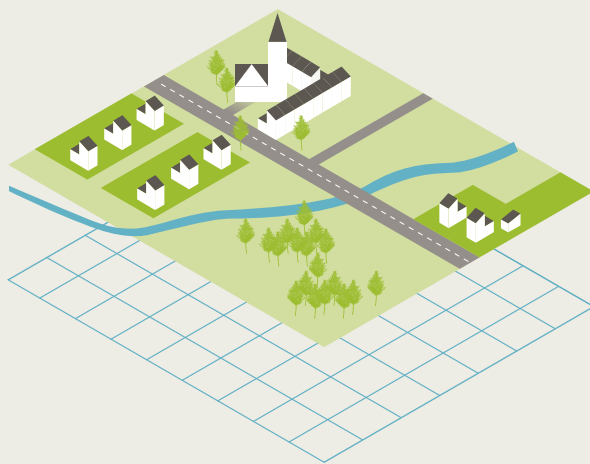


september 2023

RUP

KERNVERSTERKING OOSTROZEBEKE



stedenbouwkundige
voorschriften

RUP KERNVERSTERKING

Stedenbouwkundige voorschriften



Opdrachtgever

Gemeente Oostrozebeke
Ernest Brengierstraat 6
8780 Oostrozebeke

Contactpersoon

Dieter Jehs
omgevingsambtenaar@
oostrozebeke.be
+32 (0)56 67 11 87



Opdrachthouder

Voorland cv
Dok Noord 4 C102
9000 Gent
www.voorland.be
info@voorland.be

Contactpersoon

Robin De Ridder
robin@voorland.be
+32 477 82 82 47



Kenter

Muizenheuvelstraat 87
2520 Ranst
www.kenteradvies.be
info@kenteradvies.be

Kenter

Katelijne Verhaegen
katelijne@kenteradvies.be
+32 497 51 81 13

**Gezien en definitief vastgesteld door de
gemeenteraad in zitting van 07/09/2023**

Op bevel,

Getekend door: Carl Vereecke (Signature)
Getekend op: 2023-09-13 16:21:01 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Vereecke Carl  Vlaamse
overheid

De Algemeen Directeur
Carl Vereecke

Getekend door: Anne-Sophie Verschoore (Signature)
Getekend op: 2023-09-14 16:15:10 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Verschoore Anne-Sophie  Vlaamse
overheid

De Voorzitter
Anne-Sophie Verschoore

Ruimtelijk planner,
opgenomen in het register conform
het besluit van de Vlaamse Regering
van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Robin de Ridder

ONTWERP RUP

Dit document bevat de stedenbouwkundige voorschriften voor het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Kernversterking'. In deze versie zijn de adviezen en bezwaren verwerkt die tijdens de twee openbare onderzoeken werden uitgebracht. Het document vormt de finale versie in het opmaakproces van het RUP.

Het planningsproces van RUP Kernversterking startte begin 2020, en kent vijf fases. Met de vaststelling van dit document is de vijfde stap afgerond (startnota – scopingnota – voorontwerp RUP – ontwerp RUP – RUP).

Meer info over het proces vind je in de procesnota: <https://www.oostrozebeke.be/rup-kernversterking>.

De stedenbouwkundige voorschriften vloeien inhoudelijk nog steeds voort uit het planvoornemen en de planingrepen die in start- en scopingnota werden opgenomen. Zowel start- als scopingnota zijn, net als alle overige plandocumenten, te raadplegen op <https://www.oostrozebeke.be/rup-kernversterking>.

Contact en info

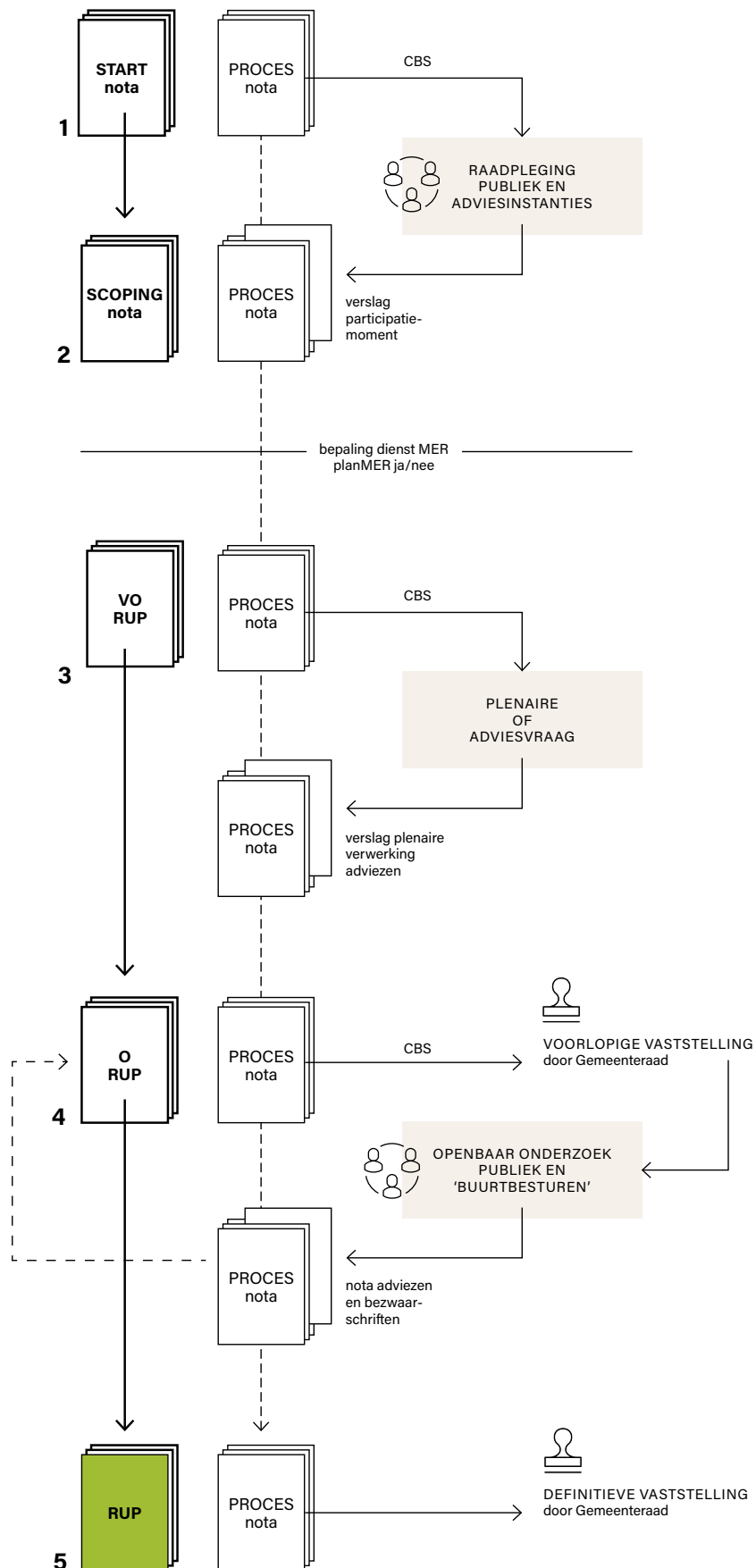
Gemeente Oostrozebeke
Ernest Brengierstraat 6
8780 Oostrozebeke
info@oostrozebeke.be

Contactpersoon

Dieter Jehs
omgevingsambtenaar@oostrozebeke.be
+32 (0)56 67 11 87



VOORLAND



INHOUD

————	Stedenbouwkundige voorschriften – algemeen	06
————	Stedenbouwkundige voorschriften – gebiedsspecifiek	10
	Wonen	11
	Annex A – Afwegingskader	12
	Landbouw	26
	Overig groen	28
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	29
	Annex B – Grafisch plan	30

RUP – Kernversterking Oostrozebeke

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

HET VERHAAL

Het RUP Kernversterking is een verankering van het Masterplan Dorpskernvernieuwing. Het is een logische vervolgstap in het kernversterkingsbeleid van de gemeente Oostrozebeke, dat reeds in het GRS werd uitgestippeld. Het GRS werd opgemaakt en goedgekeurd in 2006. Het Masterplan werd goedgekeurd door de gemeenteraad in 2019 als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, waaraan een bouwpaauze voor meergezinswoningen in de kern werd gekoppeld. Zo wordt de gemeente tijdens de opmaak van haar ruimtelijke visie, en de verankering ervan, niet ingehaald door de werkelijkheid en krijgt het masterplan en de kernversterking een faire kans in de gemeente.

Met dit RUP wil de gemeente een antwoord bieden op de actuele ruimtelijke uitdagingen waar ze net als vele andere gemeenten en kernen in het buitengebied voor staat. De ruimtelijke uitdagingen eigen aan de dorpen, vandaar ook wel 'dorpenproblematiek' genoemd, zijn o.a. de verappartementisering, de toenemende druk op de kern en de verschuiving van de detailhandel en retail naar de steenwegen.

DE VOORSCHRIFTEN

Welke regels zullen gelden?

STEDENBOUW- KUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Stedenbouwkundige voorschriften zijn reglementaire bepalingen. Ze leggen vast wat wel en niet kan in het plangebied, en onder welke voorwaarden een aanvraag vergund kan worden. Bij de voorschriften worden ook definities voorzien, die helpen om de regels te interpreteren. Deze definities hebben verordenende kracht.

[Ontdek meer vanaf p. 6 > Stedenbouwkundige voorschriften](#)

Afwegingskader

Onder het motto "voor wat hoort wat" kan in het centrum van Oostrozebeke net iets meer worden toegelaten wanneer een project een ruimtelijke meerwaarde inhoudt voor het dorp. Het gaat om een afwijkingsmogelijkheid op één van de stedenbouwkundige voorschriften, waarbij in dialoog een beter resultaat voor zowel de aanvrager als voor de gemeente wordt gezocht.

[Ontdek meer vanaf p. 12 > Afwegingskader](#)

Grafisch plan

Er zijn algemene voorschriften, die in het hele plangebied geldig zijn, ongeacht de bestemmingszone. Daarnaast zijn er ook stedenbouwkundige voorschriften die aan een bepaalde zone op het grafisch plan gekoppeld zijn, en dus enkel voor die bestemmingszone gelden. Het grafisch plan bestaat als afzonderlijk document, maar voor de duidelijkheid is het ook in dit document in annex opgenomen.

[Ontdek meer vanaf p. 30 > Grafisch plan](#)

HET RUP-DOSSIER

Waarom maken we dit plan?

TOELICHTENDE NOTA



De toelichtende nota is een informatief document dat de verordenende delen van het RUP begeleidt. Het bevat informatie over de historiek en de beleidscontext van het planinitiatief, over het gebied waarop dat betrekking heeft, en over de visie waaruit het RUP voortvloeit.

Ontdek meer in de > [toelichtende nota](#)

Wat kunnen de effecten zijn?

MER



Op basis van de scopingnota werd een inschatting gemaakt van de mogelijke milieu-effecten van dit plan. Daarbij werd vastgesteld dat het plan geen significant negatieve effecten zou hebben. Die stelling is intussen bevestigd door het Team Mer. Voor dit plan wordt dan ook geen MER opgemaakt.

Ontdek meer in de > [scopingnota en MER-screening](#)

Welke bestemmingen wijzigen?

GRAFISCH PLAN



Op het grafisch plan staat aangegeven voor welk gebied het RUP van toepassing is, en welke bestemmingszones ermee gecreëerd worden. Het plan is nauwkeurig tot op perceelsniveau. Aan elke bestemmingszone op het grafisch plan zijn één of meer stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld. Zowel het grafisch plan als deze voorschriften hebben verordenende kracht.

Ontdek meer op het > [grafisch plan](#)

Hoe komt dit plan tot stand?

PROCESNOTA



Een RUP-procedure bestaat uit verschillende fases, die elk weer bepaalde publicaties, overleg- en soms inspraakmomenten met zich meebrengen. Om een overzicht bij te houden van wat wanneer plaatsvond en wie erbij betrokken was, is er de procesnota. Bij elke fase in de RUP-procedure wordt een geüpdatete versie van de procesnota opgemaakt. De meest recente is dus de vierde versie.

Ontdek meer in de > [procesnota](#)

DE BOUWCODE

En verder?

BOUWCODE



In éénzelfde traject met dit RUP maakt Oostrozebeke ook een Bouwcode op, die verdere regels bevat voor de vergunningsbeoordeling in de gemeente. Het RUP is 'light' opgevat, dat wil zeggen dat het zich er in hoofdzaak toe beperkt om bestemmingen vast te leggen. De Bouwcode vult aan met meer uitgebreide regels rond o.a. woonkwaliteit, beeldkwaliteit, groen en water, parkeren, ... Ze is van toepassing in aanvulling op het RUP, en dat voor het volledige grondgebied van Oostrozebeke. Beide instrumenten werken aan dezelfde doelstellingen, die je terugvindt in de toelichtende nota bij dit RUP. De Bouwcode en het RUP vormen samen een helder, eenduidig planologisch kader voor de beeld- en leefkwaliteit in Oostrozebeke.

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**
Algemeen

Algemene voorschriften

ART. 0.1 OPHEFFINGS- EN UITWERKINGTREDINGS-BEPALINGEN

§1. Bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de onderstaande bestemmingsplannen en verkavelingen opgeheven voor het deel dat zich binnen de plancontour van het RUP bevindt:

- Gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17/12/1979)
- BPA De Ginste (10/09/1984)
- BPA Driehoek (22/02/1996)
- BPA Hoogleen (16/12/2002)
- BPA Ter Priem (16/01/2006)
- RUP Driehoek (14/07/2007)
- RUP Dorp Oost Herziening (04/02/2010)
- RUP Sportcentrum (03/06/2010)
- RUP Vinkhoek (12/04/2012)
- RUP De Krinkel (13/02/2014)
- RUP Verre Ginste (10/11/2015)
- RUP Olieberg (03/05/2018)

§2. Bij de inwerkingtreding van dit RUP worden alle verkavelingen binnen de plancontour opgeheven.

§3. Dit RUP wordt vastgesteld samen met de Bouwcode, volgens de regeling in art. 2.2.5, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP is niet langer uitvoerbaar als de Bouwcode haar rechtskracht verliest of gewijzigd wordt in strijd met artikel 2.2.5, §2, vierde lid.

ART. 0.2 OVERGANGSBEPALINGEN

§1. Elke **nieuwe** activiteit of functie binnen het plangebied moet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

§2. Bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, niet zijnde woningbouw, die niet voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP, kunnen herbouwd worden tot een maximaal volume van 140m³ voor zover ze zich niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied) of in recreatiegebied bevinden, en voor zover ze blijven voldoen aan de voorschriften van de Bouwcode en aan de goede ruimtelijke ordening.

§3. Bestaande detailhandel die niet voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP, kan uitbreiden voor zover de volledige site waarop de aanvraag betrekking heeft blijft voldoen aan de voorschriften van de Bouwcode en aan de goede ruimtelijke ordening.

Met **nieuwe** activiteiten en functies worden bedoeld:

- de vergunningsplichtige activiteiten en functies waarvoor na de datum van inwerkingtreding van dit RUP (XX/XX/XXXX) een vergunning wordt aangevraagd; en
- de niet-vergunningsplichtige of vrijgestelde activiteiten en functies die een aanvang nemen na die datum.

Bestaande vergunde activiteiten en functies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP kunnen behouden blijven.

ART. 0.3 INPLANTING

§1. Bij nieuwbouw, herbouw of verkaveling kunnen gebouwen met onderstaande hoofdfuncties slechts worden toegelaten voor zover hun voorgevel zich bevindt op minder dan 10 meter van de rooilijn van de voldoende uitgeruste openbare weg waaraan ze zich bevinden:

- Wonen;
- Verblifsrecreatie;
- Dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- Detailhandel;
- Dancing, restaurant en café;
- Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen.

§2. Een afwijking op de eerste paragraaf kan enkel worden toegestaan in één van de volgende gevallen:

- De aanvraag betreft een herbouw, waarbij de totale verhardingsgraad op het perceel met minimaal 10% afneemt;
- De aanvraag betreft een nieuwbouw op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, waarbij wordt aangetoond dat het omwille van de vorm of ligging van het perceel onmogelijk is om te voldoen aan de eerste paragraaf;
- De aanvraag maakt gebruik van de afwijkmogelijkheid bedoeld in art. 1, §4 van dit RUP.

ART. 0.4 INRICHTINGSPLAN

§1. Bij elke vergunningsaanvraag waarbij gebruik wordt gemaakt van de afwijkmogelijkheid bedoeld in art. 1, §4, wordt een inrichtingsplan voor de volledige deelzone gevoegd dat moet toelaten om de conformiteit met het afwegingskader en de Bouwcode te toetsen. Daarvoor geeft het inrichtingsplan minstens de volgende elementen weer:

- de bouwvelden, de inplanting en hoogte van de gebouwen;
- de verhardingen;
- de groene ruimte, met beschrijving van het type (bv. tuin, hemelwaterbuffer, hoogstamboom, ...) en aanduiding van het bedoelde gebruik (privaat, collectief, publiek);
- de verkeerscirculatie voor de verschillende vervoersmodi, de ontsluiting, de verbindingen voor trage weggebruikers;
- de parkeerplaatsen;
- waar relevant, de zichtassen.

Het inrichtingsplan voorziet in een visueel onderscheid tussen de reeds gerealiseerde elementen en de ontwikkelingen die deel uitmaken van de aanvraag.

§2. Deze toevoeging heeft geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling, en heeft enkel een **informatief** karakter. Het inrichtingsplan is echter belangrijk voor de evaluatie van de conformiteit van een aanvraag met de voorschriften van het RUP en de Bouwcode, en kan dus een rol spelen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

De **rooilijn** is de grens tussen de openbare weg en de eigendommen die eraan grenzen. Als de rooilijn niet is vastgelegd, wordt gebruik gemaakt van de afpalingsprocedure bedoeld in art. 56, §3, 12° van het Decreet Lokaal Bestuur.

Een **voldoende uitgeruste weg** is een weg die ten minste met duurzame materialen is verhard, en die is voorzien van een elektriciteitsnet en de in de buurt gebruikelijke nutsvoorzieningen. Overeenkomstig art. 4.3.5 van de VCRO kunnen gebouwen voor onder andere de functies genoemd in dit artikel enkel worden toegestaan op percelen die aan een voldoende uitgeruste weg liggen. Een **openbare weg** is een weg die voor iedereen toegankelijk is, en sluit dus private toegangswegen uit.

De **deelzones** staan aangegeven in het afwegingskader bij dit RUP, en zijn genummerd met B1, B2, ... (zie p. 13).

Het inrichtingsplan is een **informatief** document, en het ontbreken ervan is dan ook geen reden om tot onontvankelijkheid van het dossier te besluiten, maar in het dossier moet hoe dan ook aangetoond worden dat aan de voorwaarden van dit RUP en de Bouwcode is voldaan. Hoewel het in theorie dus mogelijk is om de gevraagde informatie op een andere plek in het vergunningsdossier op te nemen, is een inrichtingsplan het meest aangewezen document om alle nodige informatie te bundelen.

ART. 0.5 NUTSWERKEN

Het aanleggen van wegen en hun aanhorigheden kan in elke zone worden toegelaten.

ART. 0.6 NEVENFUNCTIES

Functies complementair aan het wonen zoals bedoeld in art. 2, §3 van het BVR van 14/04/2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, kunnen steeds worden toegelaten, voor zover ze voldoen aan de voorwaarden in art. 2, §3 van dat Besluit, aan de Bouwcode, en aan de goede ruimtelijke ordening.

Functies complementair aan het wonen worden in het BVR van 14/04/2000 beschreven als kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid. Als deze functies duidelijk ondergeschikt zijn aan het wonen, volgens de voorwaarden in het Besluit, en bovendien ook aan de Bouwcode en de goede ruimtelijke ordening voldoen, kunnen ze in elk van de woonzones in het RUP worden toegelaten.

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**
Gebiedsspecifiek

Gebiedscategorie wonen

ART. 1 WONEN IN HET CENTRUM

§1. Het gebied is bestemd voor wonen, en voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in zoverre ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, reca en kamergebonden toeristisch logies, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Kamerwoningen kunnen in deze zone worden toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 50 zelfstandige woningen per hectare.

Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule $\text{oppervlakte perceel} / 200\text{m}^2$, waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond, met een minimum van één.

§3. In dit gebied kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 200m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 50 zelfstandige woningen per hectare blijft.

§4. Een afwijking op de tweede en derde paragraaf kan worden toegestaan voor projecten die een gebiedsspecifieke ruimtelijke meerwaarde verwezenlijken conform het afwegingskader opgenomen in dit RUP. Om aan te tonen dat dit het geval is wordt een inrichtingsplan in de zin van art. 0.4 bij het vergunningsdossier gevoegd.

ART. 1.1 OVERDRUK SOCIAAL WONEN

§1. Binnen het gebied aangeduid met deze overdruk kan enkel een sociaal woonaanbod verwezenlijkt worden, onder de vorm van één- en meergezinswoningen.

§2. In aanvulling op art. 1, §2 kan een omgevingsvergunning voor nieuwbouw, verbouw, herbouw of uitbreiding van bebouwing slechts verleend worden indien de kavels als sociale kavels kunnen worden beschouwd én indien de woningen als sociale woningen kunnen worden beschouwd.

§3. In aanvulling op art. 1, §3 kan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van de gronden of de inrichting van de woonkavels slechts verleend worden indien de woonkavels als sociale kavels kunnen worden beschouwd.

§4. De afwijkingsmogelijkheid bedoeld in art. 1, §4 geldt niet voor het gebied aangeduid met deze overdruk. Wel wordt extra aandacht besteed aan een kwaliteitsvolle inrichting en omgevingsaanleg van het gebied.

ART. 1.2 NABESTEMMING GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Als de huidige activiteiten binnen het gebied aangeduid met deze overdruk worden stopgezet, geldt de nabestemming gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Het gebied volgt dan de voorschriften van artikel 8.

Met de draagkracht van de omgeving wordt de mate bepaald waarin de omgeving een nieuwe functie kan verdragen, zonder daarbij te veel aan leefkwaliteit in te moeten boeten. Factoren daarin zijn bijvoorbeeld geluids-, mobiliteits-, geurhinder ...

Reca staat voor restaurants en cafés.

Onder ambachtelijke bedrijven worden bedrijven begrepen waar handwerk primeert, al is het gebruik van machines niet uitgesloten.

Een woondichtheid van 50 zelfstandige woningen per hectare houdt in dat één zelfstandige woning per schijf van 200m² kaveloppervlakte is toegelaten.

Een woning is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden of een alleenstaande. Een huishouden zijn meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Ook mensen die cohousen kunnen een huishouden zijn. Een zelfstandige woning is elk type woning behalve een kamer of een zorgwoning. Voor meer info, zie de Bouwcode.

Het afwegingskader is te vinden vanaf p. 12 van dit document. Het is te lezen als toelichting bij de vereiste "gebiedsspecifieke ruimtelijke meerwaarde" en verduidelijkt wat Oostrozebeke daaronder verstaat voor de verschillende deelzones.

Een sociaal woonaanbod bestaat uit huurwoningen, koopwoningen en kavels die voldoen aan de definitie van een sociaal woonaanbod in de Vlaamse Codex Wonen. In het gebied kunnen geen woningen of kavels bestemd voor de private markt vergund worden.

ANNEX A

AFWEGINGSKADER

Ruimtelijke meerwaarde

Het centrum van Oostrozebeke telt een aantal kenmerkende structuren: het Visscheriepark, de steenweg, de Mandelvallei, het dorpshart rond de kerk ... Deze structuren dragen bepaalde kwaliteiten in zich: ze bieden open ruimte en voorzieningen, en vormen daarom de ideale drager voor nieuwe woonontwikkelingen. Daarnaast bepalen ze in grote mate de uitstraling of het karakter van Oostrozebeke.

De voorschriften van dit RUP 'Kernversterking' maken een gedifferentieerde verdichting mogelijk, waarbij de grootste verdichtingsmogelijkheden zich in het centrum van het dorp situeren. De gemeente Oostrozebeke wil echter ook, onder het motto "voor wat hoort wat", nog net iets meer mogelijk maken voor projecten die écht een (ruimtelijke) meerwaarde bieden voor het dorp. Voor projecten binnen de zone "wonen in het centrum" kan daarom afgeweken worden van de basisdichtheid in de voorschriften, voor zover wordt aangetoond dat ze een gebiedsspecifieke ruimtelijke meerwaarde betekenen voor het dorp. Dit afwegingskader, dat toelichtend is opgenomen bij het RUP, verduidelijkt verder wat onder die meerwaarde moet worden verstaan.

De meerwaarde die een project kan betekenen verschilt van plek tot plek. Daarom wordt het gebied "wonen in het centrum" binnen dit afwegingskader verder opgedeeld in vijf deelzones, die zich telkens op één of meer van de kenmerkende structuren van het dorp richten. Een project komt enkel in aanmerking voor een afwijking op de basisdichtheid als het voldoet aan de principes van de deelzone(s) waarin het zich bevindt.

Hieronder worden voor elk van de zones de specifieke randvoorwaarden beschreven waar een project aan moet voldoen. De pagina's zijn voor elke deelzone hetzelfde opgebouwd, en bevatten:

- de **visie**, incl. zuiver indicatieve grafische weergave, waarin het streefbeeld voor de zone wordt toegelicht;
- de **principes**, waar het voorstel zich aan moet conformeren om in aanmerking te komen voor de afwijkingsmogelijkheid;
- de **referenties**, die ter inspiratie kunnen dienen bij het opmaken van een voorstel.

Om van de mogelijkheden in dit afwegingskader gebruik te maken wordt een inrichtingsplan bij de vergunningsaanvraag gevoegd. De gemeente Oostrozebeke nodigt ook uit om dit inrichtingsplan te bespreken op een vrijwillig vooroverleg — dialoog is de beste manier om te zorgen dat alle partijen zeker zijn dat het voorgestelde project tot een goed resultaat leidt.

Contacteer daarom: omgeving@oostrozebeke.be



B1 – Bospark

VISIE

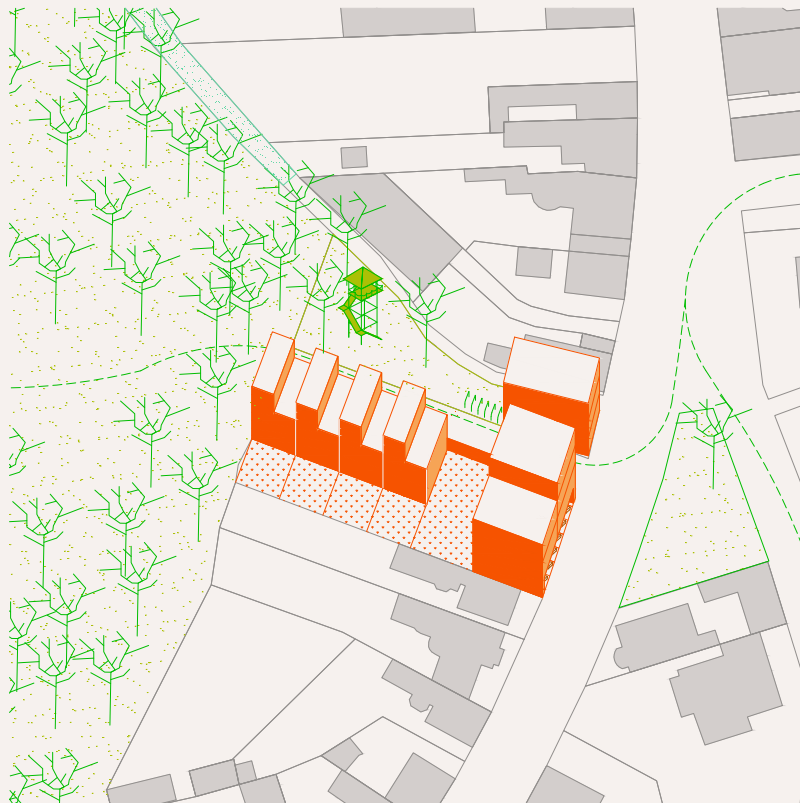
De bebouwing langs de Stationsstraat grenst met de achterkant aan het park De Visscherie of aan de Groene Long, belangrijke groenpolen voor Oostrozebeke. Verdere (woon-)ontwikkelingen in deze zone werken aan een sterkere verbinding met deze parken.

Doorsteken voor de trage weggebruiker, waarlangs eventueel bebouwing in tweede lijn mogelijk is, kunnen de parken zichtbaar en toegankelijk maken vanaf de straat. Hoogteaccenten aan de Stationsstraat accentueren deze steegjes.

Tuinen die aan één van beide parken grenzen zorgen door een bossige inrichting voor een vlotte overgang tussen publiek, eventueel collectief en privaat domein.

PRINCIPES

- Het voorstel maakt het Visscheriepark of de Groene Long zichtbaar en/of toegankelijk vanaf de straat, en zorgt voor een zachte overgang (zonder bv. muren, hekken, ...) tussen publiek park en collectieve of private tuinen.
- Het voorstel sluit aan op het Visscheriepark of de Groene Long door de onverharde groenruimte op elk perceel (zie ook Bouwcode) met hoogstammige bomen te beplanten.
- Als het voorstel een trage doorsteek richting het park voorziet, zijn hoogteaccenten aan het begin van die doorsteek en bebouwing langs de doorsteek mogelijk. Deze gebouwen zijn van een hoge architecturale kwaliteit (esthetisch, duurzaam, inclusief), en worden alzijdig afgewerkt.
- Het voorstel organiseert collectieve parkings aan de zijde die grenst aan de Stationsstraat, in geen geval in het binnengebied.



REFERENTIES



Felt - Puinhuis - Gent



Mies van der Rohe - Lafayette park - Detroit



Puls Architecten - Van Luppenstraat, Antwerpen



Raum architecten - vier sociale woningen - Tildonk

B2 – Doortocht

VISIE

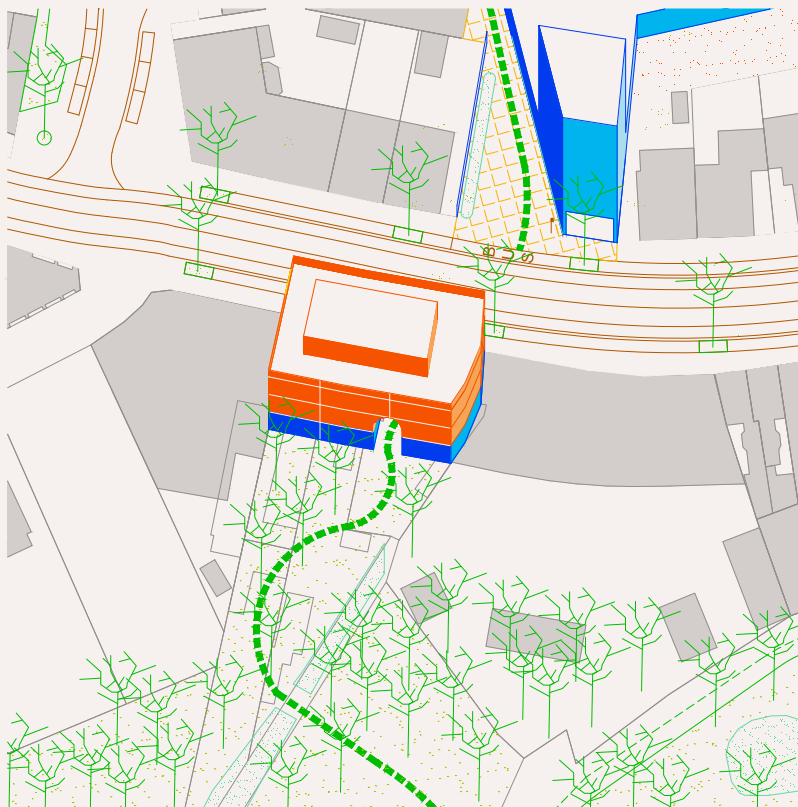
De Hoogstraat / Wielsbekestraat is de belangrijkste verkeersader door de kern van Oostrozebeke. Langs deze as wordt ingezet op een levendig handelscentrum, met voorzieningen in de plint en woongelegenheden in verschillende maten en typologieën hogerop.

Aaneengesloten bebouwing domineert, en blijft domineren. De architectuur weerspiegelt de historische percelering, door ook bij eventuele meergezinswoningen (de illusie van) smallere, verticale gevels te creëren.

Publieke doorsteken door, langs of onder gebouwen kunnen het netwerk van trage verbindingen in het dorp versterken, en luwte bieden tegen de soms drukke steenweg.

PRINCIPES

- Het voorstel betreft aaneengesloten bebouwing met een plint die geschikt is voor handelsfuncties (bv. 1,5 bouwlaag) en woningen op de hogere verdieping(en).
- Het voorstel is van een hoge architecturale kwaliteit (esthetisch, duurzaam, inclusief), en weerspiegelt de historische percelering door aandacht te besteden aan verticaliteit in de gevels.
- Als het voorstel grenst aan een park en/of een trage verbinding, omvat het een publieke doorsteek die daarop aantakt.
- Het voorstel streeft naar een zo groot mogelijke diversiteit aan woontypologieën (grote en kleine units, zorgwonen, ...).



REFERENTIES



Meta-Architectuurbureau - Gummarus - Antwerpen



Office 360 - Kapittelhof - Lommel



Office 360 - Cuberdon - Borgerhout



David Chipperfield Architects - Joachimstrasse, Berlijn

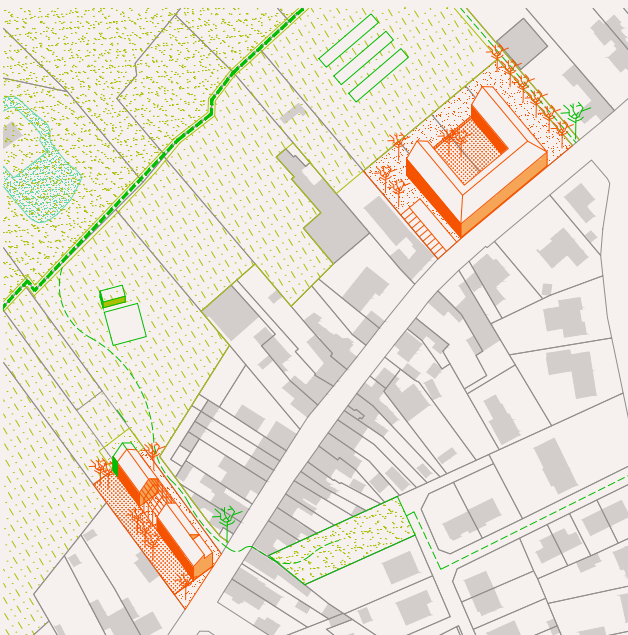
B3 — Valleipark

VISIE

De bebouwing in deze zone grenst aan de Mandelvallei, waar o.a. het park De Vlasmeersen zich bevindt. Bij verdere (woon-) ontwikkelingen in deze zone krijgt het landschap een centrale plaats.

Dat gebeurt enerzijds door een vlotte overgang te vormen tussen tuin en landschap, anderzijds door het landschap zichtbaar te maken — zowel vanuit de woning, die zich tweezijdig kan oriënteren, als vanop de straat, vanwaar zichtassen richting de Mandel vrij blijven.

Percelen zijn vaak voldoende ruim en bieden plaats voor een collectieve tuin, speeltuin, volkstuinjes, ... De zone is dan ook zeer geschikt voor intergenerationeel wonen en alternatieve woonvormen.



PRINCIPES

- Het voorstel zorgt voor (een) ononderbroken zichtlijn(en) van de Kalbergstraat naar de Mandel en omgekeerd.
- Het voorstel organiseert een overgang naar het achterliggende landschap volgens de 4/14/40-regel: verharding kan slechts tot 4m achter de woning, intensief maaibeheer tot maximaal 14m achter de woning, extensief beheer tot 40m achter de woning en van daaraf sluit de beplanting visueel aan op het achterliggende landschap.
- Het voorstel is van een hoge architecturale kwaliteit (esthetisch, duurzaam, inclusief), en zoekt in de gebouwtypologie een duidelijke relatie met het omliggende landschap en de historische woontypologieën.
- Het voorstel omvat een diversiteit aan woonvormen (bv. zorgwonen, cohousing, sociale woningen, ...).
- Als het voorstel grenst aan een park en/of een trage verbinding, omvat het een publieke doorsteek die daarop aantakt.

REFERENTIES



Dierendonckblancke architecten - Het
Gielsbos - Gierle



Happel Cornelisse Verhoeven Erve Oostermaet
- Lettele (NL)



B4 — Schakel

VISIE

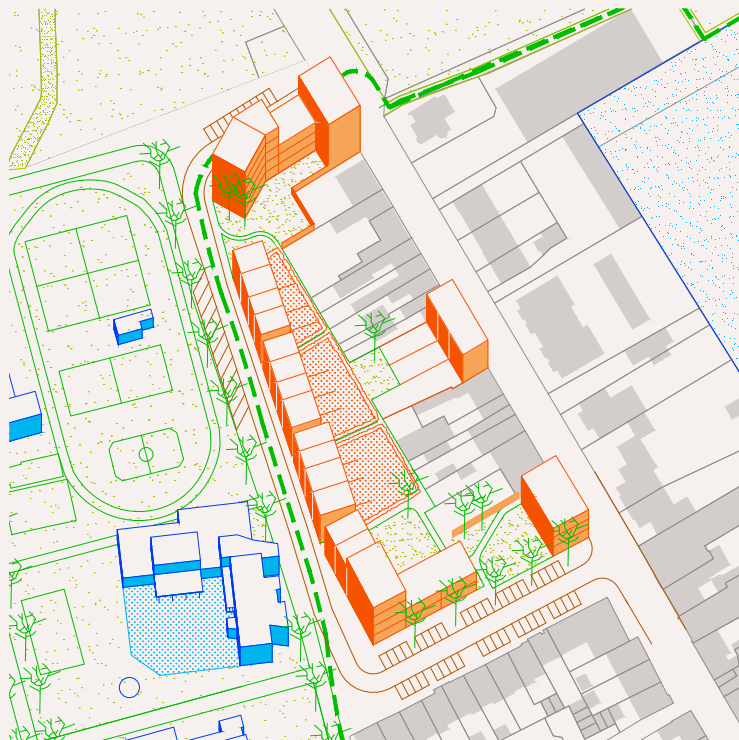
Dit bouwblok bestaat uit zeer diepe kavels, die de kans bieden om als schakel te fungeren tussen de Mandelmeersen en het dorpscentrum.

Toekomstige ontwikkelingen splitsen het bouwblok doormidden, waarna woningen zich zowel naar de Ravottestraat als naar de Tieltsteenweg kunnen oriënteren. Op de hoeken, en aan de noordzijde, zijn hoogteaccenten wenselijk. Midden door het bouwblok loopt een trage wegverbinding en (semi-)publiek park tussen de tuinen aan weerszijden.

Om dit te realiseren wordt gerekend op “grotere” projecten, die telkens een deel van de publieke ruimte helpen realiseren.

PRINCIPES

- Het voorstel omvat minstens vier woningen, en houdt rekening met een trage verbinding door het midden van het bouwblok.
- Het voorstel omvat de ontwikkeling van nieuw publiek domein met verblijfskwaliteit, aansluitend op de trage verbinding (bv. doorsteek, pleintje, parkje, zitplekken aan gevels ...).
- Het voorstel is van een hoge architecturale kwaliteit (esthetisch, duurzaam, inclusief), met aandacht voor detail. Er wordt gesloten bebouwing voorzien, die aan voor- en achtergevel wordt afgewerkt.
- Hoogteaccenten zijn mogelijk aan de noordzijde en op de hoeken van het bouwblok, en zijn alzijdig afgewerkt.
- Als het voorstel parkings voorziet, organiseert het die collectief aan de buitenzijde van het woonerf, in geen geval in het binnengebied.



REFERENTIES



VincentEvrardlaan, Gentbrugge



Office 360 - Lievehof - Gent



De Zwarte Hond - De Smaaktuin - Utrecht (NL)



Le Logis en Floréal - Brussel

B5 – Dorpshart

VISIE

In deze centraal gelegen zone wordt een fijnmazig weefsel ontwikkeld, waarin wonen centraal staat. Door kwaliteitsvol publiek domein aan te leggen en de auto gericht terug te dringen wordt de trage weggebruiker (wandelaar, fietser) er op de eerste plek gezet.

Al wandelend merk je meer details op in de omgeving: daarom is de architectuur in de zone van een hoge kwaliteit, biedt ze voldoende afwisseling en interessante details. Binnengebieden worden “ontrommeld” en “geopend” in de vorm van publiek toegankelijke doorsteken, pleintjes, mini-parkjes ... Ontmoetingsplekken met een maximale verblijfskwaliteit.

Op termijn evolueert deze zone in het hart van Oostrozebeke zo tot een autovrije woon- en ontmoetingsplek, een echt dorpshart.

PRINCIPES

- Het voorstel betreft een (autovrij) woonerf, waarin zowel wonen als ontmoeting centraal staan.
- Het voorstel omvat de ontwikkeling van nieuw publiek domein met verblijfskwaliteit, op maat van de trage weggebruiker (bv. doorsteek, pleintje, parkje, zitplekken aan gevels ...).
- Het voorstel betreft aaneengesloten bebouwing met een plint die geschikt is voor handelsfuncties (bv. 1,5 bouwlaag) en woningen op de hogere verdieping(en).
- Het voorstel is van een hoge architecturale kwaliteit (esthetisch, duurzaam, inclusief), met aandacht voor detail in de inkompartijen, gevelopbouw en materiaalgebruik.
- Het voorstel bevat zo veel mogelijk groene ruimte (bv. bomen, groendaken, geveltuintjes, ...).
- Als het voorstel parkings voorziet, organiseert het die collectief aan de buitenzijde van het woonerf, in geen geval in het binnengebied.



REFERENTIES



Het binnengebied als groene ontmoetingsruimte - OM/AR - Borgerhout, Antwerpen



Sociale plint - Bart Dehaene - Sint-Amandsberg, Gent



Reconversie drukkerij - Collectief Noord - Antwerpen

Gebiedscategorie wonen (vervolg)

ART. 2. WONEN IN HET DORP

§1. Het gebied is bestemd voor wonen. Kamerwoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 20 zelfstandige woningen per hectare.

Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule $\text{oppervlakte perceel} / 500\text{m}^2$, waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond, met een minimum van één.

§3. In dit gebied kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 500m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 20 zelfstandige woningen per hectare blijft.

ART. 2.1 OVERDRUK DETAILHANDEL

In aanvulling op art. 2, §1 is binnen het gebied aangeduid met deze overdruk naast wonen ook detailhandel mogelijk als hoofdbestemming.

ART. 2.2 OVERDRUK DETAILHANDEL VOOR DAGELIJKSE GOEDEREN

In aanvulling op art. 2, §1 is binnen het gebied aangeduid met deze overdruk naast wonen ook detailhandel voor dagelijkse goederen mogelijk als hoofdbestemming.

Een **woondichtheid** van 20 woningen per hectare houdt in dat één woning per schijf van 500m² kavelpervlakte is toegelaten.

Een **woning** is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden of een alleenstaande. Een **huishouden** zijn meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Ook mensen die cohousen kunnen een huishouden zijn. Een **zelfstandige woning** is elk type woning behalve een kamer of een zorgwoning. Voor meer info, zie de Bouwcode.

Detailhandel is de verkoop van goederen door bedrijven aan individuele eindgebruikers, en verschilt dus van groothandel, waarbij een bedrijf aan andere handelaars of ondernemingen verkoopt.

Detailhandel voor dagelijkse goederen slaat op detailhandelszaken die in hoofdzaak goederen voor dagelijks gebruik aanbieden, die in hoge frequentie worden aangekocht. Voorbeelden zijn groenten, fruit, vlees, brood, kranten, medicijnen ...

ART. 3 WONEN IN HET WOON-WERKLINT

§1. Het gebied is bestemd voor wonen, en voor ambachtelijke en/of lokale bedrijven in zoverre ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Beide functiecategorieën kunnen als hoofdfunctie worden toegelaten. Kamerwoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 12,5 zelfstandige woningen per hectare.

Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule $\text{oppervlakte perceel} / 800\text{m}^2$, waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond, met een minimum van één.

§3. In dit gebied kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 800m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 12,5 zelfstandige woningen per hectare blijft.

Een afwijking op deze paragraaf kan worden toegestaan voor aanvragen met een oppervlakte groter dan 1 hectare, voor zover elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 700m², en aan alle overige voorschriften voldaan is.

§4. In dit gebied kan geen omgevingsvergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de functie “industrie en bedrijvigheid” naar een woonfunctie.

ART. 4 WONEN IN HET LANDSCHAPSLINT

§1. Het gebied is bestemd voor wonen, en voor landbouw in zoverre die de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Beide functiecategorieën kunnen als hoofdfunctie worden toegelaten. Kamerwoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

§2. In dit gebied wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 12,5 zelfstandige woningen per hectare.

Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule $\text{oppervlakte perceel} / 800\text{m}^2$, waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond, met een minimum van één.

§3. In dit gebied kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 800m², en elk resulterend perceel afzonderlijk onder de drempel van 12,5 zelfstandige woningen per hectare blijft.

Een afwijking op deze paragraaf kan worden toegestaan voor aanvragen met een oppervlakte groter dan 1 hectare, voor zover elk resulterend perceel een oppervlakte heeft van minimum 700m², en aan alle overige voorschriften voldaan is.

Onder **ambachtelijke bedrijven** worden bedrijven begrepen waar handwerk primeert, al is het gebruik van machines niet uitgesloten. **Lokale bedrijven** zijn kleinschalige bedrijven die zich bezig houden met, bijvoorbeeld, relatief stille, schone, kleinschalige en eventueel hoogtechnologische productie, reparatie, opslag of distributie, of onderzoek.

Met de **draagkracht van de omgeving** wordt de mate bepaald waarin de omgeving een nieuwe functie kan verdragen, zonder daarbij te veel aan leefkwaliteit in te moeten boeten. Factoren daarin zijn bijvoorbeeld geluids-, mobiliteits-, geurhinder ...

Een **woondichtheid** van 12,5 woningen per hectare houdt in dat één woning per schijf van 800m² kaveloppervlakte is toegelaten.

Een **woning** is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden of een alleenstaande. Een **huishouden** zijn meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Ook mensen die cohousen kunnen een huishouden zijn. Een **zelfstandige woning** is elk type woning behalve een kamer of een zorgwoning. Voor meer info, zie de Bouwcode.

Gebiedscategorie landbouw

ART. 5 AGRARISCH GEBIED

§1. Het gebied is bestemd voor **beroepslandbouw**. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook **verblijfsgelegenheid**, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die ondergeschikt zijn aan de landbouwfunctie, en een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

§2. In dit gebied kan geen vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, naar één van de volgende hoofdfuncties:

- louter de opslag van allerhande materialen of materieel;
- één van de in artikel 9 van het BVR 28/11/2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, opgenomen functies.

Een vergunning voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, naar de hoofdfunctie wonen, kan slechts worden toegestaan onder volgende cumulatieve voorwaarden:

- het gaat om een **karakteristiek gebouw of geheel** in de zin van de Bouwcode;
- het gaat om maximaal één zelfstandige woning per geheel;
- de woonkavel heeft een maximale oppervlakte van 650m², tenzij het karakteristiek gebouw of geheel op zichzelf een grotere oppervlakte beslaat, in welk geval de maximale oppervlakte wordt bepaald volgens de **45°-regel**, toegepast op het gebouw of het geheel;
- de woonfunctie is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening;
- de erfgoedwaarden van het karakteristiek gebouw of geheel worden behouden en opgewaardeerd.

Beroepslandbouw is het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,...

Met **verblijfsgelegenheid** worden logies binnen bestaande gebouwen of in open lucht bedoeld, ondergeschikt aan de landbouwactiviteit. Het gaat zeker niet over grootschalige logies, maar bijvoorbeeld wel over faciliteiten voor het organiseren van jeugdkampen.

Karakteristieke gebouwen en gehelen worden in de Bouwcode gedefinieerd als volgt:

- Gebouwen, resp. gehelen opgenomen in de Vlaamse Inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Gebouwen, resp. gehelen aangeduid op een publiek raadpleegbare gemeentelijke erfgoedlijst die aan een openbaar onderzoek werd onderworpen.
- Gebouwen, resp. gehelen aangeduid als erfgoed of als "karakteristiek gebouw" in een gemeentelijk RUP of een gemeentelijke verordening.

De **45°-regel** houdt in dat de afstand van een gebouw tot de perceels- of kavelgrens maximaal even groot is als de hoogte van het gebouw. Zo heeft de imaginaire lijn die getrokken wordt van het hoogste punt van het gebouw tot aan de perceels- of kavelgrens een hoek van minimaal 45°.

ART. 5.1 OVERDRUK BOUWVRIJ

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, is het verboden om constructies op te richten.

ART. 5.2 OVERDRUK VALLEIGEBIED

§1. In het gebied, aangeduid met deze overdruk, kunnen enkel de agrarische werken en handelingen worden toegelaten die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

§2. In dit ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen zonevreemde constructies enkel uitgebreid of herbouwd worden als daarbij de totale verhardingsgraad op het perceel met minimaal 10% afneemt.

ART. 5.3 OVERDRUK RESERVEGEBIED WOONPROJECT

§1. Dit gebied is bestemd als een te vrijwaren reservegebied voor woonproject. De onderliggende bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften blijven geldig tot op het ogenblik dat de gemeente een woonbehoefte kan aantonen en een nieuw planningsinitiatief voltooit. Tot zolang dient de zone bouwvrij te blijven.

§2. Op het ogenblik dat de gemeente een woonbehoefte kan aantonen, en een nieuw planningsinitiatief genomen is, zullen de nieuwe bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor onderhavige zone bepaald worden.

Een **constructie** is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Zonevreemde constructies zijn constructies die niet voldoen aan de bestemmingsvoorschriften in het gebied waarin ze zich bevinden. In dit geval: constructies die niet bestemd zijn voor de beroepslandbouw (art. 5).

Met een **planningsinitiatief** wordt in de eerste plaats een RUP bedoeld. Ook planinstrumenten in toekomstige wetgeving kunnen hieronder vallen in zoverre ze minstens een grondige studie van de ruimtelijke en mogelijke milieu-effecten inhouden, een openbaar onderzoek doorlopen en bekrachtigd worden door de gemeenteraad.

Gebiedscategorie overig groen

ART. 6 PARK

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied kan ook een sociale functie vervullen.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevengechikte functies.

ART. 7 GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengechikte functies.

Met een **sociale functie** wordt bedoeld dat inrichtingswerken die dienen om het park open te stellen voor een breder publiek toelaatbaar zijn. Dit voorschrift betekent niet dat dat ook effectief zal gebeuren.

Nevengechikte functies zijn evenwaardig, en moeten tegen elkaar worden afgewogen. Geen van de functies is als enige functie binnen de zone mogelijk. Bij het beoordelen van een aanvraag wordt rekening gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van elk van de nevengechikte functies: deze mogen elkaar niet in de weg staan of in het gedrang brengen.

Gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

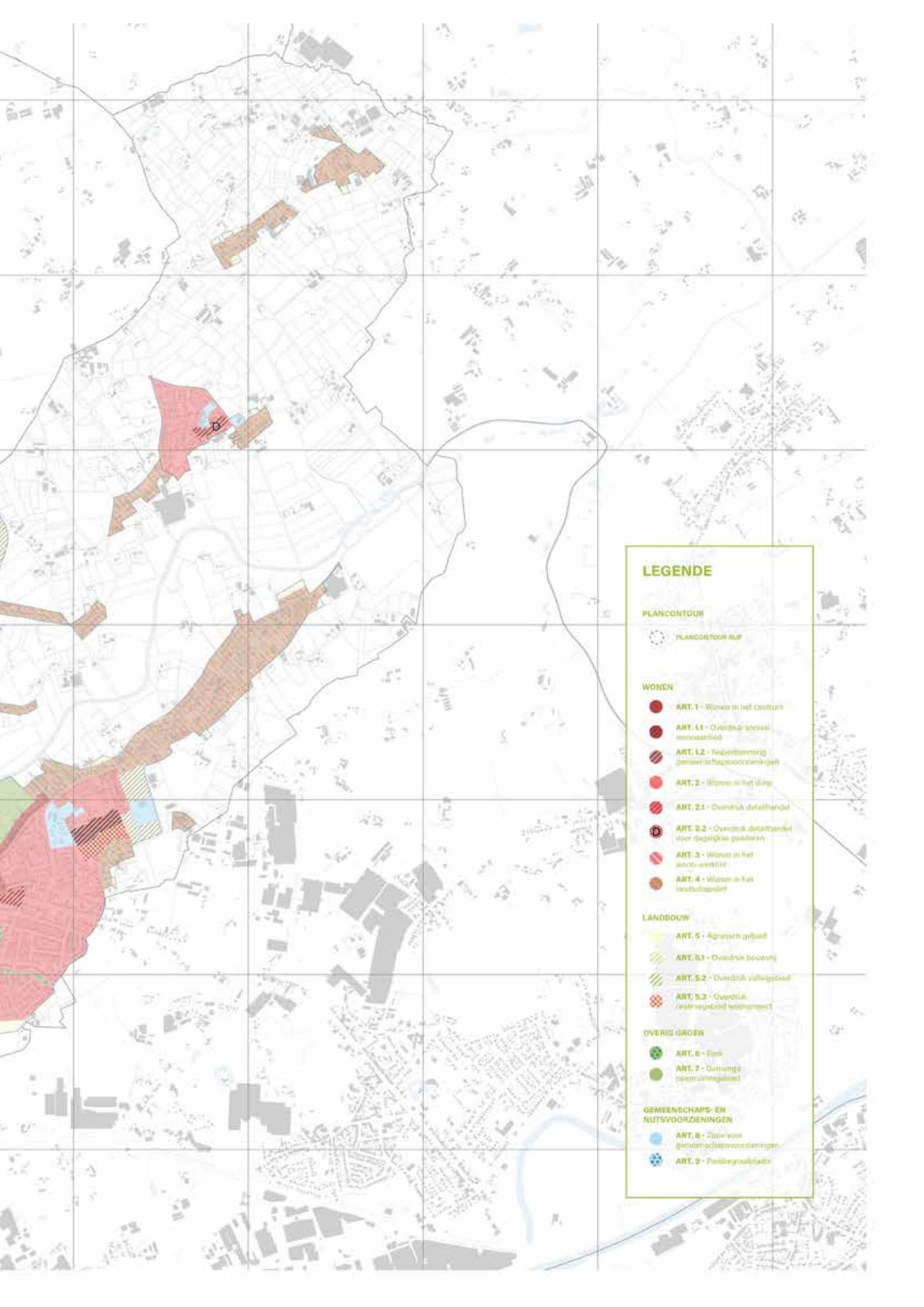
ART. 8 GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

- §1.** Het gebied is bestemd voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.
- §2.** In dit gebied kunnen alle handelingen bedoeld in art. 4.4.8 van de VCRO worden toegelaten, voor zover ze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van art. 1.1.4 van de VCRO.

ART. 9 PARKBEGRAAFPLAATS

- §1.** Het gebied is bestemd voor een natuurlijke begraafplaats met publiek karakter.
- §2.** Werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de inrichting en uitbating van de begraafplaats zijn toegelaten in zoverre de natuur- en erfgoedwaarden van het gebied in stand gehouden worden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, toegelaten.

Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zijn voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Daarbij is het statuut van de initiatiefnemer irrelevant.



LEGENDE

PLANCONTOUR

- PLANCONTOUR RUP

WONEN

- ART. 1 - Wonen in het centrum
- ART. 1.1 - Overdruk sociale woonwettelijk
- ART. 1.2 - Neubebouwing (gemeentelijke woonwettelijk)
- ART. 2 - Wonen in het dorp
- ART. 2.1 - Overdruk detailhandel
- ART. 2.2 - Overdruk detailhandel voor dagelijkse goederen
- ART. 3 - Wonen in het woon-wettelijk
- ART. 4 - Wonen in het landbouwgebied

LANDBOUW

- ART. 5 - Agrarisch gebied
- ART. 5.1 - Overdruk bouwen
- ART. 5.2 - Overdruk zelfgebied
- ART. 5.3 - Overdruk vestigingsgebied woonwettelijk

OVERIG GROEN

- ART. 6 - Park
- ART. 7 - Omgeving (niet-woonwettelijk)

GEMEENSCHAPS- EN NUTSVORZIENINGEN

- ART. 8 - Zonewoon (gemeentelijke woonwettelijk)
- ART. 9 - Parkgebied

Gemeente Oostrozebeke

Ernest Brengierstraat 6
8780 Oostrozebeke
www.oostrozebeke.be
gemeente@oostrozebeke.be

contactpersoon
Dieter Jehs
omgevingsambtenaar@oostrozebeke.be
+32 (0)56 67 11 87

opgemaakt door:

VOORLAND

Dok-Noord 4 C102
9000 Gent
www.voorland.be
info@voorland.be

contactpersoon
Robin De Ridder
robin@voorland.be
+32 (0)9 279 12 65

in samenwerking met:

KENTER

Muizenheuvelstraat 87
2520 Ranst
www.kenteradvies.be
info@kenteradvies.be

contactpersoon
Katelijne Verhaegen
katelijne@kenteradvies.be
+32 497 51 81 13

beelden afwegingskader door:

MAAT ONTWERPERS



VOORLAND



MAAT —
ONTWERPERS