



Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement Oudenaarde
Gemeente Kluisbergen

BPA nr. 1 A en 1B "Rosalinde" herziening

Toelichtingsnota

Motivatienota ten behoeve van de afwijkingen van het gewestplan

Uitgave	Datum	Wijzigingen
versie 1	mei 2006	-
versie 2	juni 2006	-
versie 4	september 2006	

Studiebureau VDS,
planning
Bruulstraat 47
9450 Haaltert

Inhoud:

1	Inleiding	3
2	Inhoud van deze nota	3
3	Situering van de gemeente en het studiegebied.....	3
4	Planningscontext.....	4
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	4
4.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)	4
4.3	Gewestplan	5
4.4	Overstromingsgebieden – watertoets	6
4.5	VEN en IVON	6
4.6	Habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied	7
4.7	Monumenten en landschappen/bouwkundig erfgoed	7
4.8	Landschapsatlas	7
4.9	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kluisbergen	8
4.10	BPA Rosalinde 1A en 1B	8
4.11	Verkavelingen	8
5	De bestaande ruimtelijke structuur.....	9
6	Probleemstelling en oplossingsrichtingen	9
6.1	Algemeen	9
6.2	Hoek Grote Herreweg – Wuipelstraat (1):	9
6.3	Wuipelstraat (2)	10
6.4	Handels en horecazaken langs de Grote Herreweg en Ruienplein (3)	10
6.5	Benzinestation langs de Grote Herreweg (4)	10
6.6	Parking "Van Welden" en bouw van appartementen in het centrum (5)	11
6.7	Industriële gebouwen langs de Grote Herreweg (6)	11
6.8	Voorziene bebouwing langsheen "De Pacht" (7)	12
6.9	Kerkhof (8).....	12
6.10	Alternatieve parking (9).....	12
6.11	Bestaande parochiezaal (10).....	13
6.12	Voorziene bebouwing tegenover fabrieksgebouwen in de Kapellestraat (11)	13
6.13	Garages in de achterliggende percelen in de Kapellestraat (12)	13
6.14	Bebouwing Misseweg (13).....	13
6.15	Mogelijkheid bouwperceel Kapellestraat (14)	14
6.16	Bouwmogelijkheden Spoorweglaan (15).....	14
6.17	Ontwikkeling artikel 17 en inbuffering hiervan tegenover het aanpalende KMO-terrein (16)	14
6.18	Kasteel van Herpelgem (17).....	15
6.19	Industrieel erfgoed (18)	15
6.20	Achterliggende woning Kapellestraat en parking (19)	15
6.21	Woningen Hazestraat (20)	16
6.22	Bijgebouwen Kapellestraat (21).....	16
6.23	Ruienplein (22)	16
6.24	School aan de Pacht – School Grote Herreweg (23).....	16
6.25	Spoorlijn (24).....	17
6.26	Voortuin Hazestraat (25)	17
6.27	Hazestraat zone voor garages (26)	17
6.28	Kapellestraat aan oude fabriek (27).....	17
6.29	Garages tussen Nieuwstraat en Kapellestraat (28)	18
6.30	Voetweg vanuit Grote Herreweg naar sociale verkaveling (29).....	18
6.31	Hoek Grote Herreweg-Kapellestraat (30)	18
6.32	Bijgebouwen langs Kapellestraat (31)	18
7	Bestemmingsplan, gewenste ruimtelijke structuur.....	19
8	Motivatienota betreffende de voorgenomen wijziging t.o.v. het gewestplan	20

1 Inleiding

De BPA's nr. 1A en nr. 1B Rosalinde zijn verouderd. De gemeente wordt meermaals geconfronteerd met verschillende problemen inzake de bestemmingen van diverse percelen.

Om deze redenen werd besloten om deze BPA's volledig te herzien. Er wordt ook geopteerd om beide BPA's samen te voegen.

De belangrijkste wijzigingen zijn: de uitbreiding van het kerkhof, het voorzien van een groene parking nabij de kern, het opnemen van de bestaande scholen (net buiten het bestaande BPA) in een zone voor openbaar nut en een nieuwe "visie op het "artikel 17"-gebied.

Het BPA wordt zeer beperkt uitgebreid om een logische begrenzing te bekomen die samenvalt met gevormde huiskavels.

Rekening houdende met de reeds gerealiseerde bestaande toestand in functie van deze BPA's worden de bestaande stedenbouwkundige voorschriften grotendeels behouden.

2 Inhoud van deze nota

In eerste instantie wordt de gemeente Kluisbergen en het studiegebied kort gesitueerd. Vervolgens wordt kort ingegaan op de planningscontext. Hoe situeert het project zich in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, ..., wat is de juridische context?

Daarna wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke structuur en wordt de probleemstelling geformuleerd.

Vervolgens wordt de ruimtelijke visie op het studiegebied gegeven en wordt deze visie ook gemotiveerd.

Deze stappen resulteren in een bestemmingsplan waaraan een aantal stedenbouwkundige voorschriften worden gekoppeld, deze worden in een aparte nota uitgewerkt.

3 Situering van de gemeente en het studiegebied¹

De gemeente Kluisbergen is gelegen in het zuiden van de provincie Oost-Vlaanderen en grenst aan de provincies West-Vlaanderen en Henegouwen.

De twee belangrijkste structuurbepalende elementen voor de regio zijn de Schelde (vallei) en de rug van de Vlaamse getuigenheuvels. Kluisbergen bevindt zich op de overgang van de Scheldevallei en de Vlaamse Ardennen.

De stedelijke gebieden in de regio zijn, naar toenemend voorzieningenniveau, de kleinstedelijke gebieden Ronse en Oudenaarde, het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en het grootstedelijk gebied Gent. Kluisbergen bestaat uit vier deelgemeenten Ruien, Berchem, Kwaremont en Zulzeke.

De hoofdontsluiting van de gemeente gebeurt in noord-zuid-richting langs de N 60 en langs de N 8. De gemeente is ontsloten in oost-westrichting via de secundaire weg N 36. Deze weg sluit aan op de E 17 via de afrit Deerlijk-Harelbeke en de N 382 (aftakking van de N 36) verzorgt de aansluiting via de afrit Waregem.

De spoorontsluiting van de regio is in mindere mate uitgebouwd: enkel noord-, oost- en westwaarts. De spoorverbindingen van belang voor de regio zijn Gent-Oudenaarde-Ronse en Kortrijk-Oudenaarde-Brussel. De gemeente Kluisbergen is zelf niet direct per spoor bereikbaar.

De Schelde speelt nog steeds een rol in het economisch functioneren van de regio. De watergebondenheid van de bedrijvigheid is wel beperkt.

Het studiegebied omvat een deel van de kern Ruien (centrumgebied).

¹ bron: Gemeente Kluisbergen en TECHNUM N.V., GRS Kluisbergen, voorontwerp, 2003

4 Planningscontext

BOVENGEMEENTELIJKE PLANNEN

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Uit de 'Bindende bepalingen' van het RSV -goedgekeurd in 1997- blijkt dat Kluisbergen ligt in het buitengebied. Het 'buitengebied' is op het niveau van Vlaanderen het gebied waarin de open ruimte overweegt. Ten aanzien van het buitengebied worden verschillende doelstellingen gesteld:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Kluisbergen is echter ook geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt rekening houdende met het Europees regionaal economisch beleid, i.c. de bufferzone ten opzichte van de doelstelling 1-gebieden Henegouwen en Noord-Frankrijk.

De voorgestelde wijzigingen aan de BPA's (zie verder) passen binnen de doelstellingen van het RSV.

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)

In het PRS wordt de kern Ruien geselecteerd als woonkern. Inzake de woonbehoefte werd voor de periode 1991-2007 een taakstelling bepaald van 243 bijkomende wooneenheden.

De algemene ontwikkelingsperspectieven voor deze (en andere woonkernen) zijn de volgende:

- Maximaal 39 % van de bijkomende woningen in de periode 1991-2007 kan in de kernen van het buitengebied voorzien worden en minimum 61 % in de stedelijke gebieden.
- Enkel in de hoofddorpen en woonkernen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel in het buitengebied op te vangen.
- De aard en de omvang van de ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op het niveau van de kern.
- Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha.
- Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid.
- In de buitengebiedkernen (zowel de hoofddorpen en woonkernen als de 'gehuchten' die niet als woonkern of hoofddorp zijn geselecteerd) is werken aan kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

Kluisbergen wordt beschouwd als een economisch knooppunt met een eerder beperkte omvang. Gezien de beperkte potenties inzake ontsluiting worden bijkomende ontwikkelingen in Kluisbergen minimaal gehouden. De bestaande reserves moeten optimaal benut worden, in functie van de ontsluitingsmogelijkheden. Er wordt een taakstelling voor lokale en regionale bedrijventerreinen voorzien van 10 ha.

In de lopende voorstudie tot provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening van het specifiek economisch knooppunt Kluisbergen' is er sprake van een zoekzone 3, gelegen in de kern van het plangebied van het BPA en in het vroegere BPA overwegend bestemd voor sociale woningbouw. Deze zone wordt evenwel in vraag gesteld omwille van het indringen in het woonweefsel en ontsluiting via woonstraten.

De voorstellen die in het BPA worden gesuggereerd (zie verder) betreffende het industriegebied ten noorden en ten zuiden van de Avelgemstraat, zijnde een industriegebied van regionaal belang en ambachtelijke zone, zijn op dit moment niet strijdig met het in opmaak zijnde afbakeningsproces voor het specifiek economisch knooppunt Kluisbergen (bron: provincie Oost-Vlaanderen).

Kluisbergen (en Ruien) maakt ook deel uit van het zuidelijk openruimtegebied, landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang.

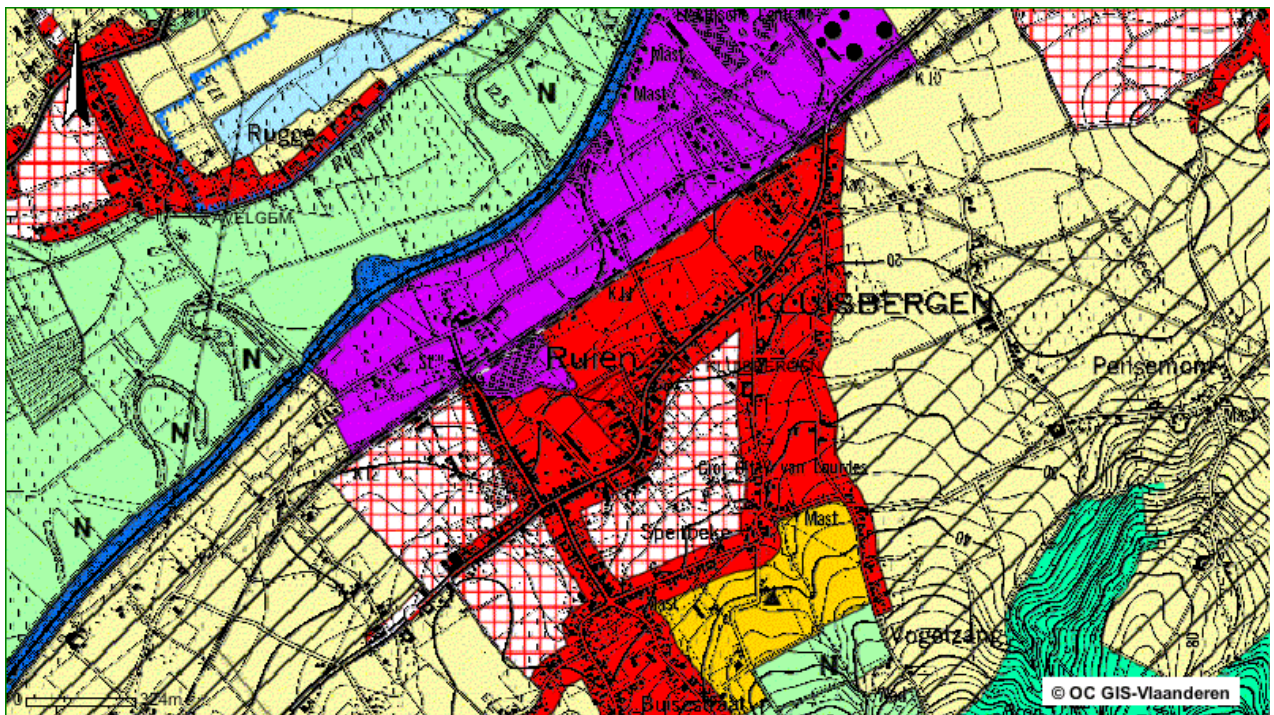
Volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:

- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw.
- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen.
- De kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio.
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.

4.3 Gewestplan

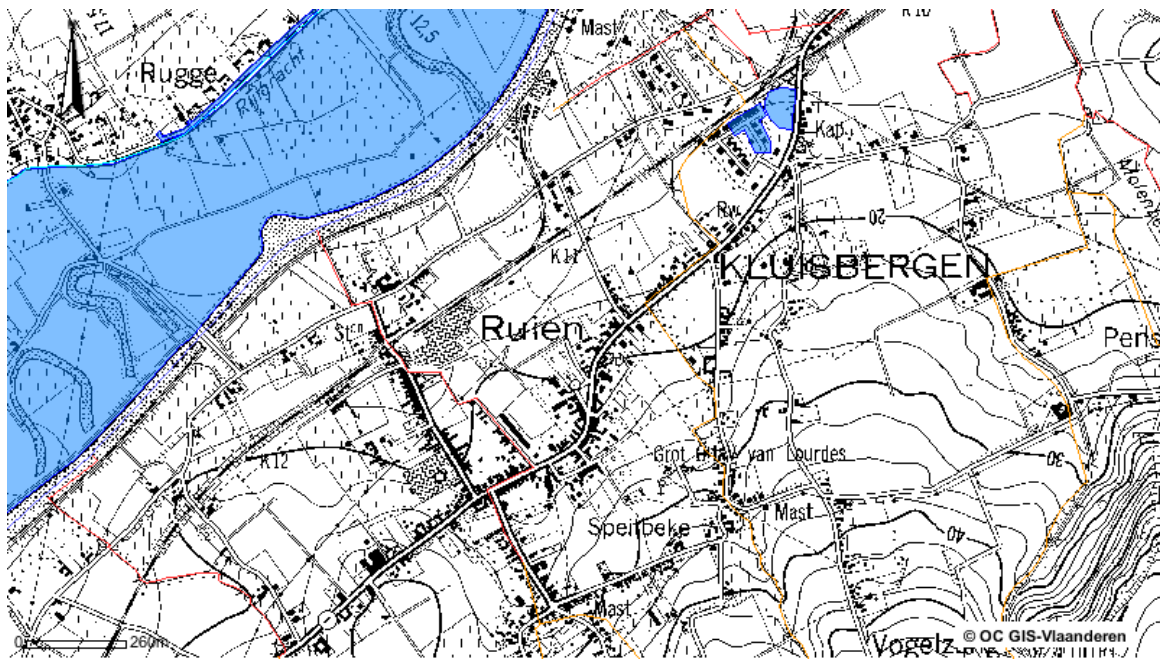
(zie bijgevoegd kaartblad "juridische toestand")

Naar aanleiding van de herziening werd het BPA beperkt uitgebreid (in functie van de kadastrale percelen). Dit betekent dat voor de juridische context naast het bestaande BPA's 1A en 1B Rosalinde ook het gewestplan deels van kracht is. Het studiegebied is op het gewestplan grotendeels ingetekend als woongebied (waarvan een deel met een overdruk als "zone met cultuurhistorische en/of esthetische waarde"), woonuitbreidingsgebied en industriegebied.



Gewestplan (bron: www.geo-vlaanderen.be)

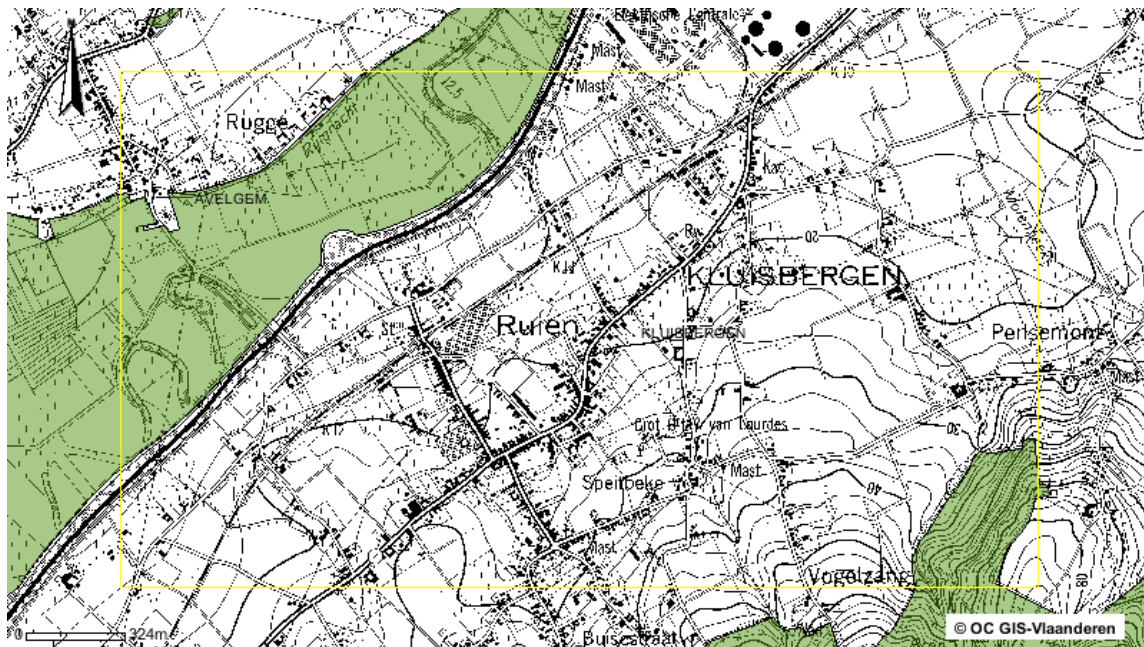
4.4 Overstromingsgebieden – watertoets



overstromingsgebieden in Vlaanderen (bron: www.geo-vlaanderen.be)

Er zijn geen overstromingsgebieden aanwezig in de projectzone. Er bevindt zich wel een omvangrijk overstromingsgebied aan de overkant van de Schelde. De wijzigingen in het BPA (zie verder) zijn ook niet van die aard dat ze de waterhuishouding beïnvloeden.

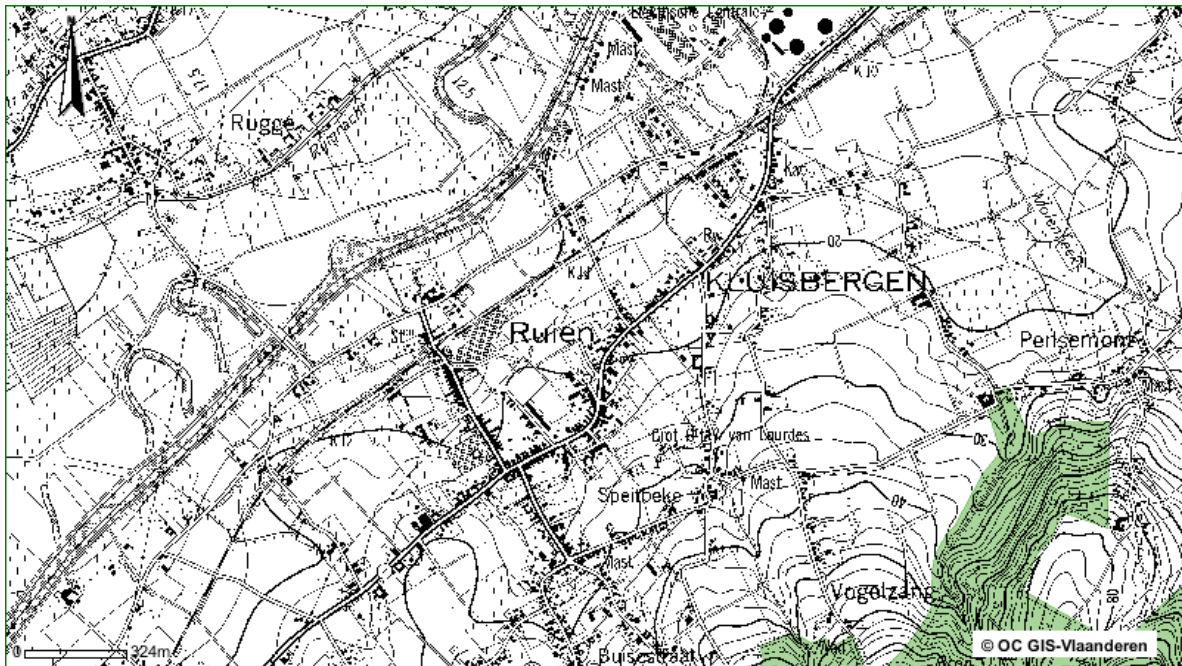
4.5 VEN en IVON



gebieden van het VEN en IVON (bron: www.geo-vlaanderen.be)

Er bevindt zich geen gebieden van het VEN of IVON binnen het studiegebied. Aan de overkant van de Schelde bevindt zich wel een omvangrijk gen. Er is geen invloed van de wijzigingen in het BPA (zie verder) op dit gebied.

4.6 Habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied



Habitat- en vogelrichtlijngebieden – natura 2000 (bron: www.geo-vlaanderen.be)

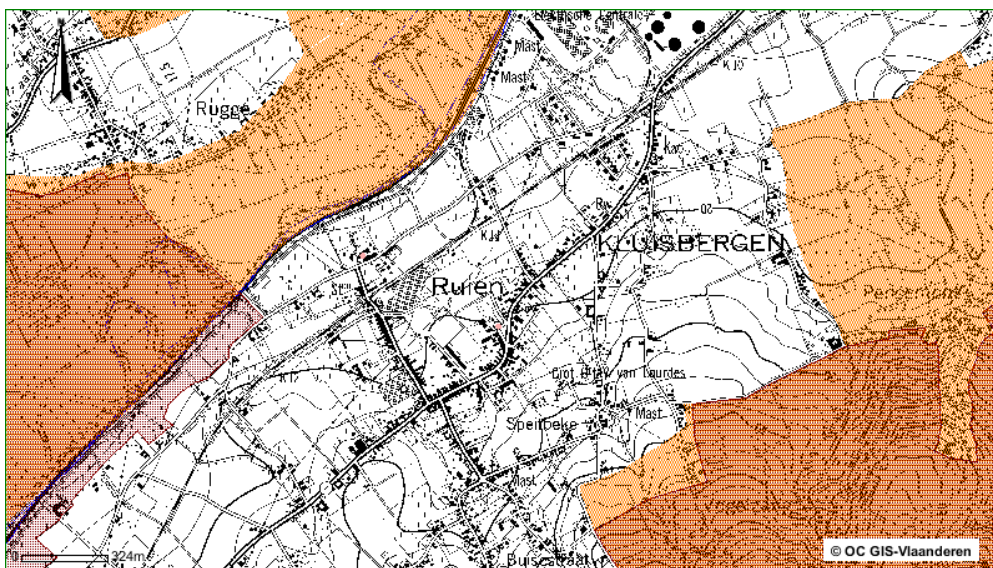
Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in het studiegebied of in de directe omgeving hiervan.

4.7 Monumenten en landschappen/bouwkundig erfgoed

In het studiegebied bevinden zich geen beschermde monumenten of landschappen (met uitzondering van "het orgel van de Sint-Corneliuskerk", deze bescherming heeft echter geen invloed op onderhavig planologisch initiatief).

Er bevinden zich wel verschillende gebouwen die vermeld worden op de lijst van bouwkundig erfgoed. Een overzicht hiervan is terug te vinden in de bijlage.

4.8 Landschapsatlas



Landschapsatlas (bron: www.geo-vlaanderen.be)

Er bevinden zich geen relictzones, lijnrelicten of ankerplaatsen binnen het projectgebied. Er zijn wel enkele puntrelicten aanwezig.

GEMEENTELIJKE PLANNEN

4.9 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kluisbergen

De gemeente is reeds gestart met de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Een voorontwerp is in opmaak.

In de nederzettingstructuur wordt met betrekking tot het studiegebied volgende visie geformuleerd: Het woonuitbreidingsgebied "De Pacht" wordt als prioritair aan te snijden naar voor geschoven indien in de toekomst nog behoefte aan bijkomende wooneenheden zou ontstaan. Voorlopig kan deze behoefte niet aangetoond worden.

Met betrekking tot de kern Ruien werden volgende visies geformuleerd (maakt deel uit van de deelruimte Ruien-Berchem):

- Ruien verdichten, differentiëren en structureren waarbij de kern wordt verdicht in de ingesloten binnengebieden
- Industrie afstemmen en inpassen in de omgeving waarbij er bufferende gebieden worden voorzien tussen de woongebieden en industriezones
- Een prioritair te ontwikkelen binnengebied te Ruien is het gebied tussen de kerk en de spoorweg
- Ontwikkelen van een publieke strip doorheen de kern van Ruien met een gedifferentieerd karakter



Zicht op de gewenste ontwikkelingen van Ruien (bron: Voorontwerp GRS Kluisbergen, 2003)

De wijzigingen van de BPA's kaders binnen het voorontwerp GRS Kluisbergen.

4.10 BPA Rosalinde 1A en 1B

(zie bijgevoegd kaartblad "juridische toestand")

De stedenbouwkundige voorschriften horende bij het BPA Rosalinde 1A zijn opgenomen in de bijlage. Een beperkt deel van het BPA Rosalinde 1A werd vervallen verklaard op 30/03/2001 voor wat betreft het deel gelegen in de gewestplanwijziging, zijnde het schrappen van de reservatiestrook langs de Schelde.

Het BPA Rosalinde 1B heeft enkel betrekking op sociale woningbouw.

4.11 Verkavelingen

Het plangebied bevat geen goedgekeurde nog te ontwikkelen verkavelingen.

5 De bestaande ruimtelijke structuur

(zie bijgevoegd kaartblad: "bestaande toestand", in de bijlage is een uitgebreide fotoreeks opgenomen van het studiegebied)

Het studiegebied wordt gevormd door de dorpskern van Ruien. In het gebied komen naast woningen ook diverse handels- en horecazaken, bedrijven e.d. voor. Opvallend is de aanwezigheid van enkele grote bedrijven.

In het studiegebied bevinden zich ook diverse openbare voorzieningen zoals de kerk, scholen, kerkhof en parochiezaal.

Er bevinden zich ook enkele cultuur-historisch interessante gebouwen (zie bijlage).

6 Probleemstelling en oplossingsrichtingen

De nummering verwijst naar de situering hiervan op de kaart met de juridische structuur

6.1 Algemeen

Binnen de dorpskern van Ruien bevinden zich verschillende waardevolle gebouwen. Deze omgeving heeft ook een landelijk karakter (ondanks de aanwezigheid van de bedrijvigheid in en aansluitend op deze kern). Er zal in de algemene voorschriften (bij de stedenbouwkundige voorschriften) opgenomen worden dat uitbreidingen aan bestaande gebouwen in harmonische samenhang dienen te gebeuren met de bestaande gebouwen. Ook bij het voorzien van nieuwe gebouwen dient dit in harmonie met de omgeving en de aanpalende gebouwen te gebeuren.

6.2 Hoek Grote Herreweg – Wuipelstraat (1):

Probleemstellingen

Beide hoekwoningen zijn getroffen door de in het BPA voorziene achteruitbouwstrook, zodat beide percelen onbebouwbaar worden bij eventuele afbraak van de erop aanwezige bebouwing.

De rechter straathoek (tegenover de Kapellestraat) is opgenomen in een zone voor open woningbouw, wat stedenbouwkundig gezien onlogisch is gezien de situatie tegenover de strook voor aaneengesloten bebouwing van de Grote Herreweg.

De verbreding van de rooilijn van de Wuipelstraat werd destijds ingegeven vanuit de redenering dat deze straat de belangrijkste toegangsweg is naar "Het Kluisbos", wat op geregelde tijdstippen voor een aanzienlijke verkeersaanpakking zorgt. Dit is echter niet langer noodzakelijk.

Oplossingsrichting

Er wordt een beperkte wijziging van het BPA voorgesteld rekening houdende met de bestaande situatie. Deze situatie is stedenbouwkundig te verantwoorden. Er is ook geen nood meer om het kruispunt met de Wuipelstraat op termijn te vergroten. Deze straat werd in het voorontwerp van GRS geselecteerd als lokale weg type II (de Grote Herreweg werd opgenomen als lokale weg type I) doch het bestaande kruispunt is voldoende groot om de te verwachten verkeersstromen op te vangen (bovendien is het kruispunt opgenomen in de bebouwde kom en zou een vergroting van het kruispunt kunnen leiden tot hogere snelheden). Er wordt voorgesteld om de bestaande bebouwing op te nemen in een zone voor aaneengesloten woningbouw. Op deze manier wordt rechtszekerheid geboden aan de bestaande gebouwen en vergroten de mogelijkheden voor verbouwingen. Ook her- en nieuwbouw wordt mogelijk.

6.3 Wuipeelstraat (2)

Probleemstelling

In de Wuipeelstraat werd een deel van de percelen langs deze straat ingetekend als zone voor open woningbouw. Er werd hierbij geen rekening gehouden met de bestaande perceelsindelingen.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om de volledige percelen in het BPA te betrekken. De zone voor open woningbouw wordt vergroot (op het gewestplan bevindt dit deel van het perceel zich reeds in woongebied). Het gebouw op het naastliggend perceel heeft geen wachtgevel en is een vrijstaand gebouw; waardoor een zonering als zone voor open bebouwing aangewezen is.

6.4 Handels en horecazaken langs de Grote Herreweg en Ruienplein (3)

Probleemstelling

De bestaande maximale bouwdiepte 14 + 6 m voor handelszaken is te beperkt om een uitbouw van bijvoorbeeld een kleine superette mogelijk te maken.

Langs het Ruienplein bevindt zich een bestaande feestzaal waarvan het grootste gedeelte in een zone voor koeren en hovingen is opgenomen. Dit kan op termijn de mogelijkheden van deze feestzaal hypothekeren.

Oplossingsrichting

Er wordt geopteerd om plaatselijk de zone voor aansluitende bijgebouwen te vergroten. Op deze manier vergroten de mogelijkheden van deze percelen voor handelsvoorzieningen wat bijdraagt tot de versterking van deze kern. Op deze manier worden ook een aantal reeds bestaande bijgebouwen opgenomen in een geëigende bestemming.

Ook voor de feestzaal wordt de bestaande situatie opgenomen in een geëigende bestemmingszone.

Op deze manier kunnen deze handels- en horecafuncties binnen deze dorpskern behouden blijven wat kadert in de versterking van deze kern.

Om te vermijden dat buitenschalige volumes zouden ontstaan dienen de bouwdieptes op de verdieping beperkt te worden tot max. 12 m en wordt geen dubbele bouwlaag toe gelaten in de dakvolumes noch afgeknotte zadeldaken.

6.5 Benzinstation langs de Grote Herreweg (4)

Probleemstelling

Langs de Grote Herreweg (omgeving kerk) staat een herenwoning (396d) waarvan de actuele voortuin in zone voor aaneengesloten bebouwing staat. De eigenaar ervan zou de oude woning liever restaureren en aan de straatzijde een benzinstation uitbaten.

Oplossingsrichting

Rekening houdende dat de gesloten bebouwingsstructuur onderbroken wordt indien hierop wordt ingegaan en er voldoende mogelijkheden binnen de stedenbouwkundige voorschriften zijn om de bestaande woning in stand te houden, wordt voorgesteld om de bestaande intekening te behouden.

Het tankstation beschikt over de nodige vergunningen. Het bouwen van een luifel is niet mogelijk, maar is ook stedenbouwkundig niet aangewezen rekening houdende met deze omgeving.

6.6 Parking "Van Welden" en bouw van appartementen in het centrum (5)

Probleemstelling

Recht tegenover de kerk werd een parking gerealiseerd. Deze parking werd niet vergund en doet dienst voor de aanwezige feestzaal naast de kerk.

Er werd naast deze parking recent een appartementsgebouw gebouwd waarbij 4 woonlagen (2 onder het dak) werden voorzien. Er werd ook in de onmiddellijke omgeving recent een vergunning voor nog een dergelijk appartementsgebouw voorzien (naast de gemeentelijke feestzaal).

Er is ook vraag om een dergelijk appartementsgebouw te voorzien tussen het benzinstation en het Ruienplein.

Aan de huidige parking bevindt zich ook een woning. Deze woning is ook bereikbaar via een wegje verder van deze parking gelegen. Deze woning is zonevreemd (door het BPA), doch is vergund. Op het gewestplan bevindt deze woning zich in woongebied.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om de bestaande (illegale) parking niet te behouden. Rekening houdende met de gesloten bebouwingsstructuur in deze omgeving is dit stedenbouwkundig moeilijk te verantwoorden.

Er wordt voorgesteld om wel parkeermogelijkheden te voorzien achter de gesloten bebouwing. De parking kan bereikt worden via een onderdoorgang in de gesloten bebouwing. Dit gebeurt binnen de zonering van koeren en hovingen.

De parkeerdruk dient grotendeels opgevangen te worden op een parking die door de gemeente voorzien zal worden (zie verder).

Rekening houdende met de bestaande appartementsgebouwen die recent gerealiseerd werden of worden en de er brede aanwezige wegbreedte (omgeving Ruienplein) wordt geopteerd om binnen de bebouwingsstrook tussen het bestaande appartementsgebouw (naast de illegale parking) en de gemeentelijke feestzaal appartementsbouw toe te staan. Ook tussen het Ruienplein en het bestaande benzinstation wordt dit toegestaan. Hierdoor wordt de eigenlijke kern van Ruien ruimtelijk extra benadrukt en het Ruienplein (en dit deel van de Grote Herreweg) door deze pleinwanden die hier op termijn gerealiseerd worden geaccentueerd.

De bestaande woning achteraan de "parking" wordt zone-eigen gemaakt rekening houdend met de goede staat van deze woning en de mogelijkheid om de woning op een vlotte manier te bereiken los van de bestaande "illegale" parking" tegenover het Ruienplein.

Het aantal effectieve bouwlagen (onder de kroonlijst) dient beperkt te worden alsook het aantal bouwlagen in het dakvolume. Ook de bouwdiepten op de verdieping en de nokhoogte dient beperkt te worden teneinde te grootschalige bouwvolumes in deze omgeving te vermijden;

6.7 Industriële gebouwen langs de Grote Herreweg (6)

Probleemstelling

Er bevinden zich verschillende oude industriële gebouwen in de zone voor koeren en hovingen. De mogelijkheden om deze gebouwen te behouden en deze op termijn een nieuwe functie te geven zijn sterk beperkt binnen de huidige stedenbouwkundige voorschriften.

Oplossingsrichting

Ruien kent een sterk industrieel verleden. Ook vandaag zijn er nog verschillende bedrijven binnen deze kern actief. Deze oude industriële panden langs de Grote Herreweg (tussen de Hazestraat en het Ruienplein) vormen hiervan nog getuigen. In de toekomst is het niet wenselijk om in deze kern nog veel productiebedrijven aan te trekken daar deze woonomgeving zich hier niet goed toe leent.

Er wordt voorgesteld om deze percelen op te nemen in een ontwikkelingszone voor industrieel patrimonium zodat deze bestaande gebouwen een herbestemming kunnen krijgen als bv. woonfunctie.

6.8 Voorziene bebouwing langsheen "De Pacht" (7)

Probleemstelling

In het bestaande BPA wordt deze bebouwing voorzien aan een nog niet bestaande openbare weg. Om deze te kunnen uitvoeren zou eerst een nieuwe straat moeten aangelegd worden. Deze inplanting van bebouwing zou landschappelijk gezien niet opportuun zijn voor de zichtrelatie vanaf het dorpscentrum naar de groene rand van de Kluisberg. Bovendien zijn de percelen dewelke zich tussen de Grote Herreweg en "De Pacht bevinden te ondiep (± 70 m.) om aan weerszijden bebouwing toe te laten.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om de zone voor gesloten woningbouw en de tuinzone met bouwverbod te wijzigen naar zone voor koeren en hovingen.

6.9 Kerkhof (8)

Probleemstelling

Het bestaande kerkhof neemt actueel de volledige in het BPA voorziene zone in. Het moet echter in de nabije toekomst uitgebreid kunnen worden omwille van het dreigende tekort aan begraafplaatsen, maar ook om tegemoet te komen aan de nood voor ruimte voor b.v. een columbarium, strooiweide e.d.

Oplossingsrichting

Het kerkhof krijgt uitbreidingsmogelijkheden. Er wordt hiertoe een deel van het bestaande "artikel 17"-gebied ingenomen. Deze inname kan deels gecompenseerd worden (zie verder)

6.10 Alternatieve parking (9)

Probleemstelling

Er is een nood aan parkeerplaatsen binnen deze kern. Door de heraanleg van het Ruienplein en de Grote Herreweg gingen een 40-tal parkeerplaatsen verloren. Deze parking vormt ook deels een alternatief voor de illegale parking tegenover de kerk.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om een deel van het "artikel 17"-gebied hiervoor in te nemen. Deze inname kan deels gecompenseerd worden (zie verder). Er wordt geopteerd om het gebied te nemen tussen de bestaande sociale woonwijk en de Grote Herreweg. Deze locatie is vlak bij het Ruienplein en vormt dan ook een volwaardig alternatief. Dit gebied is vrijwel volledig ingesloten door bebouwing waardoor deze parking stedenbouwkundig goed integreerbaar is binnen deze kern. Deze oppervlakte is omvangrijk, doch dient niet enkel dienst te doen als parking, deze ruimte zal ingericht worden als een "groene" parking met efficiënte groenschermen zodat het woonklimaat van de aanpalende woonkavels niet in het gedrang komt.

6.11 Bestaande parochiezaal (10)

Probleemstelling

Het bestaande BPA houdt geen rekening met de bestaande afmetingen en bestemming van deze gebouwen.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om het bestaande gebouw volledig op te nemen in een zone voor openbaar nut. De bezettingsgraad met gebouwen wordt bepaald en de nevenbestemming wonen wordt beperkt. Enkel openbaar nutsfuncties die het woonweefsel niet aantasten, worden toegelaten.

6.12 Voorziene bebouwing tegenover fabrieksgebouwen in de Kapellestraat (11)

Probleemstelling

In het bestaande BPA wordt deze bebouwing voorzien tegenover de vrij hoge gesloten gevelwand van de KMO-inplanting aan de overzijde van de weg. Naar woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners lijkt dit niet de meest opportune inplanting te zijn.

Bovendien speelt de inplanting van de hoogspanningspiloen (449k) een belangrijke rol in de keuze van inplanting van nieuwe bebouwing.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om dit gebied om te vormen naar een zone voor groepswooningbouw wat extra mogelijkheden biedt voor de ontwikkeling van dit gebied. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden voor dit gebied een stuk flexibeler zonder de globale structuur van de omgeving uit het oog te verliezen.

6.13 Garages in de achterliggende percelen in de Kapellestraat (12)

Probleemstelling

Verschillende van de garages die hier voorzien zijn voor de woningen langs de Kapellestraat bevinden zich niet op de percelen van deze woningen wat hun realisatie moeilijker maakt.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze zone te verschuiven zodat garage en de woning waarbij deze hoort op dezelfde eigendom terecht komen.

De breedte voor de bouw van de garages wordt vergroot met 1 m wat meer mogelijkheden biedt op het vlak van ruimtelijke inpassing.

6.14 Bebouwing Misseweg (13)

Probleemstelling

Er bevindt zich een deel van het hoekgebouw (café) in een zone voor koeren en hovingen en een tuinzone met bouwverbod. De eigenaars van dit gebouw wensen deze gebouwen beter te benutten doch de voorschriften van het BPA laten voor de achterliggende gebouwen weinig mogelijkheden.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om de achterliggende gebouwen ook op te nemen in een zone voor aaneengesloten woningbouw. Deze (bestaande) gebouwen liggen ook langs een uitgeruste weg, zijn niet storend en kunnen hierdoor beter benut worden.

6.15 Mogelijkheid bouwperceel Kapellestraat (14)

Probleemstelling

Tussen de er aanwezige zone voor open woningbouw en de zone voor aaneengesloten woningbouw bevindt een tuinzone met bouwverbod en zone voor koeren en hovingen. Dit beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van deze percelen.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om de zone voor open woningbouw door te trekken tot tegen de zone voor aaneengesloten woningbouw. Dit biedt meer flexibiliteit en hierdoor kunnen deze percelen ook beter benut worden.

6.16 Bouwmogelijkheden Spoorweglaan (15)

Probleemstelling

De bouwmogelijkheden in het huidige BPA zijn beperkt en zijn weinig flexibel wat een realisatie van deze percelen bemoeilijkt.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om hier een zone voor groepswoningbouw te voorzien, waardoor meer flexibiliteit aan dit gebied geboden kan worden zonder de globale structuur van deze kern in het gevaar te brengen.

6.17 Ontwikkeling artikel 17 en inbuffering hiervan tegenover het aanpalende KMO-terrein (16)

Probleemstelling

De toegang tot dit artikel 17 –gebied werd reeds grotendeels vastgelegd. Tussen de Hazestraat en de Kapellestraat werd reeds een gebied voor wegenis voorzien. Langs deze wegenis werden een aantal bouwmogelijkheden voorzien. Rekening houdende dat er slechts aan 1 kant van deze weg over een beperkte lengte privé-ontwikkelingen mogelijk zijn en er nog geen dringende behoefte is om dit gebied aan te snijden werd deze wegenis nog niet gerealiseerd.

Er is geen buffering aanwezig tegenover de aanpalende KMO-zone.

Oplossingsrichting

Er wordt een herschikking van het artikel 17-gebied voorgesteld. Volgend voorstel wordt voorzien:

- Aansluitend op het bestaande kerkhof worden uitbreidingsmogelijkheden geboden (zie boven)
- Er wordt een parking voorzien (zie boven)
- Ook private ontwikkelingen worden toegestaan.
- Het "artikel 17-gebied" wordt uitgebreid ter compensatie van de verloren gedeelten.
- Er wordt waar mogelijk een buffering voorzien op het eigen terrein van de aanpalende KMO-zone.

De realisatie van dit gebied zal gekoppeld worden aan een goedgekeurd verkavelingsplan.

6.18 Kasteel van Herpelgem (17)

Probleemstelling

Dit gebouw was vroeger een brouwerij en is een waardevol historisch gebouw. Dit bevindt zich thans volledig in een zone voor industrie. Dit gebouw wordt uitgebraat als een feestzaal. Dergelijke functies horen niet thuis in een zone voor industriegebied. Ook biedt deze zonering te weinig garanties teneinde dit gebouw op lange termijn te kunnen behouden. Ook de aanpalende villa vormt een waardevol gebouw.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om dit gebied samen met de aanpalende villa op te nemen in een zone voor horeca, handel en wonen binnen een waardevol patrimonium. Op deze manier kunnen de bestaande gebouwen binnen dit gebied behouden blijven. De functies wonen, handel en horeca lenen zich meer voor dergelijke gebouwen dan industrie.

6.19 Industrieel erfgoed (18)

Probleemstelling

Er is een oud bedrijf "Tissage de Ruien". De gebouwen van dit bedrijf hebben een waardevolle architecturale waarde. Dit is volledig opgenomen als ambachtelijke zone. Rekening houdende met de ligging van dit bedrijf binnen de kern en de beperkte mogelijkheden voor bedrijvigheid binnen deze bedrijfsgebouwen is de functie als ambachtelijke zone voorbijgestreefd.

Dit gebouw is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In deze inventaris wordt de volgende beschrijving teruggevonden:

"Nr. 7. Voormalige weverij, z.g. "Tissage de Ruyen", nu buiten werking. L. van de fabriekspoot, typische bakstenen elektriciteitscabine met belettering "EOB" uit de jaren 1920 en r. conciërgewoning van de fabriek. Erachter gelegen voormalige weverij onder beglaasde sheddaken. Behouden ronde fabrieksschoorsteen.

Aan de straat gelegen bureelgebouwen, vermoedelijk van 1928. Strak geordonneerde gevel met hoge rechth. vensters met gekleurde glas-in-loodramen met verwerking van de verstrengelde initialen TR. "

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om in dit gebied een woonfunctie en daarbij horende functies zoals diensten, handel, bedrijvigheid e.d. toe te staan. Het architecturaal karakter van dit bedrijfsgebouw (buitenkant) dient weliswaar behouden te blijven.

6.20 Achterliggende woning Kapellestraat en parking (19)

Probleemstelling

Op een perceel langs de Kapellestraat dat ingetekend werd in het huidige BPA als spoorweg werd ten behoeve van het nabije bedrijf (overkant van de straat) een parking voorzien. Aanpalend op deze parking bevindt zich ook een bestaande woning (opgenomen in zone koeren en hovingen). Dit perceel heeft zijn functie als spoorlijn volledig verloren.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om de parking op te bestendigen in een zone voor parking. Deze parking is immers nodig rekening houdende met de mobiliteitsimpact van het bedrijf dat deze parking gebruikt (deze wordt nu reeds sterk benut).

De woning wordt ontsloten via deze parking. Er wordt dan ook voorgesteld om deze te behouden. Dit geeft ook een extra sociale controle op deze parking. De parking is in het beheer van de gemeente en heeft een openbaar karakter waardoor ook de bevestiging van de aanpalende woning gemotiveerd kan worden.

6.21 Woningen Hazestraat (20)

Probleemstelling

Er zijn twee woningen deels opgenomen in een zone voor koeren en hovingen. Dit kan op termijn problemen geven bij eventuele grondige verbouwingswerken e.d.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze woningen op te nemen in zone voor open woningbouw zodat deze voldoende rechtszekerheid krijgen.

6.22 Bijgebouwen Kapellestraat (21)

Probleemstelling

De woningen ter hoogte van de toegang voor het voetbalterrein (toegang voor voetgangers) hebben niet de mogelijkheid om bijgebouwen te voorzien, in tegenstelling tot de aanpalende woningen.

Dit beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen. Er is geen duidelijke stedenbouwkundige reden waarom dit niet toegelaten is.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om aansluitend op de zone voor aaneengesloten woningbouw in analogie met de aanpalende woningen te voorzien in een zone voor aansluitende bijgebouwen.

6.23 Ruienplein (22)

Probleemstelling

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen wegenis en een zone voor openbaar groen en verkeersvrije infrastructuur.

Door de herinrichting van het plein is er geen exacte afbakening meer tussen wegenis en plein.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om het plein een eenvormigere afbakening te geven en dit als wegenis in te tekenen. Het plein werd recent reeds volledig heraangelegd wat de leefbaarheid en de ruimtelijke beleving van deze kern sterk ten goede komt.

6.24 School aan de Pacht – School Grote Herreweg (23)

Probleemstelling

Net buiten het BPA bevindt zich een school (aan de Pacht). Deze school bevindt zich in woonuitbreidingsgebied.

Langs de Grote Herreweg bevindt zich eveneens een school, deze is deels zonevreemd.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze scholen in een geëigende zone op te nemen. De scholen zullen opgenomen worden in een zone voor openbare bestemming.

Deze scholen zijn immers geïntegreerd binnen de kern en passen binnen de woonkern Ruien.

6.25 Spoorlijn (24)

Probleemstelling

De spoorlijn heeft zijn functie volledig verloren. Door de NMBS werd reeds medegedeeld dat het tracé dat thans opgenomen is in het BPA niet volledig dient behouden te worden. Delen ervan worden reeds gebruikt als parking e.d. Het resterende deel van dit tracé zal in de toekomst grotendeels gebruikt worden als een fiets- en wandelpad.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om nog een deel van het tracé te behouden ten behoeve van een fiets- en wandelpad. De rest van het traject kan herbestemd worden.

6.26 Voortuin Hazestraat (25)

Probleemstelling

De gebouwen zijn niet ingeplant volgens de bouwlijn. Er zit ook een knik in de bebouwing.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om de bouwlijn gelijk te leggen met de aanpalende percelen. De bestaande bebouwing kan wel behouden blijven.

6.27 Hazestraat zone voor garages (26)

Probleemstelling

Er is een vraag om achteraan de woningen een mogelijkheid te voorzien om een garage te bouwen.

Oplossingsrichting

De bestemmingsvoorschriften met betrekking tot koeren en hovingen worden zodanig gewijzigd dat ook de bouw van een garage mogelijk wordt.

Er zal toegelaten worden om een gebouw te voorzien met een grondoppervlakte van 40 m².

6.28 Kapellestraat aan oude fabriek (27)

Probleemstelling

Er is een voortuinstrook aanwezig achter de bestaande bebouwing. Deze voortuinstrook heeft geen zin, daar deze ligt naast een zone voor koeren en hoevingen.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze zone eveneens op te nemen in een zone voor koeren en hoevingen.

6.29 Garages tussen Nieuwstraat en Kapellestraat (28)

Probleemstelling

Er is een vraag om de strook voor garages verder door te trekken.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze zone verder door te trekken. Hiertoe gaat wel de pijpekop verloren, doch de wegenis tussen de garages bedraagt 10 m, wat als voldoende wordt geacht om te draaien. Bovendien is dit enkel lokaal verkeer.

De breedte voor de bouw van de garages wordt vergroot met 1 m wat meer mogelijkheden biedt op het vlak van ruimtelijke inpassing.

6.30 Voetweg vanuit Grote Herreweg naar sociale verkaveling (29)

Probleemstelling

Er is een voetweg tussen Grote Herreweg naar de sociale verkaveling. Deze is niet verankerd in het BPA.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze voetweg die een belangrijke functie kan vervullen voor het langzaam verkeer te verankeren in het BPA.

6.31 Hoek Grote Herreweg-Kapellestraat (30)

Probleemstelling

Er is een voortuinstrook aanwezig op deze hoek. Deze heeft eigenlijk geen echt nut, rekening houdende met de omliggende bebouwing.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze voortuinstrook op te heffen en de bestaande bebouwingsstroken door te trekken.

6.32 Bijgebouwen langs Kapellestraat (31)

Probleemstelling

Er zijn enkele bijgebouwen zonevreemd.

Oplossingsrichting

Er wordt voorgesteld om deze gebouwen op te nemen in zone voor bijgebouwen, zodat deze ook in de toekomst verder gebruikt kunnen worden.

7 Bestemmingsplan, gewenste ruimtelijke structuur

(zie bijgevoegd kaartblad: bestemmingsplan)

Er wordt voorgesteld om de BPA's te herzien rekening houdende met de verschillende problemen en de oplossingsrichtingen die hierboven werden geschetst.

Deze bestemmingen werden vorm gegeven in de stedenbouwkundige voorschriften die eveneens herzien werden.

Er werd voor geopteerd om zoveel mogelijk van de voorschriften uit het vroegere BPA te behouden.

Dit werd uitgewerkt in een aparte nota met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften.

8 Motivatie nota betreffende de voorgenomen wijziging t.o.v. het gewestplan

De wijzigingen t.o.v. het gewestplan zijn beperkt. De wijzigingen hebben hoofdzakelijk betrekking tot de bestaande BPA's 1A en 1B.

Het BPA wordt uitgebreid zodat ook de school langs de Pacht in het BPA wordt betrokken. Deze school bevindt zich volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied.

In het decreet betreffende de ruimtelijke ordening is volgende bepaling terug te vinden:

“

Gedurende een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling, kan het bijzonder plan van aanleg afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals bedoeld in artikel 20§1, van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning of artikel 32§1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

“

Door de gemeenteraad werd reeds beslist tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Technum werd hiervoor aangesteld. Een voorontwerp is in opmaak.

Globaal gezien zijn de voorgestelde wijzigingen in overeenstemming met de plaats van de gemeente binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, zijnde een kern in het buitengebied.

Het 'buitengebied' is op het niveau van Vlaanderen het gebied waarin de open ruimte overweegt. Ten aanzien van het buitengebied worden verschillende doelstellingen gesteld:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)

Deze functies worden door het BPA niet aangetast. De belangrijkste wijziging t.o.v. het gewestplan betreft het opnemen van een bestaande school in een gebied voor openbaar nut.

- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied

De voorziene ingreep is kleinschalig en heeft geen versnipperd effect op het buitengebied.

- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten)

Het BPA streeft een bundeling na en past binnen het versterken van de verschillende functies horende bij de woonkern Ruien.

- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

Deze doelstelling is niet van toepassing op het BPA.

- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied

Het BPA wenst bij te dragen tot een versterking van de dorpskern van Ruien.

- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem

Deze doelstelling is niet van toepassing op het BPA.

- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Deze doelstelling is niet van toepassing op het BPA.

Geraadpleegde werken:

Gemeente Kluisbergen en Technum NV, GRS Kluisbergen, voorontwerp, /

GIS-Vlaanderen, cd-rom raster bestand gewestplannen, 1999

GIS-Vlaanderen, cd-rom topografische kaarten Oost-Vlaanderen 1/10.000, 2001

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997

Provincie Oost-Vlaanderen, PRS Oost-Vlaanderen, 2004

www.geo-vlaanderen.be

Bijlage 1: Bestaande stedenbouwkundige voorschriften BPA Rosalinde 1A

Artikel 1: aaneengesloten woningbouw-zone

1. Hoofdbestemming: woonbestemming (W)
2. Toegelaten nevenbestemming(en): de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor:
 - detailhandel, horeca, diensten en kantoren (H)
 - lokalen voor vrije tijdsbesteding, berg- en garageruimten
3. Materiële karakteristieken
 - a. situering der bouwlijnen t.o.v.
 - de rooilijn: zie plan (z.p.)
 - de zijkavelgrens: - voor wat betreft inbouwpercelen: 0,00 m
- voor wat betreft eindpercelen: 3,00 m
 - het lateraal beëindigen van een gebouw met een afgewerkte vrije zijgevel is toegelaten op voorwaarde dat:
 - o hetzelfde mogelijk is op het aangrenzend perceel en voor zover de betrokken aangrenzende perceeleigenaar voorafgaandelijk en schriftelijk heeft verklaard dat de nog op te richten constructie op zijn perceel eveneens met een afgewerkte vrije zijgevel zal worden uitgevoerd.
 - o De afgewerkte vrije zijgevel op tenminste 3,00 m uit de laterale perceelsgrens kan worden opgericht
 - achterkavelgrens: zie plan (z.p.)
 - b. perceelbreedte
 - van een in te bouwen perceel: minimum 7,00 m
 - van een eindperceel: minimaal 10,00 m
 - c. bouwbreedte: minimaal 7,00 m
 - d. bouwdiepte: - minimaal 9,00 m
- maximaal: zie plan (z.p.)
 - e. bouwhoogte: zie plan (z.p.) indien niet aangeduid op het plan maximaal 2 bouwlagen
 - indien voor een bepaalde woonblok geen gemeenschappelijke ondergrondse parkeersokkel wordt gepland wordt het inkompeil geacht bepaald te zijn als maximum 0,40 m hoger dan het aanpalende peil van het openbaar domein
 - indien voor een bepaalde bouwblok wel een gemeenschappelijke ondergrondse parkeersokkel wordt gepland, wordt het inkompeil geacht bepaald te zijn als maximum 1,00 m hoger dan het aanpalend peil van het openbaar domein.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het inkompeil tot de bovenkant van de kroonlijst; bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een normatieve hoogte van 3,00 m toebedacht, per constructie te verhogen met 0,50 m als afwerkingshoogte
 - f. dakvorm: zie plan (z.p.)

Volgende types van dakvorm komen in aanmerking:

 - de platte dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met een horizontaal vlak wordt afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en hellende vlakken
 - de hellende dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met hellende vlakken van minimaal 35° tot maximaal 50 ° worden afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en horizontale vlakken.

Indien op het plan geen verplichte dakvorm is aangeduid gelden de richtlijnen inzake de hellende dakvorm; evenwel kan naar aanleiding van een verkavelingsaanvraag per afgebakende zone-eenheid een welbepaalde dakvorm worden voorgeschreven.
 - g. uitbouwen
 - op de verdieping is bij al dan niet aanwezigheid van een tuinzone met bouwverbod (voortuin), een uitbouw van 0,60 m toegelaten tot maximum 0,60 m van de rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel

- ten opzichte van de vlakken van daken met hellende dakvorm zijn tot maximum 0,60 m van de rechter- en linker, uiterste hoek van de voorgevel, uitbouwen of inbouwen toegelaten; de in- of uitsprongen bestaan uit een verticale wand evenwijdig aan de gevel; de hoogte der uitsprongen bedraagt maximaal 1,50 m en de hoogte der insprongen bedraagt maximaal 2,00 m

h. materialen: met uitsluiting van gebruik van zogenaamde betonplaten en palen is de materiaalkeuze vrij, teneinde een gewenste eenheid in materialen en kleuren in bepaalde bouweenheden te bekomen kan door de overheid belast met de uitvoering van de wetgeving op de stedenbouw het gebruik van bepaalde materialen, kleuren of publiciteitstoepassingen worden ontzegd of desgevallend opgelegd.

Artikel 2: aansluitende bijgebouwen-zone

1. Betemming: het oprichten van bijgebouwen, los van het hoofdgebouw is niet toegelaten (B)

2. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen t.o.v.

- de ene zijkavelgrens: $\frac{1}{2}$ der perceelsbreedte en minimaal 3,00 m
- de andere zijkavelgrens: 0,00 m

b. breedte: de bouwwerken zullen opgericht worden met een gevelbreedte van max. $\frac{1}{2}$ der achtergevelbreedte van het hoofdgebouw

c. bouwhoogte: maximum 1 bouwlaag

d. dakvorm:

- ingeval de constructie niet wordt gepland of opgericht in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar is de platte dakvorm verplichtend.
- ingeval de constructie gepland of opgericht wordt in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar kan een hellende dakvorm worden toegepast

e. materialen: het bijgebouw zal een architecturale eenheid dienen te vormen met het hoofdgebouw

Artikel 3: open woningbouw-zone (W)

de in de aldus aangeduide zone op te richten gebouwen kunnen worden opgevat volgens:

- het type van relatief vrijstaande woningbouw, voor zover er terzake een verkavelingsvergunning voor de desbetreffende percelen is afgeleverd
- het type van absoluut vrijstaande woningbouw, voor zover er terzake een verkavelingsvergunning voor de desbetreffende percelen is afgeleverd.

Artikel 3a Omschrijving van het type relatief vrijstaande woningbouw

1. Hoofdbestemming: woonbestemming (W), in de vorm van koppelbouw, toegelaten in eenheden van 2 tot maximaal 6 woningen, een geplande groep van 2 woningen mag vervangen worden door één vrijstaand gebouw

2. Toegelaten nevenbestemming (en): de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor:

- detailhandel, horeca, diensten en kantoren (H)
- lokalen voor vrijetijdsbesteding, berg- en garageruimten (B)

3. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen t.o.v.

- de rooilijn: zie plan (z.p.)
- de zijkavelgrens: - voor wat betreft inbouwpercelen: 0,00 m
- voor wat betreft eindpercelen: 4,00 m
- achterkavelgrens: zie plan (z.p.) met minimum van 6,00 m

b. perceelbreedte:

- van een in te bouwen perceel: minimaal 10,00 m
- van een eindperceel: minimaal 14,00 m

c. breedte: minimaal 10,00 m

d. diepte: minimaal 9,00 m-maximaal: zie plan (z.p.)

e. bouwhoogte: zie plan (z.p.); indien niet aangeduid op het plan maximaal 2 bouwlagen; de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het inkompeil (geacht als maximum 0,40 m hoger dan het aanpalende peil van het openbaar domein), tot de bovenkant van de kroonlijst; bij vaststelling van de hoogte, gerekend in aantal bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een

normatieve hoogte van 3,00 m toebedacht, per constructie te verhogen met 0,50 m als afwerkingshoogte;

eenzelfde hoogte per woonblok is verplichtend; ze wordt vastgelegd door de hoogte bepaald in de bouwvergunning van deze constructie die het eerst wordt goedgekeurd voor het desbetreffende blok.
f. dakvorm: zie plan (z.p.)

Volgende types van dakvorm komen in aanmerking:

- de platte dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60% met een horizontaal vlak wordt afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en hellende vlakken.
- de hellende dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met hellende vlakken van minimaal 35° tot maximaal 50° worden afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en horizontale vlakken.

Indien op het plan geen verplichte dakvorm is aangeduid gelden de richtlijnen van de hellende dakvorm; evenwel kan naar aanleiding van een verkavelingsaanvraag per afgebakende zone-eenheid een welbepaalde dakvorm worden voorgeschreven.

g. uitbouwen:

- op de verdieping is bij al dan niet aanwezigheid van een tuinzone met bouwverbod (voortuin), een uitbouw van 0,60 toegelaten tot maximum 0,60 m. van de rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel
- ten opzichte van de vlakken van daken met hellende dakvorm, zijn tot maximum 0,60 m van de rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel, uitbouwen of inbouwen toegelaten; de insprongen of uitsprongen bestaan uit een verticale wand evenwijdig aan de gevel; de hoogte der uitsprongen bedraagt maximaal 1,50 m en de hoogte der insprongen maximaal 2,00 m

h. materialen:

met uitsluiting van gebruik van zogenaamde betonplaten en palen is de materialenkeuze vrij; teneinde een gewenste eenheid in materialen en kleuren in bepaalde bouweenheden te bekomen, kan door de overheid belast met de uitvoering van de wetgeving op de stedenbouw het gebruik van bepaalde materialen, kleuren of publiciteitstoepassingen worden ontzegd of desgevallend opgelegd.

Artikel 3b Omschrijving van het type van absoluut vrijstaande woningbouw

1. Hoofdbestemming: oprichten van vrijstaande woningen (W)

2. Toegelaten nevenbestemmingen: de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor lokalen voor vrije tijdsbesteding, berg- en garageruimten (B) met uitsluiting van ruimten bestemd voor detailhandel, horeca, diensten en kantoren (H)

3. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen f.o.v.

- de rooijlijn: zie plan (z.p.) met een minimum van 5 m f.h.v. garages
- de zijkavelgrens: 4,00 m
- de achterkavelgrens: zie plan (z.p.) met minimum van 6,00 m

b. perceelbreedte: minimaal 18,00 m

c. bouwbreedte: minimaal 10,00 m en maximaal 3/5 van de perceelbreedte

d. bouwdiepte: minimaal 9,00 m- maximaal zie plan (z.p.)

e. bouwhoogte: zie plan (z.p.) indien niet aangeduid op het plan maximaal 2 bouwlagen, de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het inkompeil (geacht als maximum 0,40 m hoger dan het aanpalende peil van het openbaar domein), tot de bovenkant van de kroonlijst. bij vaststelling van de hoogte, gerekend in aantal bouwlagen, wordt aan de bouwlaag een normatieve hoogte van 3,00 m toebedacht, per constructie te verhogen met 0,50 m als afwerkingshoogte

Eenzelfde hoogte per woonblok is verplichtend; ze wordt vastgelegd door de hoogte bepaald in de bouwvergunning van deze constructie die het eerst wordt goedgekeurd voor het desbetreffend blok.

f. maximale bezettingsnorm: $V/T = 0,3$, bezettingsgraad: maximaal 30 %

g. dakvorm: (z.p.) zie plan

Volgende types van dakvorm komen in aanmerking:

- de platte dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60% met een horizontaal vlak wordt afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en hellende vlakken.
- de hellende dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met een hellende vlakken van minimaal 35° tot maximaal 50° worden afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en horizontale vlakken.

Indien op het plan geen verplichte dakvorm is aangeduid gelden de richtlijnen inzake de hellende dakvorm; evenwel kan naar aanleiding van een verkavelingsaanvraag per afgebakende zone-eenheid een welbepaalde dakvorm worden voorgeschreven.

h. uitbouwen:

- op de verdieping is bij al dan niet aanwezigheid van een tuinzone met bouwverbod (voortuin), een uitbouw van 0,60 m toegelaten tot maximum 0,60 m van de rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel
- ten opzichte van de vlakken van daken met hellende dakvorm zijn tot maximum 0,60 m van de rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel, uitbouwen of inbouwen toegelaten; de in- of uitsprongen bestaan uit een verticale wand evenwijdig aan de gevel; de hoogte der uitsprongen bedraagt maximaal 1,50 m en de hoogte der insprongen bedraagt maximaal 2,00 m

i. materialen:

Met uitsluiting van gebruik van zogenaamde betonplaten en palen is de materiaalkeuze vrij; teneinde een gewenste eenheid in materialen en kleuren in bepaalde bouweenheden te bekomen kan door de overheid belast met de uitvoering van de wetgeving op de stedenbouw het gebruik van bepaalde materialen, kleuren of publiciteitstoepassingen worden ontzegd of desgevallend opgelegd.

Artikel 4 Vrijstaande bijgebouwen-zone

1. Bestemming: bijgebouwen zoals bergingen en autobergplaatsen, los opgericht van de hoofdgebouwen (B)

2. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen: zie plan (z.p.)

b. bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag

c. dakvorm:

- ingeval de konstruktie niet wordt gepland of opgericht in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar is de platte dakvorm verplichtend
- ingeval de konstruktie gepland of opgericht wordt in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar kan een hellende dakvorm worden toegepast

d. materialen: het uitzicht der in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn. Het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden.

Artikel 5 Industrie-zone

1. Bestemming (N): het oprichten van bouwwerken en uitrustingen, die bestemd zijn voor de fabricatie van goederen evenals van bedrijven in verband met handel en hun aanhorigheden, evenals van werkplaatsen voor het ambachtsbedrijf, voor zover er geen procédés worden toegepast, welke noch door geluid, geur, stof of rook enige hinder verwekken in hun onmiddellijke omgeving zijn toegelaten.

2. Toegelaten nevenbestemming (en): Konstrukties opgericht voor de huisvesting van bedrijfsbewakenings- of onderhoudspersoneel is toegelaten (W); deze konstruktie dient een geheel uit te maken van het hoofdarchitecturaal volume. Voldoende parkeerruimte voor alle voertuigen eigen aan het bedrijf dient voorzien te worden op privaat eigendom.

3. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen: t.o.v. de rooilijn en de perceelsgrenzen; minimaal 5,00 m en indien de bouwhoogte meer dan 5,00 m bedraagt, is de bouwrijke afstand minimaal gelijk aan de bouwhoogte.

b. bouwhoogte: maximaal 9,50 m

c. maximale bezettingsnorm: $v/T = 0,7$; bezettingsgraad: maximaal 60%

d. materialen: het uitzicht der in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn. Het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden.

Artikel 6 ambachtelijke zone

1. bestemming: (I) het oprichten van bouwwerken en uitrustingen, die bestemd zijn voor de fabricatie van goederen evenals van bedrijven in verband met handel en hun aanhorigheden, evenals van werkplaatsen voor het ambachtsbedrijf, voor zover er geen procédés worden toegepast, welke noch door geluid, geur, stof of rook enige hinder verwekken in hun onmiddellijke omgeving, zijn toegelaten.

2. toegelaten nevenbestemming(en): constructies opgericht voor de huisvesting van bedrijfsbewakings- of onderhoudspersoneel is toegelaten (W) deze constructie dient een geheel uit te maken van het hoofdarchitecturaal volume. Voldoende parkeerruimte voor alle voertuigen eigen aan het bedrijf dient voorzien te worden op privaat eigendom.

3. materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen t.o.v.

- de rooilijn: 5,00 m
- zijkavel- en achterkavelgrens: minimaal 5,00 m; deze afstand zal 0,00 m bedragen wanneer de constructie wordt gepland of opgericht in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar (en); deze bouwlijnen kunnen desgevallend samenvallen met de perceelsgrenzen;

b. bouwhoogte: maximum 5,00 m (kroonlijsthoogte)

c. dakvorm: platte of hellende dakvorm

d. bezettingsnormen: de constructies zullen opgericht worden met een maximum oppervlakte die de 50 % van de oppervlakte van de beschikbare open ruimten niet overschrijdt. De resterende beschikbare open ruimte dient met een afschermd groenaanleg te worden voorzien; de afbakening van de groene zones en de aard van de beplanting zullen worden aangeduid naar aanleiding van de bouwaanvraag.

e. materialen: het uitzicht der in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn. Het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden.

Artikel 7: archeologisch en/of landschappelijk waardevolle zone

1. Bestemming: zie basiskleur

2. Constructies: voor de uitbouw van deze zone of gedeelten ervan, zal de voorafgaandelijk in te dienen verkavelingsaanvraag of bouwaanvraag specifieke richtlijnen bevatten die door eisen van kleinschaligheid, gevelgabariet en architectuurritme de nodige harmonie dienen te bewerkstelligen, hetzij met het omgevende landschap of aangrenzende dorpskom; deze verkavelings- of bouwaanvraag zal voorafgaandelijk het voorwerp dienen uit te maken van een bindend advies vanwege de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg.

3. Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften: zie basiskleur

Artikel 8: koeren en hovingen-zone

1. Hoofdbestemming: (K) Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de organisatie van de vrije perceelruimten (deel van het perceel anders dan de bebouwde zones en anders dan de tuinzone met bouwverbod (T) alle beplantingen zijn er toegelaten, rekening houdende met de verplichtingen voorzien in de wet

2. Nevenbestemming (en)

De oppervlakte gereserveerd aan:

- verhardingen voor voetpaden, terrassen of eventuele rijstroken (R) dient beperkt te worden tot 1/3 van de beschikbare oppervlakte
- bergingsgebouwtjes (B) zijn in deze zone slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - a. afstand tussen de bergingsgebouwtjes en hoofdgebouw: 10,00 m
 - b. situering der bouwlijnen t.o.v. de perceelsgrenzen: 2,00 m
 - c. bezettingsnormen: de constructies zullen opgericht worden met een maximum oppervlakte die de 30 % van de oppervlakte van de beschikbare open ruimten niet overschrijdt. De oppervlakte van één constructie zal beperkt worden tot 30 m²

- d. bouwhoogte zal beperkt worden tot 1 bouwlaag
 - e. dakvorm: plat of met hellende vlakken
 - f. materialen: het uitzicht der in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn; het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden./
- gemeenschappelijke garageconstructies (B) zijn in deze zones toegelaten op voorwaarde dat de hoogte van het dakoppervlak beperkt wordt tot 1,00 m boven het maaiveld.
Naar aanleiding van de bouwvergunningsprocedure dienen volgende gegevens schriftelijk en/of grafisch aangeduid:
- zone-oppervlakte die in gemeenschappelijk gebruik zal worden genomen
 - de inplanting van de constructie zelf
 - de aanduiding van de gemeenschappelijke inrit (ten)
 - de wijze van groenafwerking van het dakoppervlak en de aangewende taluds teneinde een algehele inkadering in de omgevende ruimte te bekomen

Artikel 9 Tuinzone met bouwverbod

1. Hoofdbestemming (I)

- Deze zones met bouwverbod, gesitueerd
 - o ofwel tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken)
 - o ofwel tussen zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken)
 zijn in hoofdzaak bestemd voor de aanleg van graspartijen en laagstammig groen
- Deze zones met bouwverbod, gesitueerd ter hoogte van de achterkavel- en zijkavelgrens zijn bedoeld als bufferzones ten opzichte van zones met een niet-residentieel karakter (ambachtelijke of industriële zone) en zijn in hoofdzaak bestemd voor de aanleg van schermvormend hoog- en laagstammig groen

Artikel 10 Openbaar groen en verkeersvrije infrastructuur-zone

Bestemming (G)

Deze zone van openbaar nut is bestemd voor groenaanleg, onder vorm van graspartijen, hoog- en laagstammige beplanting, evenals alle werken die de centrumanimatie en het voetgangersverkeer bevorderen zoals:

- geplaveide paden, pleintjes en verharde wandelwegen
- aanleg van zandbakken en niet storende speeluitrustingen
- in het groen kaderende kleine nutsgebouwtjes
- zitbanken, driedimensionele plasticen, e.a.

Doorgaand, motorisch verkeer evenals auto's tot de percelen zijn niet toegelaten, met uitzondering van en mits voorafgaandelijk speciale reglementeringen ten behoeve van toegangen tot eventueel reeds bestaande garages of gebouwen met openbare, sociale of religieuze inslag; evenwel kunnen voertuigen worden toegelaten indien deze zone wordt uitgewerkt volgens de beginselen van de woonerfreglementering.

Artikel 11 Sport- en recreatiezone

1. Bestemming:

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor sport en spel met de daarbijhorende accommodaties zoals:

- verharde wandelwegen
- sport- en speelvelden
- daarbijhorende gebouwen, waaronder kleedkamers, sporthallen, toiletten, tribunes
- parking
- hoog- en laagstammige beplantingen
- eventuele waterpartijen

2. Bouwwerken:

Oprichten van gebouwen voor openbaar nut

Artikel 12 Openbare bestemming-zone

1. Hoofdbestemming (O)

Inplanting van constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en gebouwen van openbaar nut

2. Toegelaten nevenbestemmingen

oprichting van constructies met woonbestemming (W)

3. Maximale bezettingsnorm: $V/T = 0,8$

Artikel 13 Bijzondere bepalingen

1. Bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen kunnen ook buiten de daarvoor speciaal bestemde gebieden worden toegestaan, voor zover ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met het architectonisch karakter van het betrokken gebied

2. Van de hierboven vermelde artikelen kunnen door de bevoegde overheid afwijkingen toegestaan of opgelegd worden voor wat betreft aanpassingen aan bestaande perceeltoestanden of bestaande gebouwen; indien door de overheid voor zekere gebiedsdelen een bepaalde stedenbouwkundige eenheid wordt nodig geacht kan de overheid naar aanleiding van de bouwaanvraag bijkomende beperkingen inzake de plaatsing, de afmetingen en het uitzicht van bouwwerken, installaties en groenaanleg opleggen.

3. Elke wooneenheid dient binnen een straal van 400,00 m te beschikken over een garage of autobergplaats op private eigendom.

4. Afritten naar gedeeltelijk of volledig ondergrondse garages of autostandplaatsen, mogen slechts een helling vertonen van hoogstens 4% over de eerste 5,00 m gemeten uit de rooilijn.

5. Alle zijkvalgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de bouwlijn worden voorzien; nieuwe kavelgrenzen waarop de gemene scheidingsmuren van twee of meer tegen elkaar gebouwde woningen zullen opgetrokken worden, moeten loodrecht op de bouwlijn aangelegd worden, en in rechte lijn verlopen, tenminste tot voorbij de achtergevels van de gebouwen.

6. Teneinde een getande maar toch aaneengesloten architectuur te verwezenlijken kan de bevoegde overheid eisen dat de voorbouwlijnen als uiterste grens voor minstens 50% als verplichte bouwlijnen worden beschouwd.

7. Aanvullend aan het bepaalde in voormelde artikelen, dienen alle ingrepen van planologische aard eveneens te voldoen aan de vigerende bepalingen, die het gevolg zijn zowel van de wetgeving op de stedenbouw, als van de diverse wetgevingen en reglementeringen die ons leefmilieu bepalen.

8. In geval van strijdige aanduidingen hebben achtereenvolgens de gegevens van het grafisch plan en de aanduidingen van synthesesetabel van de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de tekstuele bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bijlage 2: fotoreeks

Bijlage 3: inventaris bouwkundig erfgoed

Overzicht inventaris bouwkundig erfgoed binnen het plangebied (bron: www.monument.vlaanderen.be)

1	<u>Gebouw, olieslagerij z.g. "Scaldis"</u>	Avelgemstraat 4	Kluisbergen (Ruïen)
2	<u>Gebouwen, z.g. "Kasteel Herpelgem"</u>	Avelgemstraat 6	Kluisbergen (Ruïen)
3	<u>Villa</u>	Avelgemstraat 8	Kluisbergen (Ruïen)
4	<u>Huis, vml. kloostergebouw</u>	De Pacht 2	Kluisbergen (Ruïen)
5	<u>Gemeenteschool</u>	De Pacht 6	Kluisbergen (Ruïen)
6	<u>Electriciteitscabine - wegkapel</u>	Grote Herreweg Z.nr.	Kluisbergen (Ruïen)
7	<u>Parochiekerk St.-Cornelius</u>	Grote Herreweg Z.nr.	Kluisbergen (Ruïen)
8	<u>Huis, onderwijzerswoning</u>	Grote Herreweg 116	Kluisbergen (Ruïen)
9	<u>Gebouw, vml. gemeenteschool</u>	Grote Herreweg 118	Kluisbergen (Ruïen)
10	<u>Pastorie, dubbelhuis</u>	Grote Herreweg 133	Kluisbergen (Ruïen)
11	<u>Burgerhuis, dubbelhuis</u>	Grote Herreweg 135	Kluisbergen (Ruïen)
12	<u>Breedhuis, z.g. "Taverne Petrus"</u>	Grote Herreweg 141	Kluisbergen (Ruïen)
13	<u>Breedhuis, "Anno 1791"</u>	Grote Herreweg 145	Kluisbergen (Ruïen)
14	<u>Gebouw, vml. smidse en café</u>	Grote Herreweg 150	Kluisbergen (Ruïen)
15	<u>Breedhuis, voorheen café z.g. "Rotonde" en winkel</u>	Grote Herreweg 154-156	Kluisbergen (Ruïen)
16	<u>Zaal z.g. "Volkswelzijn"</u>	Grote Herreweg 158	Kluisbergen (Ruïen)
17	<u>Burgerhuizen</u>	Grote Herreweg 160-162	Kluisbergen (Ruïen)
18	<u>Herenhuis</u>	Grote Herreweg 164	Kluisbergen (Ruïen)
19	<u>Herenhuis</u>	Kappellestraat 5	Kluisbergen (Ruïen)
20	<u>Gebouw, z.g. "Tissage du Ruyen", vml. weverij</u>	Kappellestraat 7	Kluisbergen (Ruïen)
21	<u>Huizen</u>	Kappellestraat 64-66	Kluisbergen (Ruïen)
22	<u>Gebouwen, z.g. "Utexbel", katoenspinnerij en twijn</u>	Kappellestraat 70-72	Kluisbergen (Ruïen)
23	<u>Hoekhuis, vml. herberg z.g. "Café-restaurant de la</u>	Kappellestraat 79	Kluisbergen (Ruïen)
24	<u>Hoekhuis, herberg z.g. "Lokaal F.C. Ruïen"</u>	Kappellestraat 81	Kluisbergen (Ruïen)
25	<u>Burgerhuis en vml. café</u>	Kappellestraat 83	Kluisbergen (Ruïen)

Bijlage 4: verslag plenaire vergadering en adviezen diverse administraties

Opgemaakt door:

Ing. Jo Van de Sype

De stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Kluisbergen

in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat Onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis van Kluisbergen van tot

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Administratie voor ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Brussel,

De Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening