GEMEENTE ANZEGEM

RUP LENDEDREEF – SCHALIËNHOF

LEIE DAL

december 2017, **voorlopig vastgesteld**

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:
Jorrit Barbry

In samenwerking met:
Griet Lannoo

Opdrachtgever:
Gemeente Anzegem

Waarnemend Burgemeester:
Rik Colman

Voorzitter Gemeenteraad:
Stephan Titeca

Gemeentesecretaris:
Sonja Nuyttens

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 5 juli 2017

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 19 december 2017

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- toelichtingsnota
- register plancompensaties
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSOPGAVE

1. SITUERING..... TN-5
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP TN-5
1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED TN-5
1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED TN-7

2. FEITELIJKE TOESTAND. TN-9
2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE TN-9
2.2. HISTORISCHE TOESTAND TN-17
2.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES TN-19

3. JURIDISCHE TOESTAND. TN-21
3.1. OVERZICHT TN-21
3.2. GEWESTPLAN TN-22
3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S TN-23

4. PLANNINGSCONTEXT..... TN-27
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN TN-27
4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN TN-27
4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN TN-27
4.4. MOBILITEITSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN TN-29

5. PLANNINGSOPTIES. TN-31
5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN TN-31
5.2. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN TN-31

6. TECHNISCHE TOETS..... TN-35
6.1. SCREENING PLAN-MER TN-35
6.2. WATERTOETS TN-37
6.3. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT TN-37
6.4. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED TN-39
6.5. TOETS BOUWKUNDIG ERFGOED TN-39
6.6. BUURTWEGENTOETS TN-39

1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- Momenteel ligt het plangebied volgens het onderliggend BPA Schaliënhof (goedgekeurd bij MB d.d. 23 oktober 1984) in een zone met als hoofdbestemming horeca, detailhandel, diensten en kantoren en als nevenbestemming wonen. Met dit RUP wordt wonen opnieuw als hoofdbestemming toegelaten.

Het RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Anzegem, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 24 maart 2005 (B.S. 14.05.2007).

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in Vichte, een deelgemeente van Anzegem. Het gebied ligt ten westen van het centrum van Vichte, ten noorden van het station Vichte en ten zuiden van het bedrijventerrein Jagershoek. Het plangebied ligt aan de Lendedreef en naast een sportpark. In de directe omgeving komt er vooral halfopen bebouwing voor.

TOPOGRAFISCHE KAART
BRON: NATIONAAL GEOGRAFISCH INSTITUUT (NGI), 1997

1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd door:

- de Lendedreef in het westen
- de perceelstructuur van een koppelwoning in het noordwesten
- het sportpark in het noordoosten
- een toegangsweg met bijhorende parking tot het sportpark in het zuiden

ORTHOFOTO
BRON: AGIV/MIDDENSCHALIG, MEI-AUGUSTUS 2016

HUIZEN LANGS DE LENDEDREEF

ZICHT OP HET PLANGEBIED

ACHTERLIGGEND BOS

VOETBALVELD MET BOS OP DE ACHTERGROND

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

In het plangebied bevindt zich een woning met bijhorend pand. De woning bestaat uit één bouwlaag, het gelijkvloers en heeft een hellend dak. Het bijhorende pand heeft ook één bouwlaag met een plat dak.

In de Lendedreef komen hoofdzakelijk koppelwoningen voor en de percelen langs de Lendedreef zijn lang en smal. In de onmiddellijke omgeving komt een mix van woningtypologieën voor: grote villa's, open bebouwing, halfopen bebouwing, koppelwoningen, rijwoningen.

2.1.2. Open ruimte

De rest van het plangebied is niet bebouwd maar wel verhard. Enkel de voortuin van de woning en een smalle zijstrook in het zuiden van het plangebied zijn voorzien van wat groen.

De open ruimte in de onmiddellijke omgeving bevindt zich aan de achterkant (oostkant) van het plangebied. Er ligt een klein bos van het sportpark achter het perceel dat aansluit op een voetbalveld omgeven door bomen en gras.

GRB
BRON: AGIV, DECEMBER 2016

Harelbekestraat
Olekenbosstraat
Krekelheedstraat
Vichte
Lendedreef
Beukenhofstraat
0 50 100 METERS
aanduiding plangebied
fiets- en voetgangersweg

2.1.3. Ontsluiting

Voetgangers en fietsers:

De Lendedreef is langs één kant voorzien van een voetpad. Er is geen fietspad aangelegd maar het is een vrij rustige weg waardoor het aangenaam fietsen is. De Lendedreef sluit aan in het westen op de Olekenbosstraat, die in het mobiliteitsplan van Anzegem aangeduid staat als een lokale functionele fietsroute.[1] Achter het plangebied ligt een bos waar een pad doorloopt. Dit pad verbindt het voetbalveld met de Krekelheedstraat. De Krekelheedstraat, op haar beurt, maakt de verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de Olekenbosstraat en de Harelbekestraat (de N36). Samen met de Beukenhofstraat ontsluiten deze drie straten het westelijk deel van Vichte (zie schema).

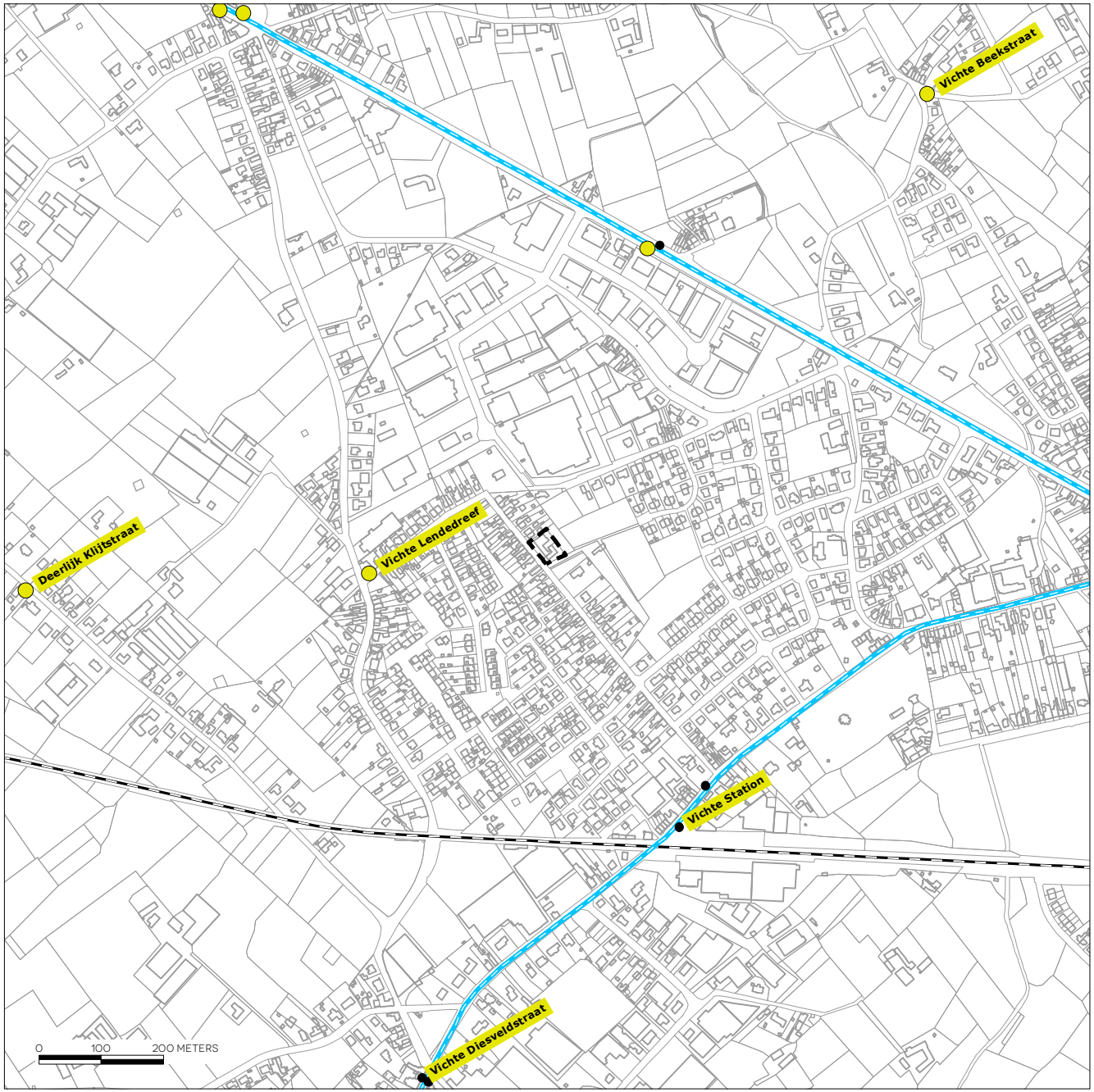
Openbaar vervoer:

Er is een belbushalte gelegen op het kruispunt van de Lendedreef met de Olekenbosstraat, op zo'n 350 m van het plangebied. Bovendien is er een bushalte vlakbij Vichte Station, op zo'n 500 m van het plangebied. Langs deze bushalte passeren de volgende lijnen:

- 71: Waregem - Deerlijk - Harelbeke - Kortrijk
- 78: belbusgebied van Deerlijk
- 89: Anzegem - Deerlijk
- 92: Kortrijk - Zwevegem - Otegem - Avelgem

Het Station Vichte ligt op zo'n 600 m van het plangebied. Het station is gelegen op de Belgische spoorlijn 89 (Denderleeuw-Kortrijk). De trein tussen Kortrijk en Eeklo stopt 1 maal per uur tijdens de week.

1 BRON: VERBREDEN EN VERDIEPEN VAN HET MOBILITEITSPLAN ANZEGEM, DEEL 2: UITWERKINGSNOTA, PAGINA 14, LEIEDAL, 2010



OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJN/AGIV, JUNI 2014

LEGENDE

buslijnen

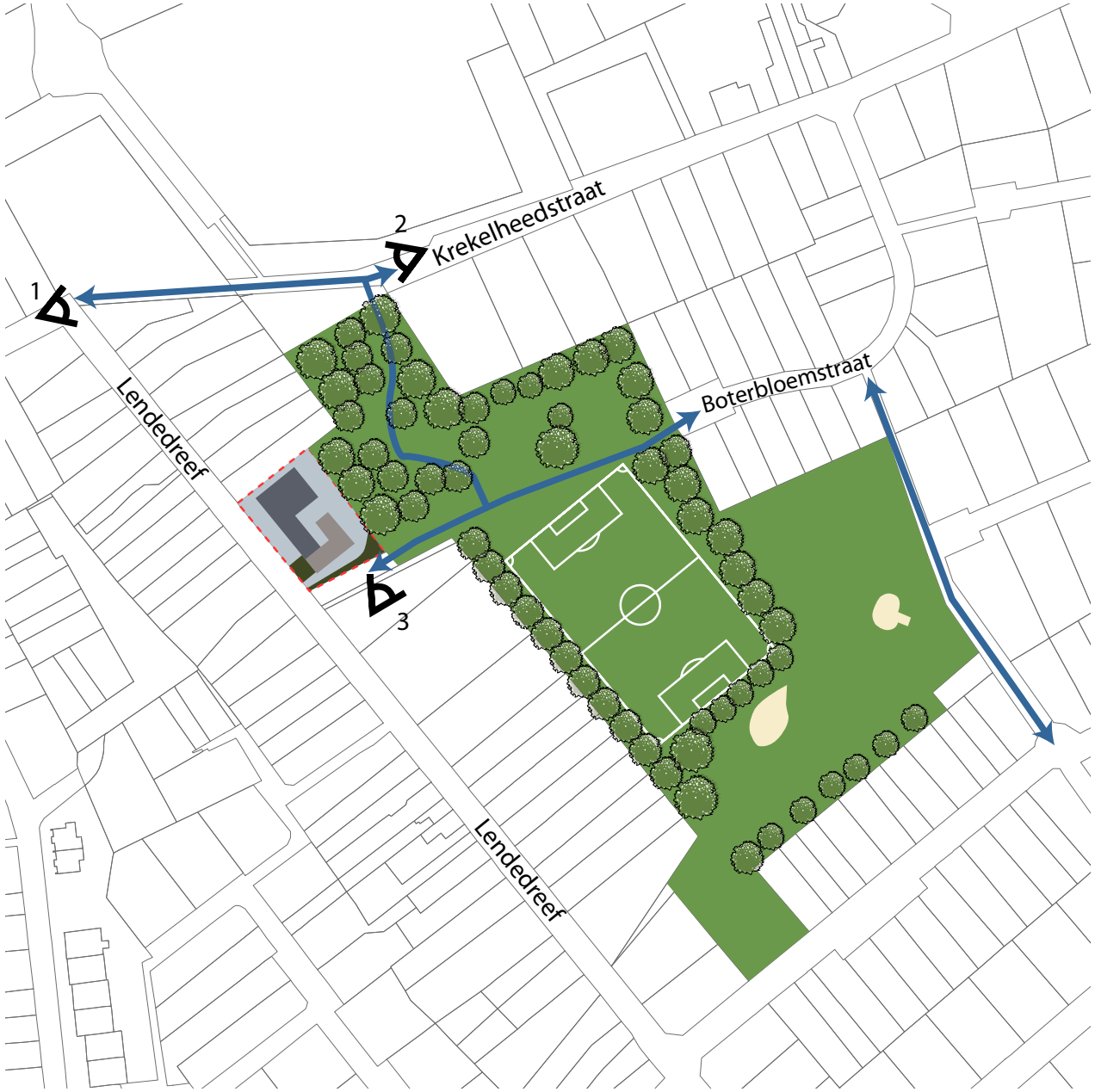
haltes

belbushaltes

1

2

3



FIETS – EN WANDELDOORSTEKEN IN DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

Wagens:

Het plangebied wordt ontsloten met de auto via de Lendedreef. De Lendedreef sluit aan de ene kant aan op de Beukenhofstraat, een oost-west verkeersas tussen het Station Vichte en Vichte centrum. Aan de andere kant sluit de Lendedreef aan op de Olekenbosstraat, een noord-zuid verkeersas tussen de Harelbekestraat en de Beukenhofstraat. Naast het plangebied ligt een parking met ongeveer 7 parkeerplaatsen.

ZICHT OP DE LENDEDREEF

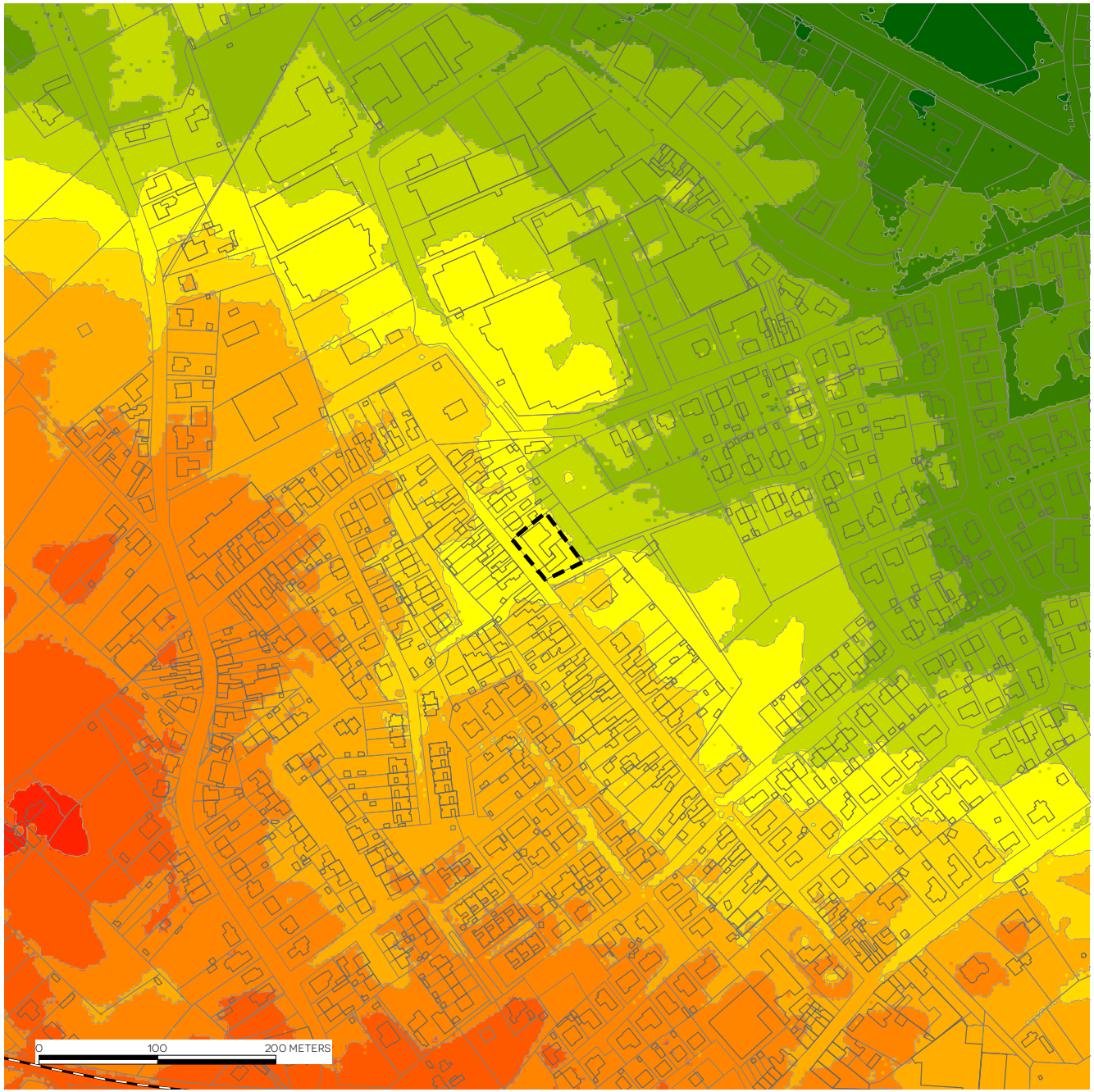
ZICHT OP DE PARKING

HOOGTEVERSCHIL PLANGEBIED ACHTERLIGGEND BOS

2.1.4. Reliëf

Het plangebied zelf is relatief vlak. Het achterliggende bos in het oosten ligt een stukje lager.

Meer naar het oosten neemt de hoogte verder af naar de vallei van de Kasselrijbeek. Richting het westen neemt de hoogte toe.



RELIËF
BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

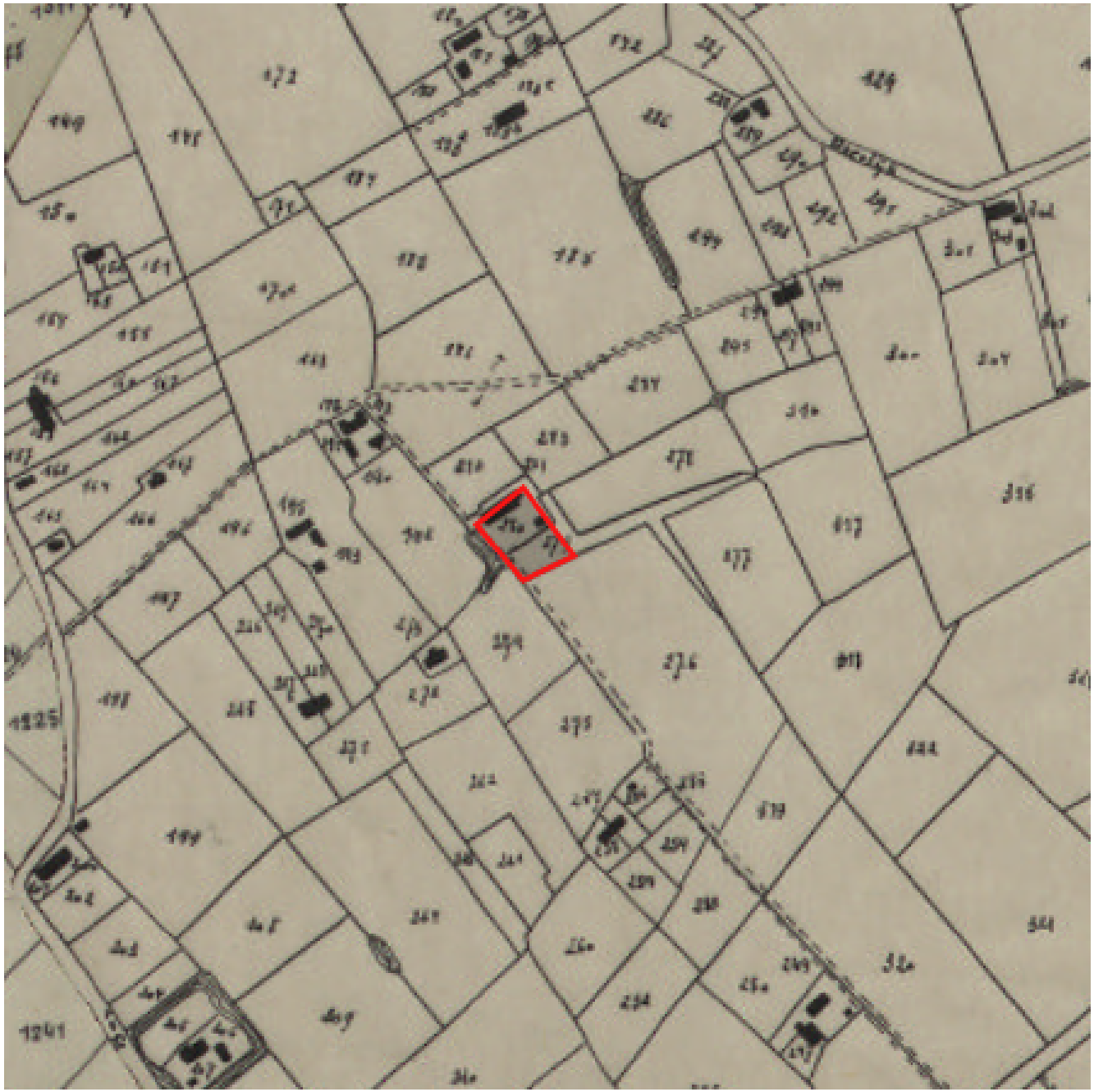
LEGENDE

- 15 - 16
- 16,01 - 17
- 17,01 - 18
- 18,01 - 19
- 19,01 - 20
- 20,01 - 21
- 21,01 - 22
- 22,01 - 23
- 23,01 - 24
- 24,01 - 25
- 25,01 - 26

2.2. HISTORISCHE TOESTAND

< FERRARIS, 1777
Op de Ferraris kaart uit de 18de eeuw is er op de site nog geen bebouwing aanwezig. Enkel in het noorden is er een landgoed met wat bebouwing aanwezig.

POPP, 1850 >
Zo'n honderdtal jaar is er wel wat bebouwing op de site aanwezig. Ondertussen is het landgoed verdwenen. Her en der duiken er in de omgeving woningen op.



2.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES

2.3.1. Knelpunten

- Het plangebied heeft op vandaag als hoofdbestemming horeca, detailhandel, diensten en kantoren en als nevenbestemming wonen. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woongebied.
- De gebouwen in het plangebied, de woning met aanpalende kantoorruimte leveren een atypisch zicht in de woonstraat.
- Het plangebied is nagenoeg volledig verhard.
- Het achterliggende bos is amper zichtbaar vanop de Lendedreef. Een beter zicht naar het achterliggende stuk groen is wenselijk.

2.3.2. Potenties

- Het plangebied grenst aan het achterliggende parkgebied en voetbalveld. De achterliggende omgeving wordt gebruikt door fietsers en wandelaars.
- Wonen in en nabij groen is een grote troef voor dit plangebied.

3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • woongebied
BPA	In het plangebied: • BPA Vichte nr. 9 Schaliënhof: hoofdbestemming horeca, detailhandel, diensten en kantoren en nevenbestemming wonen
RUP	NVT
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	NVT
Milieuvergunningen	NVT
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich geen relicten, nog beschermde monumenten of stads- en dorpsgezichten.
Buurtwegen	Langs het plangebied loopt 1 buurtweg: • Sentier nr. 21
Waterlopen (categorisering)	NVT
(Herbevestigd) agrarisch gebied	NVT
VEN-gebied, IVON-gebied	NVT
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	NVT
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gemeentelijke verordeningen	Gemeentelijke verordening voor het rooien van bomen.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	NVT
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	NVT
Andere	NVT

3.2. GEWESTPLAN

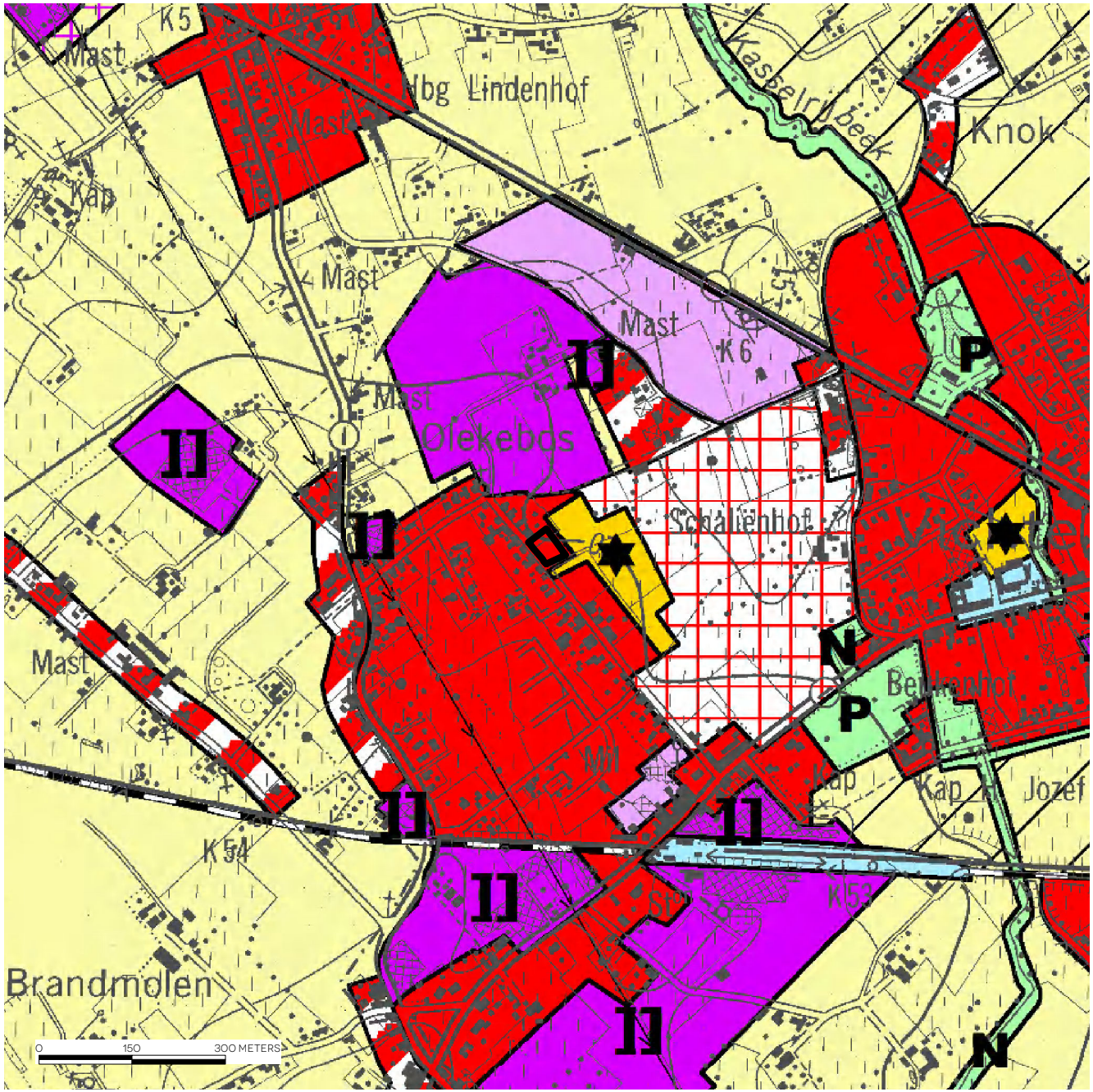
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied volledig in onder:

- woongebied

GEWESTPLAN
BRON: RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

LEGENDE

- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor dagrecreatie
- parkgebieden
- groengebieden
- natuurgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- industriegebieden
- milieubelastende industrieen
- reservegebieden voor beperkte industriele uitbreiding; grondkleur agrarisch gebied
- ambachtelijke bedrijven en
- bestaande hoofdverkeerswegen
- bestaande spoorwegen
- bestaande hoogspanningsleidingen



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

BPA's in het plangebied: BPA Vichte nr. 09 Schaliënhof. Dit BPA deelt het plangebied op in een tuinstrook en een zone met als hoofdbestemming horeca, detailhandel, diensten en kantoren en als nevenbestemming wonen.

In de ruime omgeving van het plangebied werden reeds verschillende plannen/inrichtingsschetsen opgemaakt:

- BPA Vichte nr. 04b Lendedreef
- BPA Vichte nr. 03a Nieuw Centrum
- BPA Vichte nr. 13 Overbeek
- BPA Vichte nr. 17 Beukenhof
- RUP ANZ 12-1 Olekenbos-spoorweg
- RUP ANZ 16-1 Vichte-parken-Kerkdreef

Momenteel lopen er ook nog planningsinitiatieven voor:

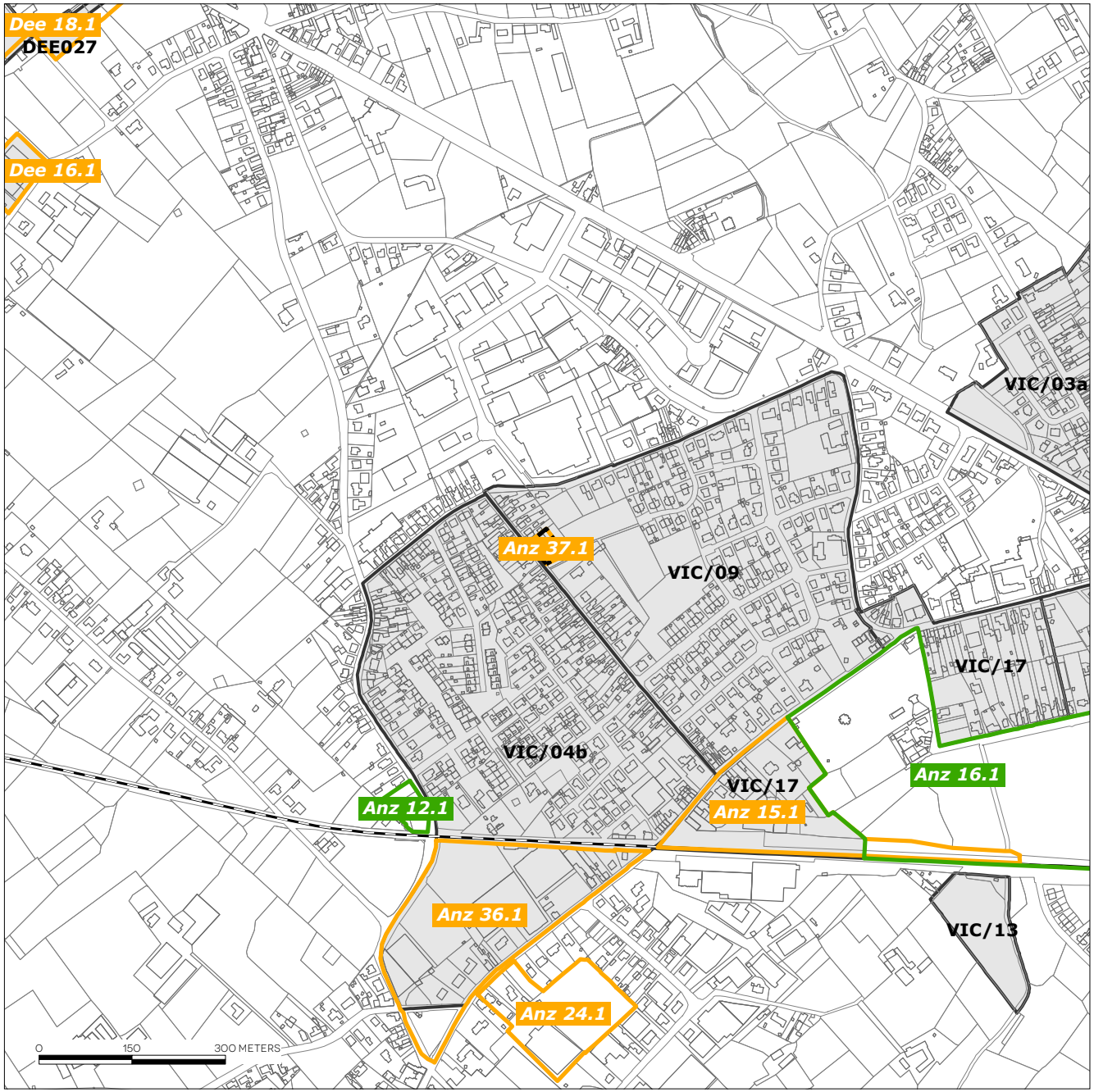
- RUP ANZ 15-1 Vichte stationsomgeving
- RUP ANZ 24-1 KMO Mekeirleweg
- RUP ANZ 36-1 Reynaert

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, JANUARI 2017 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

- Gemeentelijke RUP's - in opmaak
- Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
- Provinciale RUP's - contouren
- Provinciale RUP's - deelgebieden
- Gewestelijke RUP's - contouren
- Gewestelijke RUP's - deelgebieden
- BPA's



STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

tabel 1 BOUWZONES

ZONE		BESTEMMING hoofd	BESTEMMING neven	MAKSIMUM TE BEBOUWEN OPPERVL. t/s n.2	MAKSIMUM TE BEBOUWEN OPPERVL. t/s	MAKSIMUM TE BEBOUWEN OPPERVL. v.t	HOOFDGEBOUWEN: PLAATSING IN meter t.o.v. max rooilijn	HOOFDGEBOUWEN: PLAATSING IN meter t.o.v. min zijdelingse perceelsgrens	HOOFDGEBOUWEN: PLAATSING IN meter t.o.v. min achterste perceelsgrens	HOOFDGEBOUWEN: Breedte min	HOOFDGEBOUWEN: Breedte max	HOOFDGEBOUWEN: VOLUMES Ziegte gelijkvloers min	HOOFDGEBOUWEN: VOLUMES Ziegte gelijkvloers max	HOOFDGEBOUWEN: VOLUMES Verdieping min	HOOFDGEBOUWEN: VOLUMES Verdieping max	HOOFDGEBOUWEN: hoogte max.h.vanaf trottoir tot nok	HOOFDGEBOUWEN: hoogte max bouwlagen	HOOFDGEBOUWEN: OAKVORM helling type	HOOFDGEBOUWEN: OAKVORM helling min	HOOFDGEBOUWEN: OAKVORM helling max	BIJGEBOUWEN *	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN A	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN B	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN C
1	vermiljoen	W4	H	50	250	X	10	0/3	8	6	X	8	15	8	12	6,5	2	HD	30	60	B1	A	B2, B3, B4, B5	X
2	oranje	W3	H	33	250	0,33	10	AV	10	20	X	8	25	X	12	6,5	2	HD	20	60	B1	A	B2, B3, B4	C1
	oranje	W2	H	40	X	X	10	0/4	10	12	X	8	15	X	12	6,5	2	HD	30	60	B1	A	B2, B3, B4, B5	C1
3	sienna	W3	H	33	X	0,33	15	5	15	25	X	8	25	8	15	6,5	2	HD	20	60	B1	A	B2, B3, B4	C2
4	gele oker	W4	H	40	X	X	X	0/3	8	8	X	8	15	8	12	6,5	2	HD	30	60	B1	A	B2, B3, B4, B5	C3
5	oranje / wit	W	H	50	X	X	z.p.	X	X	X	X	X	X	X	X	3	1	HD	40	60	B1	A	B2, B3, B4, B5	C4
6	rose	H	W	40	X	X	z.p.	4	5	X	X	X	X	X	X	3	1	PD	X	X	X	A	B2	X
7	rose/oranje	NB	H	←								zie	AV											→ C5
8	sepia	W3	H	80	X	X	z.p.	z.p.	z.p.	X	X	8	X	X	12	6,5	2	HD	20	60	B1	A	B2, B3, B4	X
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		22	

VERKLARING BIJ TABEL 1 BOUWZONES

Algemeen

X niet bepaald
z.p. zie grafische cijfergegevens op plan
AV zie aanvullende voorschriften
NH nihil

Kolom 1

Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft van het volgnummer van de zone.

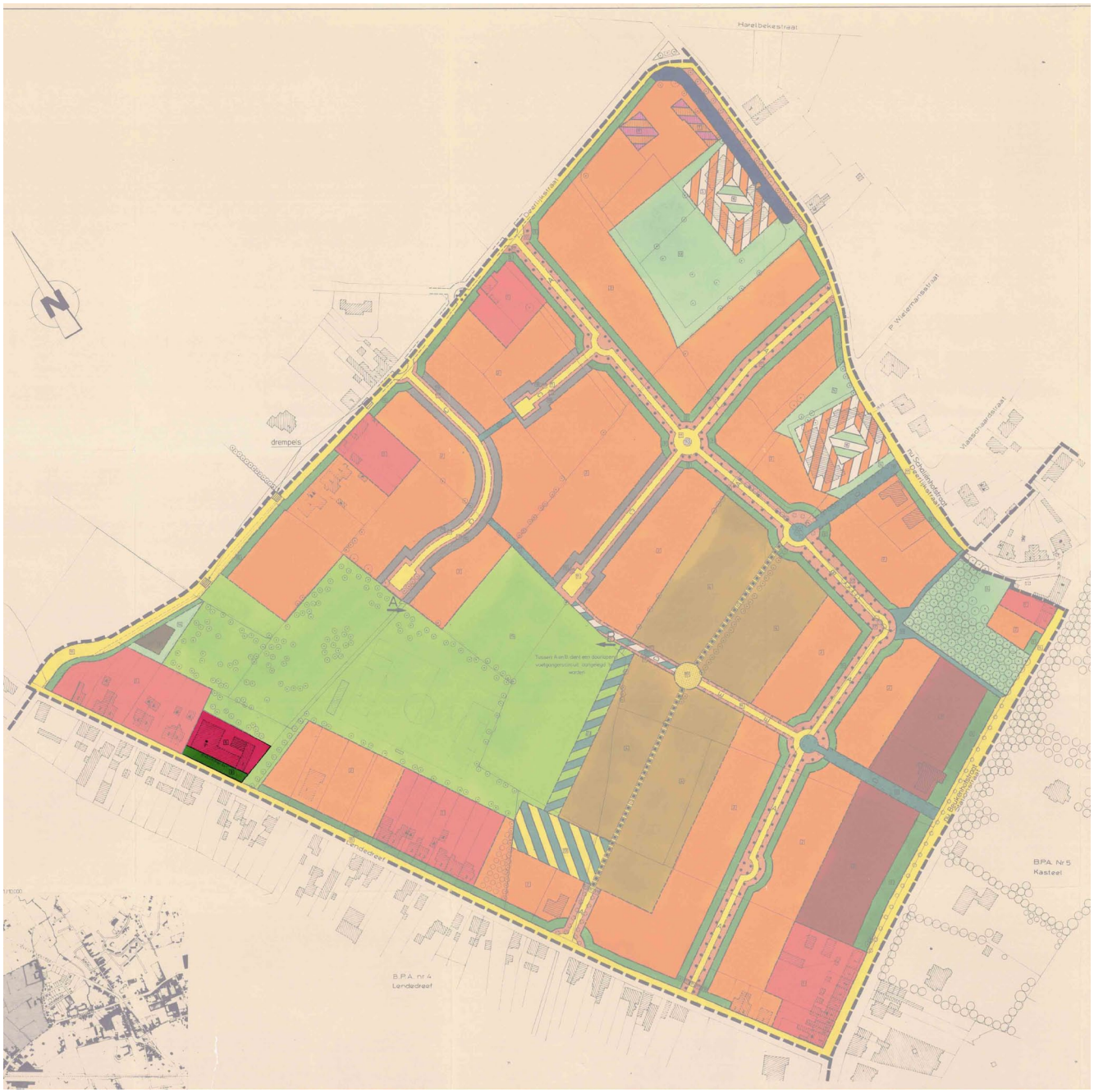
Kolom 2 en 3

De hoofdbestemming is deze waarvoor 70 % van de konstruktie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de konstruktie is bestemd. Er kan van deze cijfers afgeweken worden indien de nevenbestemming slaat op een bestemming die het karakter van de hoofdbestemming ondersteunt bv. bij de hoofdbestemming "woning" zijn detailhandel, kleine kantoren, autobergplaatsen een ondersteuning van de hoofdbestemming.

W woningen W.1..aaneengesloten bebouwing
W.2. halfopen bebouwing
W.3. open bebouwing
W.4. menging aaneengesloten en halfopen bebouwing
W.5. menging halfopen en open bebouwing
W.6. menging aaneengesloten, halfopen en open bebouwing

H horeca, detailhandel, diensten en kantoren
NB zone met nabestemming

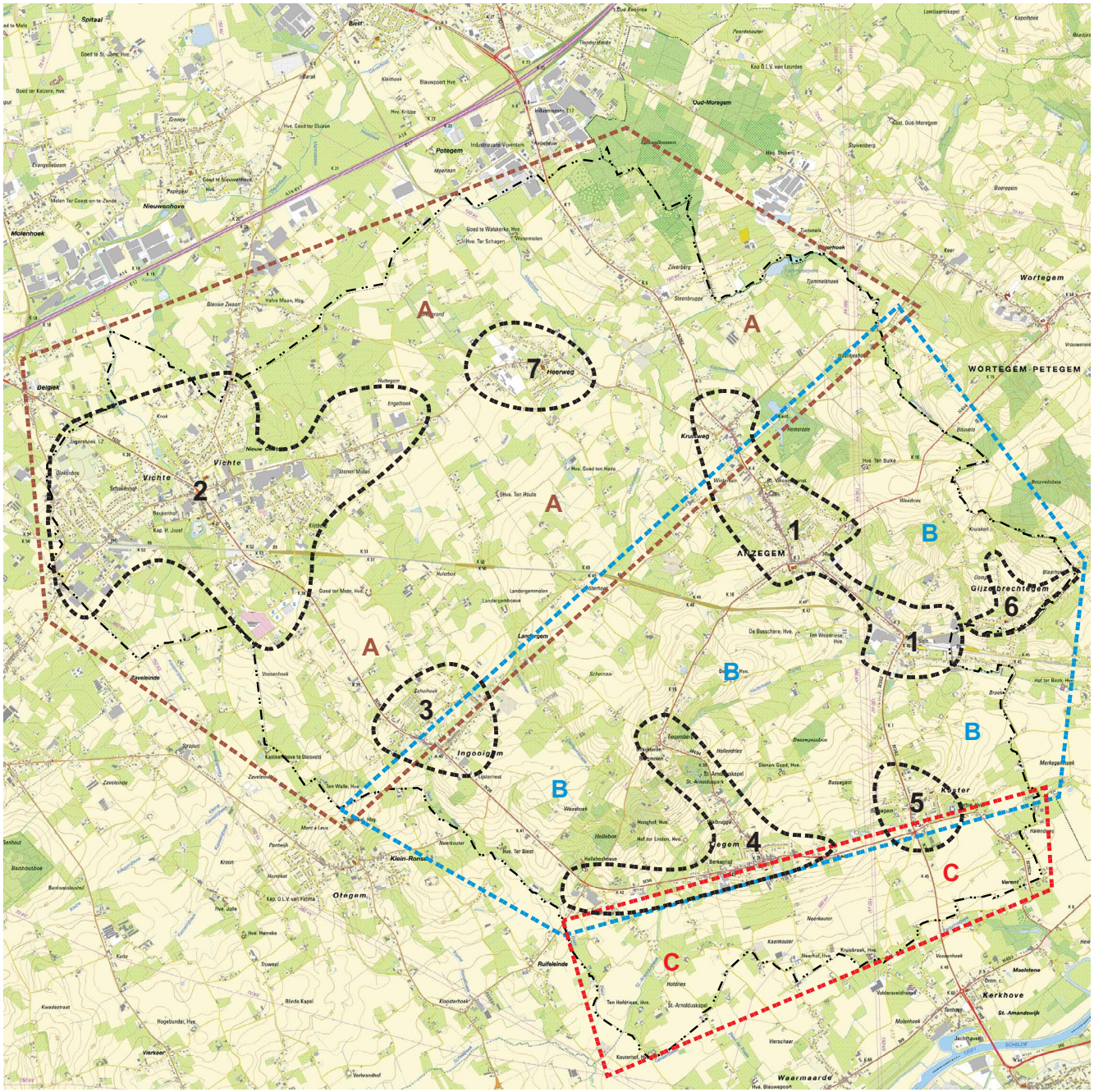
nota : de perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd zijn, niet bebouwd zullen worden of kunnen worden, krijgen de bestemming TU uit tabel II



BPA VICHTE NR. 09 SCHALIËNHOF

BESTAANDE DEELGEBIEDEN IN ANZEGEM

GRS ANZEGEM IG KAART 31



legende - IG kaartnr. 31

1 Dorpskernen :

1. Anzegem / Anzegem-station
2. Vichte / Engelhoek
3. Ingooigem
4. Tiegem
5. Kaster
6. Gijzelbrechtegem
7. Heirweg

Open-ruimtedeelgebieden :

A Open ruimte centraal & noord

B Landschappelijk waardevolle heuvelrug

C Open ruimte zuid

Gemeentegrens van Anzegem

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een elementair verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en het buitengebied.

Om deze optie te realiseren en te operationaliseren worden stedelijke gebieden afgebakend. Anzegem en meer bepaald het plangebied ligt in het buitengebied.

Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende doelstellingen voorop[1]:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, bos, natuur, 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
- 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

4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

De gemeente Anzegem maakt volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan deel uit van het interfluviumgebied tussen de Leie en de Schelde. Het PRS stelt dat de globale openheid met haar landschappelijke kwaliteit de rol bepaalt van deze ruimte. Voor dit gebied wil het PRS de openheid van het golvend landschap versterken. Hierbij dient de grondgebonden landbouw optimaal te worden ondersteund. Het is namelijk in belangrijke mate de landbouw die ervoor kan zorgen dat de landschappelijke visuele openheid gevrijwaard blijft.[2]

In het addendum van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt Vichte ingedeeld als een hoofddorp.[3]

4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Anzegem werd goedgekeurd op 31 maart 2005.

4.3.1. Deel 1: informatief gedeelte

De Lendedreef maakt volgens het GRS deel uit van de dorpskern Vichte/Engelhoek.[4] Het plangebied bevindt zich in 'de open ruimte centraal & noord'.

Vichte heeft geen duidelijk herkenbaar centrum volgens het GRS en wordt als het ware in vieren gedeeld door de gewestweg N36 en de verbindingsweg Anzegem-Oudenaardestraat-Deerlijk (Beukenhofstraat-Oudenaardestraat-Heirbaan). De bebouwing van Vichte en Engelhoek wordt als één deelgebied beschouwd omwille van diverse redenen:

- Vichte-Engelhoek vormt ruimtelijk-morfologisch één geheel
- De bestaande bedrijvigheid rond de Engelhoek (in het bijzonder het bedrijventerrein Huttegem) moet aanzien worden als een onderdeel van de economische dynamiek, waaraan Vichte als bedrijfsondersteunend hoofddorp onderhevig is
- De bewoners van de Engelhoek zijn sterk afhankelijk van de aanwezige functies en voorzieningen in Vichte-centrum[5]

De woningen langs de Lendedreef maken deel uit van de woonwijk Schaliënhof. Deze woonwijk wordt geselecteerd als structuurbepalend element. Samen met de andere woonwijken zoals Nieuw Centrum, Klijtberg, Otegemstraat... fungeert Schaliënhof als eiland.

1 BRON: RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, PAG. 253 E.V., VLAAMSE OVERHEID

2 BRON: PRS WEST-VLAANDEREN – DEEL 1, PP. 214-215, PROVINCIE WEST-VLAANDEREN.

3 BRON: ADDENDUM PRS WEST-VLAANDEREN, PAG. 111, PROVINCIE WEST-VLAANDEREN.

4 BRON: GRS ANNZEGEM, KAART 31, PAG. 54 (INFORMEREND GEDEELTE), LEIEDAL, 2005.

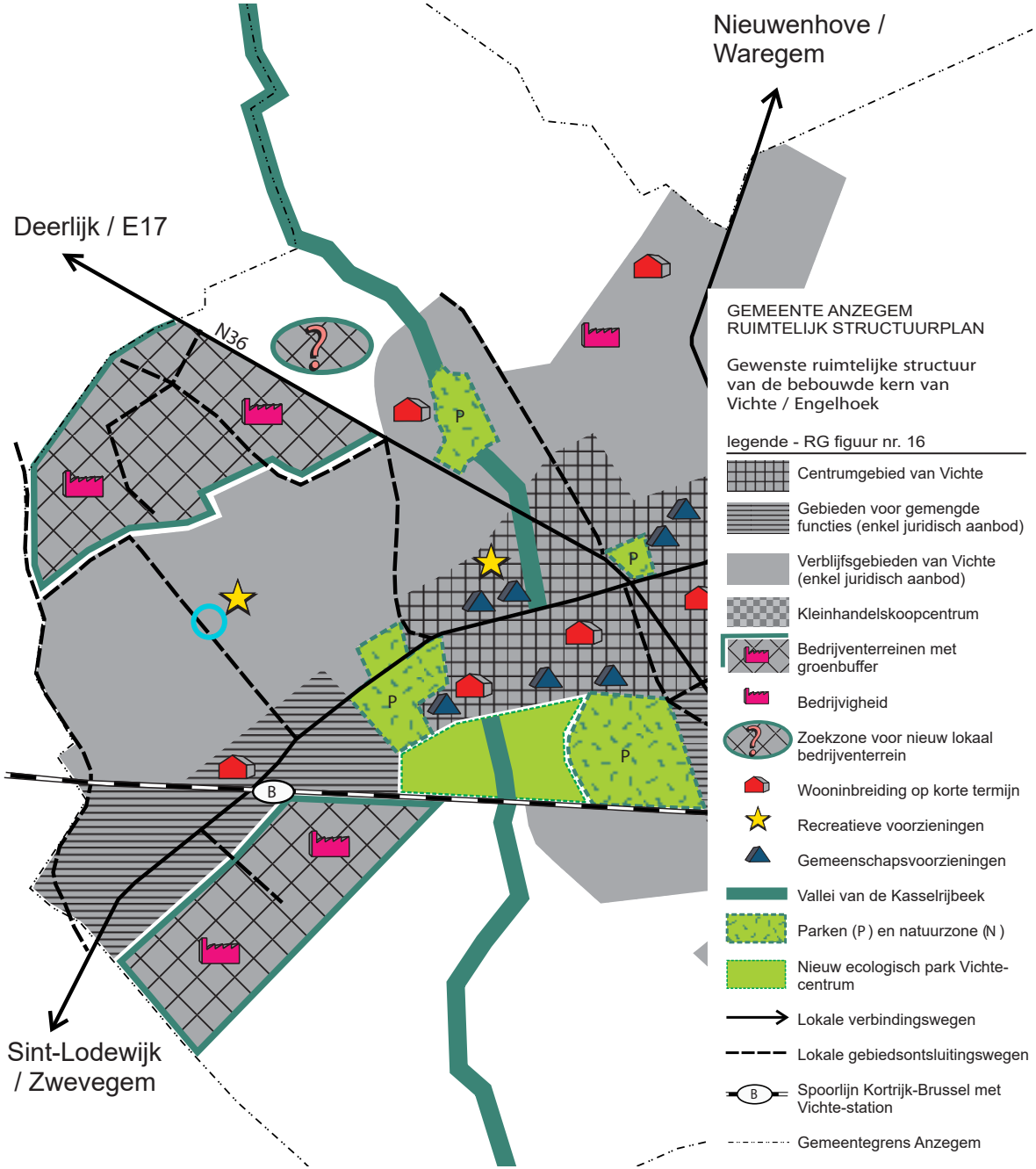
5 BRON: GRS ANZEGEM, PAG. 56 (IG), LEIEDAL, 2005.

GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

GRS ANZEGEM RG KAART 5

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR (SPOOR)WEGEN

GRS ANZEGEM RG KAART 8



4.3.2. Deel 2: richtinggevend gedeelte

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur gestreefd naar verdichting en inbreiding, en gefaseerd uitbreiden. Hierbij wordt de Lendedreef gesitueerd in één van de verblijfsgebieden van Vichte/Engelhoek.

In deze verblijfsgebieden moet het gemotoriseerd verkeer zich aanpassen aan de zwakke weggebruikers. Op diverse plaatsen is er in deze gebieden plaats voor verdichting.

De Lendedreef wordt in het GRS geselecteerd als een lokale weg categorie 2 (lokale gebiedsontsluitingsweg).[6] Dit zijn wegen die het verkeer verzamelen in een gebied (bedrijventerrein, buurt of woonwijk) naar wegen van een hogere orde.[7]

4.4. MOBILITEITSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

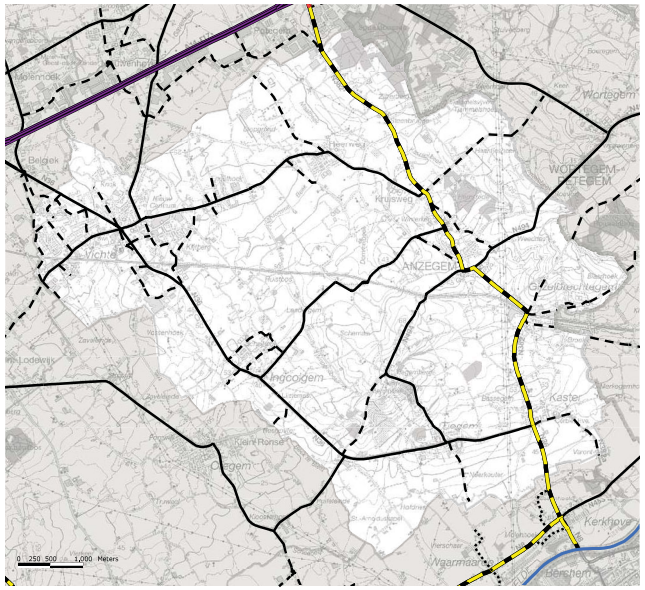
Het beleidsplan werd comform verklaard op 14/03/2011.

In het mobiliteitsplan van Anzegem wordt de Lendedreef geselecteerd als lokale weg type II.[8]

In het beeldkwaliteitsplan (februari 2010) worden standaardprofielen voorzien voor de verschillende types wegen.

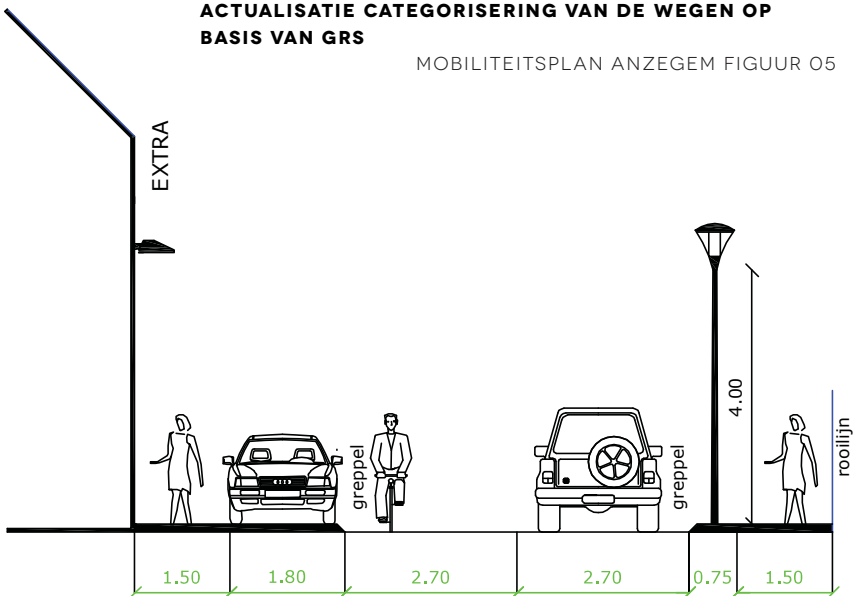
Lokale wegen type II worden geselecteerd als type-profiel ontsluitingswegen op het niveau van de dorpen:

- "principe van menging van verkeer op de rijstroken (mogelijk met fietssuggestiestroken)
- rijwegloper van maximum 5,40 m breed (greppels incluis); dit is net voldoende om bv. de brandweer of de vuilniswagen te laten passeren
- parkeerzones hebben een eigen bestratingsmateriaal en worden licht verhoogd aangelegd, zo blijft de rijwegbreedte visueel beperkt als er geen auto's staan geparkeerd
- voetpaden van minimum 1,5 m breed
- telkens wordt de restruimte (EXTRA) zoveel mogelijk toebedeeld aan de zachte weggebruiker en allerhande straatmeubilair; enkel waar de beschikbare ruimte dit toelaat, zullen langse parkeerstroken worden voorzien
- verlichting op schaal van de voetganger
- wegstroken in asfalt, kruispunt met wijkstraat/ buurtweg met een specifieke en verhoogde aanleg (drempel)
- wegversmalling bij voorkeur uitsparing in de weg (alternatief bestaande weg: bloembak)
- zoeken naar ruimte voor aanplant van groen, eventueel bomenrij op één parkeerstrook (12 m afstand tussen twee bomen)
- erfscheiding met openbaar domein: hagen/lage tuinmuur"[9]



ACTUALISATIE CATEGORISERING VAN DE WEGEN OP BASIS VAN GRS

MOBILITEITSPLAN ANZEGEM FIGUUR 05



TYPE-PROFIEL ONTSLUITINGSWEGEN OP NIVEAU VAN DE DORPEN

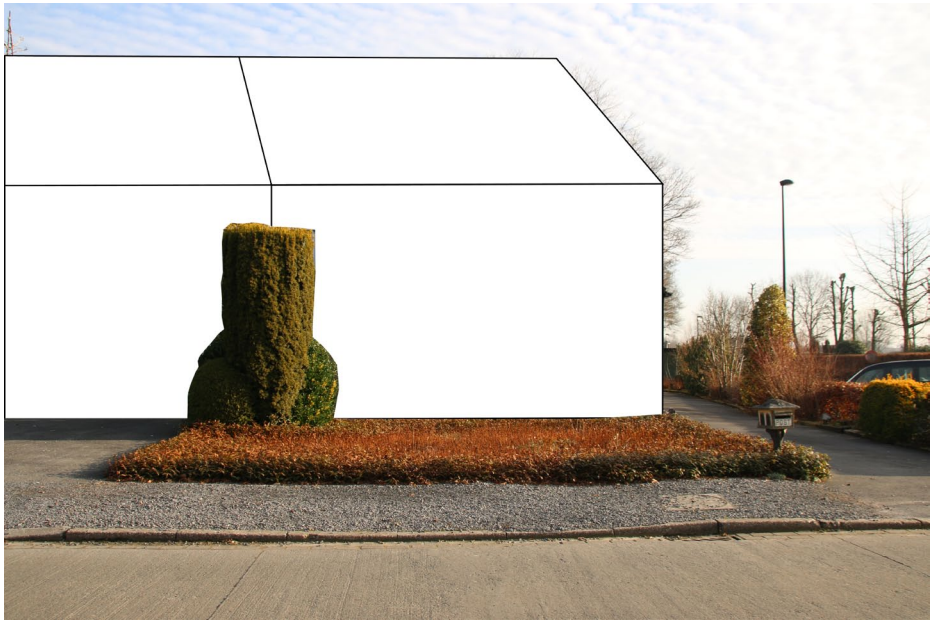
BEELDKWALITEITSPLAN ANZEGEM PAG. 70

6 BRON: GRS ANZEGEM, PAG. 32 (RG), LEIEDAL, 2005.

7 BRON: GRS ANZEGEM, PAG. 56 (RG), LEIEDAL, 2005.

8 BRON: MOBILITEITSPLAN ANZEGEM DEEL 2: UITWERKINGSNOTA, PAG. 19, LEIEDAL, 2011.

9 BRON: BEELDKWALITEITSPLAN ANZEGEM, PAG. 70, LEIEDAL, 2010.



5. PLANNINGSOPTIES

5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

Door de huidige hoofdbestemming horeca, detailhandel, diensten en kantoren te vervangen door een hoofdbestemming wonen, kan woningbouw opnieuw toegelaten worden.

Volgens het richtinggevend gedeelte van het GRS van Anzegem kan in het plangebied gestreefd worden naar verdichting en inbreiding. Bovendien bevindt het plangebied zich in een woonstraat. Zowel de straat als de omgeving worden gekenmerkt door hoofdzakelijk wonen en ruimte voor sportterreinen.

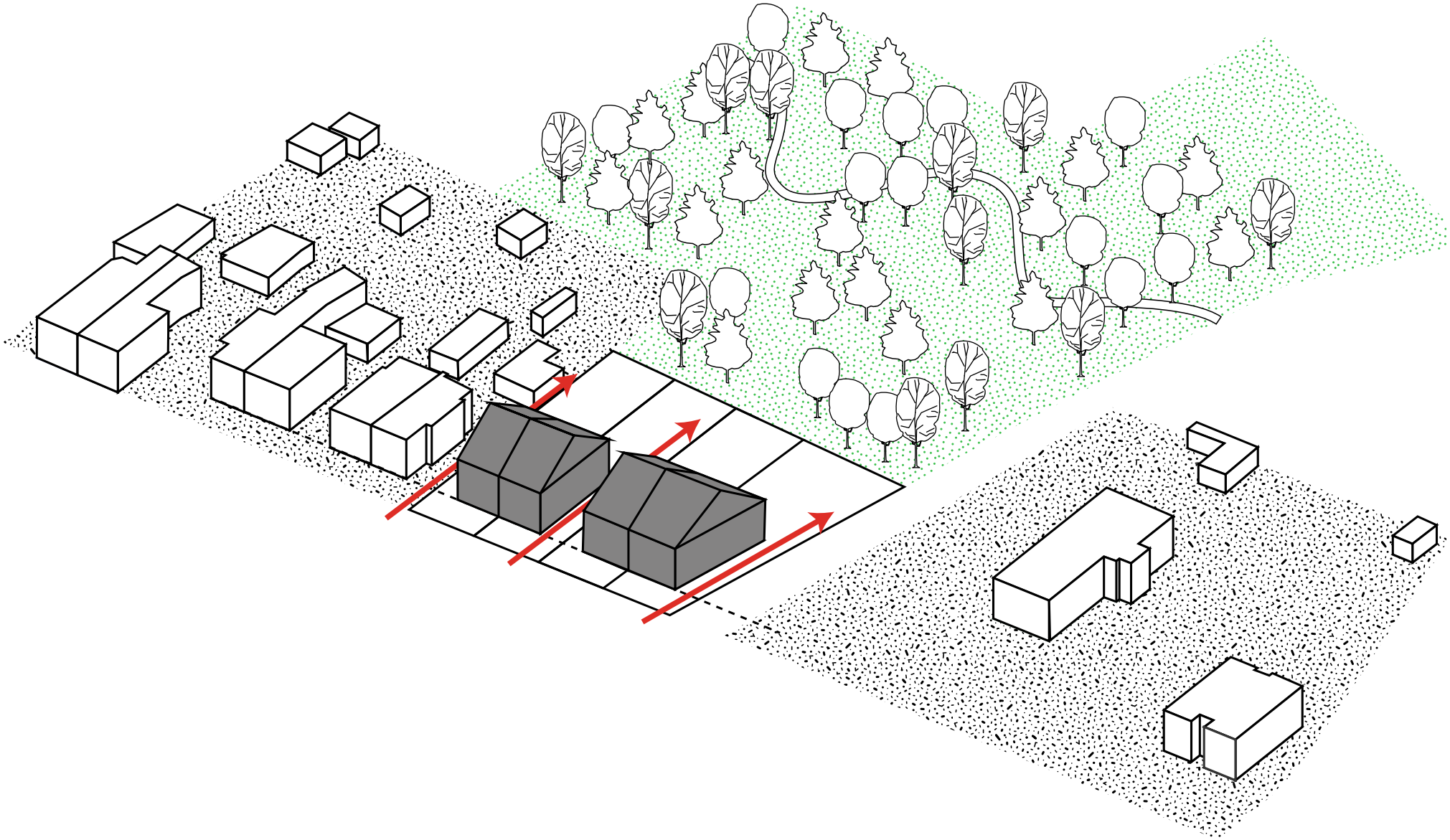
In de onmiddellijke omgeving komen vooral grondgebonden woningen voor in de vorm van rijwoningen, koppelwoningen en open bebouwing. Ook het plangebied leent zich tot een dergelijke invulling met aandacht voor de specifiteit van het plangebied.

Door de harde invulling aan de voorkant van het perceel te beperken kan het groene karakter van de Lendedreef meer in de verf gezet worden. Een groene voorkant kan bovendien een verbinding vormen met het achterliggende groen.

5.2. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Het achterliggende groen is een absolute troef voor het plangebied. De link in de Lendedreef tussen het wonen en het bos en parkgebied is momenteel beperkt en anekdotisch. Het BPA Schaliënhof voorzag via het plangebied een zekere link naar het aanwezige groen. Door de diepte van de gebouwen voor horeca, detailhandel op het perceel te beperken en de maximale hoogte te beperken tot drie meter ontstond een zekere band tussen de Lendedreef en het achterliggende parkgebied (zie aanduiding op het BPA). Door de zintuigelijke waarneming van het achterliggende groen te bewaren, kunnen de potenties ervan onthuld worden.

Via dit RUP wordt het terug mogelijk om te wonen op dit perceel. Hierbij moet de aanwezige link met het groen bewaard en versterkt worden. Door het vastleggen van doorzichten of het vrijhouden van een stuk op het perceel van bebouwing kan de visuele link en het gevoel met het groen versterkt worden. Het is dus niet aangewezen om een aaneensluiting van woningen te voorzien aangezien zo het bos volledig verstopt geraakt achter de huizen. Op nevenstaande schema's wordt weergegeven hoe een bouwblok van rijwoningen de link verstoort met het parkgebied.

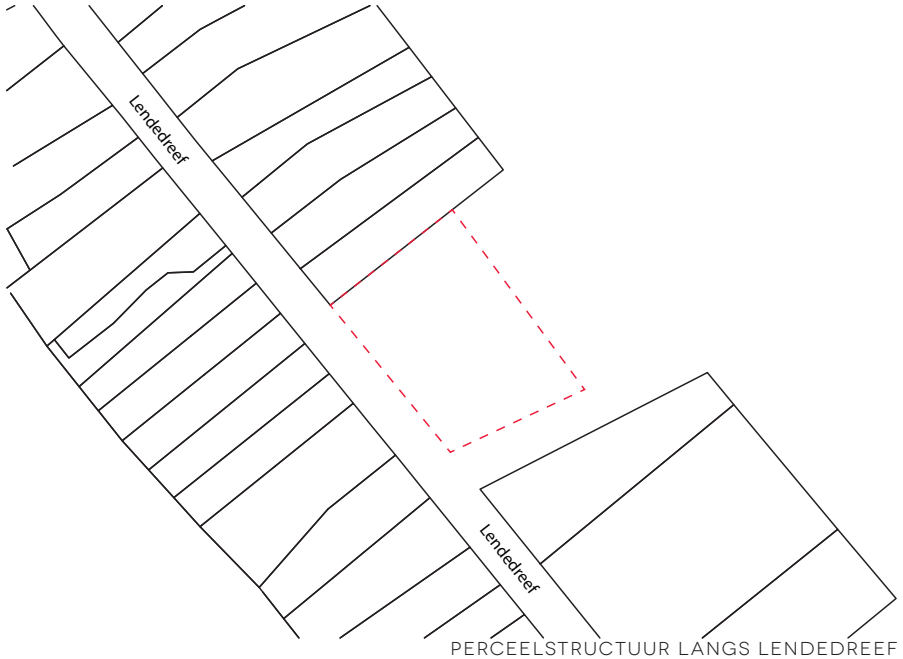


SCHEMATISCHE WEERGAVE BOUWVOLUMES

Wanneer we naar de perceelstructuur kijken van het plangebied valt het op dat het plangebied minder diep is in dan de aanpalende percelen. Dit heeft als gevolg dat het voorzien van rijwoningen over de ganse perceelsbreedte leidt tot kleine percelen en dus ook kleine individuele tuinen.

Een oplossing voor de ondiepe percelen en een manier om het zicht naar het parkgebied te vrijwaren, is het inplannen van koppelwoningen of open bebouwing. Door koppelbouw te voorzien wordt het ruimtegebruik op de smalle percelen geoptimaliseerd en kan door een vrije zijstrook op te leggen een grotere individuele tuin voorzien worden. De vrije zijstroken bieden daarenboven een doorzicht vanop de Lendedreef zodat de visie van het BPA ook naar de toekomst doorgetrokken wordt. Bovendien sluit koppelbouw perfect aan bij de aanpalende percelen. Zo ontstaat een visueel geheel vanop de Lendedreef. Door het voorzien van open bebouwing ontstaat opnieuw een zicht naar het achterliggende groen.

Bij de realisatie van nieuwe woningen wordt de bouwlijn van de aanpalende percelen (in het noorden) doorgetrokken op het plangebied. Door het stuk voor deze bouwlijn bouwvrij te houden en hoofdzakelijk groen aan te leggen, wordt het groene karakter van de Lendedreef opnieuw benadrukt. Dit groene karakter sluit aan bij de achterliggende omgeving.



PERCEELSTRUCTUUR LANGS LENDEDREEF

SCHEMA KOPPELBOUW

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

BRON: INBO/AGIV, SEPTEMBER 2010

LEGENDE

- Faunistisch belangrijk gebied
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

LANDSCHAPSATLAS

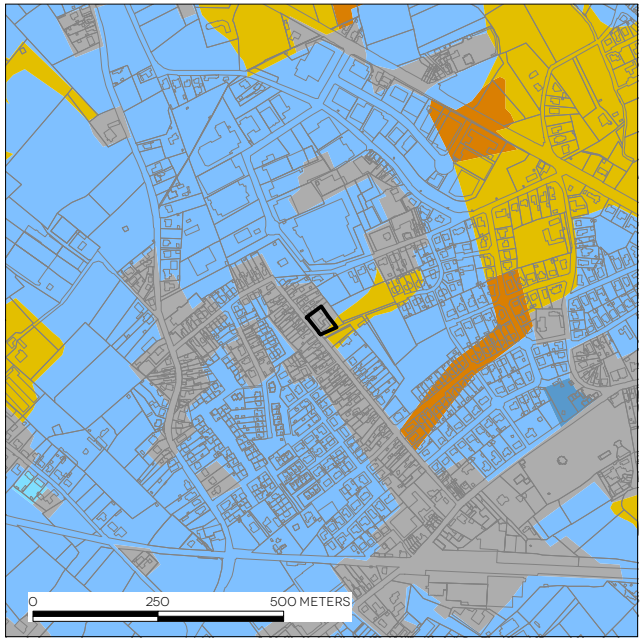
BRON: RWO/AGIV, AUGUSTUS 2001

LEGENDE

- % puntrelicten
- lijnrelicten
- ankerplaatsen
- reliktenzones
- traditionele landschappen

BODEMKAART

BRON: VLM/AGIV, 2001



LEGENDE

- Antropogeen
- Vochtig zand
- Droog zand
- Vochtig zand antro
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem

6. TECHNISCHE TOETS

6.1. SCREENING PLAN–MER

6.1.1. Situering

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

6.1.2. Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridische toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK;
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten;
- bodemkaart;
- seveso-bedrijven;
- kaart grondwateroverstromingsgevoelige gebieden;
- kaart infiltratiegevoelige bodems;
- kaart waterlopen;
- zoneringsplan.

6.1.3. Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De dienst MER heeft op **1 augustus 2017** formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
BRON: VMM/AGIV, JULI 2006

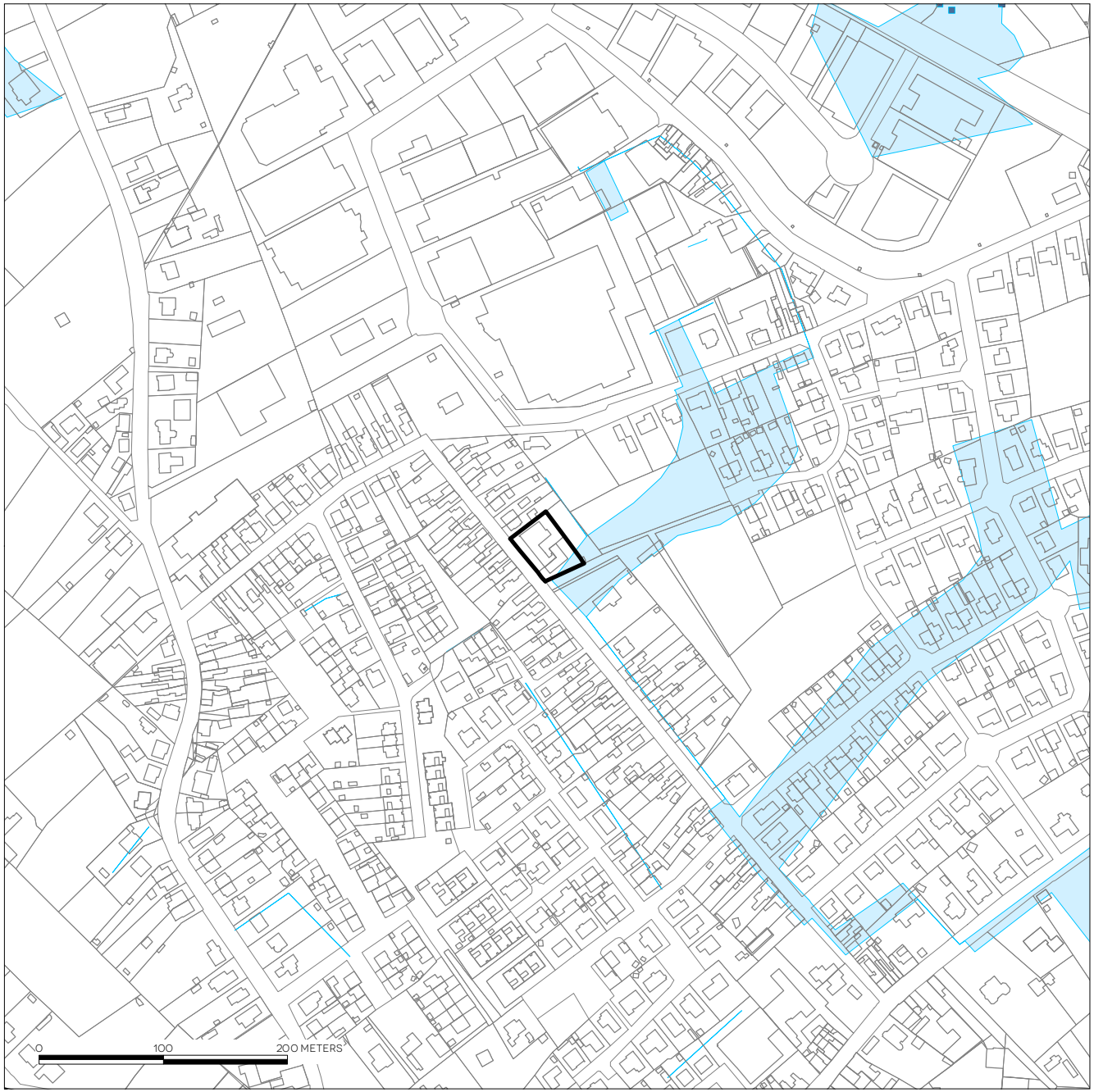
LEGENDE

- geen informatie beschikbaar
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

MOEILIJK INFILTREERBARE BODEMS
BRON: GISWEST (VIA WMS), MAART 2017

LEGENDE

- goed infiltreerbare bodems
- Moeilijk infiltreerbare bodems



WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AGIV, JULI 2014

LEGENDE

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, APRIL 2014

LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
  Provinciebestuur West-Vlaanderen - Dienst Ruimtelijke Ordening

  Ruimte Vlaanderen - Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal

  Agentschap Wonen Vlaanderen

  Departement Omgeving - Afd. Gebiedsontwikkeling en -projecten - Dienst VR
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 01/08/2017,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

6.2. WATERTOETS

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 29 mei 2017) ligt het plangebied van het RUP voor een klein deel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.

Momenteel is de bedrijfssite bijna volledig verhard. De nieuwe woningen zullen voorzien zijn van meer groen (buffering) dan de huidige invulling. Met als gevolg dat de totale verharde oppervlakte van het plangebied met dit RUP zal afnemen.

Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten op. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig.

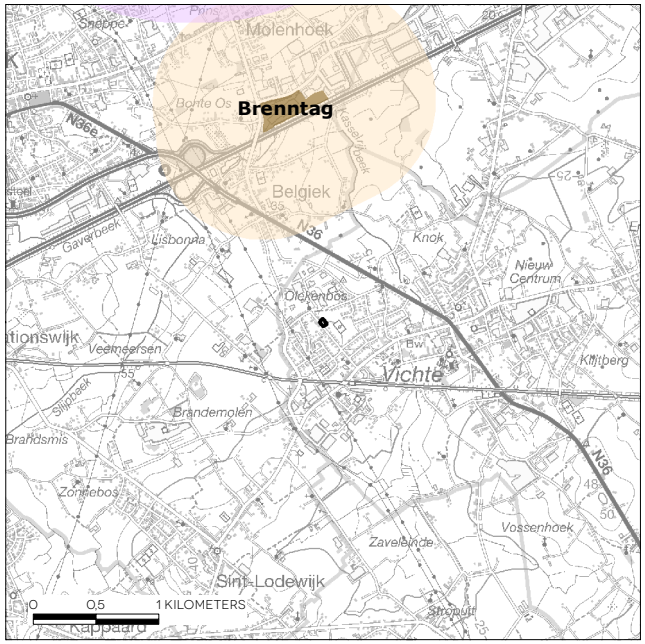
Het is wel wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

6.3. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Gelet op het feit dat:

- er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;

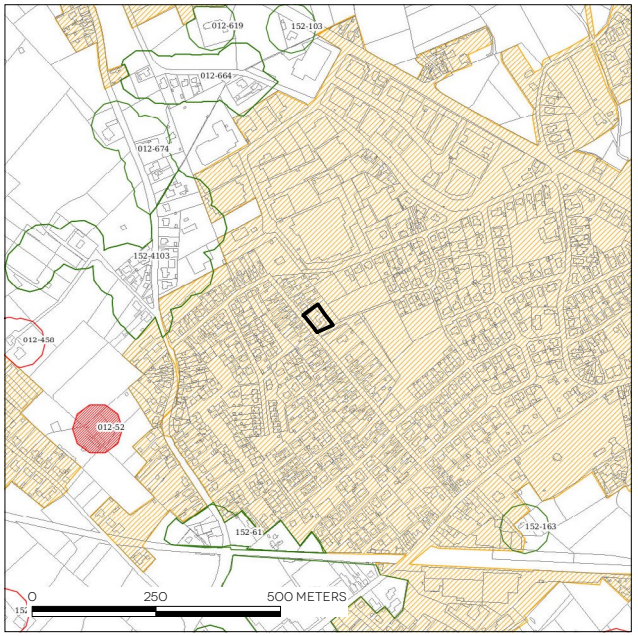
SEVESO BEDRIJVEN
BRON: LNE, JUNI 2017



LEGENDE

- lage drempel
- hoge drempel

ZONERINGSPLAN
BRON: VMM (VIA WMS), MAART 2017

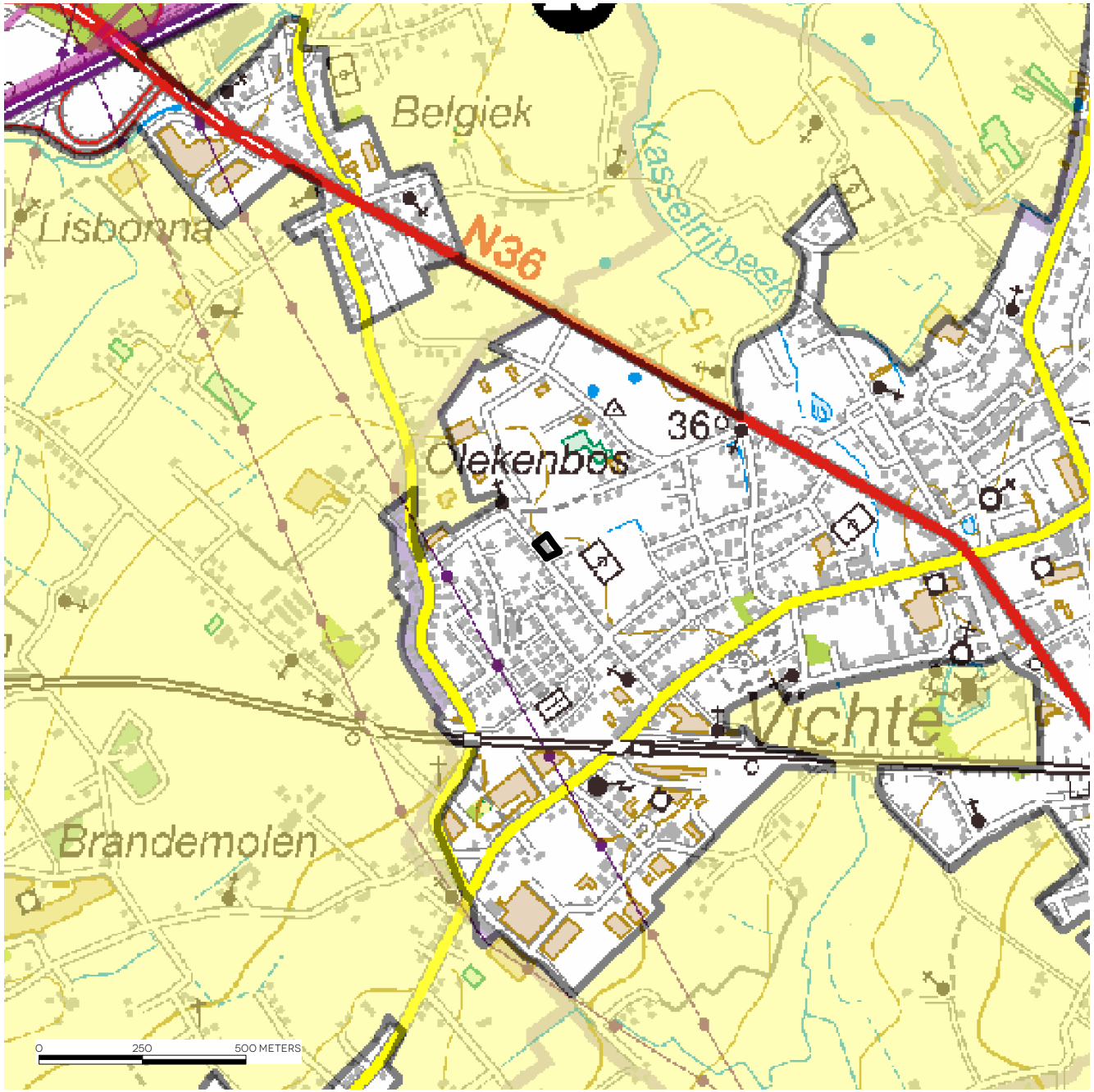


LEGENDE

- centraal gebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied
  (nog te berioleren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied
  (IBA aanwezig)
- individueel te optimaliseren buitengebied
  (IBA gepland)

- het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting (de consultatiezone van Brenntag bedraagt 850 m);
- het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

besliste de dienst Veiligheidsrapportering op 16/06/2017 (ref. RVR-AV-0474) dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dient er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen te worden.



AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008

LEGENDE

- categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- categorie 1 : Rup's op korte termijn
- categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
- categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
- grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaal-stedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

6.4. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

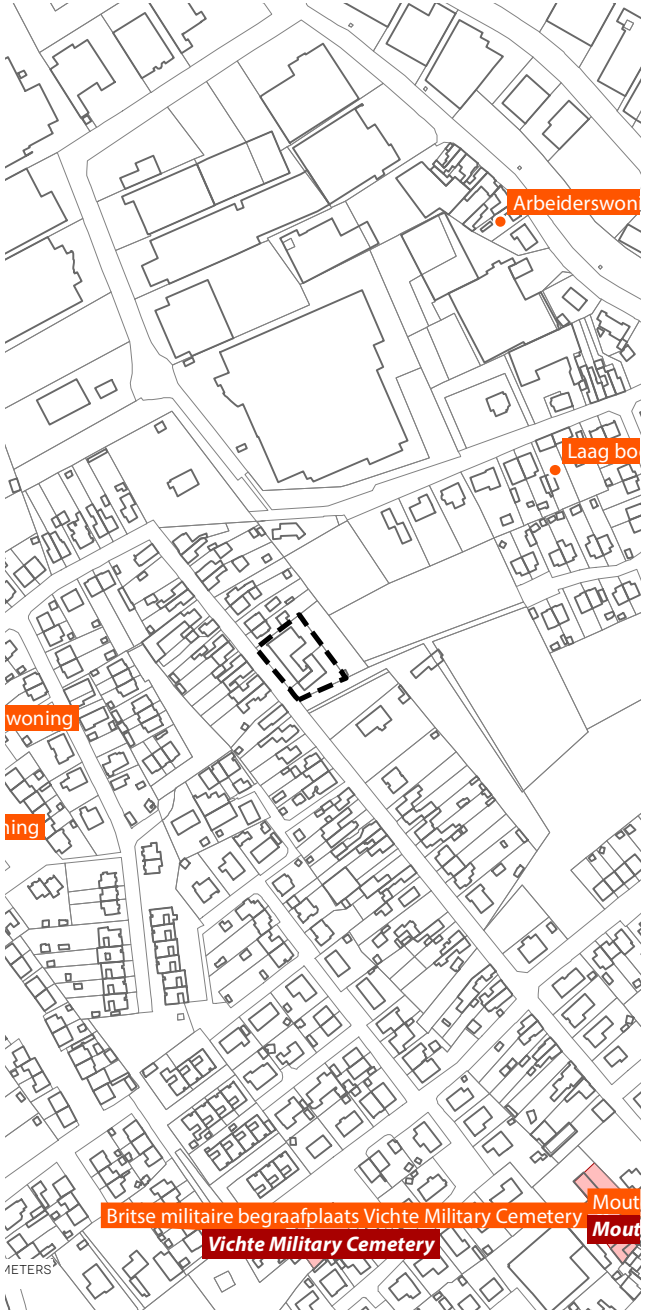
De herbevestiging van agrarisch gebied geldt niet voor niet open-ruimtebestemmingen in het buitengebied. De herbevestiging heeft dus geen implicaties voor het plangebied.

6.5. TOETS BOUWKUNDIG ERFGOED

6.5.1. Inventaris

Er bevinden zich geen panden in het plangebied die opgenomen zijn in de Inventaris Onroerend Erfgoed. Het plangebied maakt ook geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap.

6.6. BUURTWEGENTOETS

Langsheen het plangebied loopt 1 buurtweg:

- Sentier n°21 (opgenomen in het publiek domein van de Lendedreef)