gemeente Zwevegem

RUP 27-1 Heroriënteringszone Knokke

LEIE DAL

oktober 2014, **voorontwerp**

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10
BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:
Bram Tack
Aurelie Van Obbergen

Opdrachtgever:
Gemeente Zwevegem

De Burgemeester:
Marc Doutreluingne

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:
Wim Monteyne

De Gemeentesecretaris:
Jan Vanlangenhove

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
20 november 2014

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

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

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Inhoudsopgave

1. Situering 5
1.1. Ligging van het plangebied 5
1.2. Onderwerp van het RUP 5
1.3. Begrenzing van het plangebied 7

2. Feitelijke toestand 7
2.1. De ruimere omgeving van het plangebied 7
2.2. Het plangebied 8

3. Juridische toestand 14

4. Planningscontext 18
4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 18
4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen 18
4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 18

5. Knelpunten en potenties 23
5.1. Knelpunten 23
5.2. Potenties 23

6. Planningsopties 25
6.1. Planningsopgave 25
6.2. Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave 25

7. Technische screening 37
7.1. Buurtwegentoets 37
7.2. Screening Plan-MER 37
7.3. Watertoets 41
7.4. Relatie met herbevestigd agrarisch gebied 43
7.5. Toets m.b.t. Ruimtelijk Veiligheidsrapport 43

8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften 43

9. Ruimtebalans 45

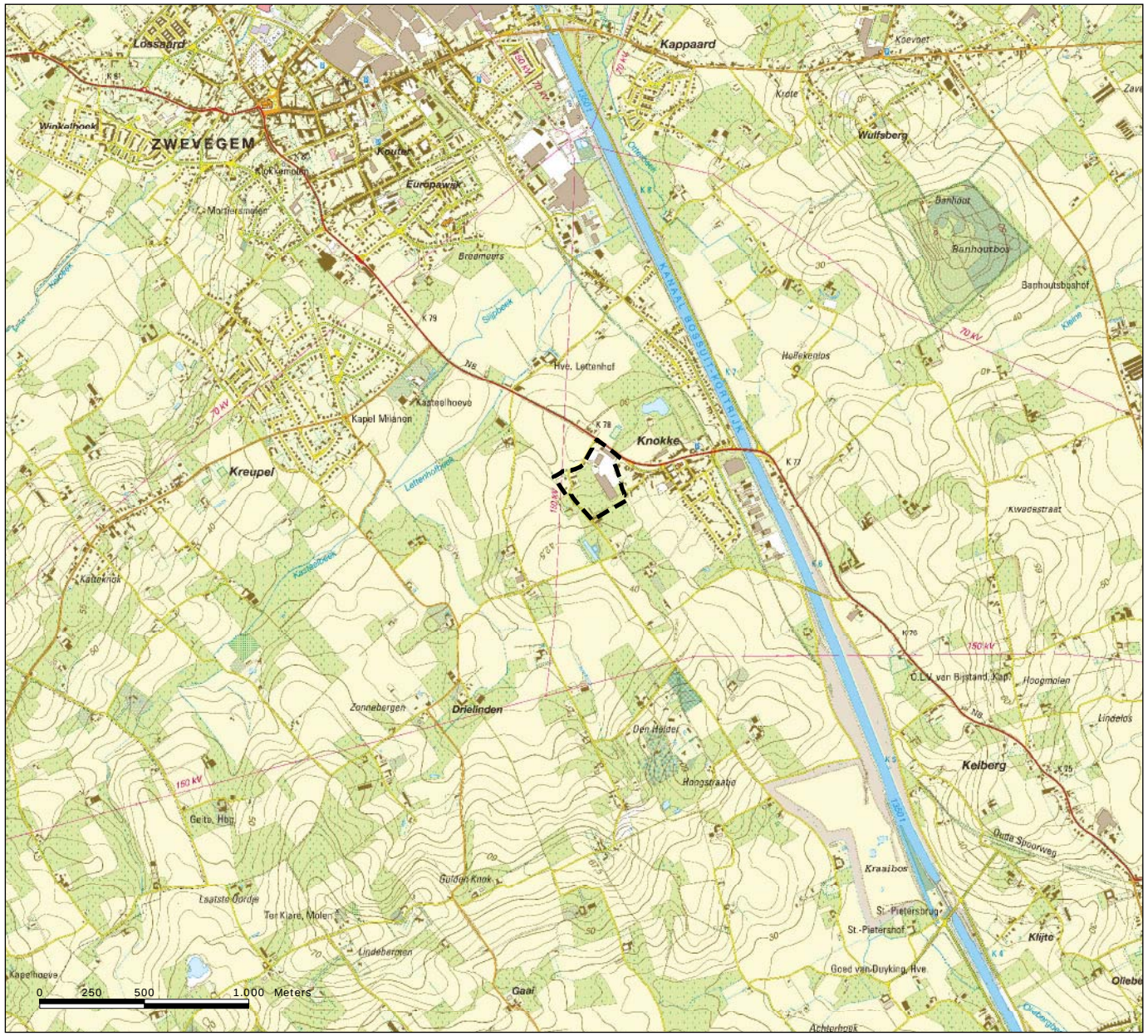
10. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie 45
10.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten 45
10.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade 45
10.3. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie 45

11. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften 47

Figurenindex

figuur 01: Situering 4
figuur 02: Orthofoto 6
figuur 03: Synthese feitelijke toestand 12
figuur 04: Fotoreportage 13
figuur 05: Gewestplan 15
figuur 06: Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen 16
figuur 07: Verkaveling 1133 16
figuur 08: Overzicht BPA's en RUP's 17
figuur 09: Gewenste ruimtelijke structuur van Knokke-Kreupel 19
figuur 10: Heroriënteringszone Knokke 20
figuur 11: Knelpunten en potenties 22
figuur 12: Zichten op loodsen en hoeve 28
figuur 13: Gebundelde bebouwing 30
figuur 14: Zichten op woningen 32
figuur 15: Inrichtingsplan 35
figuur 16: Buurtwegen 36
figuur 17: Screening Plan-MER 1 38
figuur 18: Screening Plan-MER 2 39
figuur 19: Watertoets 40
figuur 20: Herbevestigd agrarisch gebied 42
figuur 21: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade 44
figuur 22: Verordenend plan 46

figuur 01: Situering



Legende

1. Situering

1.1. Ligging van het plangebied

De plangebied van het RUP ligt ten westen van de kern van Knokke. Knokke is een kleine compacte kern in de oksel tussen de N8 en het Kanaal Bossuit-Kortrijk. Het ligt ten zuiden van het centrum van Zwevegem en wordt ervan gescheiden door een groot open-ruimtegebied.

Het plangebied sluit in het noorden aan op de verbindingsweg van Knokke met Zwevegem, de Avelgemstraat (N8). Ten westen en ten zuiden van het plangebied ligt een open akkerlandschap met verspreide hoeves.

1.2. Onderwerp van het RUP

Het RUP Heroriënteringszone Knokke wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zwevegem, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 1 april 2004.

In het GRS wordt aangegeven dat de gemeente de zone voor milieubelastende industrie ten westen van de kern van Knokke meer wil laten beantwoorden aan de schaal van Knokke. Een zone voor milieubelastende industrie overstijgt immers de ruimtelijke draagkracht van de kern van Knokke. De gemeente wil de zone inrichten als een gemengde zone voor KMO's en gemeenschapsvoorzieningen met respect voor het bestaande wonen. De zonevreemde woningen langs de Kastanjeboomstraat moeten in de structuur ingeschakeld worden.

Via dit ruimtelijke uitvoeringsplan worden specifiek volgende elementen behandeld:

- Een herbestemming van de zone voor milieubelastende industrie naar een zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen
- Het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de zonevreemde woningen langs de Kastanjeboomstraat

figuur 02: Orthofoto

Legende

plangebied

1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de volledige zone voor milieubelastende industrie en wordt in het zuidwesten uitgebreid met een aantal woonpercelen in agrarisch gebied.

Concreet wordt het plangebied begrensd door:
- De Avelgemstraat in het noorden
- De perceelsgrenzen van de woonpercelen van de kern van Knokke in het oosten
- De wandelweg in het zuidoosten
- De perceelsgrenzen van de woonpercelen in het zuidwesten
- De Kastanjeboomstraat in het westen

2. Feitelijke toestand

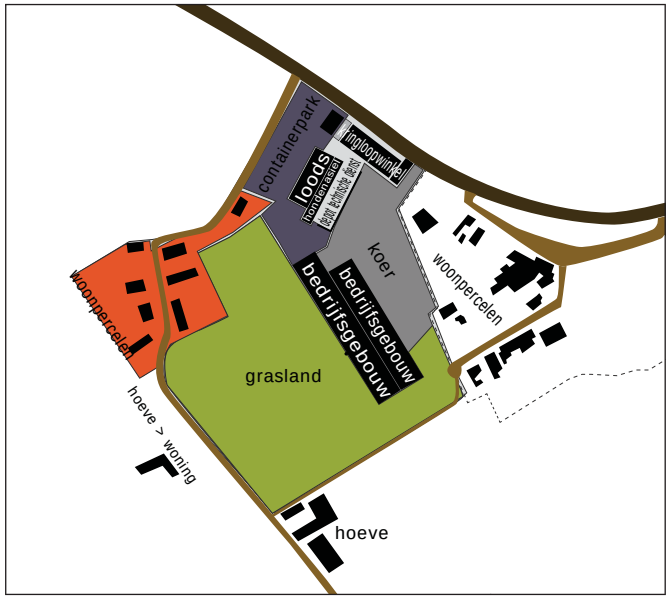
2.1. De ruimere omgeving van het plangebied

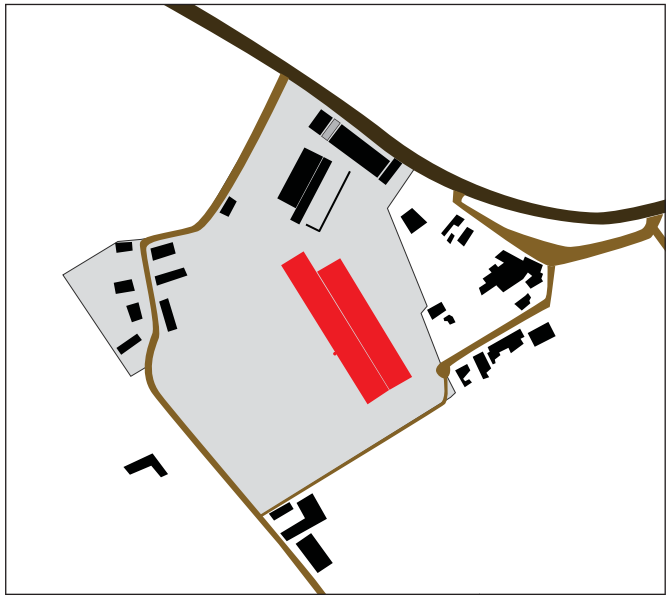
Het plangebied ligt in een landelijke omgeving, aan de rand van de bebouwde kern van Knokke en een landschappelijk waardevol open-ruimtegebied.

Knokke sluit via de Avelgemstraat (N8) en de N391 vlot aan op de E17 en het regionaal wegennetwerk. Via de N8 is er een vlotte verbinding naar het centrum van Zwevegem.

De historische bebouwing van Knokke is voornamelijk gericht op de Avelgemstraat. Recente uitbreidingen situeren zich langs wegen loodrecht op de N8: de Orveiestraat en de Rozenstraat ten zuiden, de Ellestraat ten noorden. Ten noorden van de kern van Knokke liggen sportterreinen en een oude stortplaats.

Knokke ligt tegen de flank van een heuvelrug die meer zuidelijk ligt.





2.2. Het plangebied

Functies

Er zijn verschillende functies aanwezig binnen het plangebied.
In de noordwestelijke hoek ligt het containerpark van de gemeente Zwevegem. Daarnaast is er een loods waarin een hondenasiel gevestigd is met aanpalende opslagruimte die op vandaag door de technische dienst gebruikt wordt. In het gebouw evenwijdig met de Avelgemstraat is de Kringloopwinkel gevestigd. De bedrijfsgebouwen met voorliggende koer worden door een aantal kleine lokale bedrijfjes gebruikt. Het grote perceel ten zuidwesten van de bedrijfsgebouwen wordt op vandaag niet gebruikt en is ingezaaid met gras. Zowel ten oosten als ten westen van deze functies, liggen een aantal woonpercelen.

Bebouwing

Zowel qua functie als qua schaal zijn er twee gebouwtypes binnen het plangebied. Er zijn de vrijstaande woningen in het westen, kleinschalige bebouwing met meestal één bouwlaag en een dakverdieping. Daarnaast zijn er de bedrijfsgebouwen in het oosten van het plangebied, groter van schaal maar ook beperkt in hoogte, met uitzondering van de schouw centraal in het plangebied.

De bedrijfsgebouwen centraal in het plangebied (oude pannenfabriek - rood op de figuur) en ook de schouw hebben een zekere architecturale waarde. Verder worden ze de langgerekte bedrijfsgebouwen genoemd.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een villa, welke de vroegere directeurswoning van de pannenfabriek was.

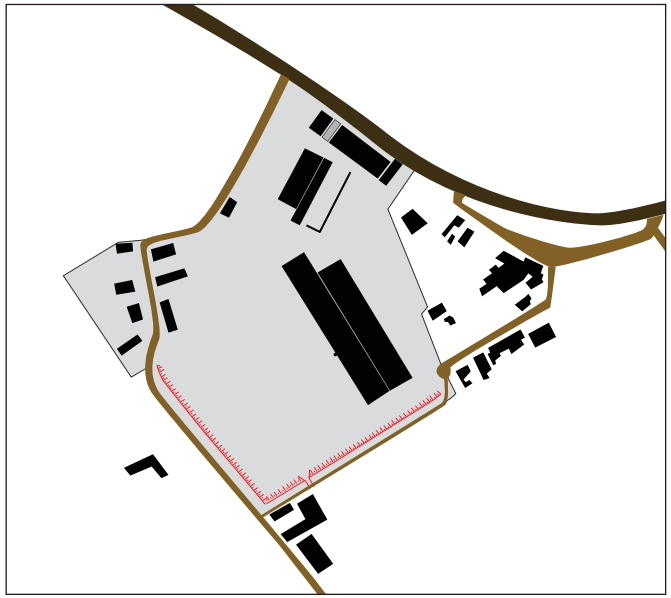
Reliëf

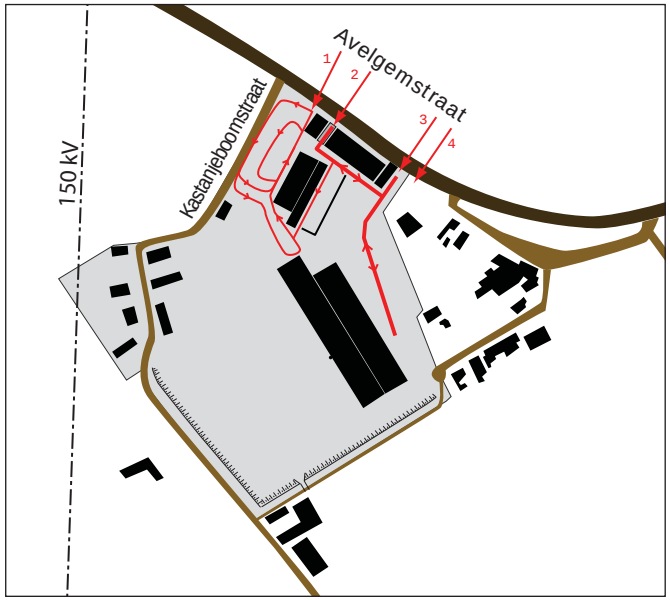
Van noordwest naar zuidoost is een hoogteverschil van 4 m op de site. Het terrein stijgt in zuidoostelijke richting. De langgerekte bedrijfsgebouwen van de oude pannenfabriek staan dwars op de helling.

Verder richting zuiden is de top van een heuvelrug, van waaruit verre zichten op het landschap en het plangebied mogelijk zijn.

Talud

Het plangebied ligt in de zuidelijke hoek een stuk lager dan de weg. Er is een hoogteverschil dat op het hoogste punt oploopt tot ongeveer 3 m. Dit hoogteverschil is het gevolg van vroegere klei-ontginning t.b.v. de pannenfabriek.



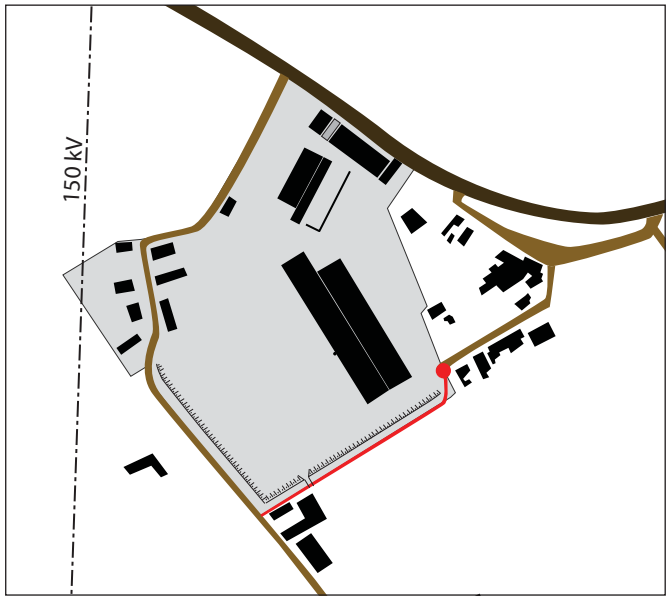


Infrastructuur en ontsluiting

Het plangebied ligt in de hoek tussen twee wegen. Enerzijds is er de Avelgemstraat, de verbindingsweg tussen Knokke en het centrum van Zwevegem en anderzijds is er de Kastanjeboomstraat, een landelijke weg.

Vanop de Avelgemstraat zijn er op korte afstand verschillende toegangen voor gemotoriseerd verkeer tot functies binnen het plangebied. Er is de in- en uitrit naar het containerpark (1), een doorsteek onder het gebouw van de Kringloopwinkel naar het hondenasiel en het depot van de technische dienst (2), de toerit naar de bedrijfskoer (3) en de private oprit naar een aanliggende villa (4).

Over een aantal woonpercelen in het westen van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding van 150 kV.



Voetweg

In het zuiden van het plangebied ligt een voetweg die de verbinding maakt tussen de Kastanjeboomstraat en een insteek op de Avelgemstraat. De voetweg ligt op het talud, een stuk hoger dus dan het grasland.

In het noorden takt de voetweg aan op het keerpunt aan het einde van de insteek van de Avelgemstraat. Dit keerpunt is echter te klein om gemakkelijk draaien met de wagen mogelijk te maken.

Groenstructuur

Er is geen sterke groenstructuur in de omgeving van het plangebied en ook niet binnen het plangebied zelf.

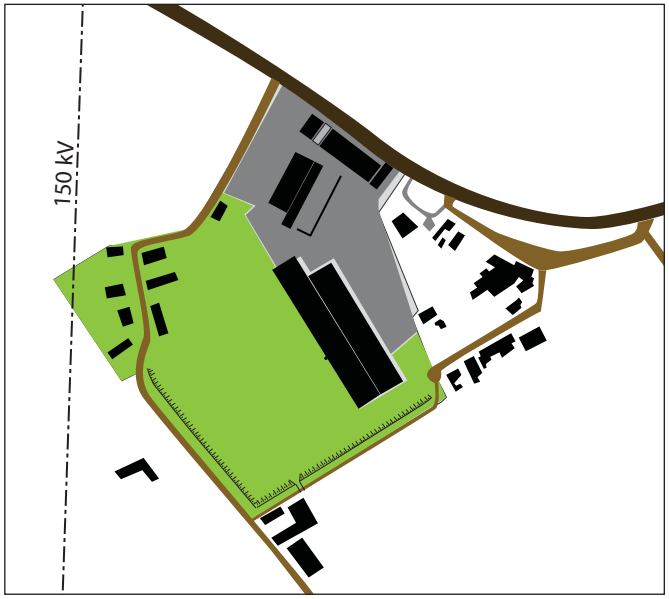
De Kastanjeboomstraat wordt ter hoogte van één van de woonpercelen geflankeerd door een bomenrij.

Tussen de woonpercelen in het westen en het grasland in het oosten zijn er hagen. Tussen het bedrijfsperceel en de villa in het oosten is er een nadrukkelijker groenstructuur met bomen en struiken. Deze structuur maakt deel uit van de tuin van de villa langs de Avelgemstraat.

Het hoogste punt in de omgeving wordt gemarkeerd door een aantal bomen en struiken.

Verharde oppervlakte vs gras

Binnen het plangebied is de ruimte die gebruikt wordt voor het containerpark, het depot en de bedrijven quasi volledig verhard. De resterende ruimte bestaat grotendeels uit gras.



figuur 03: Synthese feitelijke toestand

Legende

- plangebied
- bedrijfsgebouwen
- vrijstaande woningen
- talud
- wandelpad
- groen
- bestaande buffer directeurswoning
- insteek Avelgemstraat
- bestaande bedrijfskoer
- inrichting containerpark
- schouw loodsen

figuur 04: Fotoreportage

Overzicht op het plangebied met zicht op de waardevolle bedrijfsgebouwen en de schouw, het containerpark (op het moment van de foto in aanleg), het grasland, de woningen aan de rand van het plangebied en de woningen van de woonkern van Knokke

Zicht op de imposante bedrijfsgebouwen

Zicht op de achterkant van het gebouw evenwijdig met de Avelgemstraat. Op de achtergrond is een aan het plangebied palende voormalige directeurswoning te zien

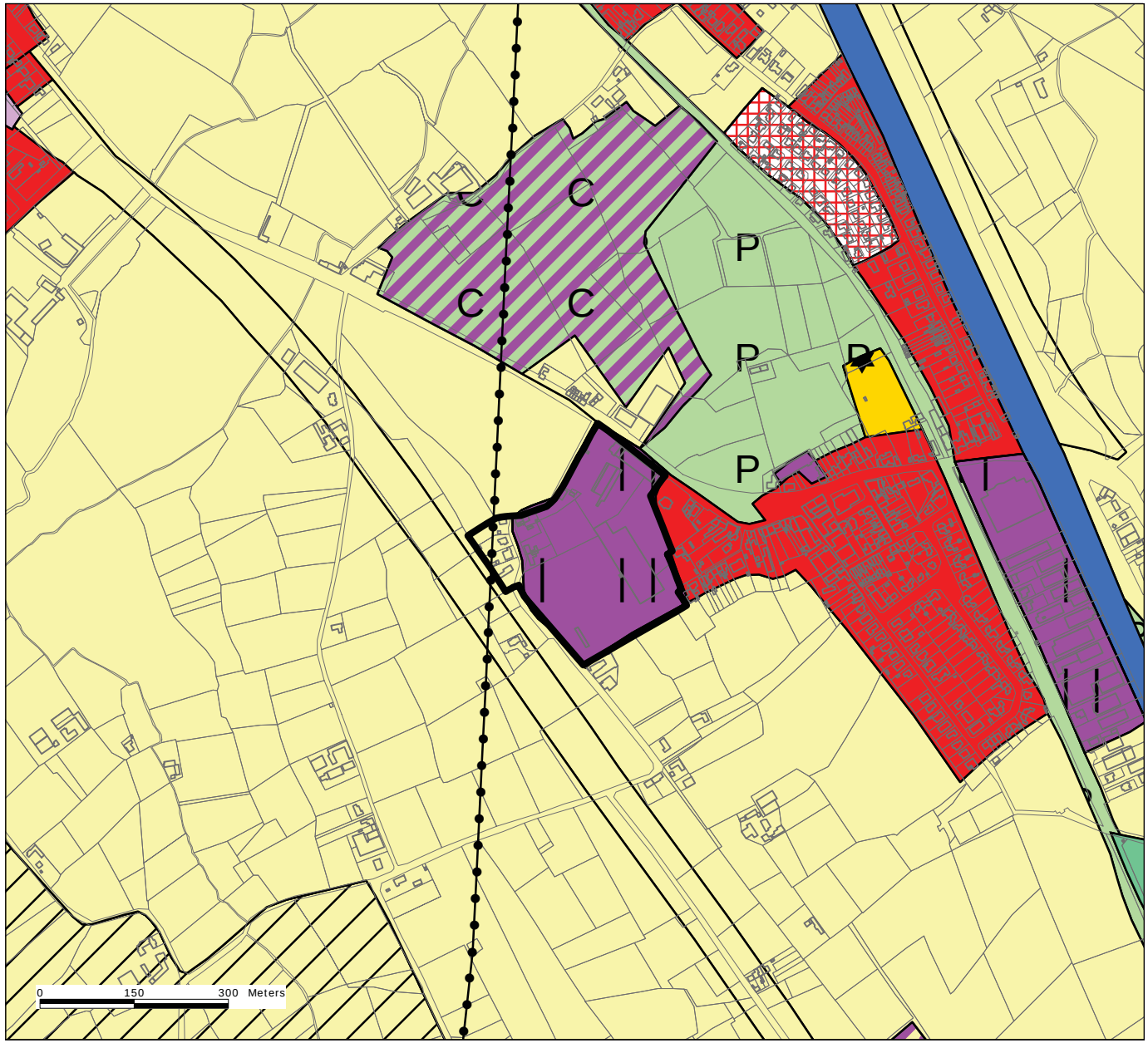
Zicht op de voetweg tussen de Kastanjeboomstraat en de insteek op de Avelgemstraat

Zicht op het talud met de voetweg in de zuidelijke hoek van het plangebied

Zicht op de woningen langs de Kastanjeboomstraat

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: • gebied voor milieubelastende industrie type II • agrarisch gebied
BPA	/
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Binnen het plangebied ligt de verkaveling VK 1133 (goedgekeurd door Bestuur Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen op 10-09-1990), zie figuur 06-07
Milieuvergunningen	/
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Gebouwen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	Sentier nr. 81 Chemin nr. 19 (zie verder onder technische screening)
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Herbevestigd agrarisch gebied	De woonpercelen in het westen van het plangebied maken deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied (zie verder onder technische screening)
Gemeentelijke verordeningen	/



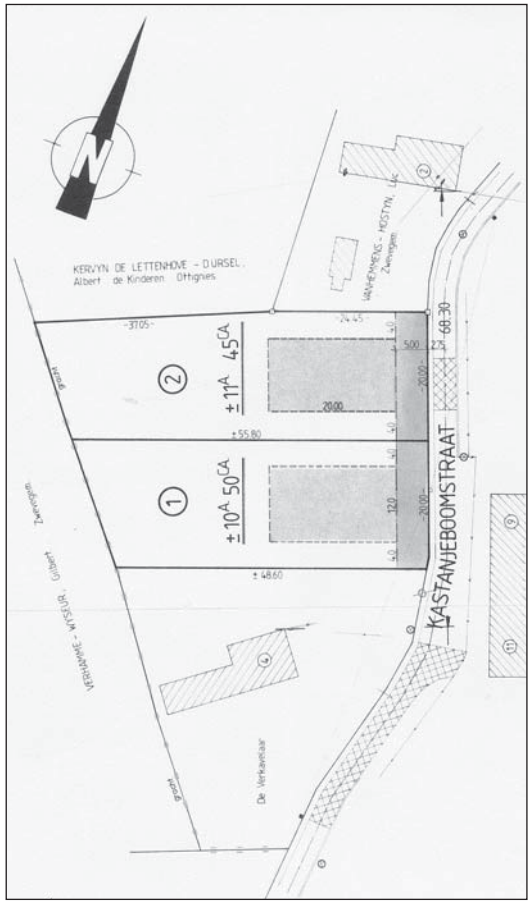
figuur 05: Gewestplan

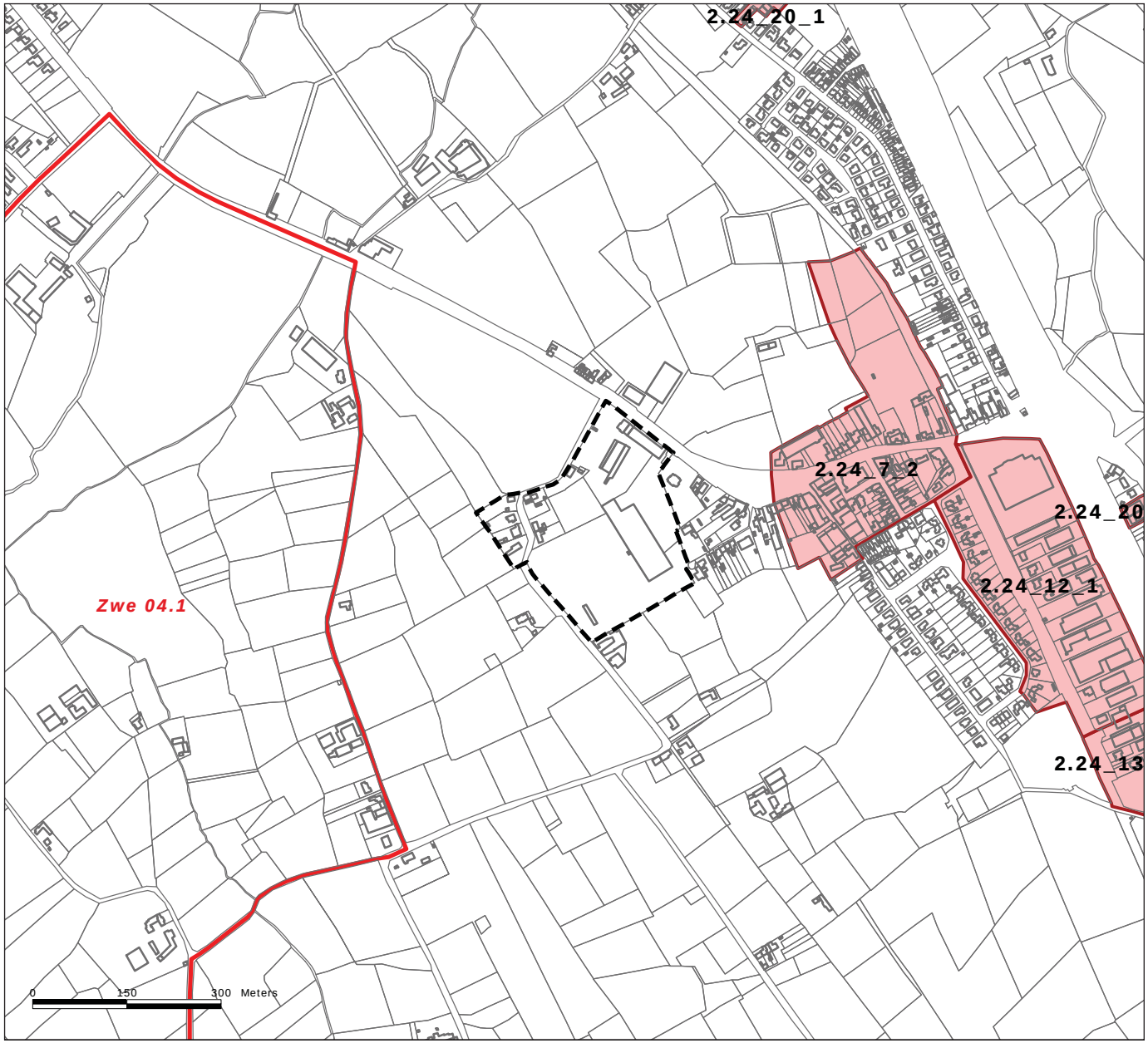
Legende

- plangebied
- woongebieden
- woonuitbreidingsgebieden
- milieubelastende industrieën
- industriegebieden
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bestaande waterwegen
- ontginningsgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- parkgebieden
- bosgebieden
- gebieden voor dagrecreatie
- bestaande hoogspanningsleidingen
- reservatiegebieden

figuur 06: Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen

figuur 07: Verkaveling 1133





figuur 08: Overzicht BPA's en RUP's

Legende

plangebied

bpa's - MB of KB

rup's - besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen

- ZWE 04.1 Landelijk gebied Kreupel-Knokke
- 2.24_7_2 Wijk Knokke
- 2.24_12_1 Gehucht Knokke
- 2.24_13_1 Industriezone gehucht Knokke
- 2.24_20_1 Sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven (Roose R. BVBA)
- 2.24_20_1 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (Masschelein Peter BVBA)

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Knokke behoort tot het buitengebied. In het buitengebied gaat de aandacht vooral uit naar het blijvend functioneren van wonen en werken in de kernen, van de landbouw en de natuur.

4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het plangebied maakt volgens het PRS -WVl deel uit van de interfluviumruimte.

In deze ruimte staan de globale openheid met haar landschappelijke kwaliteit en de toeristisch-recreatieve potenties voorop. De interfluviumruimte wordt gezien als een complementair gebied met het grensoverschrijdend stedelijk netwerk van het Kortrijkse.

De beleidsopties voor de interfluviumruimte zijn:
- De openheid van het golvend landschap versterken
- Een landschappelijk waardevolle Scheldevallei voor 'zachte functies' ondersteunen
- Het kanaal Bossuit-Kortrijk natuurlijk en recreatief uitbouwen

Voor het plangebied van het RUP zijn er geen specifieke selecties uit het PRS-WVl van toepassing.

4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zwevegem, goedgekeurd door de Deputatie op 1 april 2004, neemt volgende bepalingen op van belang voor dit RUP.

4.3.1. Bedrijventerrein

RD p. 167: Heroriënteringsprojecten
Een aantal bedrijventerreinen, waaronder de zone in Knokke, werden aangeduid als potentiële heroriënteringsprojecten. Rond deze bedrijventerreinen kan een specifiek project opgestart worden naar de mogelijkheden voor deze terreinen. Deze mogelijkheden kunnen zowel in het verlengde van de huidige bestemming bedrijvigheid liggen als een herbestemming inhouden.

RD p. 168: Heroriënteringszone Knokke
Ten westen van de kern van Knokke komt ter hoogte van de Avelgemstraat en de Kastanjeboomstraat een zone voor milieubelastende industrie voor. Deze zone wordt vandaag ingenomen door: wonen, containerpark, weiland, dierenasiel en opslagruimte. De gemeente wil deze zone in de toekomst inrichten als gemengde zone voor KMO's en gemeenschapsvoorzieningen in respect voor het bestaande wonen. De woningen langs de Kastanjeboomstraat moeten in de structuur ingeschakeld worden. Op die manier beantwoordt deze zone meer aan de schaal van Knokke.

Bij de ontwikkeling dient de waardevolheid van de oude gebouwen in aanmerking genomen te worden. De ontsluiting dient te gebeuren vanuit de Avelgemstraat.

RD p. 213: Knokke
Het bedrijventerrein ter hoogte van het containerpark wordt voorwerp van onderzoek naar een gepaste bestemming en inrichting.

BD p. 229: Bedrijventerreinen beschikbaar stellen
De gemeente Zwevegem maakt versneld werk van de inrichting van het bestemde bedrijventerrein opdat er voldoende bouwrijpe percelen beschikbaar zouden zijn. De ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Jolainstraat (Sint-Denijs) en de **heroriënteringsprojecten Knokke** en Bekaert zijn prioritair.

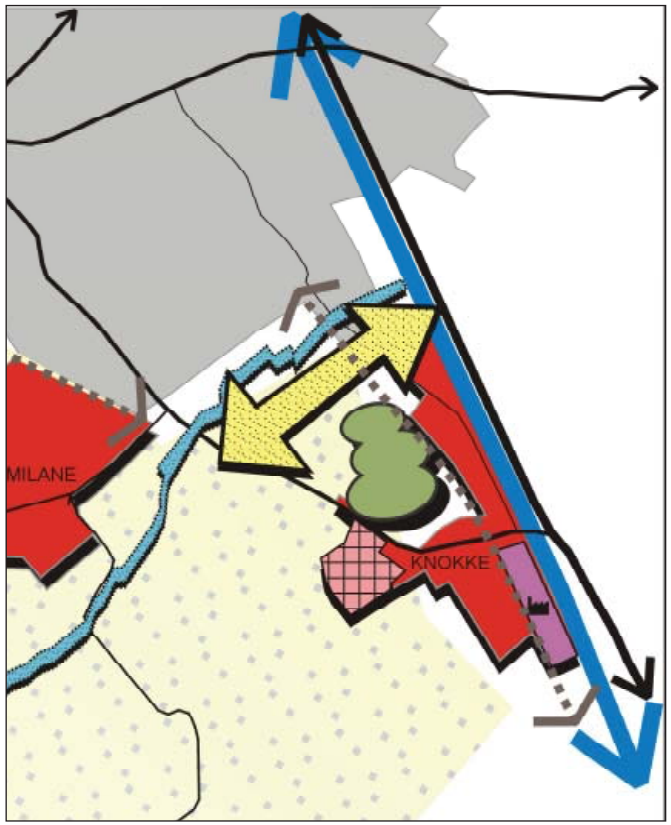
BD p. 232: Industriezone Knokke
De gemeente stelt een onderzoek in naar de potentiële bestemming en inrichting van de zone voor milieubelastende industrie ter hoogte van de N8 en de Kastanjeboomstraat.

4.3.2. N8

RD p. 220: Gewenste ruimtelijke structuur
Door de omleiding van de N8 zijn er in Knokke mogelijkheden om de doortocht opnieuw in te richten en een veilige oversteek mogelijk te maken.

4.3.3. Zonevreemde woningen

RD p. 144: Gebiedsgerichte oplossing uitwerken voor zonevreemde woningen
De gemeente wil in het structuurplan een duidelijk kader opzetten om het gegeven van de zonevreemde woningen aan te pakken zonder bijkomende druk op de open ruimte. Bij deze aanpak wil ze rekening houden met de verschillende kwaliteiten en kenmerken van de verschillende soorten gebieden.

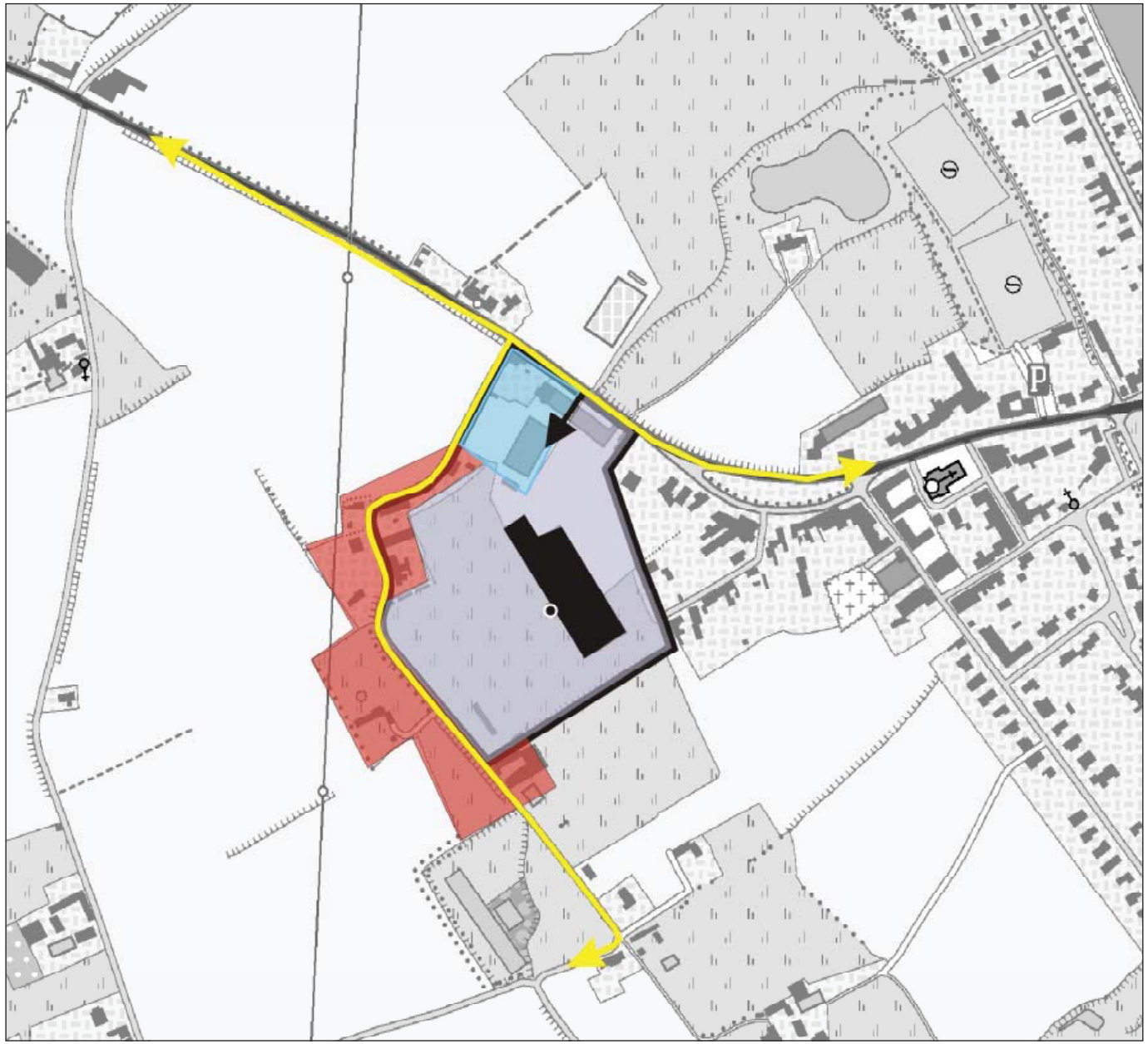


figuur 09: Gewenste ruimtelijke structuur van Knokke-Kreupel

figuur 10: Heroriënteringszone Knokke (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem, richtinggevend gedeelte, kaartnr. 75)

Legende

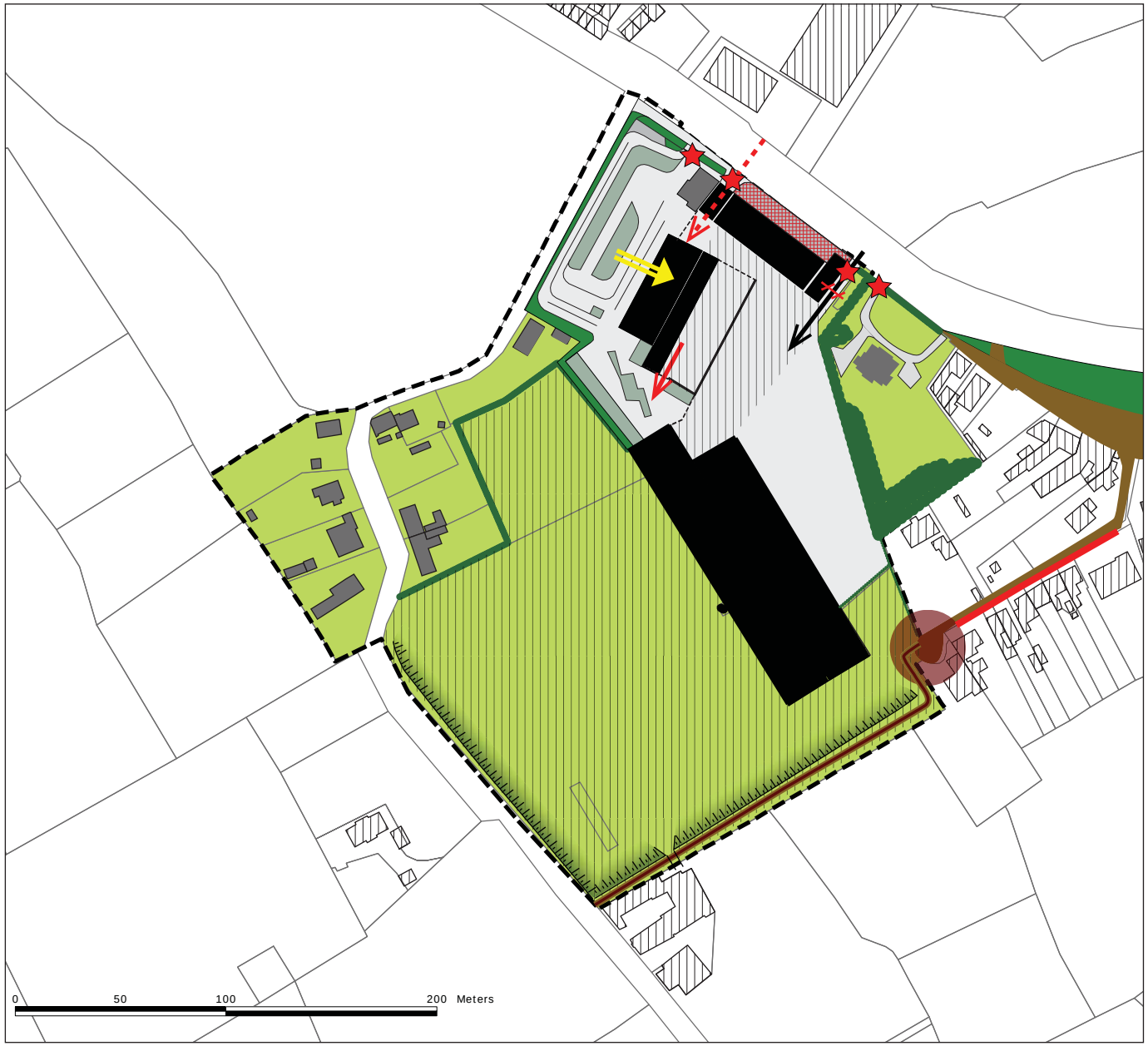
- Zone voor KMO
- bebouwing
- containerpark
- waardevol gebouw
- ontsluiting verkeer
- lokale weg



RD p. 145: Zonevreemde woningen
Het structuurplan formuleert een algemeen beleid ten aanzien van de zonevreemde bebouwing. De aanpak is algemeen en situeert zich niet op perceelsniveau. De concrete aanpak dient in de ruimtelijke uitvoeringsplannen vorm te krijgen.

RD p. 146: Principes
- De problematiek wordt op een gediversifieerde en gebiedsgerichte wijze aangepakt. Om de woonzekerheid te realiseren, wordt afgestapt van de louter lineaire en uniforme aanpak van alle woningen, omdat daarmee te weinig kan worden ingespeeld op de specifieke noden van elke plaats. Het beleid met betrekking tot zonevreemde woningen is afgestemd op de gewenste ruimtelijke structuur van de deelgebieden in Zwevegem.
- Nieuwe zonevreemde bebouwing wordt in geen geval toegelaten.
- De gemeente wil een lange-termijnoplossing uitwerken voor de bestaande en vergunde zonevreemde woningen. Daarbij wordt gestreefd naar het maximale behoud van de woningen en het bieden van rechtszekerheid.
- Door mogelijkheden voor onderhoud, renovatie en aanpassing te geven aan zonevreemde woningen, werkt de gemeente bovendien aan de landschappelijke kwaliteit van de open ruimte. Op deze wijze worden leegstand en verkrotting van zonevreemde woningen door te beperkte mogelijkheden vermeden.

figuur 11: Knelpunten en potenties



5. Knelpunten en potenties

5.1. Knelpunten

Verkeer en circulatie niet helder
- De vier opeenvolgende in- en uitritten op de Avelgemstraat zijn een probleem voor de verkeersveiligheid en doorstroming op de Avelgemstraat.
- De toegang van het dierenasiel gebeurt zowel via de onderdoorgang onder het gebouw van de Kringloopwinkel als via de bedrijfskoer, waardoor de interne circulatie op het terrein ongeordend verloopt.
- De in- en uitrit op de Avelgemstraat waarlangs de bedrijven in de langgerekte bedrijfsgebouwen ontsluiten, is erg smal. Hierdoor wordt de ontsluiting van het terrein bemoeilijkt.
- Het keerpunt aan het einde van de insteek vanaf de Avelgemstraat is te klein voor personenwagens om in 1 keer te draaien.

Ongeordend parkeren
- Het parkeren bij de kringloopwinkel gebeurt ongeordend. Een deel parkeert zich voor het gebouw, een deel in de doorsteek onder het gebouw en een deel achter het gebouw.
- De insteek vanaf de Avelgemstraat is te smal om langs te parkeren, waardoor een aantal inwoners problemen hebben met het parkeren.

Gevaar voor overlast
- Als de weide ontwikkeld wordt als een zone voor milieubelastende industrie, kan dat hinder en overlast veroorzaken voor de woningen in de omgeving.

Te weinig ruimte voor functies
- De accommodatie voor het dierenasiel is te klein en voldoet niet aan de noden.

5.2. Potenties

Ontsluiting en parkeren
- Er kan een centrale ontsluiting vanaf de Avelgemstraat naar het achterliggende gebied worden voorzien. Door zo veel mogelijk (bestaande) functies op deze ontsluiting aan te takken kunnen één of meerdere in- en uitritten op de Avelgemstraat geschrapt worden.
- De mogelijkheid bestaat om aan de insteek van de Avelgemstraat een volwaardig keerpunt en eventueel een aantal parkeerplaatsen te voorzien.
- De herprofilering van de N8 als gemeentelijke weg biedt de mogelijkheid om de verkeerssituatie ter hoogte van het containerpark en de ontsluiting van het gebied grondig te herwerken.

Uitbreiding
- De weide ten zuiden van de bestaande bedrijfsgebouwen biedt potenties voor een nieuwe invulling.
- De mogelijkheid bestaat om het containerpark uit te breiden.
- Een nieuw te ontwikkelen gebied biedt mogelijkheden om het dierenasiel te herlokaliseren.
- De langgerekte bedrijfsgebouwen zijn in relatief goede staat en zouden mogelijk gebruikt kunnen blijven worden als bedrijfsverzamelgebouw

Wonen
- De woningen aan de Kastanjeboomstraat zijn goed ontsloten, liggen in groep en kunnen behouden worden.
- De voetweg biedt een kwalitatieve doorsteek tussen de Avelgemstraat en de Kastanjeboomstraat.

Landschap

- Door een herstructurering van het gebied kan een kwalitatieve overgang naar de open ruimte gerealiseerd worden.
- De langgerekte bedrijfsgebouwen bieden een grote beeldkwaliteit en bepalen in sterke mate de identiteit van het gebied.

6. Planningsopties

6.1. Planningsopgave

Bij de uitwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt rekening gehouden met de bestaande woningen langs de Kastanjeboomstraat. Daarnaast vormt ook de aanwezige voetweg een belangrijk element binnen het plangebied. Het containerpark moet ook een plek krijgen binnen dit gebied.

Wat nieuwe functies betreft wil de gemeente de zone in de toekomst inrichten als gemengde zone voor KMO's en gemeenschapsvoorzieningen in respect voor het bestaande wonen (zie GRS). Hierbij worden verschillende mogelijkheden opengehouden.

6.2. Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave

6.2.1. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en lokale bedrijvigheid

Een groot deel van het plangebied is in het gewestplan aangeduid als zone voor milieubelastende industrie, en werd tot de stopzetting van de pannenfabriek ook als dusdanig gebruikt. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd het plangebied aangeduid als 'heroriënteringszone'. Daarbij stelde de gemeente in het GRS dat deze zone in de toekomst ingericht kon worden als gemengde zone voor KMO's en gemeenschapsvoorzieningen, in respect voor het bestaande wonen. Dit RUP en de keuze voor een invulling met KMO's / gemeenschaps-voorzieningen is dan ook een uitwering van het GRS.

Deze gemengde zone kan ook een uitbreiding van de Kringloopwinkel, het opslagdepot voor de technische dienst of het dierenasiel herbergen, alsook een eventuele nieuwe brandweerkazerne of andere publieke voorzieningen.

Hinder voor de omgeving moet zo beperkt mogelijk blijven. Dit betekent onder andere dat sterk verkeersgenererende, sterk vervuilende en lawaaierige functies hier niet op hun plaats zitten.

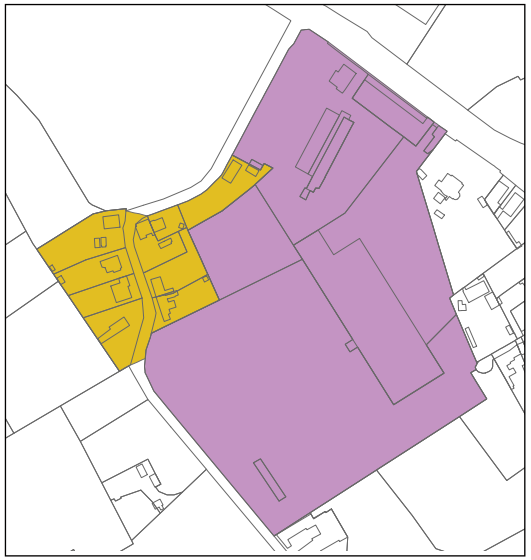
6.2.1.1. 1 hoofdontsluiting vanaf N8

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem legt reeds vast dat de ontsluiting van het terrein via de Avelgemstraat dient te gebeuren (RD p. 168). Daarnaast wordt - omwille van de verkeersveiligheid - gekozen om zo weinig mogelijk aansluitingen op de N8 te voorzien. De (bestaande en nieuwe) ontwikkelingen moeten zo veel mogelijk via een centrale weg ontsloten worden.

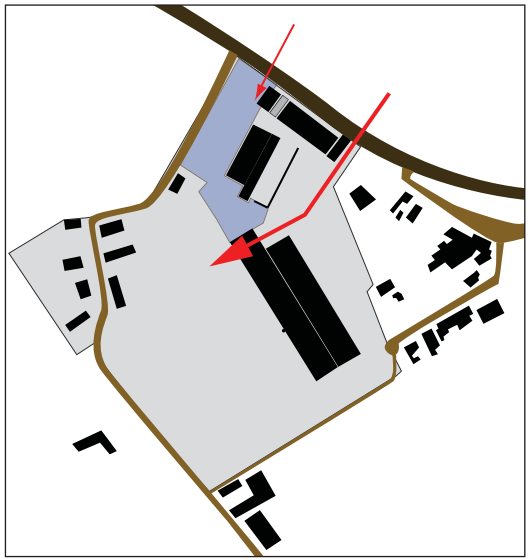
Het containerpark kan eventueel zijn in- en uitrit langs de N8 behouden, omwille van de interne circulatie op het terrein. Er dient echter rekening te worden gehouden met een eventuele uitbreiding van het containerpark. De mogelijkheid moet dus behouden blijven om de interne circulatie van het containerpark op termijn te wijzigen, en een ontsluiting te voorzien die aantakt op de ontsluiting van het bedrijventerrein.

De onderdoorgang onder het gebouw van de Kringloopwinkel komt niet in aanmerking als ontsluitingspoort voor het terrein, en dit omwille van 2 redenen: enerzijds is de doorgang vrij smal en laag, anderzijds levert dit ook een zeer complex parcour over het bedrijventerrein op.

De meest aangewezen ontsluiting voor het bedrijventerrein is deze tussen het gebouw van de Kringloopwinkel en de aanpalende directeurswoning.



zone voor gemeenschapsvoorzieningen en lokale bedrijvigheid / zone voor wonen



1 hoofdontsluiting vanaf de N8

waardevolle zichten op loodsen

Deze doorgang is op vandaag vrij smal, maar kan verbreed worden door het innemen van een braakliggende strook grond naast de villa. Hierdoor kan een relatief eenvoudige ontsluiting van het terrein gerealiseerd worden. Voor de ontsluiting van het achterliggende bedrijventerrein kan een beperkt deel van de zuidelijke loods gesloopt worden. Hierdoor kan het achterliggende terrein op een logische manier mee ontsloten worden.

6.2.1.2. Behoud van de bestaande industriële loodsen

De bestaande, langgerekte bedrijfsgebouwen van de vroegere pannenfabriek bepalen in sterke mate het beeld van het plangebied. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zwevegem staan deze gebouwen ook als waardevol aangeduid (RD p. 168, kaartnr. 75).

Gezien de belangrijke invloed van deze gebouwen op de interne organisatie van het plangebied, is het belangrijk om uitspraak te doen over de mogelijke waardevolheid van deze gebouwen en het bewaren ervan.

Erfgoedwaarde
Binnen het plangebied werden geen elementen opgenomen in de gids Bouwkundig Erfgoed of beschermd als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht.

Wel zijn de loodsen als waardevol gebouw opgenomen in het GRS van Zwevegem (RD p. 168, kaartnr. 75).

Vooral op lokaal niveau zijn deze loodsen waardevol. Ze vormen een relict dat herinnert aan de vroegere functie van het terrein, nl. de pannenfabriek.

Belevingswaarde
De bedrijfsgebouwen van de oorspronkelijke pannenfabriek en de bijbehorende schouw hebben een zekere architecturale waarde. De grote industriële loodsen in rode baksteen zorgen - in samenspel met de lokale zichten over het landbouwlandschap - voor een zekere beeldkwaliteit *(zie “figuur 12: Zichten op loodsen en hoeve” op pag. 28)*.

Bij het inplanten van nieuwe bedrijven moeten de bestaande zichten op de langgerekte bedrijfsgebouwen en op het omliggende landschap zoveel mogelijk gevrijwaard worden. Hierbij zijn volgende zichtassen prioritair:
- de zichten langsheen de lange gevel van de loodsen (in noordwestelijke / zuidoostelijke richting)
- het zicht vanop het keerpunt van de Avelgemstraat langsheen de kopse gevel van de gebouwen op het landschap ten zuidwesten van het plangebied
- het zicht vanop de Kastanjeboomstraat op de historische hoeve ten zuiden van het plangebied

Door zoveel mogelijk deze zichten te vrijwaren, kan het waardevolle karakter van de historische bebouwing behouden blijven. Daarnaast dragen de schaal en het materiaal van de bebouwing in grote mate bij aan de beeldkwaliteit van het geheel.

Gebruikswaarde
Bouwtechnisch gezien lijkt niets het behoud van de loodsen tegen te houden, aangezien ze structureel in goede staat verkeren. Gezien de grote overspanningen van de structuur bieden de loodsen een flexibele structuur en grote vrij-indeelbare ruimtes.

Minpunten zijn echter
- de beperkte toegankelijkheid,
- het ontbreken van dakisolatie,
- de aanwezigheid van asbestcementgolfplaten als dakbedekking (wat geen acuut probleem vormt, maar wel een aanzienlijke meerkost betekent in elk scenario aangezien deze bij renovatie vervangen moeten worden door bijvoorbeeld isolerende sandwich-panelen),
- het ontbreken van brandcompartimentering.

Daarnaast moet afgetoetst worden of een nieuwe invulling van de loodsen - passend binnen de bestemming van het terrein - mogelijk is. Waar de loodsen vroeger gebruikt werden voor de pannenfabriek, doen zij tot op heden dienst als bedrijfsverzamelgebouw.

Eén van de herbruikformules is het hergebruiken van het gebouw in één entiteit. Hierin zou bijvoorbeeld een stapelfunctie passen. In dit geval is het gebouw herbruikbaar in zijn huidige staat. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de grootte van de gebouwen (+/- 5.200 m²): verhuur / verkoop als één entiteit is mogelijk niet evident. Het is mogelijk moeilijk een geïnteresseerde te vinden voor deze plek, die bvb. geen zichtlocatie is.

Een andere formule voor hergebruik is het omvormen van het gebouw tot een geheel van (samenvoegbare) compartimenten. Er dient dan ook een brandscheidende constructie te worden voorzien tussen de compartimenten (door een bovendaks doorlopende brandscheidende wand, het voorzien van ingebouwde dienstmodules of een dakbekleding met brandwerende panelen), wat een zware ingreep is. Het gebouw kan dan dienst doen als bedrijfsverzamelgebouw of bedrijvencentrum voor doorgroeiers.

Naast deze bouwfysische overwegingen dient ook het financiële aspect van behoud te worden onderzocht. De aankoopwaarde van het gebouw moet overeenstemmen met de resterende herbruikwaarde. D.w.z. de som van de aankoopwaarde, de verbouwingskosten en de ontwikkelingskosten moeten voldoende marge overlaten voor marktconforme verkoop. De heroprichtingswaarde van de herbruikbare delen van het gebouw (funderingen, muren, vloeren en dakstructuur zonder bedekking) werden door een adviesbureau geschat op ongeveer 300.000 EUR.

Toekomstwaarde

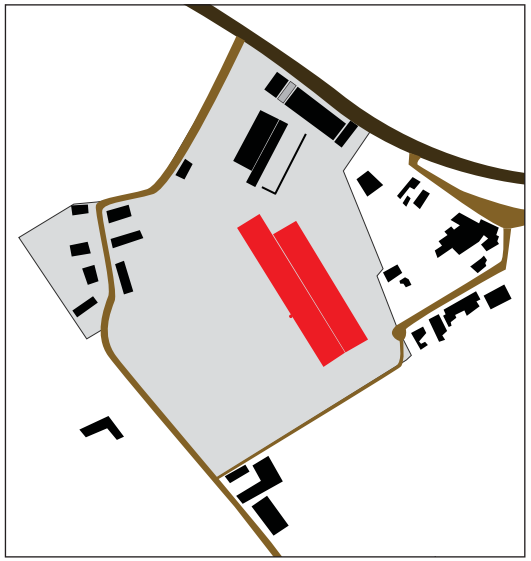
De loodsen nemen een sleutelpositie in op het terrein, en beïnvloeden in hoge mate de ontsluitingsmogelijkheden voor de achterliggende weide / bedrijvenzone, aangezien de ontsluiting van deze achterliggende zone moet gebeuren via de Avelgemstraat (zoals ook in het GRS opgenomen werd).
Aangezien de loodsen quasi de volledige breedte van het terrein innemen, wordt de ontsluiting van het achterliggende gedeelte sterk bemoeilijkt. De afbraak van een beperkt deel van de loodsen - namelijk het westelijke deel van de meest zuidelijk gelegen loods - kan dit probleem oplossen. Het terrein kan dan volledig en op een relatief logische manier ontsloten worden.

Een volledige afbraak van de loodsen laat meer mogelijkheden open wat betreft ontsluiting en latere invulling van het terrein, maar hierdoor gaan de beeldkwaliteit en de historische context volledig verloren. Er kan echter geopteerd worden voor herbouw op dezelfde plaats en binnen een gelijkaardig volume, waardoor een deel van de beeldkwaliteit en de historische referentie hersteld kunnen worden.

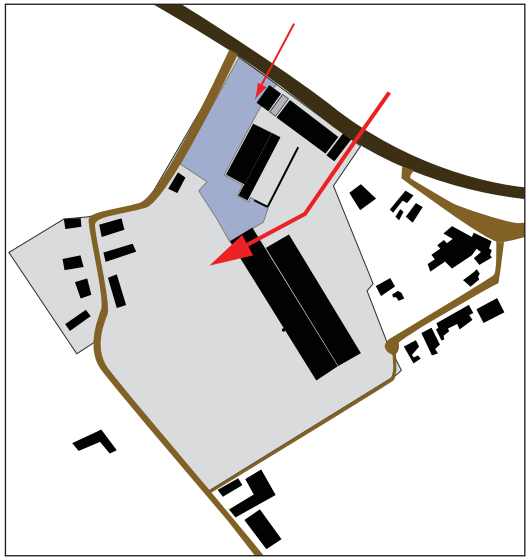
Conclusie

De historische, langgerekte bedrijfsloodsen van de vroegere pannenfabriek worden bij voorkeur behouden, en dit omwille van de beeldkwaliteit die ontstaat uit het samenspel tussen gebouwen en landschap.

De historische loodsen mogen echter de ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende gebied niet hypothekeren. Om de ontsluiting van het achterliggende gebied mogelijk te maken, is de afbraak van een deel van de loodsen mogelijk. Indien de loodsen een marktconforme ontwikkeling van het achterliggende gebied hypothekeren (bvb. omw. van technische of economische redenen), is de sloop en herbouw van de loodsen mogelijk.



bestaande industriële loodsen



slopen van uitspringend deel van zuidelijke loods maakt ontsluiting van zuidelijk deel van het terrein mogelijk

figuur 12: Zichten op loodsen en hoeve

zicht vanaf Kastanjeboomstraat naar loodsen en hoeve

zicht vanaf Kastanjeboomstraat naar hoeve

zicht vanaf Kastanjeboomstraat naar hoeve

zicht vanaf voetweg naar loodsen

zicht vanaf voetweg naar hoeve en Kastanjeboomstraat

zicht vanaf voetweg naar hoeve en Kastanjeboomstraat

zicht vanaf voetweg naar loodsen

zicht vanaf keerpunt aan Avelgemstraat naar loodsen

zicht vanaf keerpunt naar loodsen en vroegere bedrijfskoer

Om de beeldkwaliteit te vrijwaren, moet vooral rekening gehouden worden met het behouden van een aantal belangrijke ***zichtassen*** en de nodige ***vrije ruimte*** om deze zichten tot hun recht te laten komen. Daarnaast moet ook de ***schoorsteen*** bewaard blijven. Tenslotte moeten ook de ***grootschaligheid*** en de verhoudingen van het gebouw bewaard blijven.

6.2.1.3. Gebundelde bebouwing op schaal van Knokke

De nieuwe bebouwing moet op schaal zijn van Knokke. Er mag geen schaalbreuk ontstaan met de bestaande bebouwing en woningen in de omgeving. Ook op deze manier wordt de hinder voor de omgeving beperkt.

Nieuwe bebouwing moet rekening houden met de hoogte van de bebouwing in de omgeving en met schaduwwerking t.o.v. de bestaande woningen. Daarnaast moet voldoende aandacht besteed worden aan de afwerking van de achterkanten van (bedrijfs) gebouwen. Zowel vanop de Kastanjeboomstraat als vanaf de - hogergelegen - voetweg is er immers een overzicht van het terrein mogelijk.

Om de beeldkwaliteit van het gebied te bewaren, is het wenselijk de bedrijven te bundelen binnen één visueel volume, dat een afspiegeling is van het oorspronkelijke volume van de historische loodsen *(zie “figuur 13: Gebundelde bebouwing” op pag. 30)*. Op deze manier kan een interessante wisselwerking ontstaan tussen oude en nieuwe bedrijfsgebouwen, en wordt ook een interessant zicht geboden vanaf de voetweg.

6.2.1.4. Groen- en waterbuffer

Ten opzichte van de Kastanjeboomstraat moet een groenstrook worden voorzien. Tussen de bestaande woningen en de (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen moeten groenbuffers worden voorzien om de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Ook de voetweg in het zuidoosten van het plangebied moet voldoende ruimte krijgen, hier moet een groenstrook zorgen voor de nodige afstand tussen de voetweg en eventuele nieuwe bedrijfsgebouwen. Daardoor blijven de zichten vanaf de voetweg over de omgeving mogelijk, en blijft de beeldkwaliteit van dit pad bewaard.

Op het terrein moet de nodige waterbuffering worden voorzien, waarbij voldoende capaciteit moet zijn om zowel het water van de nu reeds verharde delen te bufferen als om te voldoen aan de waterbufferingsnood voor de nieuwe verharde delen.

Door deze waterbuffer te voorzien naast de oorspronkelijke loodsen, zorgt deze waterpartij voor de nodige open ruimte langsheen deze gebouwen. Hierdoor komt de schaal van de gebouwen tot zijn recht en blijft een belangrijk zicht op de zuidelijke muur behouden.

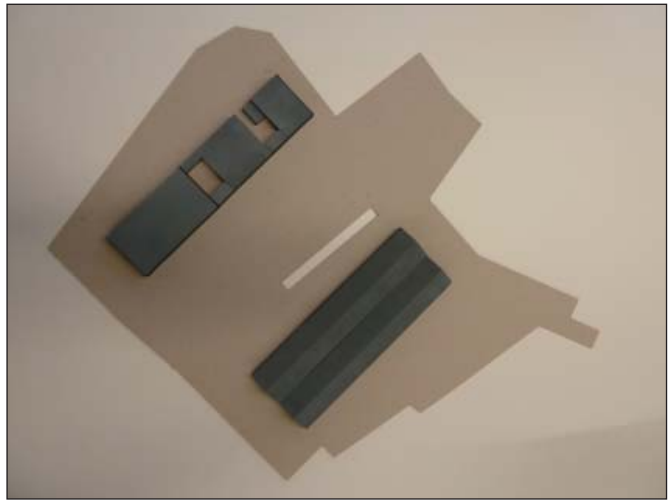
6.2.1.5. Beperken van hinder

Om de hinder voor de woningen in de omgeving te beperken worden de activiteiten op het terrein beperkt tot het lokale niveau. Milieubelastende en verkeersgenererende activiteiten worden geweerd.

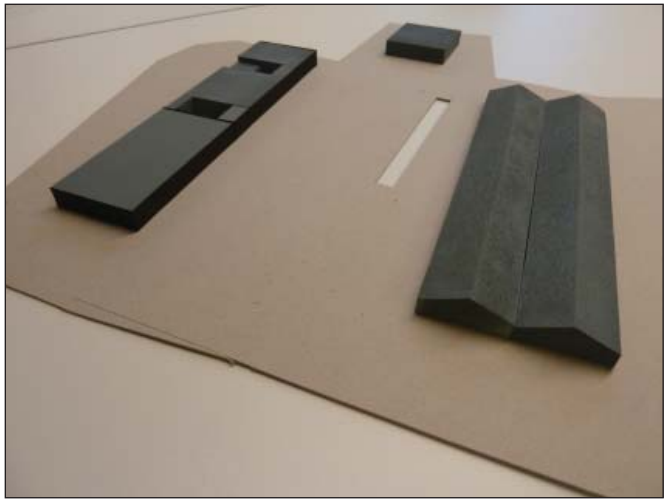
buffer tussen woningen en ontwikkeling

waterbuffer

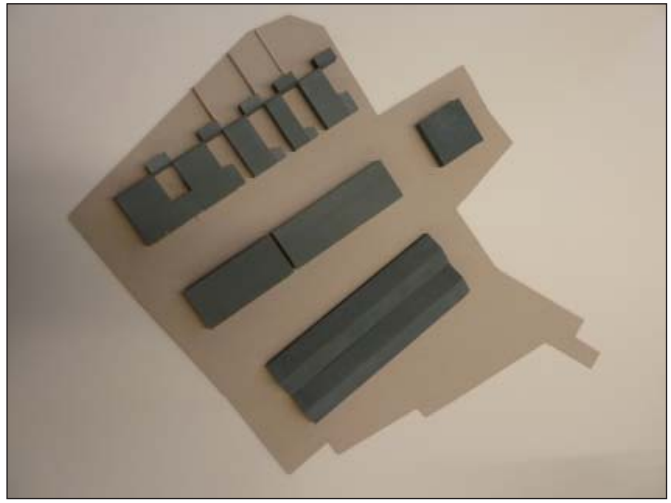
figuur 13: Gebundelde bebouwing



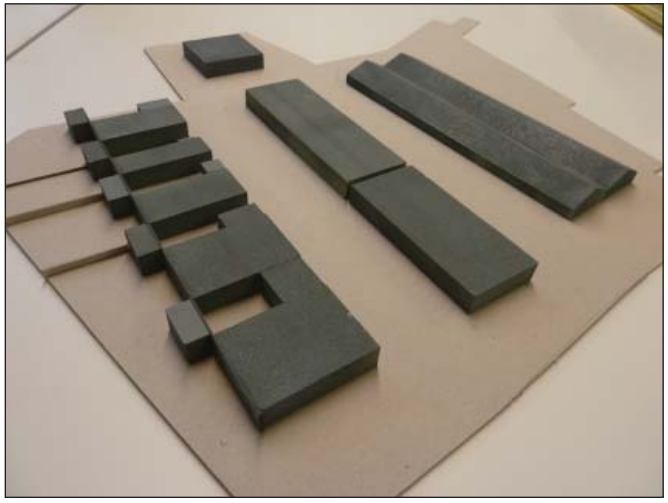
mogelijke invulling van het terrein, met een bundeling van de bedrijfsgebouwen in één visueel volume



zicht op het nieuwe bedrijventerrein vanuit de richting van de voetweg



mogelijke invulling van het terrein, met een bundeling van de bedrijfsgebouwen in één visueel volume



zicht op het nieuwe bedrijventerrein vanuit de richting hoek Kastanjeboomstraat - voetweg

6.2.2. Voetweg

De voetweg vormt een belangrijke zachte verbinding tussen de Kastanjeboomstraat en de Avelgemstraat, en biedt bovendien een grote landschappelijke kwaliteit. Vanaf deze voetweg heeft men een mooi zicht op de historische loodsen en de hoeve langsheen het pad, alsook op het omringende landschap.
Er moet een gepaste afstand bewaard worden tussen de voetweg en eventuele nieuwe bedrijven, die groen ingevuld moeten worden en de zichten op het landschap zoveel mogelijk moet vrijwaren. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het zicht vanop het pad naar de bedrijven toe. Nieuwe gebouwen moeten zorgen voor een afwerking naar deze zijde, om te vermijden dat men vanaf het hogergelegen pad zicht krijgt op de achterkanten van bedrijven.

Daarnaast kan het bestaande keerpunt aan de Avelgemstraat - het begin van het pad - vergroot worden, waardoor auto's makkelijker kunnen draaien.

6.2.3. Zonevreemde woningen

Langs de Kastanjeboomstraat bevinden zich een aantal woningen *(zie "figuur 14: Zichten op woningen" op pag. 32)* die momenteel gelegen zijn in agrarisch gebied. In de afweging hoe met deze zonevreemde woningen omgegaan moet worden, moet rekening gehouden worden met het beleidskader zonevreemde woningen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zwevegem.

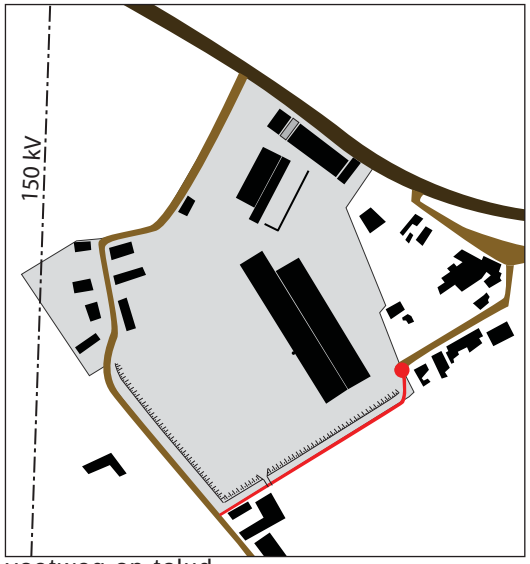
RD p. 146-149: Ruimtelijk beleid
Er wordt een tweevoudig onderscheid gemaakt: enerzijds worden er verschillende categorieën onderscheiden met eigen mogelijkheden; anderzijds worden er verschillende gebieden onderscheiden waar er een verschillende behandeling zal gebeuren van de categorieën.

<u>Categorieën</u>
De categorieën worden onderscheiden op basis van het ruimtelijk voorkomen:
- Woningconcentraties met het oog op herbestemming tot woongroep
- Woningen met oog op herbestemming tot woongebied
- Verspreide woningen
- Individueel historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen

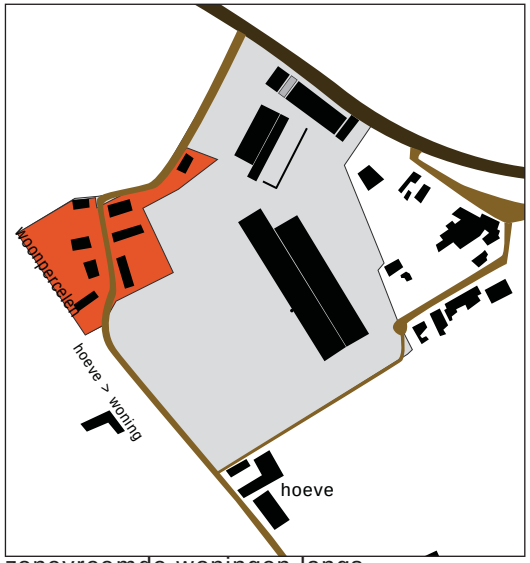
<u>Gebiedsgerichte benadering</u>
- Gebieden met kwetsbare bestemmingen
- Gebieden met ruimtelijke beperkingen
- Park met bebouwing
- De rest van het grondgebied Zwevegem niet opgenomen in andere gebieden

6.2.3.1. 8 woningen langs noordelijk deel Kastanjeboomstraat

<u>Categorie: Woningconcentraties met het oog op herbestemming tot woongroep</u>
De 8 gegroepeerde woningen langs het noordelijke deel van de Kastanjeboomstraat voldoen aan de criteria voor het bepalen van woonconcentraties met het oog op herbestemming tot woongroep:
- Het gaat om een groep van circa 5 zonevreemde vergunde woningen met een onderlinge afstand van maximaal 30 à 40 meter tussen de gevels van de gebouwen.
- De woningen zijn gelegen langs een uitgeruste weg: de weg is verhard en er is elektriciteit aanwezig.
- De woningen zijn bouwfysisch gezien allen in goede staat. (De bouwfysische toestand van de woningen wordt mee in rekening gebracht bij het bepalen van het aantal woningen in een groep.



voetweg op talud



zonevreemde woningen langs Kastanjeboomstraat

figuur 14: Zichten op woningen

Kastanjeboomstraat, woning naast containerpark

Kastanjeboomstraat

Kastanjeboomstraat

Kastanjeboomstraat

Kastanjeboomstraat, richting plangebied

Kastanjeboomstraat

Kastanjeboomstraat, hoeve loodrecht op de straat

Kastanjeboomstraat (in noordelijke richting), zicht op woonkorrel

Kastanjeboomstraat (in noordelijke richting), zicht op solitaire hoeve

Woningen waarvan de bouwfysische toestand slecht is, worden niet meegeteld).

- De woningen vormen een ruimtelijk samenhangend geheel. (De kwantitatieve analyse moet steeds gevolgd worden door een kwalitatieve analyse op het terrein. Bij het bepalen van de woonconcentraties moet in eerste instantie uitgegaan worden van de ruimtelijke verschijningsvorm. Op basis daarvan wordt de definitieve korrel bepaald).

Woningconcentraties met het oog op herbestemming tot woongroep zijn gebieden gekenmerkt door een bestaande concentratie van woningen waar het wenselijk is ook in de toekomst deze concentratie beleidsmatig te ondersteunen. Deze woningen vormen geen bedreiging voor de gewenste ontwikkeling van de deelruimte waarin ze gesitueerd zijn. Bij de selectie van concentraties van zonevreemde woningen krijgen de concentraties afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven toegekend en krijgen ze nadien in de uitvoeringsplannen specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Woongroepen verschillen wezenlijk van woongebieden doordat woongroepen alleen de woonfunctie bevestigen op een aantal percelen binnen een deelruimte die als geheel bestemd blijft voor een andere functie. De woongroep mag de ontwikkeling van de rest van het gebied dan ook niet hypothekeren en mag op de percelen ook geen andere functies dan wonen toestaan wat in een woongebied wel kan.

<u>Gebiedsgerichte benadering: onderdeel van de rest van het grondgebied Zwevegem niet opgenomen in andere gebieden</u>
De woningen liggen in de deelruimte Knokke - Kreupel. Ze liggen niet in gebieden met kwetsbare bestemmingen of ruimtelijke beperkingen, noch in parkgebied. Hierdoor zijn bepaalde ingrepen mogelijk bij bestaande zonevreemde woningen.

In het GRS wordt bepaald dat de bestaande zonevreemde woningen instandhoudings- en afbraakwerken kunnen uitvoeren, verbouwen, uitbreiden, herbouwen en van functie wijzigen. Hierbij is de huidige regelgeving richtinggevend.

figuur 15: Inrichtingsplan

Legende

groenbuffer

woonconcentratie

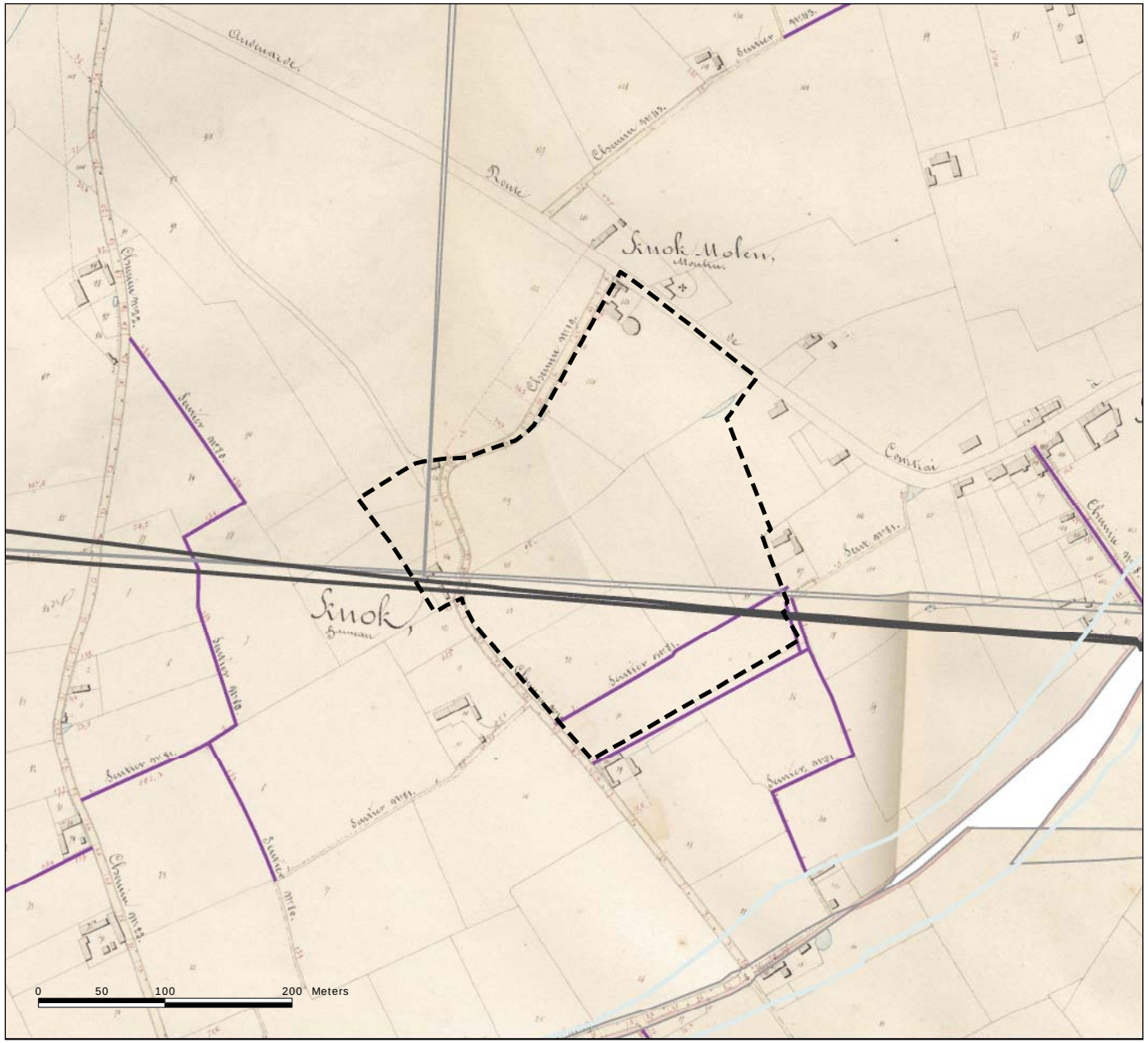
historische hoeve

waterbuffer

te vrijwaren zicht

voetweg

figuur 16: Buurtwegen



Legende

plangebied

wijzigingen

7. Technische screening

7.1. Buurtwegentoets

In het plangebied worden volgende wegen geduid in de Atlas der Buurtwegen:
- de chemin nr 19
- sentier nr. 81

Chemin nr. 19 is de huidige Kastanjeboomstraat. Sentier nr. 81 is de bestaande voetweg binnen het plangebied, die behouden blijft.

Aangezien beide buurtwegen behouden blijven, heeft het plan geen negatieve impact op het netwerk van buurtwegen. Er wordt integendeel zelfs de mogelijkheid geboden om bijkomende trage wegen te voorzien die aantakken op de bestaande voetweg (Sentier nr. 81).

7.2. Screening Plan-MER

7.2.1. Situering

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:
- Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten waarvoor een project-mer vereist is.
- Het RUP vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, namelijk voor de rubriek 10a: industrieterreinontwikkeling. Het RUP is echter een plan dat het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau (ca. 5 ha) en/of een kleine wijziging inhoudt gezien de huidige bestemming volgens het gewestplan ‘zone voor milieubelastende bedrijven’ nader gespecifieerd wordt tot ‘zone voor bedrijven’ en de verdere inrichtingsprincipes voor de reconversie en verdere invulling nader vastgelegd worden.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

7.2.2. 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.

7.2.3. Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond.

Volgende stappen werden doorlopen:

figuur 17: Screening Plan-MER 1

Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

- 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

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

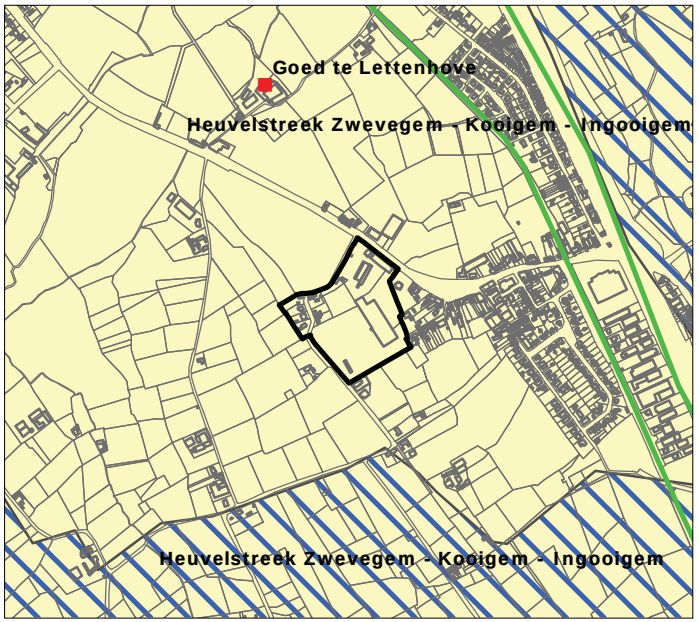
- 01. Antropogeen
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 12. Natte leem
- 13. Vochtige leem
- 15. Natte klei
- 16. Vochtige klei

sevesobedrijven

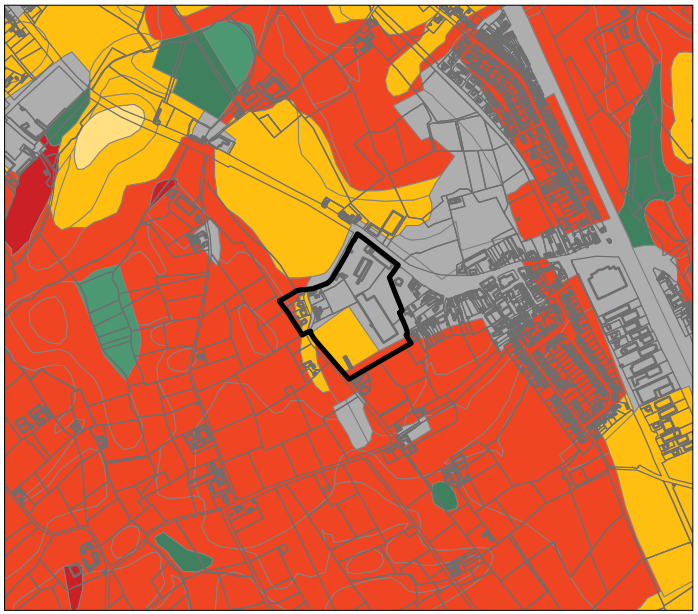
- zie plan

0 125 250 500 Meters

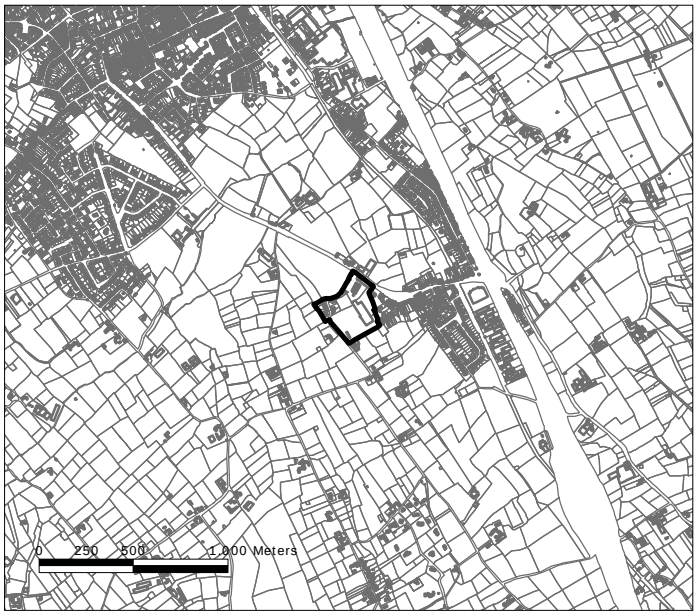
biologische waarderingskaart



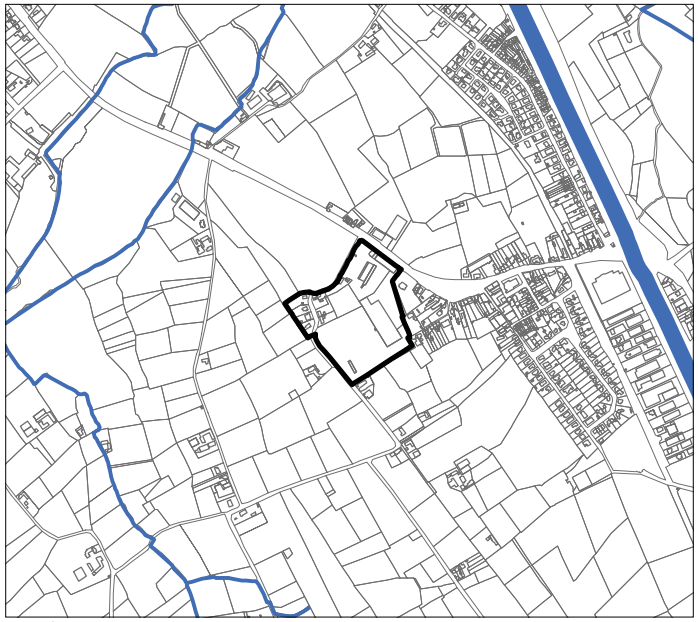
landschapsatlas



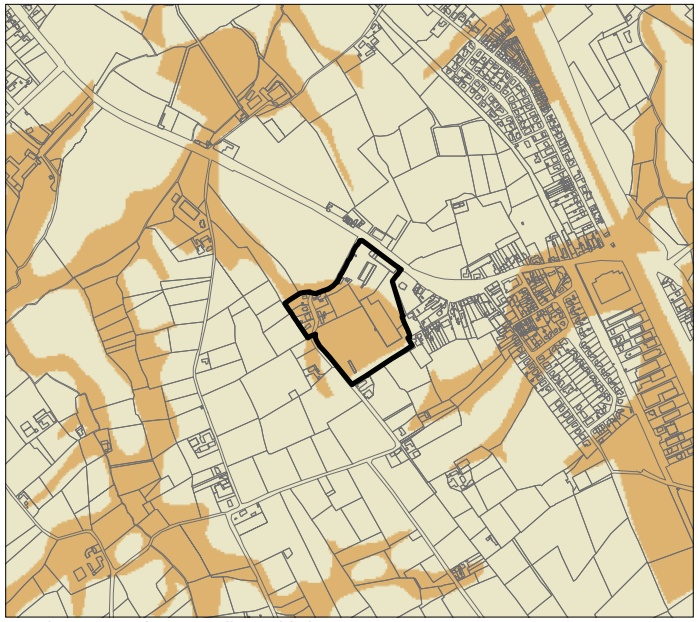
bodemkaart



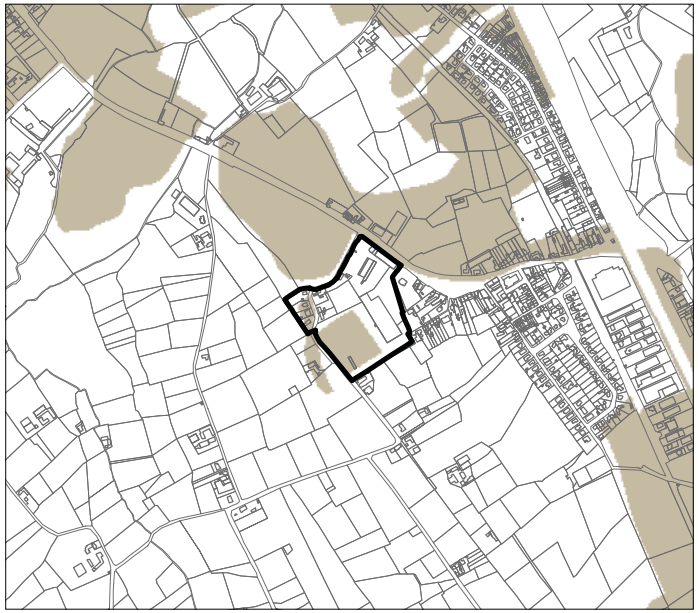
sevesobedrijven



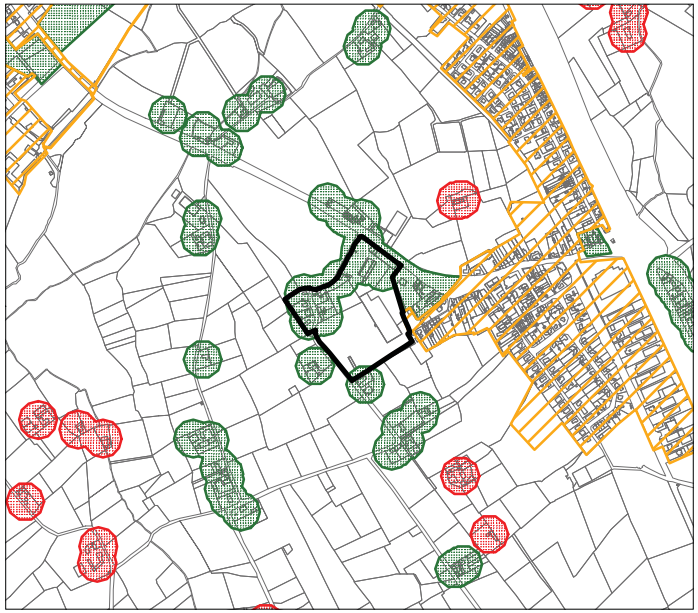
waterlopen



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige bodems



zoneringsplan

figuur 18: Screening Plan-MER 2

Legende

plangebied

waterlopen

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

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

infiltratiegevoelige bodems

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

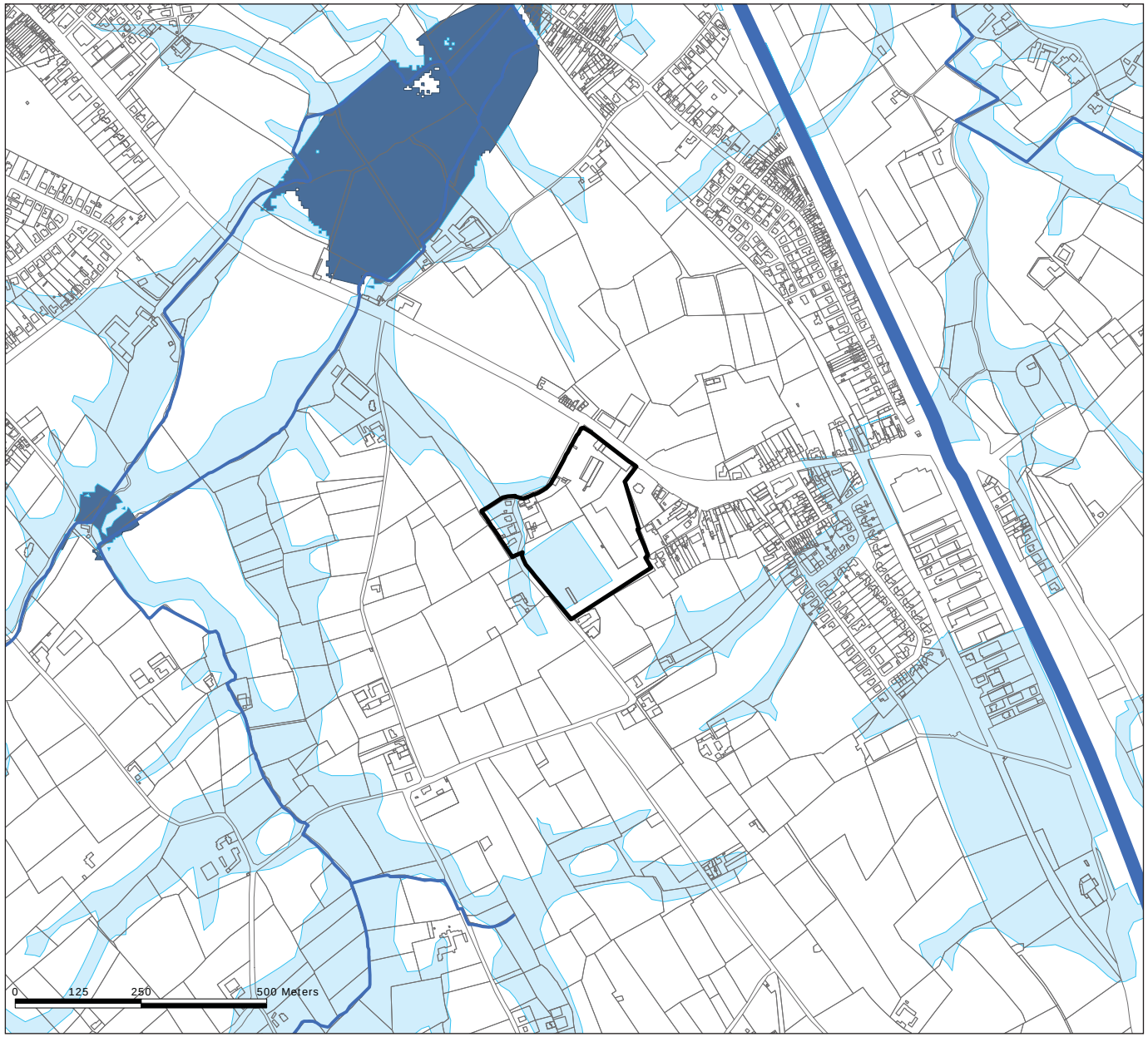
zoneringsplan

- centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)

bron: Agiv

0 125 250 500 Meters

figuur 19: Watertoets



- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties,
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

De nota ‘‘onderzoek tot Plan-MER plicht’’ is terug te vinden in bijlage.

Op 16/11/2012 oordeelde de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een Plan-MER niet nodig is.

7.3. Watertoets

7.3.1. Terreinkenmerken

Er ligt geen waterloop in het plangebied.
Een deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Het terrein watert af naar de Lettenhofbeek ten noorden van het plangebied, een beek van 2de categorie.

7.3.2. Plankenmerken

Voor de nieuwe ontwikkelingen in het zuidelijk gedeelte wordt voorgesteld om het regenwater collectief te bufferen. De nodige buffercapaciteit wordt als volgt berekend: 330 m³ per ha verharde oppervlakte.

Voor de ligging van het bufferbekken wordt gezocht naar een locatie die een natuurlijke afwatering mogelijk maakt. Het water wordt naar het laagste punt op de site gebracht.
Verhardingen worden, waar mogelijk, in waterdoorlatende materialen uitgevoerd zodat een deel van het regenwater niet moet afgevoerd worden maar kan infiltreren.

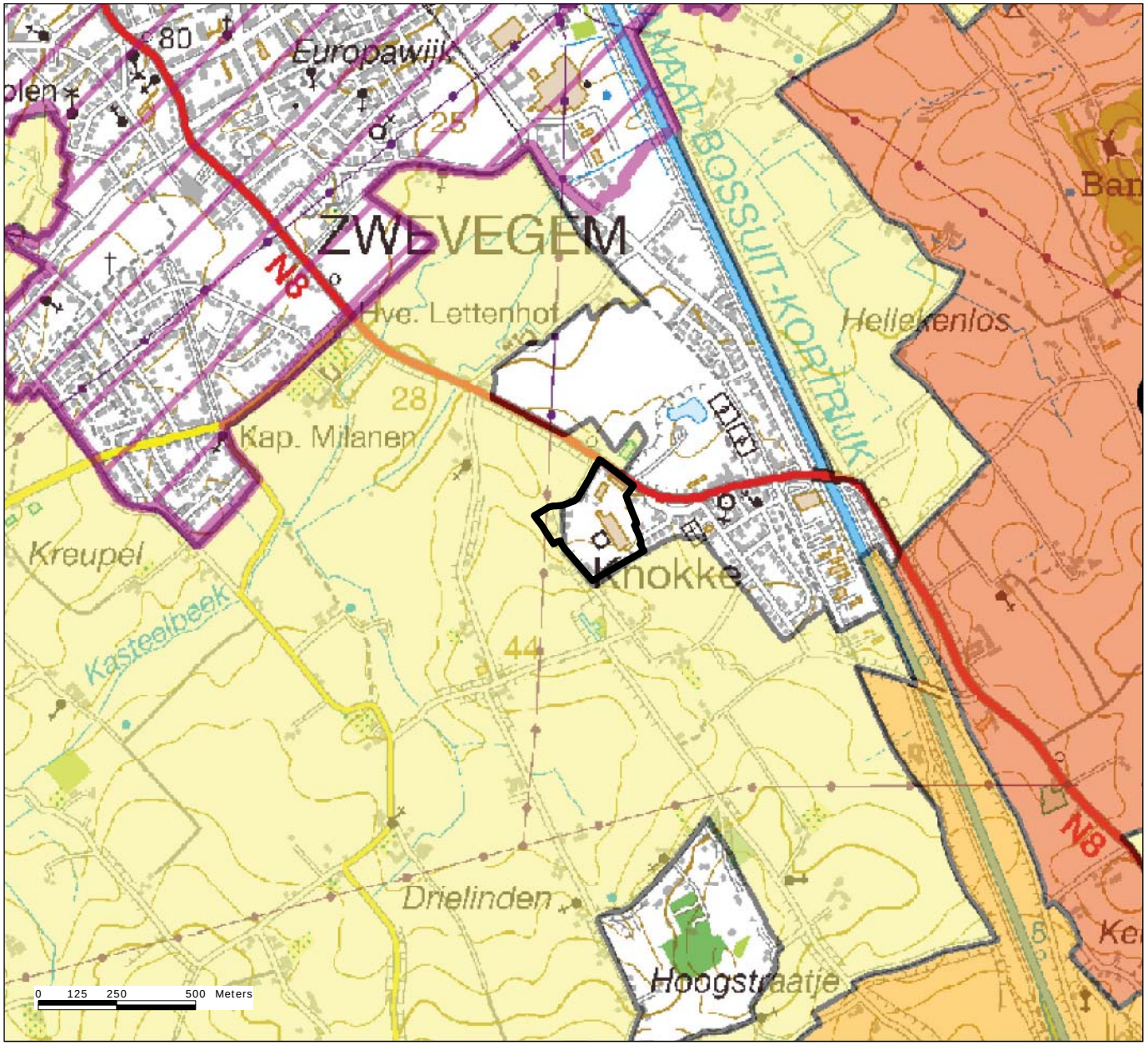
7.3.3. Conclusie

De gevolgen van de genomen planopties voor de waterhuishouding zijn volledig binnen het plangebied op te lossen.

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.

figuur 20: Herbevestigd agrarisch gebied



Legende

plangebied

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 regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

7.4. Relatie met herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied ligt grotendeels buiten het herbevestigd agrarisch gebied. Een aantal van de woningen langs de Kastanjeboomstraat liggen echter in herbevestigd agrarisch gebied. Ze liggen in een gebied dat als “categorie 0: herbestemming gewestplan” aangeduid wordt.

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen voor deze zones op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Een verantwoording moet opgenomen worden in de toelichting bij het gemeentelijk RUP:

Onderzoek naar alternatieve locaties (buiten herbevestigd agrarisch gebied)
Het gaat om een aantal percelen waarvan het huidig gebruik wonen is. Het herbestemmen van de percelen bevestigt dus de bestaande toestand. Vandaar dat niet naar alternatieve locaties wordt gezocht voor deze woningen.

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur
Gelet op de ligging van de percelen aansluidend bij een industriële zone aan de rand van de kern van Knokke is impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur minimaal.

In de bestaande situatie vormen de percelen eerder een geheel met de woningen aan de andere kant van de Kastanjeboomstraat dan met het agrarisch gebied rond de woningen.

Onderzoek naar mogelijk flankerende maatregelen voor landbouw
Op vandaag hebben de percelen geen agrarische functie. Er worden geen effectieve landbouwgronden ingenomen. Er zijn dan ook geen flankerende maatregelen noodzakelijk.

7.5. Toets m.b.t. Ruimtelijk Veiligheidsrapport

In het plangebied van het RUP en ook binnen een straal van 2 km van het plangebied zijn geen seveso-bedrijven aanwezig.
Er is dus geen opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport noodzakelijk.

8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.
  Het gaat om de bestemmingen:
  - gebied voor milieubelastende industrie type II
  - agrarisch gebied

figuur 21: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade

Legende

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

1 van bedrijvigheid naar wonen

2 van landbouw naar wonen

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

-

Het zone-eigen maken van zonevreemde woningen is een uitzondering op de regelgeving m.b.t. planbaten, waardoor er geen planbaten verschuldigd zijn.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerschade

-

Disclaimer: zie vorige pagina

9. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp (m²)
1	gebied voor milieubelastende industrie type II	zone voor lokale bedrijven en gemeenschaps-voorzieningen	57.693 m²
2	gebied voor milieubelastende industrie type II	zone voor woongroep	5.487 m²
3	agrarisch gebied	zone voor woongroep	5.954 m²

10. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.
Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

10.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de gedeeltes die van gebied voor milieubelastende industrie naar zone voor woongroep en die van agrarisch gebied naar zone voor woongroep worden omgezet in aanmerking voor planbaten.

10.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen gedeeltes in aanmerking voor planschade.

10.3. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen gedeeltes in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm “gebruikerscompensatie”.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.”

figuur 22: Verordenend plan

Legende

plangebied

zones

1 zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen

2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties

overdrukken

3 groenbuffer

4 waterbuffer (indicatief)

5 bouwvrije strook

6 waardevol gebouw

7 uitbreiden keerpunt (indicatief)

8 ontsluiting en interne wegenis (indicatief)

9 voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)

10 hoogspanningsleiding

Ondergrond: GRB 2011

11. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.
De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.	**Algemene voorschriften**	
0.1	**Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid** Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...
0.2	**Constructies en inrichtingen van openbaar nut** Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	**Integraal waterbeheer en waterhuishouding** Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake. In het kader van integraal waterbeheer kunnen bijvoorbeeld reliëfwijzigingen nodig zijn, dijkconstructies, aanplantingen of kappingen, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. Zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen		**categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid**
1.1	De zone is bestemd voor lokale bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, private en openbare verharde en groene ruimten, interne wegenis, waterbuffering en groenbuffer. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van lokale bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Tevens zijn alle werken toegelaten om private en openbare verharde en groene ruimten, interne wegenis en waterbuffering aan te leggen.	*De aanleg van openbare infrastructuur (wegen, cabines, bufferbekkens, ...) binnen deze zone is mogelijk om zo een optimale invulling van het terrein voor kleinere bedrijven mogelijk te maken.*

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	Onder lokale bedrijven worden bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten verstaan: • productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen • onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact: • op vlak van ruimte (ruimte-inname en uitwendig voorkomen) • op vlak van milieu (geen milieubelastend karakter) • op vlak van verkeer (weinig verkeersgenererend) Kantoren, verkoopsruimten en toonzalen met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot max. 25% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Indien de vloeroppervlakte, ingenomen voor kantoren, exporuimtes, gezondheidsinstellingen, ontvangstruimte meer dan 100 m² bedraagt, dan dient het gedeelte boven de 100 m² op de verdieping worden georganiseerd. Langs de Avelgemstraat zijn kantoren, verkoopsruimten en toonzalen met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot max. 50% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Indien de vloeroppervlakte, ingenomen voor kantoren, exporuimtes, gezondheidsinstellingen, ontvangstruimte meer dan 200 m² bedraagt, dan dient het gedeelte boven de 200 m² op de verdieping worden georganiseerd.	*Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.* *"Lokaal" verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, wel naar het kleinschalig karakter en de beperkte impact van het bedrijf.* *In het kader van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik moet gestreefd worden naar een maximaal terreingebruik en wordt het bouwen in verschillende bouwfysische bouwlagen aangemoedigd voor de dienstlokalen, kantoren (zie kantoren ,....) en voor de bedrijfswoning.*

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel • afvalverwerking met inbegrip van recyclage • seveso-bedrijven • verwerking en bewerking van mest of slib • verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen De huidige activiteiten binnen de bestaande bebouwing kunnen behouden blijven.	*Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.* *Onder huidige activiteiten wordt verstaan:* *- de kringloopwinkel* *- het containerpark* *- de opslagloods van de technische dienst* *- de buitenopslag van de technische dienst* *- het hondenasiel.*
1.4	**Ontsluiting** De ontsluiting van de zone dient te gebeuren langs de Avelgemstraat *(zie "8. ontsluiting en interne wegenis (ind. overdruk)" op pag. 58)*.	
1.5	**Architecturale kwaliteit** Iedere economische entiteit is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. De buitenmuren van alle gebouwen dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Blinde gevels naar het openbaar domein van de Avelgemstraat of de interne ontsluiting worden niet toegelaten. Kantoren en woningen moeten volwaardig geïntegreerd worden in het globale volume van het gebouw. (Verlaagde) bijgebouwen buiten het eigenlijke bedrijfsgebouw zijn niet toegelaten.	*Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:* *- het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;* *- de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.*

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.6	**Bouwhoogte** Voor de bedrijfsgebouwen is er een verplichte bouwhoogte van 6 meter voor het volledige volume. Beperkte afwijkingen zijn mogelijk voor constructies en installaties omwille van (milieu-)technische en bedrijfseconomische redenen.	*Onder constructies en installaties, nodig omwille van (milieu-)technische en bedrijfseconomische redenen, worden o.a. verstaan: schouwen, filters en silo's.*
1.7	**Bedrijfswoningen** Bij het bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten, voor zover de vloeroppervlakte van de woning beperkt blijft tot maximaal 200 m² en de woning ruimtelijk en architecturaal geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.	
1.8	**Dakuitzicht** Alle bedrijfsgebouwen dienen qua uitzicht een plat dak te hebben. Dit houdt in dat de kroonlijst horizontaal moet zijn langs de vier zijden. Indien een beperkt hellend dak wordt voorzien mag de nok ervan nergens boven de kroonlijst uitsteken.	In het kader van het verkrijgen van een uniform, kwalitatief uitzicht van het bedrijventerrein is een plat dak verplicht.
1.9	**Afstand** Ten opzichte van aanpalende woonpercelen wordt een bouwvrije zone van 14 m gerespecteerd.	*Dit voorschrift wordt opgenomen om te vermijden dat bedrijfsgebouwen te dicht tegen woonpercelen komen te staan.* *De 14 m bestaat uit 10 m bufferzone plus nog eens 4 m. Deze 4 m zorgt ervoor dat een doorgang voor bvb. de brandweer behouden wordt rond de bedrijfsgebouwen.*
1.10	**Reclame** Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.	
1.11	**Parkeren** Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein of op collectieve terreinen voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.12	**Opslag en stapelen** De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen. • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving. • De opslag mag niet gebeuren op een locatie zichtbaar vanaf het openbaar domein. • De opslag mag niet hoger dan 2 meter zijn.	

1.13	**Bestaande gebouwen**
	• Bestaande gebouwen die afwijken van de voorschriften mogen behouden en verbouwd worden voor:
	  • de bestaande activiteiten
	  • de vestiging van nieuwe activiteiten, voor zover rekening gehouden wordt met de bepalingen van art. 1.1 tot en met art. 1.3.
	• De bestaande gebouwen kunnen aangepast en opgesplitst worden.
	• Verbouwingen, uitbreidingen of aanpassingen aan de bestaande gebouwen mogen de ontsluiting van het gebied (zie *8. ontsluiting en interne wegenis (ind. overdruk)*) niet hypothekeren.
	• De ontsluiting van de gebouwen dient te gebeuren via een aantakking op de interne ontsluitingsweg, die aansluit op de Avelgemstraat t.h.v. de overdruk op het verordenend grafisch plan (zie *8. ontsluiting en interne wegenis (ind. overdruk)*).
	• Bestaande gebouwen, die niet langer functioneel bruikbaar zijn voor de bestaande exploitatie, kunnen afgebroken worden en vervangen worden door een nieuwbouwvolume conform de voorschriften van deze zone.
	
	Bij herbouw en grondige renovatie moeten de voorschriften van de zone gevolgd worden.
		Met de bestaande bebouwing wordt de bebouwing bedoeld die bij de opmaak van dit RUP bestaat. Het gaat om de gebouwengroep aan de Avelgemstraat, de loods van de technische dienst, het hondenasiel en de langgerekte bedrijfsgebouwen (zie feitelijke toestand).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.14	**Inrichtingsstudie** Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen, voor grootschalige renovaties of uitbreidingen of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: • het efficiënt ruimtegebruik; • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen; • de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving; • de relatie met het openbaar domein; • het parkeren, der verkeersontsluiting en de invloed op de mobiliteit; • de manier waarop omgegaan wordt met het binnen de zone aanwezige erfgoed; • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • de omgang met zichtrelaties. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	*Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.*

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.	**Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties**	**categorie van gebiedsaanduiding: wonen subcategorie: woongebied**
2.1	Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten, op voorwaarde dat zij de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen: • handel • diensten en kantoren Nevenfuncties zijn beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte en dienen begrepen te zijn in het hoofdvolume van de woning.	
2.2	De bestaande woningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden tot een maximaal toelaatbaar volume van 1.000 m³, voor zover het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot één. De bestaande woningen kunnen ook afgebroken en vervangen worden door maximaal één nieuwe woning met een maximaal volume van 1.000 m³.	
2.3	De niet-bebouwde gedeeltes moeten als tuin worden aangelegd. Nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting, afsluitingen en verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden zijn op het perceel vergunbaar. Eventuele bijgebouwen zijn beperkt tot een maximale oppervlakte van 40 m² en een gezamenlijk bouwvolume van 100 m³. De aanleg van een zwembad is vergunbaar voor zover de oppervlakte beperkt blijft tot 50 m².	*Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt ondermeer verstaan:* • *tuinhuisje, hok voor dieren, serre* • *siervijvers met aanhorigheden* • *rotstuintjes* • *pergola's* • *tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren* • *barbecues* • *speeltoestellen* • *tuinornamenten* • *brievenbussen*

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.	**groenbuffer (overdruk)**	
3.1	Deze zone is bestemd als bufferstrook met het oog op buffering van de activiteiten in zone 1 ten opzichte van de aanpalende woningen. In de zone voor buffer mag noch gebouwd noch gestapeld worden. De zone mag niet verhard worden of ingericht worden in functie van parking of circulatie. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer, de aanleg van een groene talud, de aanleg van wateropvangbekkens en de aanleg van wandelwegen zijn toegelaten.	*Een groene buffer moet een overgang vormen tussen twee bestemmingen.*
3.2	De minimale breedte van de bufferstrook bedraagt 7 m en is aangegeven op het verordenend plan. De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen.	
3.3	De buffer dient te worden gerealiseerd minstens gelijktijdig met de terreinaanlegwerken voor de realisatie van het lokale bedrijventerrein.	
3.4	In geval van een gefaseerde ontwikkeling van de zone kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens het deel van de buffer dat grenst aan het deel van de zone dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.	*Indien slechts een deel van de zone wordt ontwikkeld moet enkel voor dat deel de buffer worden aangelegd.*

4.	**waterbuffer (indicatieve overdruk)**	
4.1	Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied, en voor de aanleg van publiek groen.	De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.
4.2	Binnen dit gebied zijn fiets- en wandelpaden in waterdoorlatende materialen toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van het gebied zijn toegelaten.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.3	De vorm en aanleg van de waterbuffer moet in relatie staan tot het nabijgelegen waardevol gebouw (zie *6. waardevol gebouw (overdruk)*). Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd, zoals vastgelegd in de voorschriften voor de onderliggende zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen (zie *1. Zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen*).	
4.4	De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van dit gebied.	

5.	**bouwvrije strook (overdruk)**	
5.1	Deze zone is bestemd als bufferstrook met het oog op buffering van de activiteiten in zone 1 ten opzichte van de voetgangers- en fietsersverbinding.	
5.2	In deze zone mag noch gebouwd noch gestapeld worden. De zone mag niet verhard worden of ingericht worden in functie van parking of circulatie, behoudens het aanleggen van een verbinding van de voetgangers- en fietsersdoorsteek met het openbaar domein in de zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen.	
5.3	De minimale breedte van de bufferstrook bedraagt 15 m en is aangegeven op het verordenend plan. De bufferstrook bestaat uit gras.	
5.4	De buffer dient te worden gerealiseerd minstens gelijktijdig met de terreinaanlegwerken voor de realisatie van het lokale bedrijventerrein.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.	**waardevol gebouw (overdruk)**	
6.1	Bestaande waardevolle (delen van) gebouwen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	
6.2	Binnen de gebouwen, aangeduid met deze overdruk, zijn volgende bestemmingen eveneens toegelaten: • autonome kantoren en diensten • handel • socio-culturele voorzieningen • recreatieve voorzieningen	Deze overdruk laat meer bestemmingen toe dan toegelaten zijn in de onderliggende zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen.
6.3	De bestaande schouw moet in stand gehouden worden en mag niet gesloopt worden.	

7.	**uitbreiden keerpunt (indicatieve overdruk)**	
7.1	De zone ter hoogte van de overdruk dient voor het vergroten, het beheer en onderhoud van het keerpunt aan het uiteneinde van de Avelgemstraat.	

8.	**ontsluiting en interne wegenis (ind. overdruk)**	
8.1	Ter hoogte van de aanduiding op het verordenend grafisch plan kan een toegang vanaf de Avelgemstraat tot de zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen ingericht worden.	
8.2	Ter hoogte van deze overdruk kan niet gebouwd worden, om de ontsluiting van het gebied niet te hypothekeren.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.3	De huidige toegang vanaf de Avelgemstraat naar het bestaande containerpark mag behouden blijven omwille van de aansluiting op de interne organisatie van het containerpark. Bij een eventuele uitbreiding of herorganisatie van het containerpark moet de aansluiting gemaakt worden op de centrale ontsluiting van de zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen.	
8.4	De breedte van de rijbaan bij de toegangsweg is max. 8 meter ter hoogte van de rooilijn aan de Avelgemstraat, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg. Bij de interne wegenis is de rijbaan maximaal 7 m breed, goten inclusief. De loop van het tracé is vrij te bepalen.	

9.	**voetgangers- en fietsersverbinding (ind. overdruk)**	◄►	
9.1	Ter hoogte van de overdruk op het verordenend grafisch plan wordt de bestaande voetgangers- en fietsersverbinding, die de Kastanjeboomstraat verbindt met het keerpunt aan de insteek naar de Avelgemstraat en waarvan de as gelegen is op de perceelsgrens, behouden. Ter hoogte van deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
9.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers en fietsers, met een minimale breedte van 0,75 m binnen de zone van het RUP.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
10.	**hoogspanningsleiding (overdruk)**	●——●	
10.1	Ter hoogte van deze symbolische overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de onderliggende bestemming. De onderliggende bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.		

www.leiedal.be

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten