkarakter terug krijgt en op een meer aangename manier kan ingericht worden. Het voorzien van deze ontsluitingsweg is een van de elementen ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het profiel van de weg wordt voldoende breed voorzien zodat er ruimte is om vrijliggende fietspaden te voorzien. Deze kunnen worden geïntegreerd in het fietsroutenetwerk en dienen als ontdubbeling ten opzichte van het jaagpad of delen van de fietsroute langs het jaagpad vervangen voor deze plaatsen waar conflicten ontstaan tussen de industriële watergebonden activiteit en toeristisch recreatief verkeer.

Tussen de woonstrook en de industriële strook ontstaat een binnengebied dat in het verleden deels via BPA's is bestemd. De ambachtelijke bestemming in het zuiden blijft behouden in overeenstemming met de vigerende BPA's. De aanwezige serrebedrijven die uitgesloten werden bij de goedkeuring van het BPA Schaapsdreef behouden hun agrarische bestemming gezien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan geen mogelijkheid voorzien is om een nabestemming in functie van ambachtelijke activiteiten te voorzien. Voor deze serrebedrijven en de aanpalende tuinen die in agrarisch gebied gelegen zijn wordt de tuinbouwbestemming in combinatie met groenvoorzieningen vooropgesteld zodat er een landschappelijke overgang tussen wonen en ambacht ontstaat en er geen omzetting gebeurt van ambachtelijke bestemmingen zoals vastgelegd in het BPA Guido Gezellestraat naar andere bestemmingen. Op deze wijze wordt strikte invulling gegeven aan de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarbij de bestaande reeds bestemde zones opgenomen worden in functie van een optimale invulling (invulling van niet benutte KMO-zones).

Het voormalige landbouwbedrijf site d' Hoop (zie inventaris erfgoed in bijlage 2) in het midden van het plangebied krijgt een bestemming in functie van gemeenschapsvoorzieningen met behoud van een stuk openheid als enclave in het gebied. Langs beide zijden van deze enclave worden twee deelzones bestemd met de nadruk op landschappelijke inkleding. Er wordt rekening gehouden met de erfgoedwaarde van deze site die tevens verwijst naar het agrarisch en vlasverleden van de omgeving. De mogelijkheden van de site worden geënt op de mogelijkheden die decretaal zijn voorzien gekoppeld aan de mogelijkheden die voorzien zijn in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De landschappelijke inkleding van de omgeving biedt tevens de mogelijkheid om de

overgang van industrie naar wonen sterk te milderen en de benutting van de industriegronden kan geoptimaliseerd worden in functie van watergebonden bedrijvigheid.

Het plan is opgevat in grote vlekkenzones waarbij in de stedenbouwkundige voorschriften wordt ingegaan op de specifieke inrichtingsmodaliteiten.

Gezien het uitgesproken industriële karakter van de omgeving worden vooral langs het kanaal ruime mogelijkheden geboden om de bedrijfsontwikkeling te optimaliseren met bijzondere aandacht voor het watergebonden karakter in geval van nieuwe bedrijfsactiviteiten. Door het wegtrekken van de ontsluiting van deze bedrijven uit het centrum wordt de draagkracht voor bijkomende ontwikkelingen verhoogd.

Het open houden van de omgeving van de boerderij wordt mede ingegeven door de erfgoedwaarde van de bebouwing en het creëren van een vriendelijke overgang van wonen naar industrie.

Het openbaar domein is functioneel ingedeeld rekening houdende met de doelstellingen van ontsluiting en zachte verbindingen.

Op een aantal meer strategische plaatsen is voorzien in extra buffering in functie van het versterken van de woonkwaliteit en het opwaarderen van de Oostrozebeeksestraat tot woonstraat.

Voor de zuidelijke ambachtelijke zone zijn de bufferstroken die voorzien waren in het initiële BPA gebruikt als uitgangspunt omdat op basis daarvan in het verleden vergunningen zijn afgeleverd. Ter hoogte van het serrecomplex vormt deze bebouwing en het aanpalende agrarisch gebied de overgang van wonen naar ambacht

## 6 DECRETALE BEPALINGEN

### 6.1 Opgave van de strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kraaienhof' vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Roeselare-Tielt voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreffen volgende bestemmingen:

- van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17-12-1979)
- van het BPA nr. 2 Schaapdreef (26/04/1977)
- van het BPA Oostrozebekestraat- Fabiolalaan (28/01/1988)
- van het BPA nr. 8 G. Gezellestraat (22/02/1993)

### 6.2 Opheffing verkavelingen

Alle verkavelingen binnen het plangebied worden bij goedkeuring van het RUP opgeheven. Het betreft volgende verkavelingen:

VK 1972/2, VK 1966/25, VK 1964/15, VK 1999/4, VK 1964/13, VK 1986/121, VK 2000/4, VK 2004/2, VK 1980/87, VK 1971/2, VK 1963/5

## 6.3 Ruimtebalans

Bestemming RUP	Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) bij benadering	Industriegebied (m <sup>2</sup> )	A-zone (m <sup>2</sup> )	WLK (m <sup>2</sup> )	Woongebied (m <sup>2</sup> )	agrarisch (m <sup>2</sup> )	Bestaande waterwegen (m <sup>2</sup> )
Industriezone	178.733	171.207	567	1.036		5.923	
Ambachtelijke zone	113.541	49.435	34.998			29.108	
Woonzone	56.201	2.643	1.269	12.795	25.986	13.508	
Residentiële woonzone	37.278	146	2.310		23.957	10.865	
Zone voor landschapsaanleg met gemeenschapsvz	36.055	548			441	35.066	
Opritten, laad en losplaatsen, parkings	2.740				1.132	1.608	
Zone voor bestendiging tuinbouwactiviteit met groenaccenten	11.682	1.447				10.235	
bufferzone	12.660	6.674	2.132	1.780	186	1.888	
hoofdontsluiting	21.330	10.165	1.823	1.446		7.896	
Lokale bedieningsweg	24.959	3.975		1.006	19.978		
Zone voor bevaarbare waterlopen en bijhorende infrastructuur	67.799						67.799
<b>TOTAAL</b>	<b>562.978</b>	<b>246.240</b>	<b>43.099</b>	<b>18.063</b>	<b>71.680</b>	<b>116.097</b>	<b>67.799</b>

Van de 24,6 ha industriegebied die in het gewestplan zijn voorzien wordt 17,8 ha in het RUP als industriegebied bestemd.

Van de 4,3 ha ambachtelijke zone die in het gewestplan zijn voorzien wordt 11,3 ha in het RUP bestemd. De 7 ha die in het RUP bijkomend worden bestemd zijn een omzetting van industriegebied naar ambachtelijke zone (6,8 ha) en een restfractie door bevestiging van de bestemmingen die waren vastgelegd in de vigerende BPA's.

#### 6.4            **Onteigeningsplan**

Om de aanleg van de weginfrastructuur te kunnen realiseren is voor deze strook een onteigeningsplan aan het RUP gekoppeld. Gezien een aantal van de ingesloten terreinen reeds eigendom zijn van bedrijven worden deze niet onteigend. Door de aanleg van de ontsluiting worden deze terreinen inzetbaar.

#### 6.5            **Watertoets**

##### 6.5.1   Algemeen kader

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

Artikel 8 van dat decreet luidt:

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

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

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

##### 6.5.2   Toepassing op het RUP

- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden,
- aangezien slechts kleine oppervlakten van het RUP gelegen is binnen een, volgens de watertoets, overstromingsgevoelig gebied (NOG),
- aangezien het aandeel bijkomende bebouwing en verharding zeer beperkt is,
- aangezien door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd en uitgebreid worden,
- aangezien dit RUP slechts een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst,

- aangezien er bij de beheers- en beleidsvoorschriften bij de modaliteiten omtrent de opmaak van een vergunningsaanvraag duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.



## 6.6 Proces

### 6.6.1 Plenaire vergadering.

Het dossier werd besproken op een plenaire vergadering op 29 mei 2008. Verslag van deze vergadering in bijlage. In het kader van de plenaire vergadering, waar een vertegenwoordiger van het provinciebestuur, een vertegenwoordiger van Waterwegen en Zeekanaal en de voorzitter van de Gecoro aanwezig waren werden volgende schriftelijke adviezen uitgebracht:

1. advies deputatie West-Vlaanderen
2. advies agentschap R-O Vlaanderen
3. advies departement landbouw en visserij
4. advies Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
5. advies departement Leefmilieu-, Natuur en Energiebeleid
6. advies Waterwegen en Zeekanaal NV

Uit de bespreking kunnen volgende conclusies worden getrokken:

- na verduidelijking van de juridische toestand, in het bijzonder met betrekking tot de bestemmingen die reeds vastgelegd zijn in BPA's kan het RUP in overeenstemming worden gebracht met de doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan mits bijsturing op het niveau van de mogelijkheden voor de site d'Hoop (geen bijkomende ambachtelijke gronden bestemmen), het afstemmen van de mogelijkheden voor het serrebedrijf in functie van agrarische activiteiten en het nuanceren van de bestemmingen langs de Zwaantjesstraat in functie van de gewestplanbestemming (deels woongebied met landelijk karakter en deels industriegebied).
- De ruimtebalans moet worden verduidelijkt en mag per saldo niet resulteren in het bijkomend bestemmen van woongebied of het bijkomend bestemmen van ambachtelijke gronden.
- De gebieden langs het kanaal moeten optimaal worden ingezet voor watergebonden bedrijven.
- In het kader van het fietsroutenetwerk is het belangrijk dat er een fietsverbinding langs het kanaal kan gerealiseerd/bestendig worden en dat er alternatieven worden voorzien voor plaatsen waar het, door de aanwezigheid van bedrijfsactiviteit, niet mogelijk is het jaagpad te gebruiken.

### 6.6.2 Ontwerp RUP

Naar aanleiding van de plenaire vergadering zijn het plan en de nota's bijgestuurd. De belangrijkste aanpassingen bestaan uit wat volgt:

- de zone ter hoogte van de Zwaantjesstraat is deels omgezet naar openbare wegen en deels omgezet naar bufferzone zodat per saldo de oppervlakte industriegebied niet toeneemt en de bestemming in overeenstemming is met deel woongebied met landelijk karakter en deels industriegebied
- het tracé van de nieuwe weg is aangepast in functie van een vloeiender verloop en op de aansluiting met de Oostrozebeeksestraat is een ruime groenzone voorzien
- de volledige site d'Hoop is als geheel opgevat conform de doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarbij voor deelzones specifieke groenaccenten worden voorzien in functie van de buffering ten opzichte van de industriegebieden
- Het serrebedrijf is, conform de vigerende bestemmingen volgens het gewestplan en de BPA's in een aparte zone voorzien voor

- Er is meer aandacht besteed aan bufferstroken, evenwel rekening houdende met de vigerende BPA's
- Het bijkomende woonperceel op de hoek van de Guido Gezellestraat en de nieuw aan te leggen weg is omgezet naar een bufferstrook zodat in het RUP geen bijkomende woonpercelen worden bestemd.
- De industriezone langs het kanaal is bestemd in functie van watergebonden bedrijvigheid.
- De toelichtingnota is verder uitgewerkt en de ruimtebalans is verduidelijkt

### 6.6.3 Definitief RUP

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek en het bijbehorend advies van de Gecoro werd het dossier verder bijgestuurd.

- Het onteigeningsplan is aangevuld met de stedenbouwkundige voorschriften van de hoofdontsluiting
- Er zijn stedenbouwkundige voorschriftentoegevoegd voor het kanaal met garanties voor het toeristisch recreatief medegebruik en aandacht voor de natuurverbindingfunctie
- Er zijn stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd voor de fiets en voetgangersdoorsteek
- De perceelsoppervlakte binnen het deel ambachtelijke zone is beperkt tot 5.000 m<sup>2</sup>
- Het tracé van de hoofdontsluiting is iets gewijzigd en geoptimaliseerd.
- De in de adviezen aangehaalde foutjes zijn gecorrigeerd en de verbeteringsuggesties zijn doorgevoerd
- Het stedenbouwkundige voorschrift voor de bufferzone is aangepast en uitgebreid
- 

Het opheffen van de verkavelingen is opgenomen in het verordenende deel.

## 7 Verordenend deel

### 7.1 Stedenbouwkundige voorschriften

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze toelichting wordt als verduidelijkend beschouwd bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

**Alle verkavelingen binnen het plangebied worden bij goedkeuring van het RUP opgeheven. Het betreft volgende verkavelingen: VK 1972/2, VK 1966/25, VK 1964/15, VK 1999/4, VK 1964/13, VK 1986/121, VK 2000/4, VK 2004/2, VK 1980/87, VK 1971/2, VK 1963/5**

#### 7.1.1 Algemene bepalingen

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTEND
---------------------------	-------------

#### *I. Definities en regels*

##### 7.1.1.1 *Bezettingsgraad*

De verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen).

##### 7.1.1.2 *V/T*

In de breuk V/T duidt V de som van de vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen met uitzondering van de dakterrassen en T de terreinoppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen betrokken zone.

#### 7.1.1.3 *Bouwlagen en bouwhoogtes*

Een bouwlaag is een gedeelte van een gebouw met een betreedbare vloer.

De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak. Het referentiepeil is het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandsituaties en in geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.

#### Bijzonder voorschrift

Voor percelen waarvan de gebouwen verder dan 10 m van de rooilijn staan, kan een gemiddeld referentiepeil gekozen op het perceel op voorwaarde dat de waterhuishouding van de aanpalende percelen gerespecteerd wordt.

#### 7.1.1.4 *Gabariet*

Buitenomtrek van een gebouw, loodrecht op voorgevel.

#### 7.1.1.5 *Duurzame materialen*

Een duurzaam materiaal heeft een levensduur in open lucht van minstens 1 generatie mits het voorgeschreven onderhoud.

---

### ***II. Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen***

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden of die niet voldoen aan de inplantingregels voor nieuwe gebouwen, kunnen met behoud van de bestaande afmetingen, bezettingsgraad of inplanting verbouwd worden voor zover ze geen hinder genereren ten opzichte van de omgeving. Bij herbouw gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften en de inplantingvoorwaarden wanneer de perceelsafmetingen dit toelaten met uitzondering van gebouwen die getroffen zijn door een rooilijn.

---

### **III. Beoordeling van vergunningsaanvragen**

Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld en de omgeving,
- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,
- hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,
- op welke manier wordt verhinderd dat er een impact ontstaat op de waterhuishouding van het gebied,
- op welke manier kwalitatieve gebouwen worden gerealiseerd die de uitstraling van het gebied vergroten,
- etc.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van de jachthaven etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

---

### **IV. Gemeenschapsvoorzieningen**

In alle zones die niet bestemd zijn voor gemeenschapsvoorzieningen en waar bebouwing is toegelaten kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbaar nut worden opgericht op voorwaarde dat ze qua gabariet en numerieke voorschriften overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone. De uitbating van deze gebouwen mag geen aanlei-

---

ding zijn tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in de omgeving rekening houdende met de hoofdbestemming van de zone.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone ingeplant worden.

Voor gemeenschapsvoorzieningen geldt de verplichting tot het realiseren van minstens 1 woongelegenheden per perceel in voorkomend geval niet

bvb. Elektriciteitscabines, gascabines, verdeelkasten voor telecom etc.

---

#### ***V. Gebouwen met erfgoedwaarde***

Voor gebouwen met erfgoedwaarde geldt dat bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de erfgoedwaarde. Deze gebouwen kunnen slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit betekent dat in geval van vervangende nieuwbouw de waarde van het straatbeeld en/of de omgeving moet verhogen.

---

## 7.1.2 Industriezone

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND*****I. Bestemming***

Watergebonden Industriële activiteiten. De bedrijven horen door hun schaalniveau of door de aard van de activiteiten niet thuis in het woongebied en hebben een directe link met het water. Bestaande bedrijven die niet direct watergebonden zijn kunnen hun activiteiten verder ontwikkelen.

Per bedrijf is een geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>

Binnen de zone ten noorden van de Zwaantjesstraat dient de parkeerbehoefte volledig binnen de bestemmingszone te worden opgevangen hetzij bovengronds, hetzij ondergronds.

**TOELICHTEND**

Parkeerbehoefte moet volledig op eigen terrein worden opgevangen binnen de bestemmingszone zodat het openbaar domein en de bufferstroken niet worden belast.

***II. Inrichting***

Plaatsing van gebouwen

Binnen de bestemmingszone aangeduid op plan.  
Ten opzichte van de rooilijn van de hoofdontsluiting dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd.  
De bouwvrije afstanden ten opzichte van aanpalende percelen worden niet ruimtelijk bepaald maar zullen worden ingegeven door de veiligheidsvoorschriften met betrekking tot brand.

De vergunningsaanvraag dient een duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies, de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen en de inrichting van de niet – bebouwde ruimte.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is vrij in functie van de industriële activiteit.

Bezetting

De terreinen mogen optimaal worden benut

Architecturaal voorkomen

De gebouwen getuigen van een doordachte vormgeving kaderend in hun industrieel karakter.

Niet bebouwde perceelsdelen

de niet bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard in functie van toegankelijkheid, parkeervoorzieningen, stalling, opslagruimte.  
De niet verharde delen worden van aanplantingen voorzien.  
In geval van buitenopslag gebeurt dit op een ordentelijke manier zonder dat er visuele vervuiling ontstaat.

## 7.1.3 Ambachtelijke zone.

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

## TOELICHTEND

**I. Bestemming**

Ambachtelijke activiteiten die geen overmatige hinder ten opzichte van de omgeving veroorzaken.

Per bedrijf is een geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>

Binnen de zone kunnen openbare wegen worden aangelegd in functie van optimalisatie van de terreinen.

De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf wordt beperkt tot 5.000 m<sup>2</sup>.

**II. Inrichting**

Plaatsing van gebouwen

Binnen de bestemmingszone aangeduid op plan.

Ten opzichte van de rooilijn van de hoofdontsluiting dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd.

De bouwvrije afstanden ten opzichte van aanpalende percelen worden niet ruimtelijk bepaald maar zullen worden ingegeven door de veiligheidsvoorschriften met betrekking tot brand.

Ten opzichte van de residentiële woonzone dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd.

De vergunningsaanvraag dient een duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies en de inrichting van de niet – bebouwde ruimte.

Bezetting

Maximaal 60 % van de zone mag worden ingenomen door bebouwing.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte wordt bepaald op maximaal 8 m ten opzichte van de aanpalende weg, de nokhoogte bedraagt maximaal 12 m.

Architecturaal voorkomen

De bebouwing moet getuigen van een waardevolle architectuur voor ambachtelijke bedrijvigheid die geen afbreuk doet aan de omliggende woonomgeving.

Niet bebouwde per- ceelsdelen	De niet bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard in functie van parkeervoorzieningen, toegankelijkheid en stapelplaatsen.  In geval van buitenopslag gebeurt dit op een ordentelijke manier zonder dat er visuele vervuiling ontstaat.
Interne ontsluiting	Bij aanleg van interne openbare wegen geldt een minimale rooilijnbreedte van 12 m.

---

## 7.1.4 Woonzone

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

## TOELICHTEND

**I. Bestemming**

Bestemming: wonen, verblijven, handel, horeca, diensten. De bestemming wonen en verblijven kan enkel gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen.

**II. Inrichting**

Plaatsing van gebouwen

Binnen de bestemmingszone aangeduid op plan. Bouwen op de rooilijn is toegelaten.

Op de verdiepingen dient ten opzichte van de achterperceelsgrenzen een voldoende bouwvrije afstand te worden gerespecteerd in functie van een kwalitatieve inrichting.

De vergunningsaanvraag dient een duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies, de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen en de inrichting van de niet – bebouwde ruimte.

Dit betekent dat aspecten van privacy, lichtinval, bezonning mede bepalend zijn voor dit criterium.

Aantal bouwlagen en bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 9 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale nokhoogte van 15m.

De hoogte achter het hoofdvolume wordt beperkt tot een kroonlijsthoogte van 3 m ter hoogte van de perceelsgrenzen waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een nokhoogte van maximaal 5 m.

Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag zal erover gewaakt worden dat de overgang naar aanpalende percelen op kwalitatieve manier vorm gegeven wordt.

De kroonlijst wordt gedefinieerd als de snijlijn tussen de bovenste vloerplaat en de gevel.

Bouwdiepte

De toegelaten bouwdiepte is vrij op het gelijkvloers op voorwaarde dat minstens 50% van de ruimte, achter de uiterste achterbouwlijn voor de verdiepingen, wordt georganiseerd als tuin.

De bouwdiepte op de verdiepingen wordt beperkt tot 12 m.

De aangegeven bouwdiepte is de maximumdiepte. Er wordt steeds een kwalitatieve oplossing voorgesteld die rekening houdt met lichtinval, relatie tot de buitenlucht, bezonning etc. ten opzichte van omliggende percelen.

Uitbouwen vanaf 1e verdieping

Ter hoogte van de rooilijn zijn uitbouwen mogelijk vanaf het eerste verdiep met een maximale diepte van 1 m. In functie van de lokale breedte van het openbaar domein kan de diepte van de uitbouw worden beperkt of kunnen uitbouwen worden verboden.

Ze moeten gesitueerd zijn binnen een hoek van 45° genomen vanaf het snijpunt van de as van de gemene muur/perceelsgrens met de bouwlijn.

Boven het openbaar domein moet steeds een minimale vrije hoogte van 2,50 m worden gerespecteerd.

De lengte van de uitbouwen dient in verhouding te zijn met de volledige gevelopbouw. In functie van een evenwichtige opbouw kunnen uitbouwen in gevelbreedte worden beperkt.

De ritmiek van de percelen, het algemeen straatbeeld en de opbouw ervan vormen criteria bij de beoordeling.

#### Dakvorm en dakuitbouwen

De dakvorm is vrij te ontwikkelen binnen het opgelegde gabariet.

Dakuitbouwen buiten dit gabariet zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert.

Dit houdt in dat het dakvlak als belangrijker wordt ervaren dan de dakuitbouwen door het beperken van dakuitbouwen en dakinbouwen in oppervlakte en gabariet. In het straatbeeld moet het dakvolume duidelijk aanwezig zijn en mag geen beeld worden geschapen van doorlopende gevels met lokale aanbreng van dakmaterialen. De dakvolumes moeten mee het straatbeeld ondersteunen.

#### Architecturaal voorkomen

Nieuwe gebouwen moeten zorgen voor een hoogstaande architecturale invulling die bijdraagt tot de versterking van het straatbeeld.

#### Niet bebouwde perceelsdelen

De niet bebouwde perceelsdelen zijn bestemd als tuinzone

Indien de niet bebouwde perceelsdelen minder dan 40m<sup>2</sup> bedragen mag maximaal 20 m<sup>2</sup> worden verhard. De verhardingen dienen gekozen te worden in functie van het karakter van de tuin/terrasruimte.

Indien de niet bebouwde perceelsdelen meer dan 40m<sup>2</sup> bedragen moet minstens 50 % ingericht worden onder de vorm van een tuin

Afsluitingen met een maximale hoogte van 2,60 m zijn toegelaten.

## 7.1.5 Residentiële woonzone

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

## TOELICHTEND

**I. Bestemming**

Hoofdfuncties: eengezinswoningen en kangoeroewoningen bestaande uit verschillende typologieën.

Nevenfuncties: diensten, voor zover de vloeroppervlakte van deze nevenfunctie beperkt blijft tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Het gaat om diensten die ondersteunend werken voor de woonfunctie, zoals bv. vrije beroepen of kantoren.

Belangrijk is dat de nevenfuncties verenigbaar zijn met de woonfunctie

**II. Inrichting**

Plaatsing van gebouwen

De bebouwing is vrijstaand of gekoppeld voor zover hierdoor geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

Voorbouwlijn: de voorgevel bevindt zich op een afstand van 5m tot 8m van de rooilijn, in functie van een harmonische aansluiting of overgang ten opzichte van de naburige percelen.

Zijgevel: op de perceelsgrens, of op minimum 3m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat.

Aantal bouwlagen en bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale nokhoogte van 12m..

Bouwdiepte

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; verdieping: maximum 15m; dakverdieping: maximum 10m.

De vergunningsaanvraag dient een duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies, de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen en de inrichting van de niet – bebouwde ruimte.

Dit betekent dat aspecten van privacy, lichtinval, bezonning mede bepalend zijn voor dit criterium.

Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag zal erover gewaakt worden dat de overgang naar aanpalende percelen op kwalitatieve manier vorm gegeven wordt.

De kroonlijst wordt gedefinieerd als de snijlijn tussen de bovenste vloerplaat en de gevel.

Terreinbezetting	de maximale terreinbezetting door gebouwen, incl. bijgebouwen bedraagt 40%.	
Dakvorm en dakuitbouwen	<u>Dakvorm</u> : vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren. Bij gekoppelde bebouwing moet een harmonische overgang worden gecreëerd.	
Architecturaal voorkomen	<u>Materialen en kleuren</u> : vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.	Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.
Niet bebouwde perceelsdelen	<p><u>Verharding</u>: voorbij het maximumgebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 50m<sup>2</sup> worden verhard in functie van de aanleg van opritten, terrassen, tuinpaden, e.d.</p> <p>Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.</p> <p><u>Perceelsafsluitingen</u>:</p> <p>langs voortuinen, zijtuinstroken en op de achterste perceelsgrens: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting</p> <p>op de zijperceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschakelde gebouwen: streekeigen hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting, muur of hout.</p>	.
Bijgebouwen	<p><b>Plaatsing van de bijgebouwen</b></p> <p><u>Zij en achtergevels</u>: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.</p>	

**Afmetingen van de bijgebouwen**

Vloeroppervlakte: maximum 30m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 4m.

**Carports**

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden:

Oppervlakte: maximaal 30m<sup>2</sup>.

Plaatsing: langs één zijde van de woning en dit op minimaal 10m van de voorbouwlijn én ter hoogte van de 2<sup>e</sup> helft van de woning.

Gabariet: Maximaal één bouwlaag. Drie zijden open constructie, hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, twee zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).

Materiaalgebruik: hout.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

---

## 7.1.6 Zone voor landschappelijke aanleg met integratie van gemeenschapsvoorzieningen

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****TOELICHTEND*****I. Bestemming***

De huidige landbouwbestemming kan worden verder gezet evenwel met een uitdovend karakter.

Na stopzetting van de landbouwactiviteit kan het historische gebouwenpatrimonium worden ingezet in functie van gemeenschapsvoorzieningen en horeca en de erbij behorende accommodatie.

De omgeving wordt landschappelijk ingericht waarbij parkeervoorzieningen kunnen worden geïntegreerd.

De gemeenschapsvoorzieningen kunnen onder andere bestaan uit kinderopvang, jeugdlokalen, eetgelegenheden te behoeve van de bedrijven etc.

***II. Inrichting***

Bebouwingswijze	De reconversie gebeurt met behoud van de typische hoeveconfiguratie. Beperkte nieuwbouw en/of uitbreiding is toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijft ten opzichte van de bestaande gebouwen, dit betekent dat ze geen afbreuk doet aan de waarde van de site. Het behoud van het karakter van het erf en de omringende gebouwen is een belangrijk toetscriterium bij de beoordeling van aanvragen voor verbouwingen.
Afmetingen en vormgeving	De bestaande historische bebouwing bepaalt de mogelijkheden.
Materialen	Alle materialen zijn duurzaam en de keuze staat in functie van de historische context.
Landschappelijke aanleg	De niet bebouwde delen van de zone worden landschappelijk aangelegd met verwijzing naar de landbouwbestemming. De terreinen kunnen gebruikt worden in functie van jeugdbeweging, het houden van neerhofdieren en als landschappelijke groenvoorziening bij de gemeenschapsvoorzieningen en horeca.

De bestaande hoevegebouwen kunnen in functie van de realisatie van de nieuwe bestemming dynamisch worden verbouwd. Respect voor de erfgoedwaarde staat voorop bij het tot stand komen van het ontwerp. Ingrepen zijn mogelijk maar ze mogen niet strijdig zijn met de doelstellingen van behoud.

## 7.1.7 Opritten, laad en losplaatsen en parkeervoorzieningen

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

## I. Bestemming

Verhardingen in functie van opritten en laad en losplaatsen en parkeervoorzieningen

## II. Inrichting

De zone mag volledig worden verhard in functie van het realiseren van toegankelijkheid voor de bedrijven en parkeervoorzieningen.

**TOELICHTING**

## 7.1.8 Zone voor bestendiging van tuinbouwactiviteit met groenaccenten

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

## I. Bestemming

Tuinbouwactiviteiten met inbegrip van glastuinbouw.

## II. Inrichting

Enkel de bouw van serres is toegelaten. De niet bebouwde delen van de zone moeten ingericht worden in functie van tuinbouw met groenaccenten.

**TOELICHTING**

Het bestaande serrebedrijf kan zijn activiteiten verder zetten binnen deze zone

## 7.1.9 Bufferzone

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

## TOELICHTING

**I. Bestemming**

De bufferzone dient als overgangszone tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verzoenen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten worden gescheiden. De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

**II. Inrichting en beheer**

De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en gehandhaafd door middel van de aanplanting van een heestermassief. Minimum 50% van de aan te planten heesters is streekeigen. De hoogte van het volgroeide massief bedraagt minimum 3m. Naast de struikbeplantingen dient per 50m<sup>2</sup> minstens één streekeigen hoogstam te worden voorzien.

Binnen de bufferzones die gelegen zijn op de grens van zones met woonbestemming dient tevens een berm te worden aangelegd.

De bufferzones dienen telkens te worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen volgend op de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Indien grotere zones worden gerealiseerd door middel van een verkaveling dienen de bufferzones samen met de aanleg van de wegen en de overige infrastructuur te worden aangelegd.

## 7.1.10 Hoofdontsluiting

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

## I. Bestemming

Openbaar domein dat dient voor de ontsluiting van zone 1 en 2 en dat vooral gericht is op vrachtverkeer maar met bijzondere aandacht voor de fietser.

## II. Inrichting

Het openbaar domein wordt ingericht als hoofdontsluitingsweg in functie van zwaar verkeer.

Het openbaar domein wordt zodanig geconcentreerd dat er veilige fietsvoorzieningen worden geïntegreerd. Deze fietsverbindingen staan zowel in het teken van het functioneel als van het toeristisch recreatief gebruik.

De nodige maatregelen worden voorzien om de waterhuishouding van het gebied te ondersteunen door de aanleg van open grachten.

De materiaalkeuze en het concept van de weg staan in het teken van duurzaamheid, esthetisch voorkomen, landschappelijke integratie en waterhuishouding.

## 7.1.11 Lokale bedieningsweg

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

## I. Bestemming

Openbaar domein dat dient voor de ontsluiting van woningen en aanpalende eigendommen

## II. Inrichting

Het openbaar domein wordt ingericht als verblijfsruimte waarbij doorgaand verkeer wordt geweerd.

Bij het voorzien van de noodzakelijke parkeervoorzieningen wordt het openbaar domein zodanig geconcentreerd dat het en visueel en functioneel een grote bruikbaarheid heeft buiten de periodes dat er wordt geparkeerd.

De materiaalkeuze staat in het teken van duurzaamheid en esthetisch voorkomen.

**TOELICHTING**

.

**TOELICHTING**

.

## 7.1.12 Zone voor bevaarbare waterlopen en bijbehorende infrastructuur

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****I. Bestemming**

Bevaarbare waterlopen en bijbehorende infrastructuur in functie van de exploitatie van de waterloop, het toeristisch recreatief medegebruik en de natuurverbindingsfunctie.

**II. Inrichting**

Alle werken, handelingen en constructies in functie van de exploitatie van de waterweg zijn toegelaten op voorwaarde dat het toeristisch recreatief medegebruik wordt gegarandeerd en dit gebeurt met respect voor de natuurverbindingsfunctie.

**TOELICHTING**

Dit houdt onder andere in dat indien werken of handelingen in functie van de exploitatie van het kanaal een hinder vormen voor de toeristisch recreatieve functie, deze slechts kunnen worden uitgevoerd als er voor een alternatief wordt gezorgd zodat de toeristisch recreatieve functie niet in het gedrang komt. Het zelfde geldt voor de natuurverbindingsfunctie die bij de uitvoering van werken moet gegarandeerd blijven. Dit kan door natuurelementen op andere plaatsen te voorzien of ze te integreren in de werken.

## 7.1.13 Overdruk landschappelijke inkleiding

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****I. Bestemming**

Binnen de zones met overdruk geldt de bestemming van de onderliggende zone

**II. Inrichting**

Binnen de zones met overdruk ligt een specifiek accent op landschappelijke inkleiding waarbij gebruik gemaakt wordt van streekeigen beplanting..

**TOELICHTING**

#### 7.1.14 Fiets en voetgangersdoorsteek

##### VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

###### I. Bestemming

Fiets- en voetgangersdoorsteek bij wijze van aanduiding.

---

###### II. Inrichting

De doorsteek dient een vlotte verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk te maken. Het tracé kan afwijken van de op het plan aangeduide symboliek zonder dat van de doelstelling van het creëren van een vlotte verbinding wordt afgeweken.

De materialen worden gekozen in functie van landschappelijke integratie en gebruikscomfort.

##### TOELICHTING

## 8 BIJLAGEN

### 8.1 Bijlage 1: op te heffen strijdige bepalingen

#### 8.1.1 Gewestplanbestemmingen (KB 28/12/1972)

##### **Woongebied**

###### ART. 5.

###### 1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

##### **Milieubelastende industrieën (code 1002)**

##### **Ambachtelijke bedrijven KMO's (code 1100)**

###### ART. 7.

###### 2. De industriegebieden:

2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

## ART. 8.

2.1. Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

2.1.1. de gebieden voor vervuilende industrieën. Deze zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd;

2.1.2. de gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;

2.1.3. de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.

**Agrarische gebieden (code 0900)**

## ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

## 8.1.2 Bepalingen van BPA's

De delen van het BPA nr. 2 Schaapsdreef (26/04/1977) die binnen het plangebied vallen

Met name de volgende bestemmingszones:

Zone 1 met hoofdbestemming W

Zone 2 met hoofdbestemming W

Zone 3 met hoofdbestemming W

Zone 6 met hoofdbestemming A en nevenbestemming W

Zone 7 met hoofdbestemming T en nevenbestemming R

Zone 10 met hoofdbestemming K1 en nevenbestemming R en B

De delen van BPA Oostrozebekestraat- Fabiolalaan (28/01/1988) die binnen het plangebied vallen

Met name de volgende bestemmingszones:

Zone voor industriegebied

De delen van BPA nr. 8 G. Gezellestraat (22/02/1993) die binnen het plangebied vallen

Met name de volgende bestemmingszones:

Zone 1 met hoofdbestemming W

Zone 2 met hoofdbestemming W

Zone 3 met hoofdbestemming W en nevenbestemming H en B

Zone 6 met hoofdbestemming A

Zone 9 met hoofdbestemming Tb en nabestemming A

Zone 10 met hoofdbestemming Q en nevenbestemming R

Zone 11 met hoofdbestemming K en nevenbestemming R en B

Zone 13 met hoofdbestemming We

Zone 16 met hoofdbestemming Bz

Zone 17 met hoofdbestemming Pp

## 8.2 Bijlage 2: gebouwen met erfgoedwaarde<sup>1</sup>

### 1. Gebouwfiche - Vlasfabriek - (ID 89585)



Hoofdgemeente      Wielsbeke  
 Deelgemeente      Ooigem  
 Straat en huisnummer      Schaapdreef , Z.nr.

#### Beschrijving

Schaapdreef z.nr. Vlasfabriek. Roterij gebouwd in 1935 door Aloïs Dewitte – Maertens, vlashandelaar uit Ooigem die reeds in 1919 een vlasvezelbereidingsbedrijf oprichtte. In 1937 wordt bij kadaster ten westen van de roterij een magazijn geregistreerd en in 1947 een dubbele vlasschuur ten oosten daarvan. Voor deze laatste werd een ontwerp opgemaakt door architect Léon Van Maercke uit Kortrijk.

Volgens de inventaris van de vlasverwerkingsindustrie uit 1941 was er toen beschikking over een roterij met vier rootkamers en een zwingelarij met 11 zwingelmolens en één zwingelarij, eigendom van vlasnijveraar Alois Dewitte.

Roterij uit beton met vier rootkamers afgesloten door metalen schuifpoorten. "1935", jaartal oprichting roterij in de westelijke zijgevel ingewerkt. Achterliggende zwingelarij uit rode baksteen en behouden fabrieksschoorsteen. Dubbele roodbakstenen schuur ten oosten (nok haaks op de straat) onder zadeldak van golfplaten.

<sup>1</sup> Bron: VIOE – inventaris onroerend erfgoed – paola.erfgoed.net

Bruinbakstenen magazijn onder zadeldak parallel met straat, metalen schuifpoort in oostelijke zijgevel, gedichte openingen onder betonlatei aan straatzijde. Aanbouw aan noordzijde met vier bijkomende rootkamers.

## 2. Gebouwfiche - Nieuwe of vernieuwde kapel - (ID 89575)



Hoofdgemeente      Wielsbeke  
 Deelgemeente      Ooigem  
 Straat en huisnummer Oostrozebeeksestraat , Z.nr.

### Beschrijving

Oostrozebeeksestraat z.nr. (bij oprit nr. 118). Nieuwe of vernieuwde kapel onder zadeldak in daktegels. Witgeschilderde bakstenen open weggapel op bruinbakstenen plint. Kruisbeeld met beeld gekruisigde Christus tegen oostelijke muur. Opgemetseld altaar in de vorm van bloemenperkje tussen twee flankerende, haaks opgestelde muurtjes. Natuurstenen tablet.

### 3. Gebouwfiche - Site d'Hoop, historische hoeve met 20ste-eeuwse vlasfabriek - (ID 89576)



Hoofdgemeente	Wielsbeke
Deelgemeente	Ooigem
Straat en huisnummer	Oostrozebeeksestraat , 118

#### Beschrijving

Oostrozebeeksestraat nr. 118. Site d'Hoop. Historische hoeve met 20ste-eeuwse vlasfabriek. Hoeve bestaande uit losstaande bestanddelen en minimaal opklimmend tot het tweede kwart van de 17de eeuw, cf. afbeelding van vierkante omwalling (zonder bebouwing) in het landboek van de heerlijkheid Woubrechts (1631). Hoevegebouwen met 19de-eeuwse (woonhuis mogelijk 18de-eeuwse) kern.

#### Historiek.

Historische, in het verleden omwalde hoeve die volgens De Brabandere fungeerde als foncier van de heerlijkheid Poelvoorde. Het kaartboek van de parochie Ooigem uit 1778 laat een gebouw zien binnen een vierkante omwalling met aanplantingen ten oosten, toegankelijk via een deels met bomen afgezoomde dreef ten westen. De site bleek eveneens in verbinding te staan met de vlakbij gelegen gebouwen ten noordwesten, thans nrs. 126-128. Gewijzigde situatie op het primitief plan (ca. 1830) met een dubbele omwalling, een schildvormige wal rond het woonhuis en een tweede, rechthoekige omwalling rond een nieuw L-vormig landgebouw en twee kleinere volumes ten noorden en ten oosten daarvan. De verbinding met de site ten noordwesten is intussen verdwenen. De hoeve was toen in eigendom van Joseph Veys uit Ooigem. Vermelding op Popp-kaart (1840-1850) en Atlas der Buurtwegen als "Ferme Tytgat" (cf. eigenaar ca. 1830 van nabij gelegen nrs. 126-128). In 1908 wordt een aanbouw aan achterzijde van het woonhuis versmald en verlengd door brouwer Emiel Goethals. Daarvoor moest het noordelijke deel van de kleine omwalling verdwijnen. Landbouwer Andreas D'Hoop – Veys laat in 1937 het oostelijk gesitueerde landge-

bouw afbreken in functie van een nieuw op te trekken, twee volumes tellende zwingelfabriek. Het L-vormig landgebouw wordt aan zuidelijke zijde uitgebreid met een magazijn en de twee omwallingen worden gedempt. De weduwe laat de zwingelfabriek in 1940 en nogmaals in 1943 uitbreiden en omvormen tot vlasfabriek.

De inventaris van de vlasverwerkingsindustrie uit 1941 vermeldt J. d'Hoop als vlasnijveraar en exploitant van een warmwaterroterij en een zwingelturbine. Op dat moment bestaat het bedrijf uit een roterij met drie rootkamers en een zwingelarij met vijf zwingelmolens en één zwingelturbine.

Beschrijving.

Een privéweg vanaf de Oostrozebeeksestraat leidt naar een hoeve met losstaande bestanddelen en begraasd erf met pad in (losse) verharding. Aan noordzijde een west-oost georiënteerd eenlagig verankerd woonhuis van vijf traveeën onder zadeldak in mechanische pannen. Erfgevel voorzien van witbepleisterde siercementering, o.m. in de vorm van imitatiebanden en gecanneleerd fries ter hoogte van de bovendorpels. Getoogde muuropeningen met diamantkopmotief voor hoek- en sluitstenen. Bewaarde paneeldeur onder bovenlicht met verticale roedeverdeling. Houten kroonlijst. Aaneengesloten landgebouwen in een hoek van 90° aan zuidwestelijke zijde van het erf, onder zadeldaken met mechanische pannen. Noordelijk gesitueerde stallen verbouwd in de 20ste eeuw, cf. o.m. gevel in lichtrode baksteen op basis in oudere donkerrode bakstenen, rechthoekige muuropeningen onder betonlatei, tweedelige houten deurtjes. Dak doorbroken door laaddeur onder lessenaardak. Aan zuidzijde een restant van de oudere schuur met wagenhuis, o.m. met korfboogvormige poort en poort onder houten latei, houten en metalen schuifpoorten, deur- en vensteropeningen onder ijzeren latei. Aangebouwde loods o.m. met schuifpoort, in gebruik als stal.

Kleine landgebouwen ten noordwesten van het erf. Twee aanpalende volumes onder pannen zadeldaken, getoogde muuropeningen onder strek, bij westelijk volume onder waterlijst met drie bekronende mijtervormige nissen. Vroegere zomerkeukens (?) omgebouwd tot stal en schuur.

Aan zuidoostelijke zijde van het erf de vroegere vlasfabriek met twee bakstenen zwingelarijen. Noordelijk volume uit rode baksteen, rechthoekige muuropeningen onder betonlatei, metalen schuifpoort. Zuidelijk gebouw met aanpalende roterij bestaande uit drie rootkamers, voorzien van schuifdeuren, gedeeltelijk vervallen schoorsteen. Westelijke gevel met lege, door witte bakstenen omlijste en met kruis bekroonde kapelnis.

#### 4. Gebouwfiche - Woning - (ID 89578)



Hoofdgemeente      Wielsbeke  
Deelgemeente      Ooigem  
Straat en huisnummer Oostrozebeeksestraat , 146

#### Beschrijving

Oostrozebeeksestraat nr. 146. Woning, volgens kadaster in 1930 gebouwd door de vlashandelaars Renatus Vandenavenne – Beel en Alfons Beel – Vandavenne uit Ooigem.

Breedhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak in mechanische pannen. Lijstgevel uit gele baksteen onder witgeschilderde houten kroonlijst op modillons. Centrale ronde erkeruitbouw op de verdieping onder dito kroonlijst en leien bedaking. Korfboogvormige muuropeningen en rechte overspanning van de drielichten in de middelste travee. Verdiepte getrapte inkom met voetschraper links en poortopening rechts in de gevel. Gebruik van natuursteen voor treden deur, plint, onderdorpels, muurpenanten in de erker, aanzetstenen boven de korfboogvormige muuropeningen, cordonlijst boven de eerste bouwlaag en de mijtervormige kapelnis in de borstwering van het rechtse venster op de verdieping. Vernieuwd schrijnwerk.

## 5. Gebouwfiche - Woning op bedrijfsterrein Vanden Avenue - (ID 89580)



Hoofdgemeente      Wielsbeke  
 Deelgemeente      Ooigem  
 Straat en huisnummer Oostrozebeeksestraat , 158

## Beschrijving

Oostrozebeeksestraat nr. 158. Woning op bedrijfsterrein Vanden Avenue, in 1929 gebouwd door handelaar Georges Vanden Avenue – Saelens uit Ooigem. Enkelhuis van twee traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen (nok evenwijdig met de straat). Witgeschilderde bakstenen lijstgevel gecombineerd met variant van de trap- en tuitgevel in de rechtertravee. Siermetselwerk o.m. boven de licht getoogde muuropeningen, op de borstweringen van de verdieping en in de vorm van een omlijste overhoekse muizentandfries onder de houten kroonlijst op klossen. Ronde erker op de verdieping, waarboven tweelicht en jaarsteen "1929" in de top. Bewaard schrijnwerk met verticale en vierkante roedeverdeling in de bovenlichten, bewaarde rolluikkasten op de verdieping. Gebruik van natuursteen o.m. voor de plint, onderdorpels, cordonlijst boven het gelijkvloers, de muurpenanten van de erker, kraag-, dekstenen, rollaag en topstuk van de trap- annex tuitgevel en jaartalsteen. Metalen, bijna volledig beglaasde deur voorzien van geometrisch hekwerk. Dito bovenlicht in gesculpteerde natuurstenen omlijsting. Kleine voetschraper rechts van de deur.

## 6. Gebouwfiche - Fabrieksgebouwen van veevoederbedrijf Vanden Avenne - (ID 89581)



Hoofdgemeente	Wielsbeke
Deelgemeente	Ooigem
Straat en huisnummer	Oostrozebeeksestraat , 160

### Beschrijving

Oostrozebeeksestraat nr. 160. Fabrieksgebouwen van veevoederbedrijf Vanden Avenne, met huidig gebouwenbestand voornamelijk uit de tweede helft van de 20ste eeuw.

Tegenwoordig een van de grootste veevoederfabrieken van België, is gegroeid uit een kleine handelszaak, in 1889 gesticht door Zeno Vanden Avenne op de wijk "De Zwaantjes" aan het kanaal. In het begin van de jaren 1930 nam men een aanvang met de verkoop en productie van veevoerders, op basis van een derivaat uit de vlasindustrie. De afvalproducten die vrijkwamen bij de olieproductie uit lijnzaad van de vlasplant werden daarbij tot lijnzaadmeel vermalen. De site ontwikkelde zich rond een magazijn langs het kanaal dat volgens kadaster in 1943 werd opgericht in opdracht van de gebroeders Vanden Avenne. Het ontwerp voor de "graan- en meelsilo's met magazijn" van de hand van architect De Bruyne laat een baksteenbouw onder plat dak zien, opengewerkt door grote vensterpartijen met zestien- en achttienvlakkenramen waarboven de graan- en meelsilo's uittorenen. Ook de bestaande bebouwing werd oorspronkelijk als opslagplaats ingericht. Een huis met "suikerdrogerij" en magazijn op het aanpalende perceel langs de Oostrozebeeksestraat kreeg op die manier een nieuwe functie als magazijn. Ingenieur-architect Maselis tekent in 1946 een ontwerp voor de uitbreiding van het magazijn langs de vaart, bij kadaster geregistreerd in 1948. Bij de uitbreiding in westelijke richting werd de stijl van het reeds bestaande gebouw verdergezet. Ca. 1956 ook vergroting van het magazijn in oostelijke richting. Architect De Coninck uit de provincie Antwerpen maakt in 1956 een ontwerp voor de bouw van een garage met fabrieksschoorsteen in het zuid-

oosten van het perceel. De Antwerpse architect en leerling van Leon Stynen, Walter Bresseleers (°1927-†1980), is ca. 1958 verantwoordelijk voor de constructie van twee bureelgebouwen in de noordwestelijke hoek van het perceel. Daarvoor worden de oude woning, het magazijn en de "suikerdrogerij" afgebroken. Er ontstaan tevens enkele andere gebouwen (o.m. weeghuisje) en twee kleine aanbouwen aan zuidzijde van het bestaande magazijn. Architect Bresseleers tekent in 1959 de plannen voor een nieuw fabrieksgebouw ten westen van de reeds bestaande constructie langs het kanaal. Het nieuwe fabrieksgebouw is via een lage bouw met de bestaande fabriek verbonden. De Coninck neemt in hetzelfde jaar de uitbreiding van de magazijnen voor zijn rekening. Ca. 1962 tekent architect Bresseleers de plannen voor de bouw van een silo-matic en van een hall in het zuidwesten van het terrein. Het hoofdvolume parallel met het kanaal bestaat dan van west naar oost respectievelijk uit een fabrieksgebouw, magazijn en silo. Het haaks t.o.v. het kanaal gebouwd volume wordt aan noordelijke zijde afgebroken en omgevormd tot magazijn/loods, aan zuidelijke uitgebreid met garage. De oudere garages worden afgebroken. Bouwmeester André Mees is ca. 1972 verantwoordelijk voor de bouw van een silo langs het kanaal die de aansluiting zal vormen tussen het parallel met en het haaks op het kanaal gebouwd volume. Het westelijk gesitueerde bureelgebouw, parallel met de Oostrozebeeksestraat, is tegen 1981 afgebroken en wordt rond dat jaar vervangen door een nieuwbouw met vierkant grondplan. Het bewaarde bureelgebouw krijgt centraal een uitbouw naar het noorden toe. In 1991 wordt langs het kanaal, naar het oosten toe, een koelinstallatie gebouwd naar ontwerp van Gaston Roobroeck uit Oostrozebeke die in 1998 wordt uitgebreid. Als bakende fungerende fabrieksgebouwen bestaande uit twee torenvolumes verbonden door een lager gebouw. Westelijke toren aan de kant van de Oostrozebeeksestraat horizontaal geritmeerd door gevelbrede vensterpartijen. Verticaliserend accent in noordelijke en zuidelijke gevel, o.m. door de uitgebouwde trapkoker en gevelhoge trapezium- en wigvormige motieven. Lagere aanbouw en zuidelijke toren gebouwd in dezelfde stijl, bestaande uit eenvoudige, vrijwel blinde gevels in een witte kleur met rode bekroning.

Bureelgebouw van twee bouwlagen in de noordwestelijke hoek van het perceel, betonskelet ingevuld door een tweeledig raam (rechts) en een blauw vlak (links) op een roodgekleurde plint.

Ten zuiden een recenter bureelgebouw bestaande uit glasgevels, breed uitkragende verdiepingen (afgeschuinde hoek) op een smallere vierkante sokkelverdieping en met een identieke vierkante bovenbouw.

Hall bij de inkom eenlaags volume, zuidelijke gevel met verticaal gelede glaspartij in rode omkadering. Aan de westelijke gevel naam "Van den Avenne" en bijhorend embleem.

Inkom gemarkeerd door kunstwerk bestaande uit paal waarop drie latten met een verschillende lengte meedraaien in de wind en afhankelijk van de vigerende windrichting andere figuren vormen.

## 7. Gebouwfiche - Woning met vlasschuur - (ID 89582)



Hoofdgemeente      Wielsbeke  
Deelgemeente      Ooigem  
Straat en huisnummer Oostrozebeeksestraat , 165

**Beschrijving**

Oostrozebeeksestraat nr. 165. Woning met vlasschuur. Enkelhuis uit 1930, gebouwd in opdracht van vlaswerker Valentijn Goemaere uit Ooigem. Aanpalend magazijn aan noordzijde opgetrokken in 1936 door dezelfde eigenaar.

Halfvrijstaand woonhuis onder zadeldak in mechanische pannen (nok evenwijdig met de straat). Eenvoudige lijstgevel uit donkerrode bakstenen met geel kleuraccent voor de strekken boven de korfboogvormige muuropeningen. Gecementeerde plint, nieuwe houten kroonlijst en vernieuwd schrijnwerk.

Aangebouwd magazijn uit rode baksteen onder zadeldak (nok haaks op de straat). Bewaarde metalen schuifpoort met verticale roedeverdeling in de bovenlichten. Centraal ingebrachte gevelkapel in baksteenomlijsting met bekronend kruis.

**8.3 Adviezen en verslag plenaire**

- 8.3.1 Verslag van de plenaire vergadering
- 8.3.2 Amendering verslag provinciebestuur
- 8.3.3 advies deputatie West-Vlaanderen
- 8.3.4 advies agentschap R-O Vlaanderen
- 8.3.5 advies departement landbouw en visserij
- 8.3.6 advies Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
- 8.3.7 advies departement Leefmilieu-, Natuur en Energiebeleid
- 8.3.8 advies Waterwegen en Zeekanaal NV

**8.4 Advies van de Gecoro naar aanleiding van het openbaar onderzoek**

- 8.4.1 Verslag van de vergadering van 25 november 2008