GEMEENTE ANZEGEM

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DOUTERLOIGNE (RECONVERSIE)

LEIE DAL

maart 2017, voorontwerp

COLOFON

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

Ontwerpers:
Jozefien Bernard
Griet Lannoo

Opdrachtgever:
Gemeente Anzegem

De Burgemeester:
Claude Van Marcke

Voorzitter gemeenteraad:
Stephan Titeca

De Gemeentesecretaris:
Sonja Nuyttens

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 19 april 2017

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

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
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- register plancompensatie

INHOUDSOPGAVE

1. SITUERING. 4
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP 4
1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED 4
1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED 4

2. FEITELIJKE TOESTAND. 7
2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE 7
2.2. SFEERBEELDEN 10

3. JURIDISCHE TOESTAND. 11

4. PLANNINGSCONTEXT. 17
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 17
4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED 17
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN 17
4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 17

5. PLANNINGSOPTIES. 19
5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN 19
5.2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN INRICHTINGSPLAN 19
5.3. INRICHTINGSPLAN 23

6. TECHNISCHE SCREENING. 24
6.1. SCREENING PLAN-MER 24
6.2. WATERTOETS 28
6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED 28
6.4. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT 30
6.5. BUURTWEGENTOETS 32
6.6. INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED 32

7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. 33

8. RUIMTEBALANS. 33

9. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE. 34

10. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. 35

1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

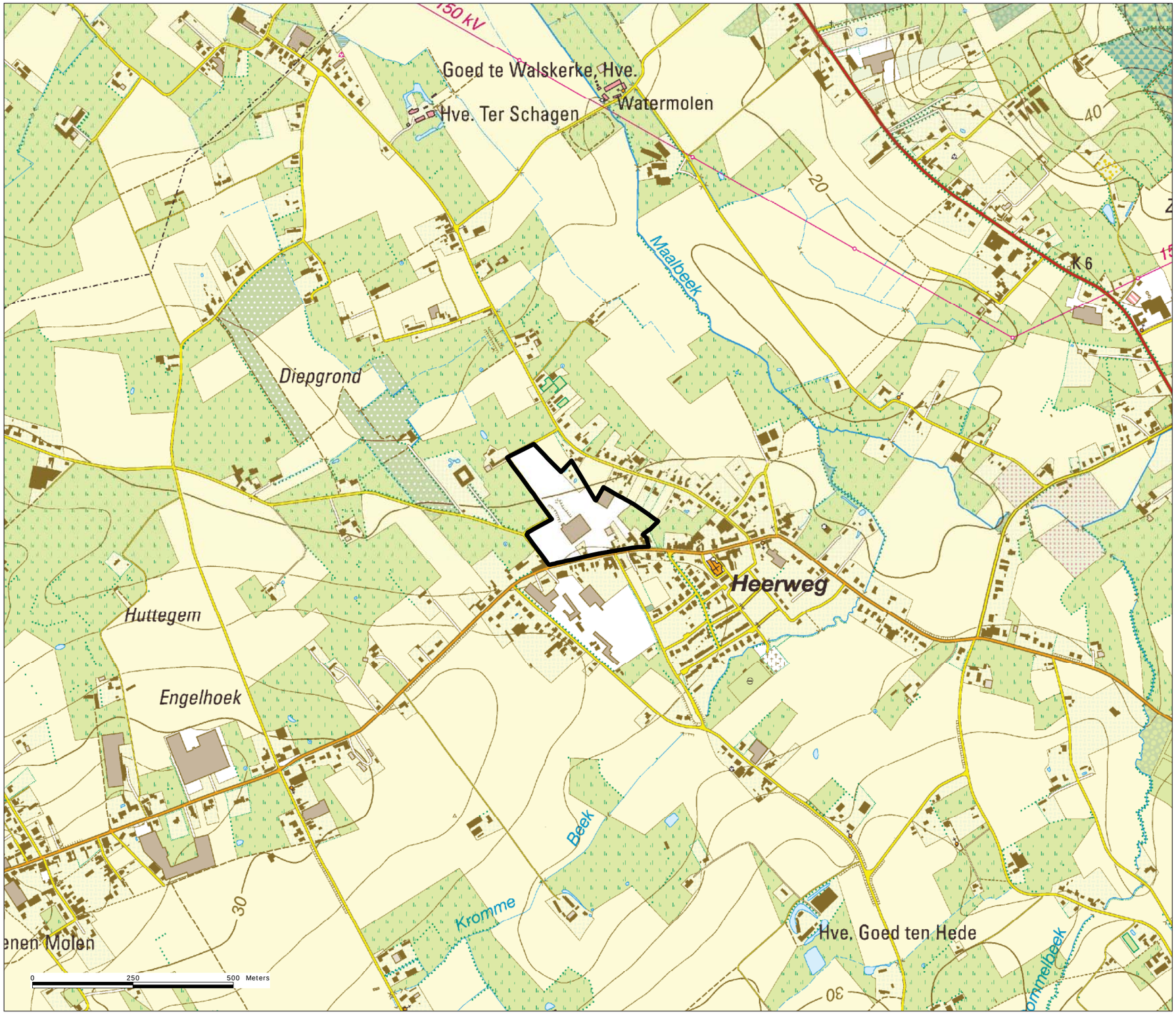
Voor het plangebied bestaat een recent goedgekeurd RUP voor het behoud van de bedrijfssite. Er is echter kort na deze goedkeuring beslist om de bedrijfsactiviteiten op deze site niet langer te continueren. Gezien het vigerende plan is opgemaakt op basis van een planologisch attest en dit attest enkel vergelijkbare bedrijvigheid mogelijk maakt, is vanuit de gemeente beslist om een nieuw RUP op te maken. Dit RUP behelst een reconversie van de bedrijfssite, waarbij de nieuwe invulling bijdraagt tot de herontwikkeling van de Heirweg. De focus blijft deels op ondernemen, maar in de vorm van lokale bedrijvigheid. Daarnaast worden ook woningen voorzien om een goede overgang tussen het wonen en de bedrijvigheid mogelijk te maken. Op het laagst gelegen deel wenst de gemeente Anzegem een groene speelruimte te realiseren. Deze verschillende elementen zullen in het RUP worden behandeld.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen op de grens van de bebouwde omgeving van de Heirweg, langs de Vichtsesteenweg.

1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied beperkt zich tot het noordelijk gedeelte van het bedrijf Douterloigne en enkele aanliggende sites. Naast de bedrijfssite wordt het perceel ten noordoosten en enkele percelen ten zuidoosten van de bedrijfssites opgenomen in het RUP.


150 kV
Goed te Walskerke, Hve.
Watermolen
Hve. Ter Schagen
Maalbeek
K 6
Diepgrond
Heerweg
Huttegem
Engelhoek
Kromme Beek
Hve. Goed ten Hede
40
20
30
0
250
500 Meters

ORTHOFOTO MET AANDUIDING PLANGEBIED

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Huidig gebruik

Het grootste deel van het plangebied van onderhavig RUP omvat het noordelijke gedeelte van het bedrijf 'Douterloigne'. Dit gedeelte is in de huidige situatie niet meer in gebruik door het bedrijf. In het zuiden van de site is een woning gelegen. Deze woning wordt tot op vandaag bewoond. Het plangebied omvat in het noordoosten ook een bebost gedeelte. Daarnaast worden ook enkele percelen ten zuidoosten van de bedrijfssite opgenomen. Dit omvat een terrein dat vandaag als weide gebruikt wordt, en een 5-tal percelen waar woningen met tuin gelegen zijn die ontsloten worden via de Vichtsesteenweg.

2.1.2. Kadering bedrijf 'Douterloigne'

Het bedrijf 'Douterloigne' vervaardigt betonproducten, zoals welfsels en betonblokken. Het bedrijf was reeds sinds vóór 1964 aanwezig op deze locatie. Het noordelijke gedeelte, dat deel uitmaakt van het plangebied van onderhavig RUP, verkreeg in 1986 een basisvergunning voor een betonblokkenfabriek. In 2002 werd het bedrijf overgenomen door de huidige zaakvoerder, binnen de multinational CRH.

2.1.3. Beschrijving van het terrein en de directe omgeving

Het plangebied ligt in het noordwesten van de bebouwde kern van de Heirweg.

- Bedrijfssite

Op de bedrijfssite is de bebouwing vrij beperkt. Drie gebouwen in het plangebied werden opgericht in functie van de voormalige bedrijvigheid. Twee gebouwen zijn op de perceelsgrens gebouwd: een klein gebouw in een hoek in het zuidoosten van de site en een groot gebouw in een hoek in het oosten van de site. Een derde gebouw ligt centraal in het zuidelijke deel van het plangebied. In het zuidwesten van het plangebied is een elektriciteitscabine aanwezig. Ten noordoosten van de bedrijfssite bevindt zich een niet verharde zone die deel uitmaakt van het plangebied. Deze zone is bebost. In dit bebost gedeelte is een kleinschalig gebouw gelegen dat momenteel leeg staat en in zeer slechte staat verkeert.
Het grootste deel van de bedrijfssite is verhard.

- Aanliggende zones die deel uitmaken van het plangebied

Langs de Vichtsesteenweg, ongeveer in het midden van de zuidelijke grens van het plangebied, is een woning gelegen. Deze woning wordt grotendeels omrand door de bedrijfssite. De woning is echter niet gerelateerd aan de bedrijvigheid.

Ten zuidoosten van de bedrijfssite worden een aantal percelen mee opgenomen in het plangebied. Op een vijftal percelen zijn woningen met tuin gelegen, die ontsloten worden via de Vichtsesteenweg. Ten noordoosten van deze woningen is een perceel gelegen die gebruikt wordt als weiland. Dit perceel wordt ook opgenomen in het plangebied.

De smalle straat aan de westelijke zijde van de bedrijfssites (Razenheedstraat-Diepgrondstraat) maakt eveneens deel uit van het plangebied.

- Omgeving van de site

De omgeving ten westen en ten noorden van het plangebied, aansluitend op de smalle straat, is relatief open. Ten noordwesten van het plangebied zijn er enkele villa's met grote parktuinen. Verder zijn er weiden en akkers. Langs de Vichtsesteenweg, waarlangs de site vandaag ontsloten wordt, situeren zich woningen.

FEITELIJKE TOESTAND

Op het perceel ten noordoosten van de site is een onverharde zone gelegen waar sparren geteeld worden.

De overige aanliggende gronden ten oosten van de site worden voornamelijk gebruikt in functie van woningen, die ontsloten worden via de Schaagstraat en de Vichtsesteenweg. Ten westen van de gebouwen die tegen de perceelsgrens aan gebouwd werden, is een verkaveling aanwezig, waar de eerste woning gebouwd wordt tijdens de opmaak van onderhavig RUP.

2.1.4. Ontsluiting

Het plangebied is gelegen langs de Vichtsesteenweg, een lokale verbindingsweg tussen Vichte en Anzegem. Deze weg maakt deel uit van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

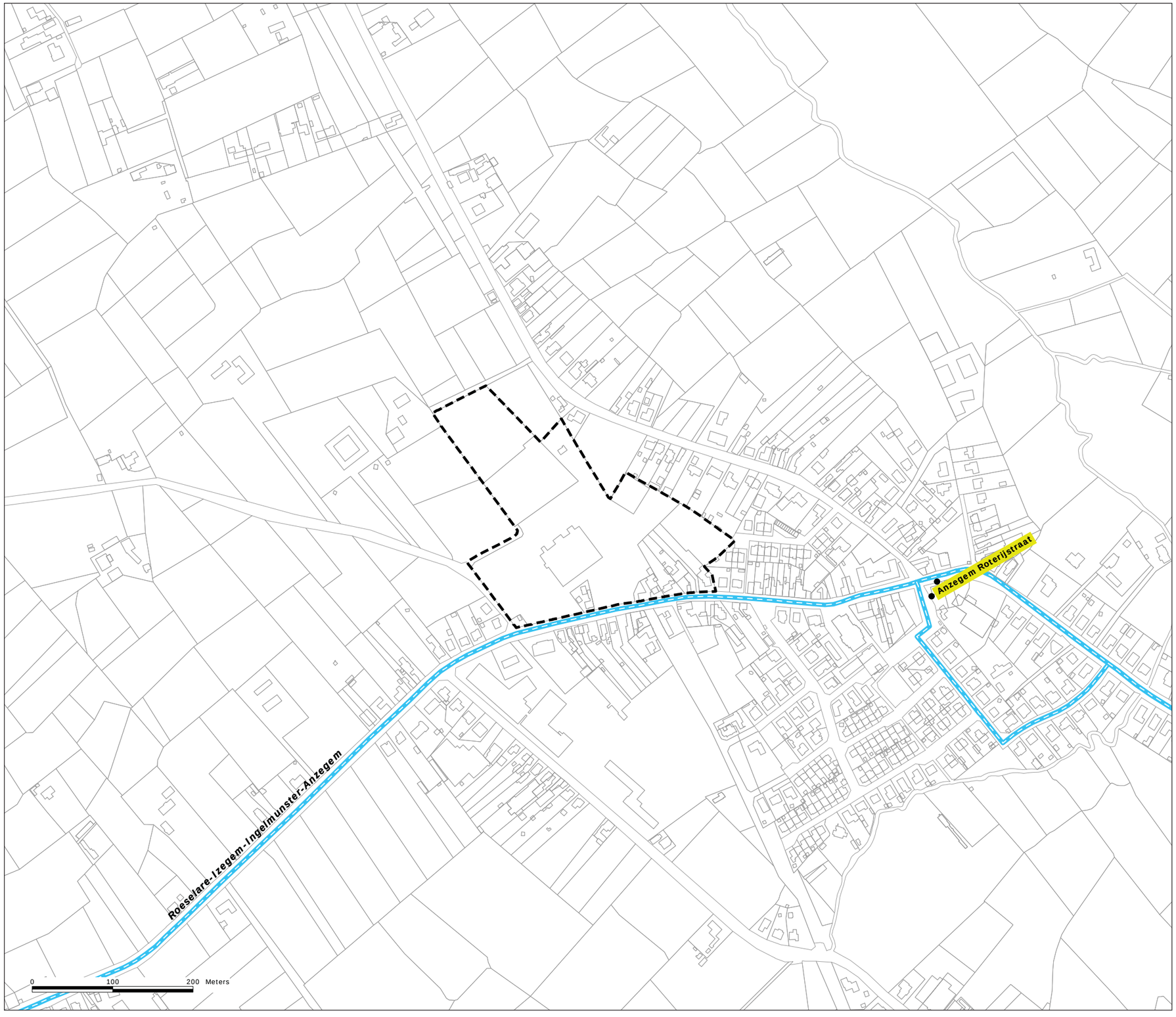
De Schaagstraat is een lokale gebiedsontsluitingsweg en wordt als alternatieve fietsroute voor woon-werkverkeer voorgesteld in het GRS.

De andere straten rond het plangebied (Razenheedstraat en Diepgrondstraat) zijn landelijke wegen. De weg aansluitend op de westkant van het bedrijfsperceel is publiek toegankelijk, maar behoort volgens het kadaster tot het bedrijfsperceel.

2.1.5. Reliëf

Het terrein van het plangebied helt af naar het noorden toe. Het hoogteverschil tussen het laagste en het hoogste punt van het plangebied bedraagt 5 m.

OPENBAAR VERVOER



LEGENDE

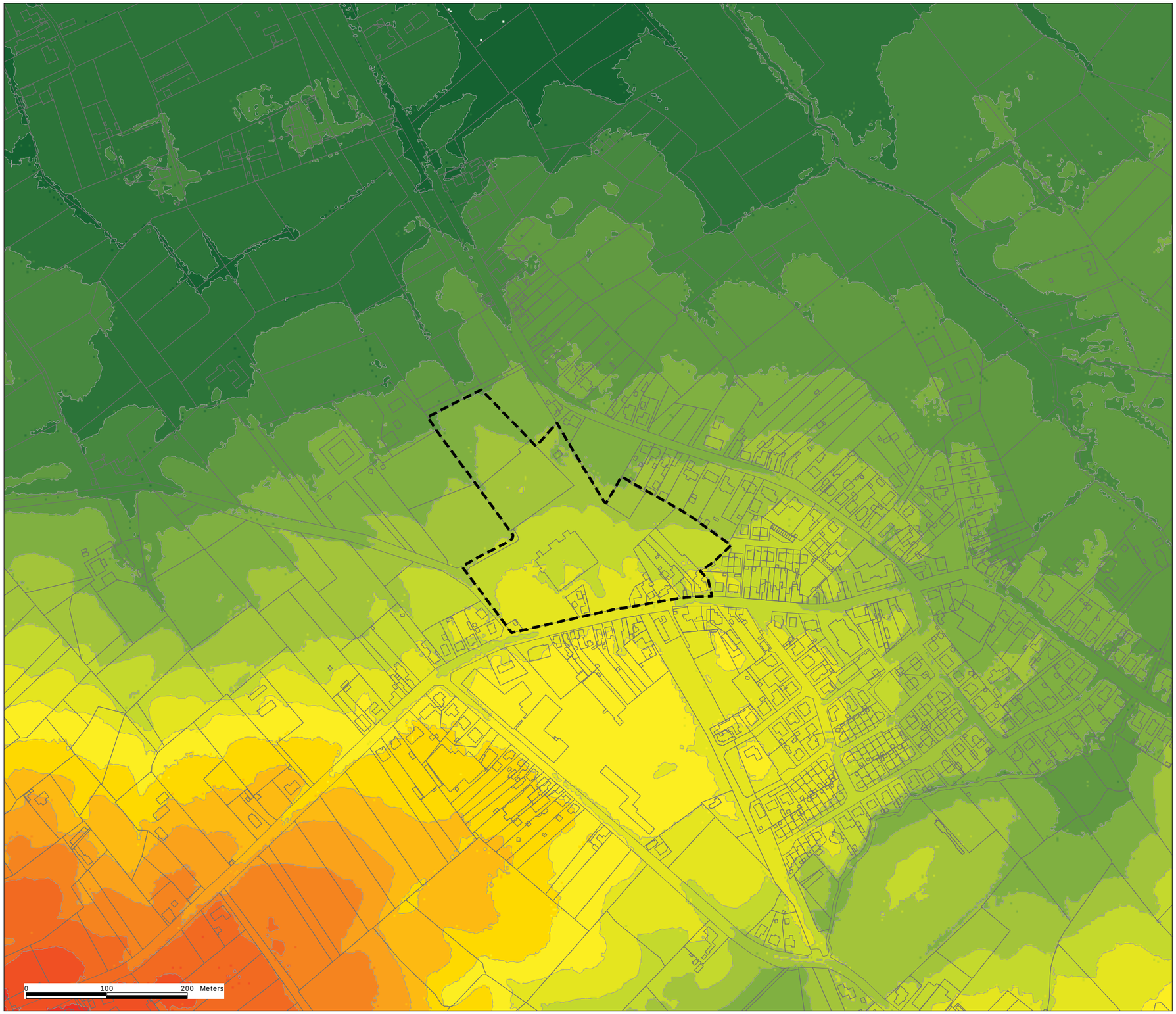
buslijnen

haltes

belbushaltes

LEIEDAL, MAART 2017
ANZEGEM, RUP DOUTERLOIGNE

RELIËF



LEGENDE

plangebied

16 - 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
26,01 - 27
27,01 - 28
28,01 - 29
29,01 - 30
30,01 - 31
31,01 - 32

2.2. SFEERBEELDEN

TOEGANG TOT DE SITE VANAF DE VICHTSESTEENWEG, MET ZICHT OP DE ELEKTRICITEITSCABINE

ZICHT OP DE SITE VANAF DE VICHTSESTEENWEG

ZICHT OP DE WONING LANGS DE VICHTSESTEENWEG, DIE GRENST AAN DE HUIDIGE BEDRIJFSSITE

ZICHT OP DE BEBOUWING CENTRAAL OP DE SITE (FOTO GENOMEN IN HET WESTEN VAN HET PLANGEBIED)

ZICHT OP DE OOSTELIJKE ZIJDE VAN DE SITE

ZICHT OP DE BEBOSTE ZONE, MET DAARIN EEN VERVALLEN GEBOUW

ZICHT OP HET NOORDELIJKE DEEL VAN DE BEDRIJFSSITE

ZICHT OP DE RAZENHEEDSTRAAT, TEN WESTEN VAN DE SITE

ZICHT OP DE DIEPGRONDSTRAAT, TEN NOORDEN VAN DE SITE

ZICHT OP DE ZONE DIE VANDAAG ALS WEILAND GEBRUIKT WORDT

ZICHT OP DE ZONE WAAR SPARREN GETEELD WORDEN

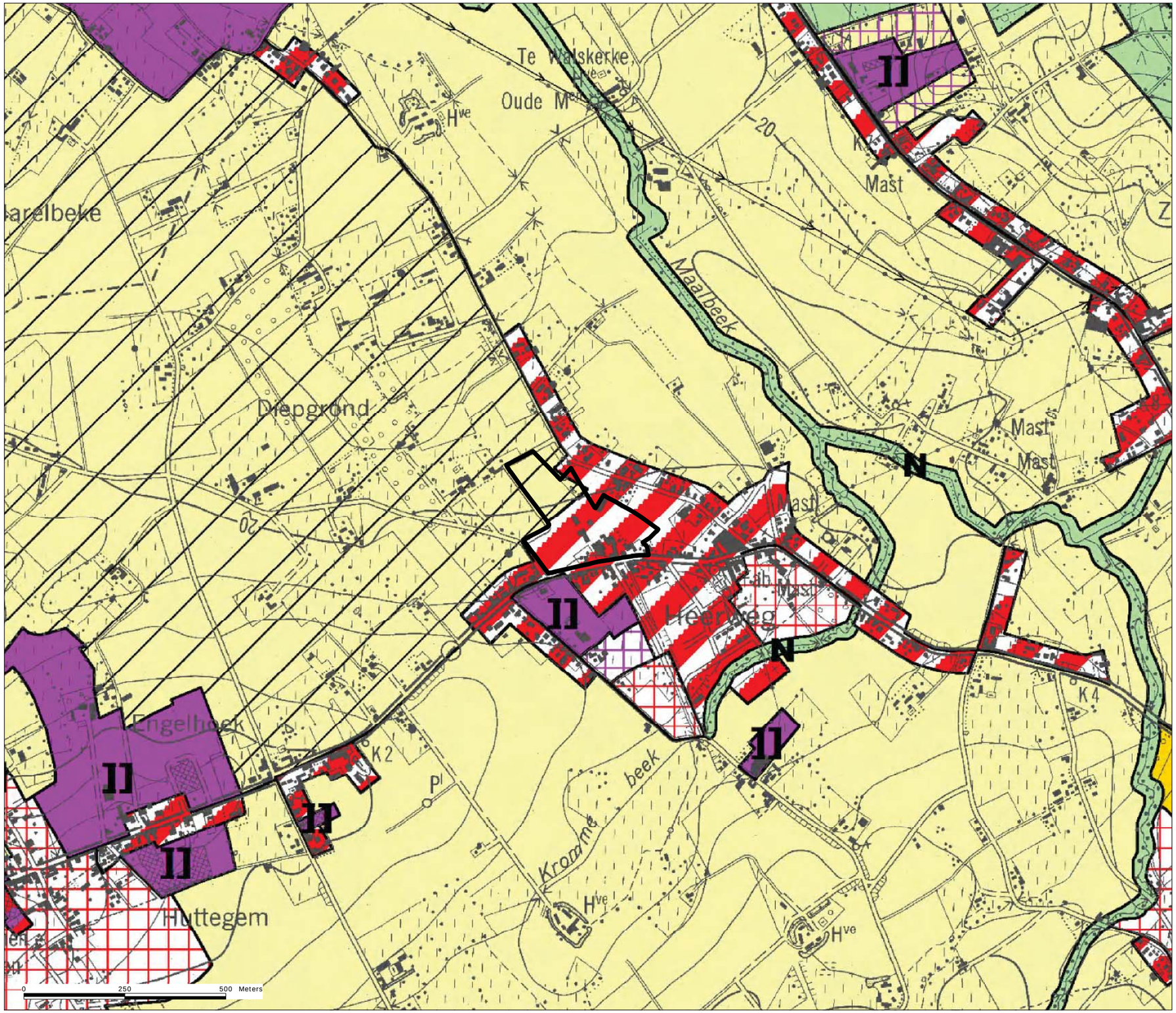
ZICHT OP DE VICHTSESTEENWEG

3. JURIDISCHE TOESTAND

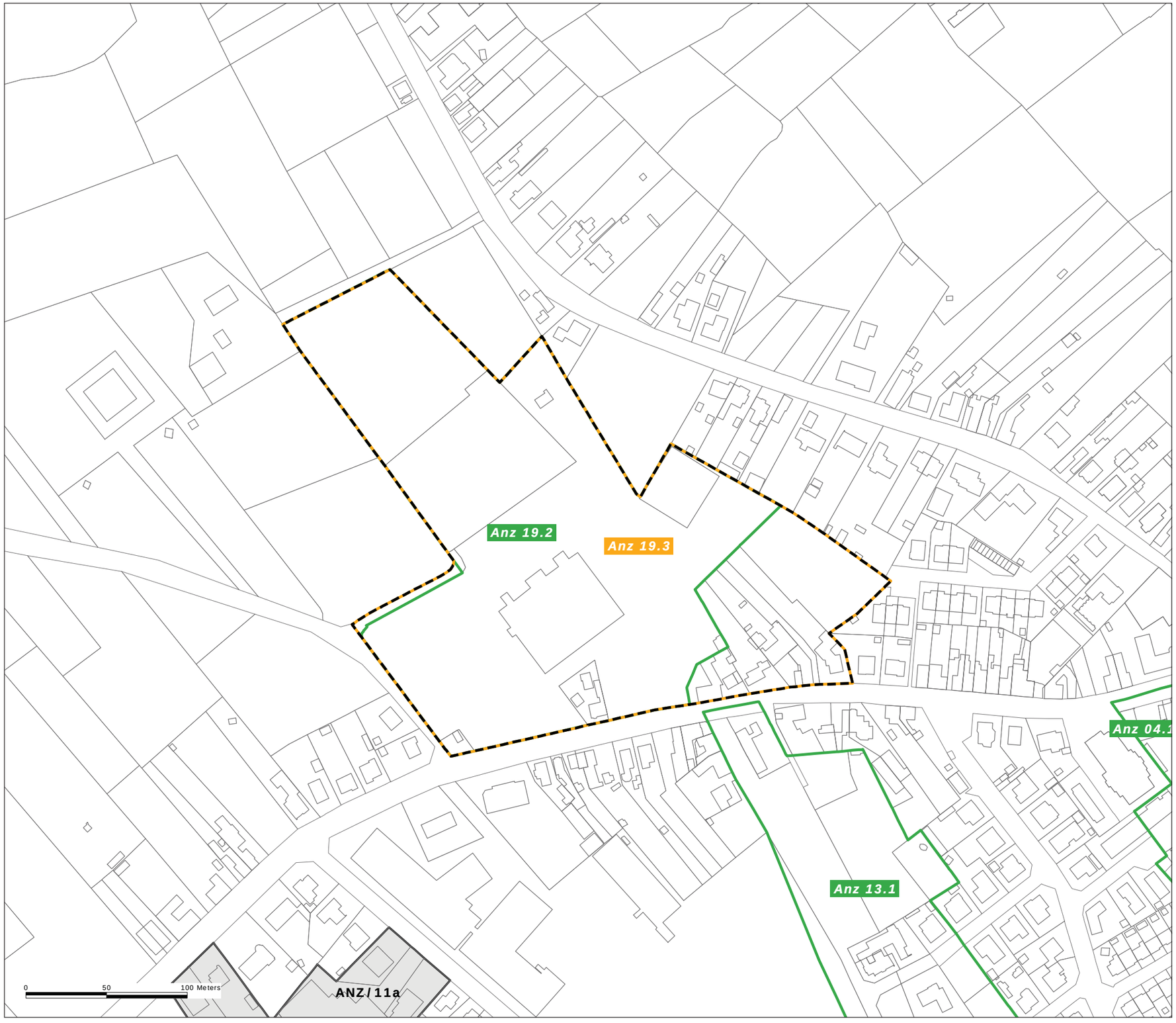
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: • Landschappelijk waardevol agrarisch gebied • Woongebied met landelijk karakter Het gewestplan is enkel nog van toepassing op volgende percelen (bestemming woongebied met landelijk karakter): perceel 223X perceel 223/2C perceel 235B2 perceel 253A2 perceel 253Y perceel 247B
BPA	Geen
RUP	Onderhavig plangebied valt voor een groot deel samen met het plangebied van het 'Ruimtelijk Uitvoeringsplan 19-2 Douterloigne'.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Geen
Milieuvergunningen	De bedrijfsgebouwen zijn niet langer in gebruik.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Geen
Buurtwegen	Geen in het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel buurtwegen aanwezig: Chemin nr. 1 (Vichtsesteenweg), Chemin nr. 7 (Schaagstraat)
Waterlopen (categorisering)	Geen
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Het plangebied is opgenomen in de herbevestigde agrarische gebieden, maar via het vigerend Ruimtelijk Uitvoeringsplan 19-2 Douterloigne (goedgekeurd op 27/03/2014) werd de zone bestemd voor bedrijvigheid.
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Gemeentelijke verordening voor het rooien van bomen.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Geen
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	Geen
Andere	Lijnstellingsplan van de weg G.V. nr.167 (Vichtsesteenweg) d.d. 28/10/1960

LEGENDE

- plangebied
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gemengde woon- en industriegebieden
- gebieden voor dagrecreatie
- natuurgebieden
- bosgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- industriegebieden
- milieubelastende industrieen
- reservegebieden voor beperkte industriele uitbreiding; grondkleur agrarisch gebied
- reservegebieden voor beperkte industriele uitbreiding; grondkleur landelijk gebied
- bestaande hoofdverkeerswegen
- bestaande hoogspanningsleidingen



OVERZICHT BPA'S EN RUP'S



LEGENDE

plangebied

RUP's

Gemeentelijke RUP's - in opmaak

Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld

Provinciale RUP's - contouren

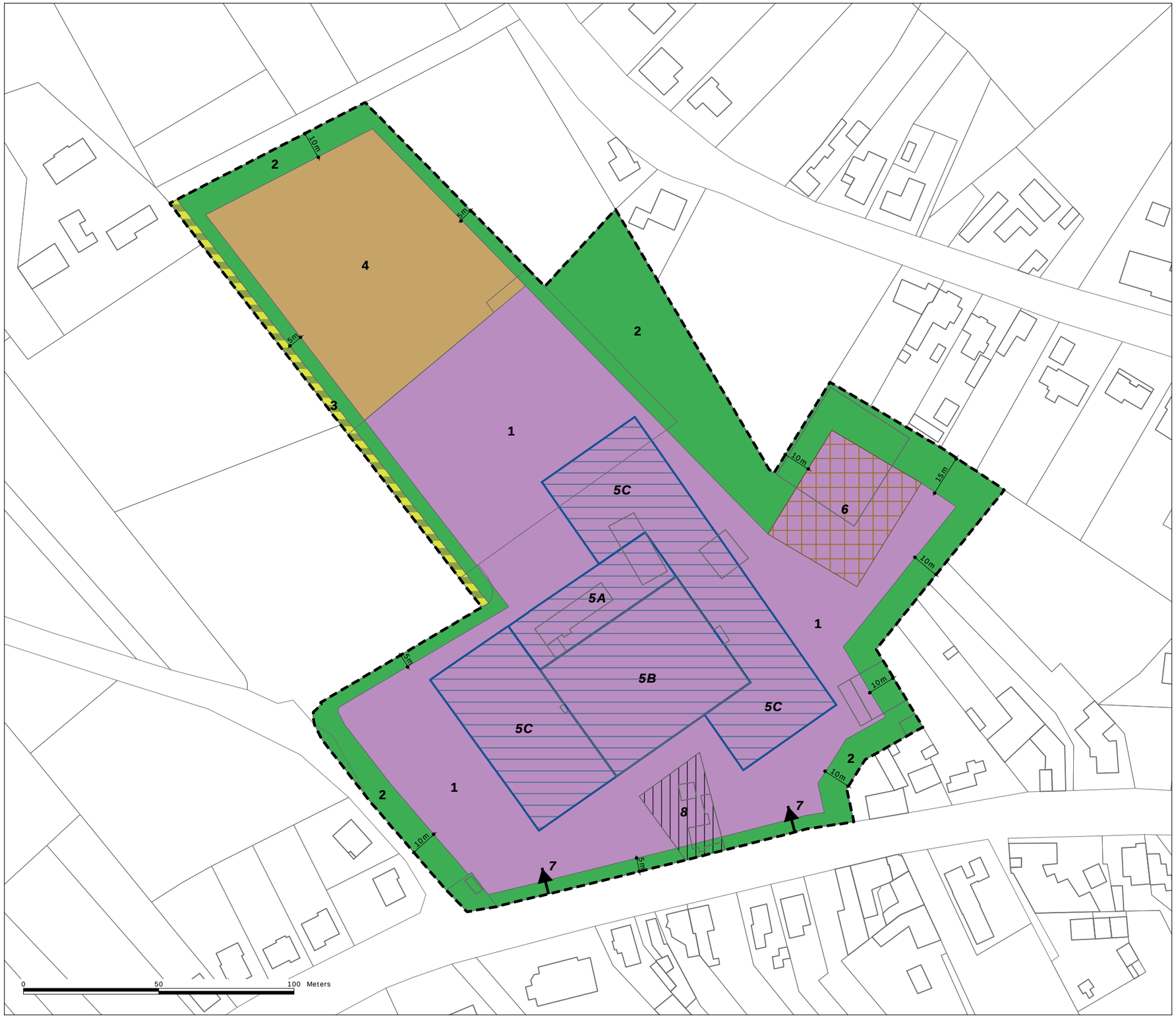
Provinciale RUP's - deelgebieden

Gewestelijke RUP's - contouren

Gewestelijke RUP's - deelgebieden

BPA's

MB of KB



LEGENDE

plangebied

zones

1 zone voor bedrijvigheid

2 zone voor buffergroen/groenscherm

3 zone voor fietsers- en voetgangersverbinding met doorgang voor aangelanden

4 zone voor stapelen in open lucht

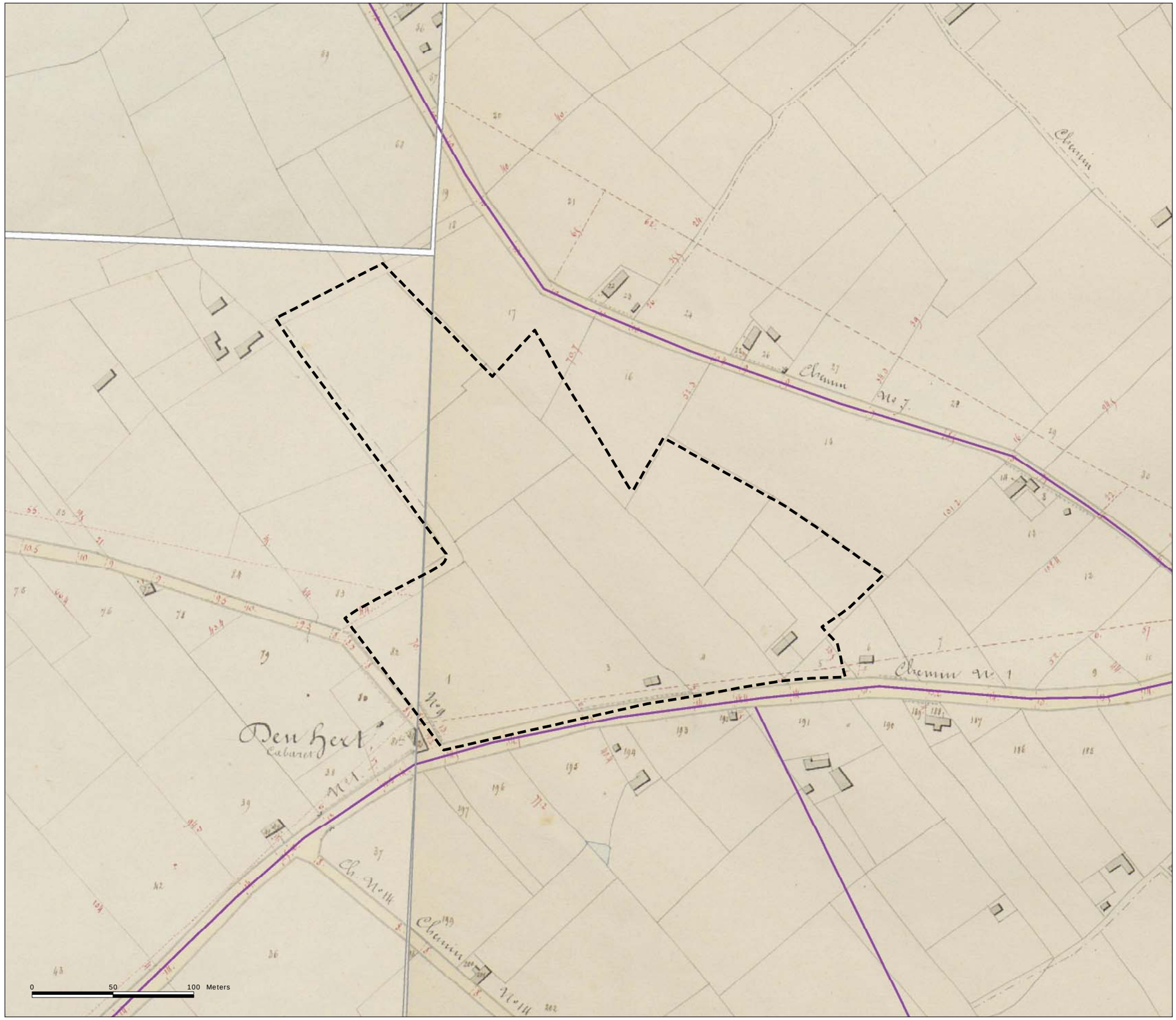
overdrukken

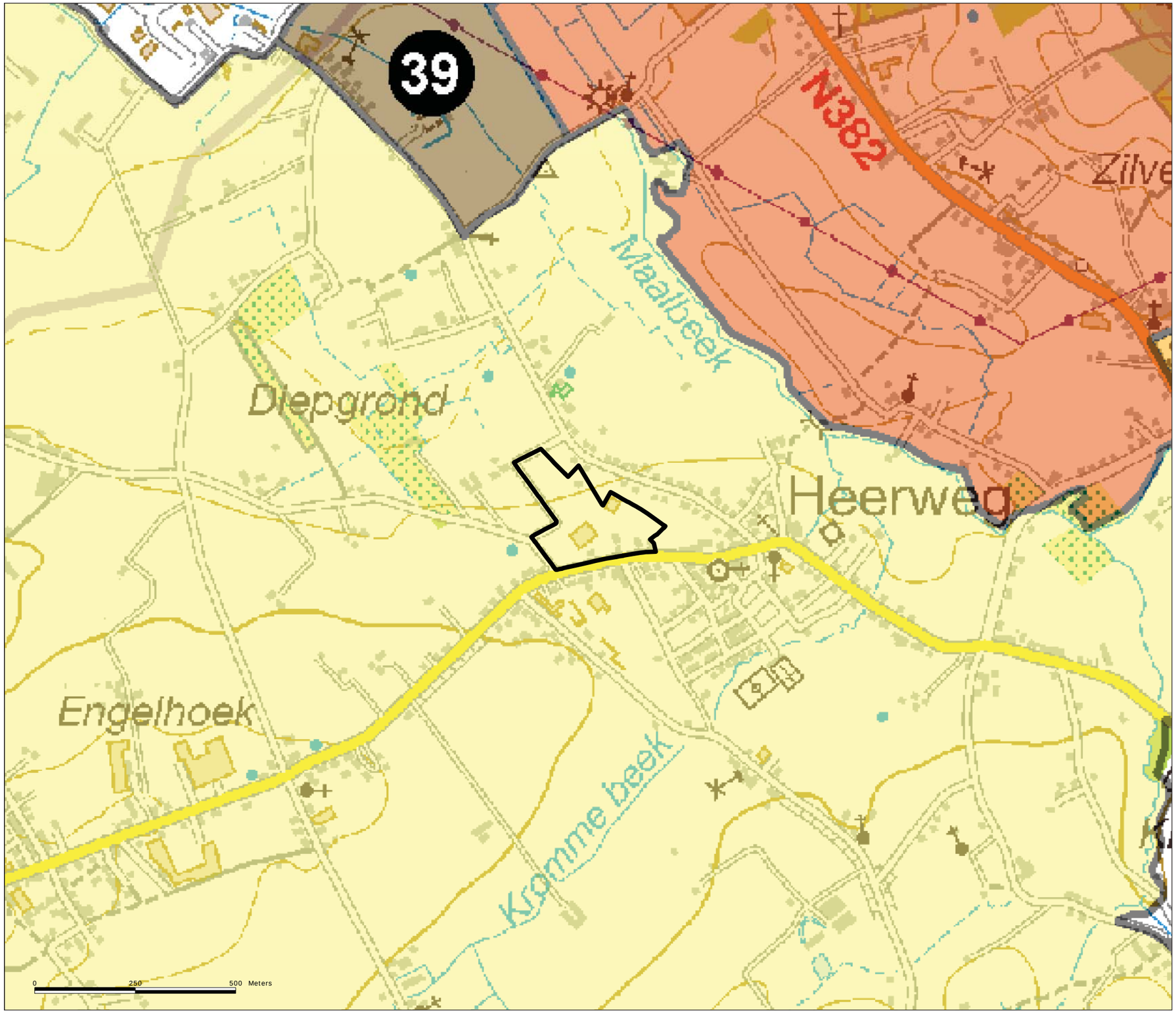
5 bouwzone voor productiehallen

6 zone voor stockage/garage

7 toegang voor gemotoriseerd verkeer, fiets- en wandelverkeer (indicatief)

8 behoud van bestaande woning


Den Hert
Cabaret
Chemin No 1
Chemin No 7
Chemin No 14
0
50
100 Meters



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 regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

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.

Het grondgebied van de gemeente Anzegem behoort niet tot een stedelijk gebied, wel tot het buitengebied.

In het RSV is de gemeente Anzegem geselecteerd als een 'specifiek economisch knooppunt'.
Het RSV stelt de volgende beleidsmatige doelstellingen voorop ten aanzien van de gebieden voor economische activiteiten:

- Het bundelen van economische activiteiten in economische knooppunten
- Het ondersteunen van de economische sterkte van iedere subregio
- Het ruimtelijk beleid ondersteunen met het economisch ontwikkelingsbeleid

4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

Het Kleinstedelijk gebied Waregem omvat een klein deel van het grondgebied Anzegem, ter hoogte van de regionale bedrijvigheid in Vijverdam. Deze zone bevindt zich op ca. 1 km ter noorden van het plangebied.

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan 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.

Het PRS-WVI situeert de gemeente Anzegem in de interfluviumruimte, dit is het grote open-ruimtegebied in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen tussen de Leie en de Schelde.
De beleidsdoelstellingen kunnen als volgt worden samengevat:

- De openheid van het golvend landschap versterken, waarbij de landbouw een primordiale rol kan spelen
- Een landschappelijk waardevolle Scheldevallei voor 'zachte' functies ondersteunen: natuur, toerisme-recreatie en landbouw
- Het kanaal Bossuit-Kortrijk natuurlijk en toeristisch-recreatief uitbouwen

In het addendum van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden Anzegem en Vichte aangeduid als 'hoofddorp'. De overige dorpskernen in de gemeente Anzegem, waaronder Heirweg, worden niet als hoofddorp geselecteerd.

De beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid op provinciaal niveau worden als volgt gedefinieerd:

- De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren
- De eigenheid van de streek versterken door endogene ontwikkelingen en clustervorming te ondersteunen
- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren

Op het grondgebied van Anzegem selecteerde het PRS-WVI volgende wegen als secundaire weg II:

- De N382, van de A14 (E17) oprit 5 tot de N36 (Kaster)
- De N36, van de N382 (Kaster) tot de N8 (Kerkhove)

In tegenstelling tot de secundaire wegen I vervullen deze wegen hoofdzakelijk een verzamelende en ontsluitende functie voor de verschillende vervoersmodi op lokaal en bovenlokaal niveau. Ze zijn slechts in tweede instantie verbindend.

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Eén van de basisdoelstellingen die opgenomen zijn in het GRS is het **verdichten van de dorpskernen en het verhogen van de leefbaarheid**: (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 10)
Door het verder verdichten en inbreiden van de bestaande dorpskernen kunnen wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd, verdicht en verweven worden zodat de leefbaarheid van de dorpskernen wordt verhoogd en het onderscheid tussen de dorpskernen en de omliggende open ruimte sterker wordt. Het verdichten van de dorpskernen zal dus de voorkeur genieten op het willekeurige, ongecontroleerde aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en de verdere aantasting en versnippering van de open ruimte. Leefbaarheid geldt als een sleutelbegrip bij het verdichten van de dorpskernen. Leefbaarheid houdt in dat de dorpskernen voldoende kwaliteitsvolle ruimte bieden aan allerlei activiteiten (wonen, werken, voorzieningen, vrije tijdsbesteding...) om het leven in deze dorpskernen in zijn totaliteit aantrekkelijk en aangenaam te maken. Verdichting, reconversie, kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, ruimte voor groen- en gemeenschapsvoorzieningen, minimale diensten en voorzieningen, diversiteit in het woningpatrimonium, verweving van activiteiten zijn belangrijke accenten bij nieuwe ontwikkelingen in deze dorpskernen.

Volgende punten worden onder andere aangehaald met betrekking tot de gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur:
- Streven naar een optimale ontsluiting van verkeersgenererende economische activiteiten (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 25-26)
De verschillende bedrijventerreinen en bedrijvigheid genereren heel wat vrachtwagen- en autoverkeer. Deze vervoersstromen moeten via de N382 en N36 optimaal ontsloten worden op een bovenlokaal niveau naar de E17. Er dient ook bijzondere aandacht uit te gaan naar de directe erftoegang en ontsluiting van de verschillende bedrijventerreinen en van het kleinhandelskoopcentrum Molecule. Ook de erftoegang tot de bestaande bedrijvigheid langsheen de Heirbaan-Vichtsesteenweg en de Grote Leiestraat moet bijzondere aandacht verkrijgen op vlak van verkeersveiligheid.
- Landelijke wegen ten dienste van de open-ruimtefuncties (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 26)
Het sluipverkeer langs landelijke wegen moet geweerd worden. Deze landelijke wegen moeten hoofdzakelijk ten dienste staan van de 'zachte' open-ruimtefuncties: landbouw én recreatie (voetgangers en fietsers).
- Lokale weg categorie 1: lokale verbindingsweg (Vichtsesteenweg) (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 29)

- De hoofdfunctie van de weg is verbinden op lokaal en interlokaal niveau (de gemeente zelf en direct omliggende gemeenten). Deze lokale verbindingswegen verbinden 2 of meerdere dorpskernen of (deel)gemeenten met elkaar.
- Deze weg heeft geen verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau, wel eventueel een aanvullende verzamelende functie op bovenlokaal niveau.
- Ontsluiten of toegang geven moet niet worden afgebouwd of gescheiden.
- De kwaliteit van doorstroming is ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. Binnen de dorpskernen moet een doortochtenbeleid worden gevoerd.

- Lokale weg categorie 2: lokale gebiedsontsluitingsweg (Schaagstraat) (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 29)

- De hoofdfunctie van de weg is ontsluiten (verzamelen) op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in beperkte mate een verbindende functie op lokaal niveau. De ontsluitingsfunctie van een bepaald lokaal gebied primeert op deze weg.
- De ontsluitingsfunctie omvat het verzamelen van het uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE DEELKERN HEIRWEG

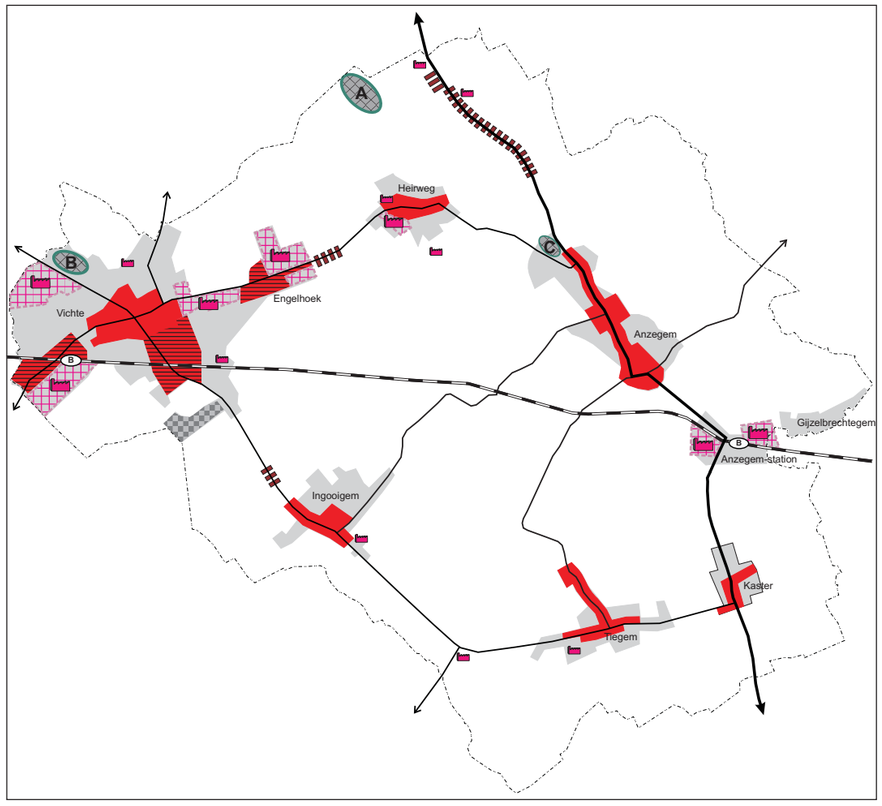
LEGENDE

- Centrumgebied van Heirweg
- Verblijfsgebied van Heirweg (enkel juridisch aanbod)
- Niet-gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden
- Woonlinten
- Bedrijvigheid met groenbuffer
- Bedrijvigheid of reconversie
- Wooninbreiding op korte termijn
- Beekvalleien
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Specifieke functies voor Heirweg:
  1. Sint-Theresiakerk
  2. Voetbalveld
  3. Oude spoorwegtracé als groene en recreatieve as
- Vichtsesteenweg als lokale verbindingsweg
- Lokale gebiedsontsluitingswegen

GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR: BEDRIJVIGHEID EN KLEINHANDEL

LEGENDE

- Centrumgebieden van Anzegem, Vichte, en de andere, kleinere deelkernen
- Gebieden voor gemengde functies in Vichte/Engelhoek
- Gemengde lintbebouwing
- Kleinhandelskoopcentrum
- Bestaande bedrijventerreinen en bestaande grootschalige bedrijven
- Geïsoleerde bedrijven
- Zoekzones voor nieuwe bedrijventerreinen :
  A. Ter Schagen (= suggestie als regionaal bedrijventerrein)
  B. Jagershoek fase 3 (lokaal bedrijventerrein)
  C. Vichtsesteenweg (lokaal bedrijventerrein)
- Secundaire weg categorie 2
- Lokale wegen categorie 1
- Spoorlijn Kortrijk-Brussel
- Dorpskernen
- Gemeentegrens Anzegem



- en de verdeling van het ingaand verkeer in een bepaald lokaal gebied.
- Toegang geven tot percelen is een belangrijke aanvullende functie op lokaal niveau.
- De weg ontsluit een lokaal gebied (bijvoorbeeld dorpskern, buurt, wijk, bedrijventerrein of dienstenzone) naar een weg van hogere categorie. Het lokaal gebied kan verschillende schaalniveaus en functies (bestemmingen) bevatten, wat structuurbepalend zal zijn voor de profilering en de wegcode. Bijvoorbeeld een gebiedsontsluitingsweg doorheen een bedrijventerrein zal van totaal andere aard zijn dan een gebiedsontsluitingsweg doorheen een woonwijk óf een landelijke gebiedsontsluitingsweg.

Volgende punten worden onder andere aangehaald met betrekking tot de gewenste ruimtelijke economische structuur:

- Focussen op lokale economische activiteiten (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 34)

Om Anzegem als economisch knooppunt in het Leie-Schelde interfluvium te valoriseren, wenst men vooral de 'lokale economische activiteiten' verder uit te bouwen. Bijgevolg moeten de dienstverlenende en verzorgende sector, de KMO's & ambachtelijke bedrijven en de handel & horeca voldoende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven verkrijgen.

- Streven naar 'gerichte' verweving van economische activiteiten (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 34)

Om de bestaande bebouwde ruimte optimaal te benutten, moet men blijven streven naar de verweving van bestaande economische activiteiten in de dorpskernen. De verweving van KMO's, ambachtelijke bedrijven, kantoren, diensten, handel en horeca moet vooral in de centrumgebieden en gebieden voor gemengde functies gestimuleerd worden, in zoverre dat de woonkwaliteit en leefbaarheid niet worden aangetast.

Volgende punten worden aangegeven met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur van de deelkern Heirweg:

- Woonlinten (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 65)

De lintbebouwing langs de Vichtsesteenweg en de Schaagstraat moeten vooral op het wonen gericht blijven.

- Dorpsspecifieke functies voor Heirweg (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 66)

De deelkern van Heirweg bevat eveneens een aantal waardevolle specifieke functies. De Sint-Theresiakerk en de gemeenschapsvoorzieningen in de nabije omgeving moeten als belangrijke ontmoetingsplaatsen blijven gelden. Dwars op de Krommebeek, moet de oude spoorwegbedding een groene en recreatieve as door de dorpskern van Heirweg vormen. De gemeente wenst ook het bestaande voetbalveld, nabij de begraafplaats en de Krommebeek, te bestendigen door de gedeeltelijke zonevreemdheid ervan op te heffen.

- Bedrijvigheid met groenbuffer (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 66)

Bij het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten op de site ten noorden van de Vichtsesteenweg dient een grondige afweging te gebeuren naar nieuwe mogelijke activiteiten:

- De vestiging van nieuwe KMO's of ambachtelijke bedrijven. Een dergelijk project dient ook als een suggestie t.a.v. de provincie West-Vlaanderen te worden beschouwd.
- Of de reconversie naar een nieuw 'centrumgebied' met hoofdzakelijk woonprojecten. Een dergelijk project kan op gemeentelijk niveau worden uitgewerkt.

Volgend punt wordt aangegeven bij de maatregelen en acties bij de andere, kleinere deelkernen (GRS, Richtinggevend gedeelte, p. 77):

'Het opstellen van RUP's voor het behoud van het betonverwerkend bedrijf ten noorden van de Vichtsesteenweg in Heirweg (in samenwerking met de provincie West-Vlaanderen) OF het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp en RUP's voor een lokaal reconversieproject bij het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten.'

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

De site maakt een belangrijk deel uit van de kern van 'Heirweg'. Op deze site moet de opportuniteit aangegrepen worden om de verweving tussen verschillende activiteiten (zoals wonen, werken, vrije tijdsbesteding...) op te zoeken. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan stelt voor een groot deel van het plangebied een reconversie naar lokale bedrijvigheid voor. De vraag naar sites voor lokale bedrijvigheid is immers groot in de streek. Naast bedrijvigheid worden ook woningen voorzien op de site. Deze bevinden zich deels langs de Vichtsesteenweg. Dit is in overeenstemming met het standpunt dat in het GRS genomen wordt in verband met de bebouwing langs de Vichtsesteenweg ('De lintbebouwing langs de Vichtsesteenweg en de Schaagstraat moeten vooral op het wonen gericht blijven'). De implementatie van woningen maakt ook een goede overgang en verankering mogelijk tussen de site voor bedrijvigheid en de woonkern van Heirweg. Het voorzien van enerzijds bedrijvigheid, anderzijds wonen is ook in overeenstemming met de twee opties die in het GRS genoemd worden bij stopzetting van het bedrijf (volgende opties worden genoemd: de vestiging van nieuwe KMO's of ambachtelijke bedrijven of de reconversie naar een nieuw 'centrumgebied' met hoofdzakelijk woonprojecten). Tenslotte wordt er ook een groene, recreatieve zone voorzien op de site. Dit is in overeenstemming met één van de beoogde acties in het meerjarenplan van de gemeente. De zone wordt voorzien aansluitend op het open gebied, aan de rand van de bebouwde kern van Heirweg.

5.2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN INRICHTINGSPLAN

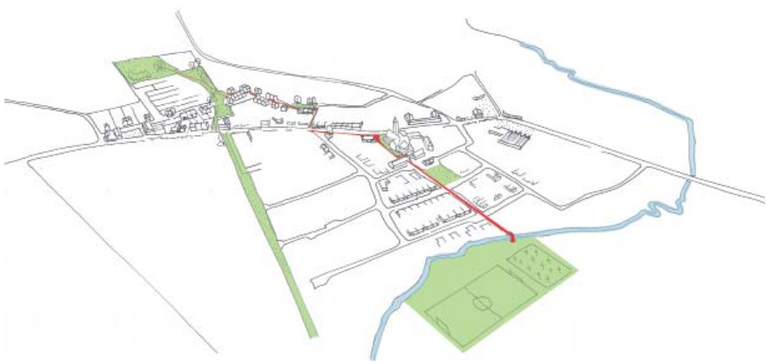
In het kader van onderhavig RUP werd een inrichtingsplan uitgewerkt. Hieronder worden de ruimtelijke concepten die de basis vormen voor dit inrichtingsplan, toegelicht. Het inrichtingsplan geeft een mogelijke invulling van het gebied aan. Enkel de grote lijnen van dit plan worden vertaald naar een verordenend plan en voorschriften.

5.2.1. Verankering met de bestaande kern van Heirweg

De nieuwe zone wordt op verschillende manieren ruimtelijk verankerd met de bestaande kern van Heirweg:

- Binnenkomst Heirweg

De site ligt in het westen van het dorp Heirweg, langs de Vichtsesteenweg. Vanwege deze positie kan de site een belangrijke rol vervullen in de aankondiging van het dorp Heirweg. In het ontwerp wordt ervoor gekozen om een groen pleintje te introduceren op deze plek. Op die manier wordt het woonlint langs de Vichtsesteenweg doorbroken. Via dit pleintje wordt ook het achterliggende gedeelte van de site, waar bedrijvigheid wordt voorzien, betrokken op het dorp.



OVERZICHTSBEELD VERANKERING MET DE BESTAANDE KERN VAN HEIRWEG

- Tracé oude spoorwegbedding

In het GRS wordt de oude spoorwegbedding als een groene en recreatieve as naar voor gebracht. Het RUP nr. 13 Heirweg Vinkenhout, waarvan het plangebied zich ten zuiden van de Vichtsesteenweg situeert, neemt dit tracé op als een connectie voor voetgangers en fietsers. Het is de intentie om binnen dit RUP het tracé aan de noordelijke zijde van de Vichtsesteenweg op te nemen, en op deze manier de verbinding met de zuidelijke helft van het dorp te maken. De voetgangers- en fietsersroute die gecreëerd wordt op de site, leidt naar de groene recreatieve zone die voorzien wordt in het noorden van de site. De verbinding zelf wordt ook gezien als een groene as.

Door het tracé van de oude spoorwegbedding door te trekken in de site, wordt er een verbinding gemaakt tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Heirweg. De twee groene, recreatieve polen in Heirweg, namelijk het bestaande voetbalveld in het zuiden van het dorp en de nieuwe zone die voorzien wordt in onderhavig RUP, worden met elkaar verbonden. Dit kan voor een interactie zorgen tussen beide kanten van de Vichtsesteenweg, waardoor de eenheid binnen de kern van Heirweg wordt versterkt.

- Verbinding met de Koekuitweg

De Koekuitweg is op vandaag een doodlopende straat. In het RUP wordt aangetakt op deze doodlopende straat. Deze verbinding zal visueel aanwezig zijn en ook door voetgangers en fietsers kunnen worden gebruikt, maar het is niet de bedoeling dat gemotoriseerd verkeer de verbinding kan maken (hiertoe wordt voorgesteld om een paaltje te plaatsen).
Ter hoogte van de pijpenkop bevindt zich ook een voetgangersdoorsteek, die naar de Vichtsesteenweg leidt. Ook deze verbinding krijgt meer betekenis door de nieuwe invulling van de site. Via deze doorsteek wordt de verbinding gemaakt met de Klokketuin, aan de zuidelijke zijde van het dorp. Hier kan opnieuw aansluiting gevonden worden tot het voetbalveld en het aanliggende open-ruimtegebied.

- Verbinding met de Diepgrondstraat

Een laatste verbinding die in het ontwerp gemaakt wordt, is de verbinding met de Diepgrondstraat. Er wordt gekozen om de bestaande lijn van de Diepgrondstraat verder door te trekken in de site.

SCHEMA AANSLUITINGEN VOOR ZACHTE WEGGEBRUIKERS

SCHETS VOGELPERSPECTIEF VANUIT WESTELIJKE HOEK

REFERENTIE WOONOMGEVING

REFERENTIE WOONOMGEVING

REFERENTIE WOONOMGEVING

REFERENTIE WONINGEN AAN HET PLEINTJE

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP RUP 13-1 HEIRWEG VINKENHOUT

5.2.2. Lokale bedrijvigheid

De reconversie van het bestaande bedrijventerrein naar lokale bedrijvigheid beslaat het grootste gedeelte van de site. Er worden enerzijds kleinere bedrijven voorzien die gekoppeld worden aan een bedrijfswoning, anderzijds zijn ook grotere bedrijfspercelen voorzien. De bedrijven met bedrijfswoning bevinden zich ten noorden van het groene pleintje. De woningen situeren zich aan de straatzijde, met daarachter een parkeerzone, tuinzone en het bedrijfsgebouw. Ten oosten van deze bedrijven zijn de grotere bedrijfspercelen gelegen.

SCHEMA BEDRIJVIGHEID

5.2.3. Woningen

De nieuwe woonstructuur wordt ingebed in de bestaande woonstructuur langs de Vichtsesteenweg en de Koekuitweg. Het dorpse karakter van deze woonomgeving is een belangrijk aspect. Dit niet alleen op schaal van de woning, maar ook op schaal van de gehele inrichting. Diverse schakelingen van woningen worden voorzien in het plan: alleenstaande woningen, twee gekoppelde woningen of rijtjes van drie of vier woningen. Deze komen afwisselend voor in de nieuwe ontwikkeling. Ook de bouwlijn varieert: deze wordt nu eens op enkele meter van de rooilijn ontworpen, dan weer op de rooilijn. Deze diverse opstellingen zorgen er ook voor dat er percelen zijn die het parkeren op eigen perceel toelaten, en andere waar dit niet kan. Enkele collectieve parkings worden geïntegreerd in de woonzone.

Wat betreft de woningen zelf wordt gedacht aan relatief lage woningen (kroonlijsthoogte maximum 6 meter) met hellend dak. Het hellende dak kan parallel of haaks op de weg ontworpen worden: hier is opnieuw een ongedwongen uitziende afwisseling belangrijk. Het dorpse karakter kan ook verder opgeroepen worden door lage haagjes te voorzien op de perceelsgrenzen.

SCHEMA WONEN

SCHETS WOONOMGEVING

5.2.4. Groene, recreatieve zone

De groene, recreatieve zone in het noorden van de site wordt gezien als een groene zone die voornamelijk gericht is op spelende kinderen. Het is ook de bedoeling dat de waterbuffering van de bedrijven in deze zone kan worden voorzien. Deze buffer kan mee geïntegreerd worden in de speelzone.

SCHETS GROENE RECREATIEVE ZONE

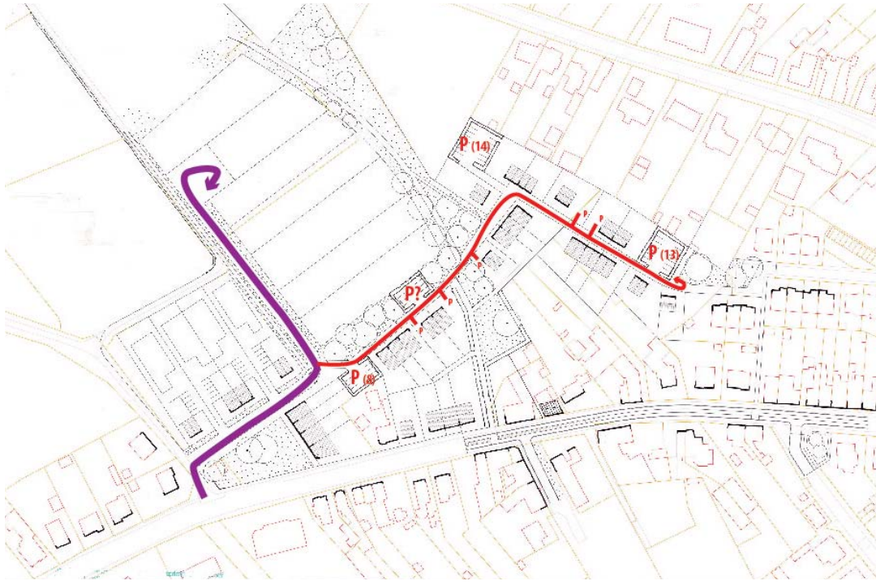
5.2.5. Andere groene zones

In het ontwerp worden ook een aantal andere groene zones voorzien:
- groen pleintje in het westen van de site (reeds besproken)
- groene ruimtes die aantakken op de noord-zuid verbinding voor voetgangers en fietsers en tegelijk als groenbuffer ten opzichte van het wonen functioneren
- groene ruimte die de verbinding maakt tussen de Koekuitweg en de nieuwe ontwikkeling

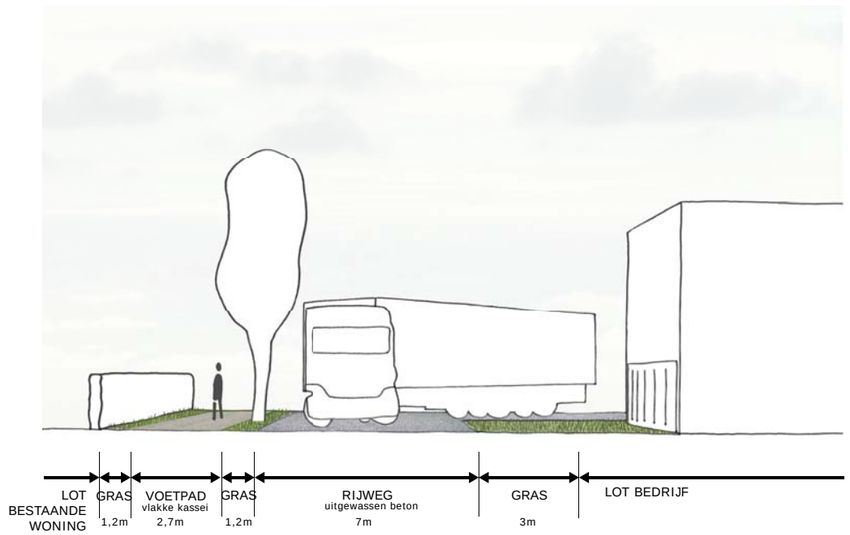
De laatste groene ruimte is belangrijk om de nieuwe ontwikkeling te betrekken en visueel te verbinden met de Koekuitweg.

5.2.6. Publiek domein

Voor de inrichting van het publiek domein is het onderscheid tussen straten die bereikbaar moeten zijn voor zwaar verkeer enerzijds en de woonstraten anderzijds, belangrijk. De bedrijven worden bereikt via de toegang langs het pleintje in het westen van de site. De woonstraat bevindt zich in de woonomgeving, en wordt niet gebruikt door zwaar verkeer. Via deze woonstraat worden ook de collectieve parkings ontsloten. Het onderscheid is ook belangrijk voor de materialisatie van de weg.



SCHEMA CIRCULATIE: STRAAT TOEGANKELIJK VOOR ZWAAR VERKEER, AANGEDUID IN HET PAARS, EN WOONSTRAAT, AANGEDUID IN HET ROOD.



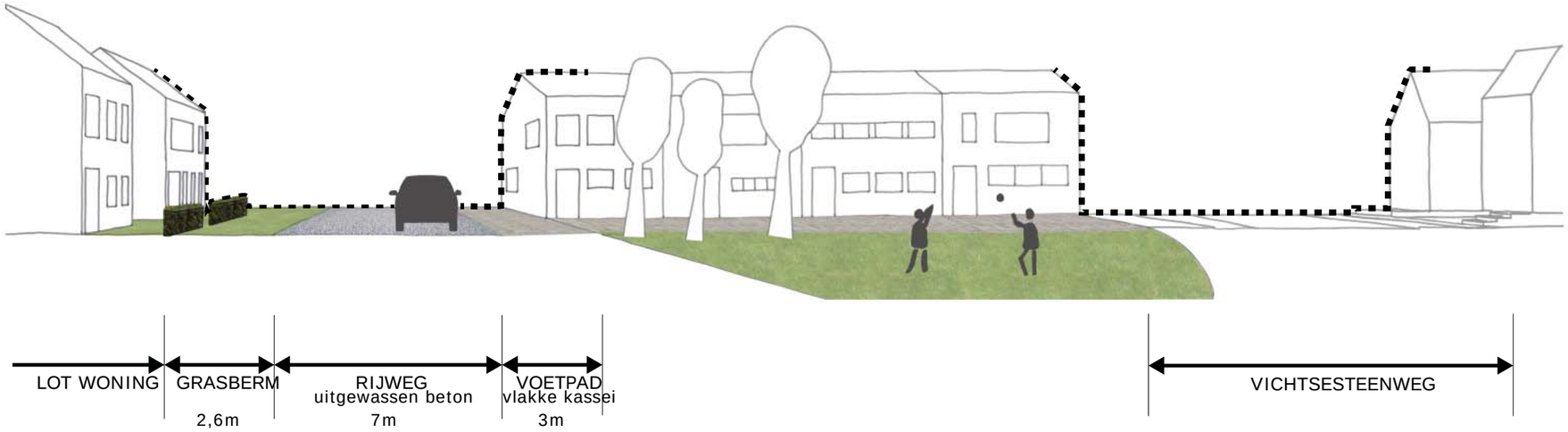
DOORSNEDE WEG TEN WESTEN VAN DE BEDRIJFSPERCELEN ZONDER BEDRIJFSWONING

Het wegprofiel dat toegankelijk is voor het zwaar verkeer, heeft een rijweg van 7 meter breed. De weg langs het pleintje heeft ook een grasberm langs de bedrijfswoningen en een voetpad van 3 meter breed. Voor het voetpad wordt een materialisatie met vlakke kasseien voorgesteld. In het wegprofiel ten westen van de grotere bedrijfspercelen loopt het voetpad tussen twee grasbermen. Ook aan de zijde van de bedrijven wordt een groene zone ontworpen, die 6 meter breed is. Hiervan behoort een strook van drie meter breed tot het openbaar domein, de andere helft van deze groenzone behoort tot het perceel van het bedrijf.
De woonstraten hebben een veel smaller profiel. Het profiel is in de smalste delen 4,2 meter breed. Naar de bochten toe wordt het profiel breder, zodat wagens hier voldoende plaats hebben om te draaien. De straat ontsluit ook verschillende collectieve parkings. Drie collectieve parkings van 8, 14 en 13 plaatsen bieden in totaal plaats voor 35 wagens. Eventueel kan ook een vierde collectieve parking worden voorzien (aangeduid met een vraagteken op het schema 'circulatie'). Deze parking kan plaats bieden voor 8 wagens.

De collectieve parkings functioneren ook als keerpunt. Dit geldt zeker voor de meest oostelijke parking. Ter hoogte van deze parking zal een paaltje gezet worden, zodat enkel doorgaand verkeer voor voetgangers en fietsers mogelijk is vanuit de Koekuitweg. Op een inspraakmoment met de bewoners van de Koekuitweg bleek dit immers een absolute eis te zijn van deze bewoners.

Op de perceelsgrenzen wordt voorgesteld om met haagjes en hekjes te werken. Dit geeft deze omgeving een dorps karakter. Hierbij is het belangrijk dat de haagjes voldoende laag gehouden worden.

DOORSNEDE WOONSTRAAT



DOORSNEDE WEG TEN NOORDEN VAN HET PLEINTJE, HET PLEINTJE ZELF EN DE VICHTSESTEENWEG

5.3. INRICHTINGSPLAN

De functies en relaties zoals beschreven in de 'visie en ruimtelijke concepten' werden vertaald in een inrichtingsplan.

6. TECHNISCHE SCREENING

6.1. SCREENING PLAN–MER

Verloop procedure

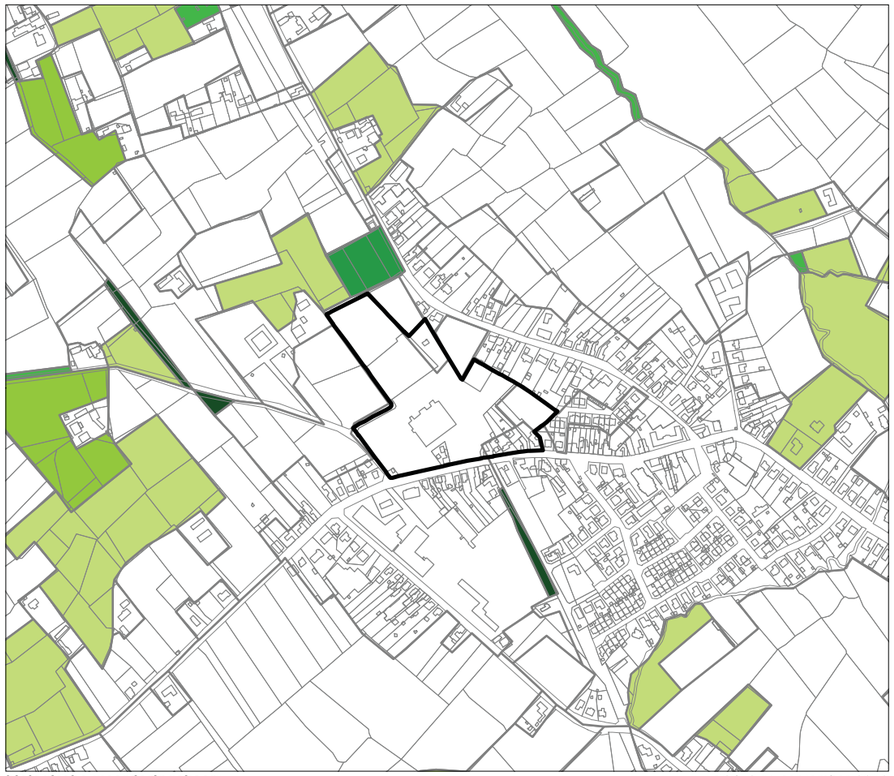
Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage nog lopende.

Volgende stappen worden doorlopen:

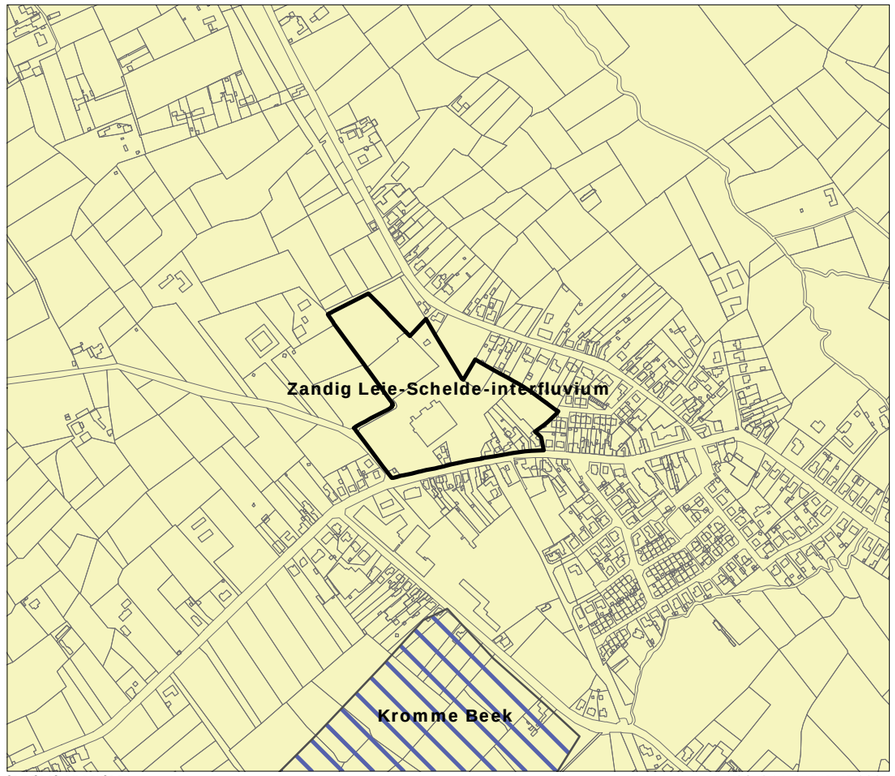
- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties,
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

Uit de nota "onderzoek tot plan-MER plicht" blijken uit een eerste eigen inschatting dat het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt.

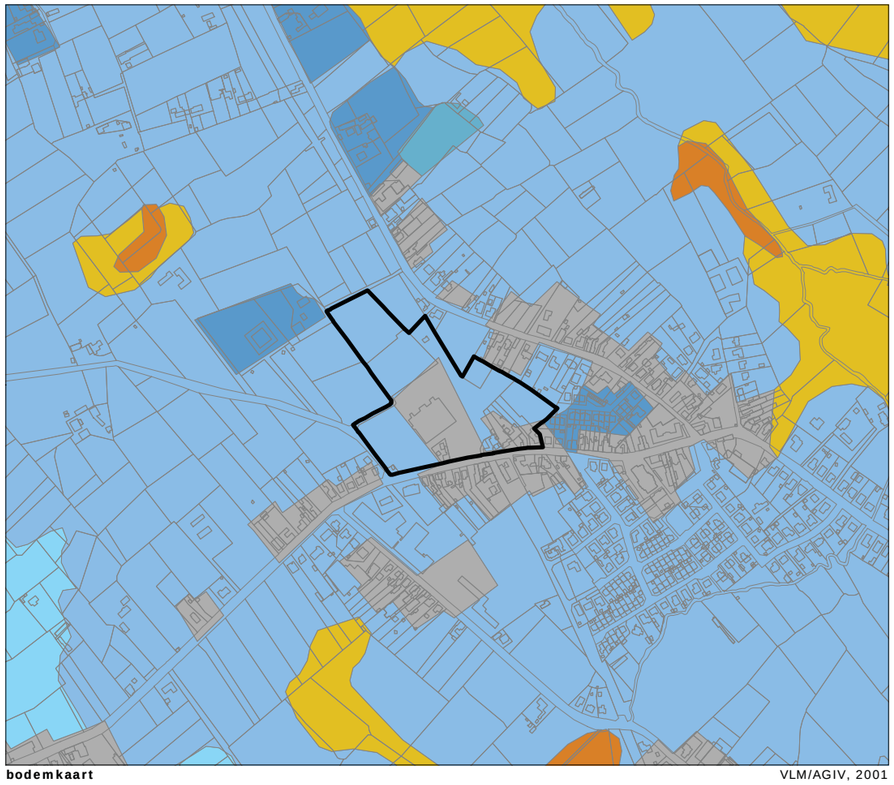
De nota "onderzoek tot plan-MER plicht" is terug te vinden in bijlage.



biologische waarderingskaart INBO/AGIV, september 2010

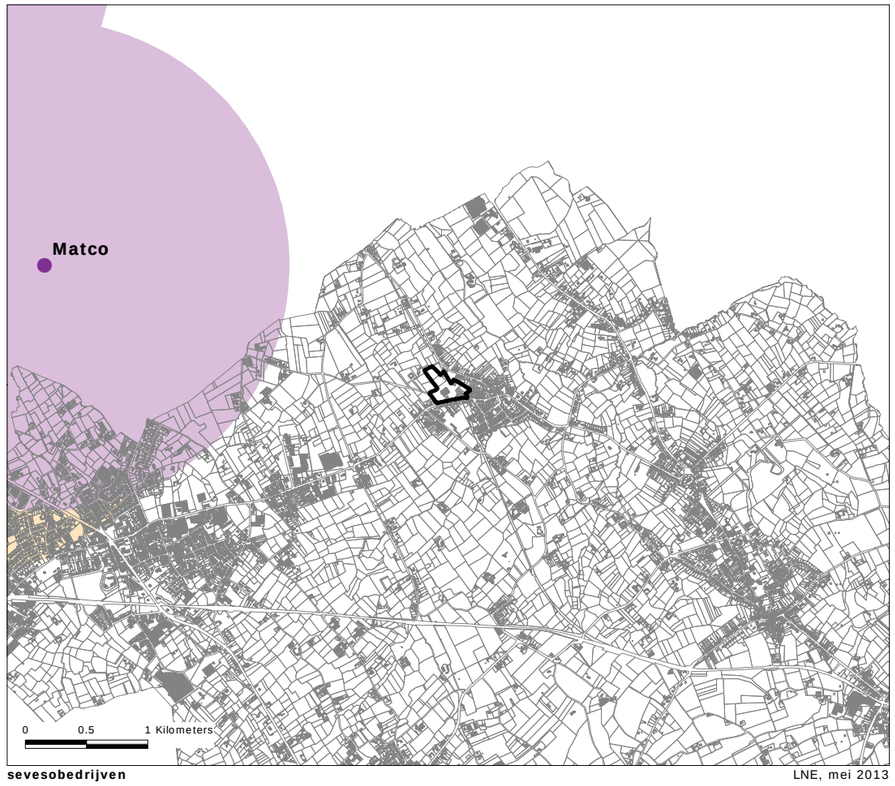


landschapsatlas RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart VLM/AGIV, 2001

0 200 400 Meters



sevesobedrijven LNE, mei 2013

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

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

sevesobedrijven

- lage drempel

LEGENDE

plangebied

waterlopen (VHA)

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

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

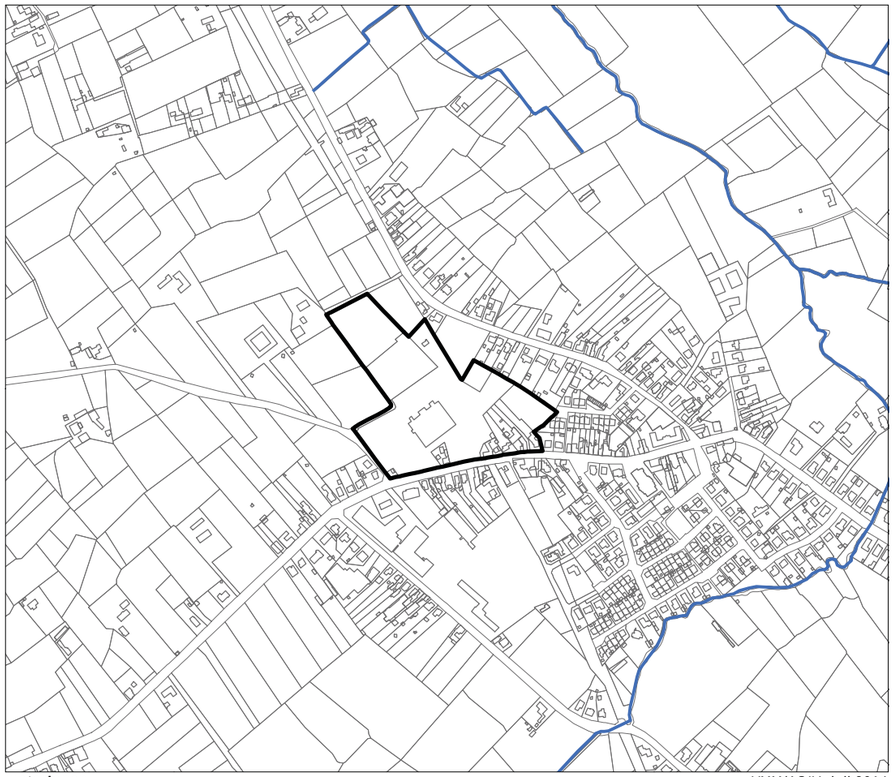
- geen informatie beschikbaar
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

infiltratiegevoelige bodems

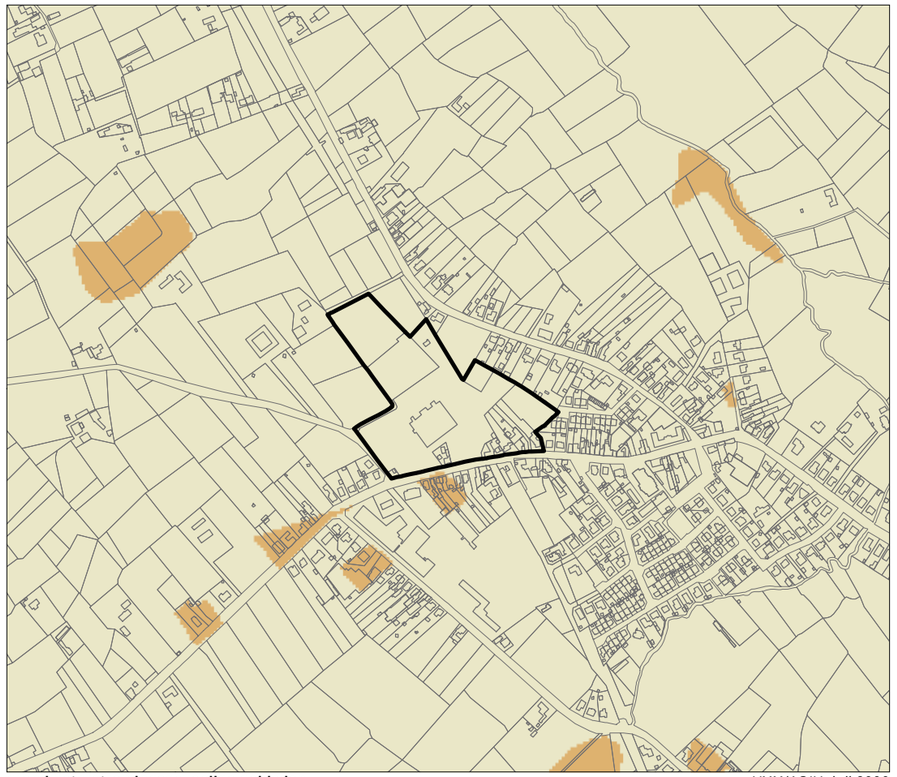
- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

zoneringsplan

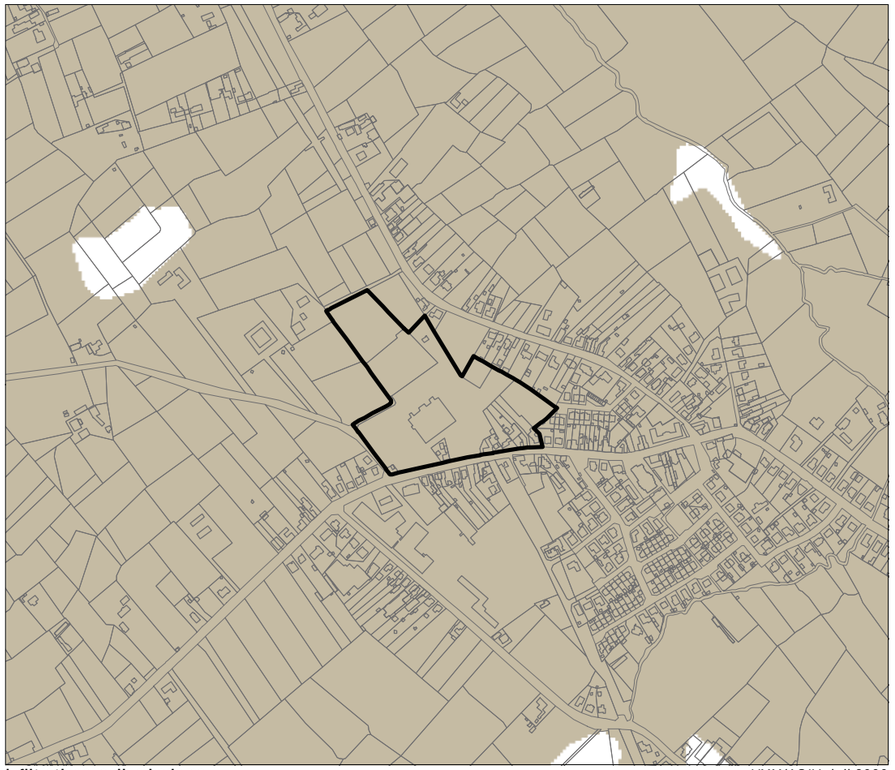
- centraal gebied (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren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



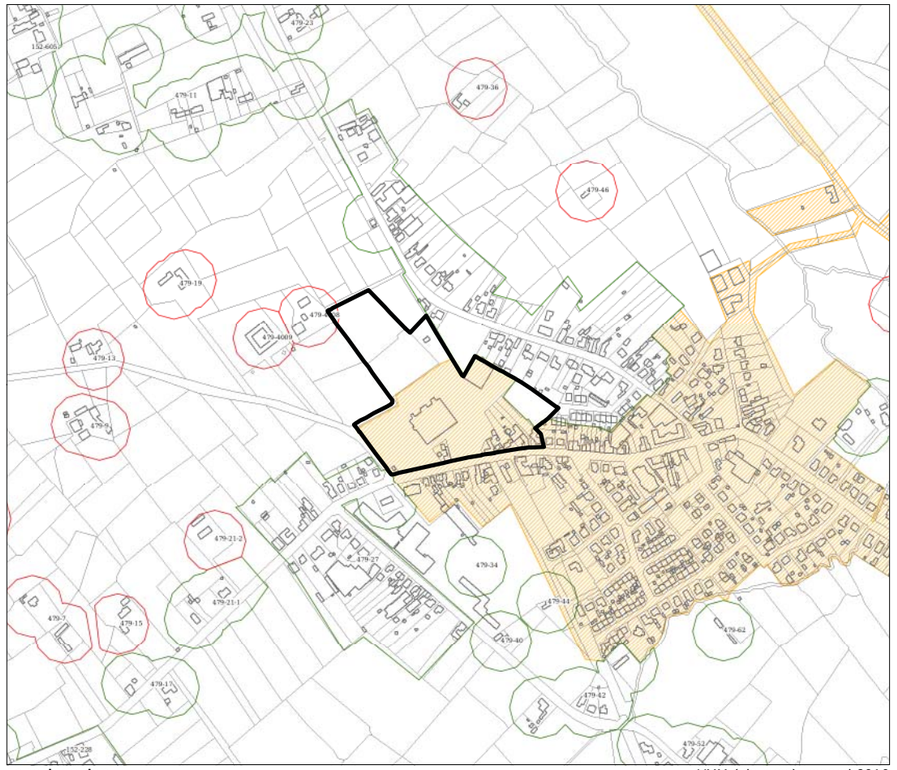
waterlopen VMM/AGIV, juli 2014



grondwaterstromingsgevoelige gebieden VMM/AGIV, juli 2006



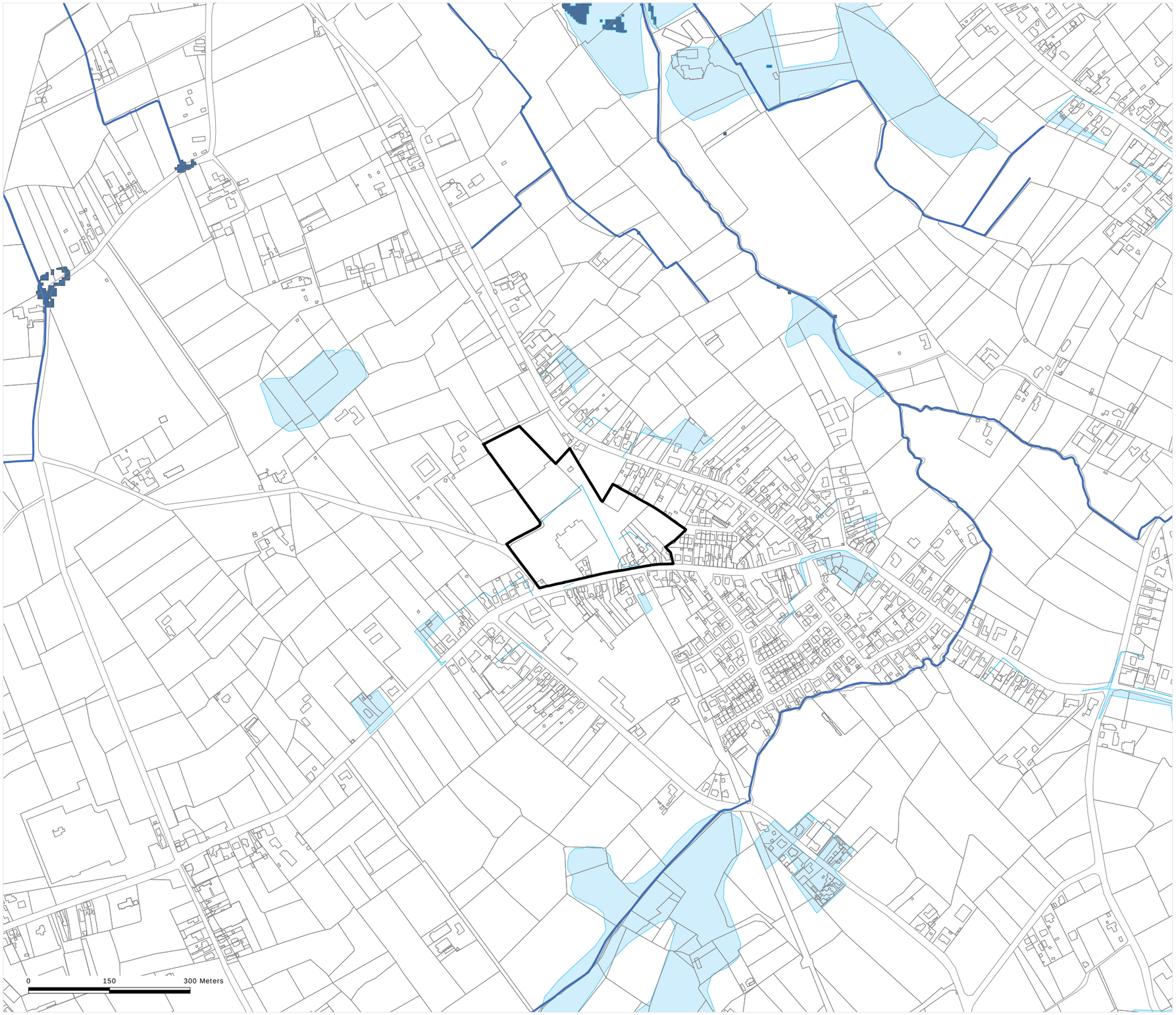
infiltratiegevoelige bodems VMM/AGIV, juli 2006



zoneringsplan VMM (via wms), maand 2016

0 200 400 Meters

WATERTOETSKAART



LEGENDE

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

niet overstromingsgevoelig

effectief overstromingsgevoelig

mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen

bevaarbare waterlopen

beek categorie 1

beek categorie 2

beek categorie 3

niet-gecatalogeerde beek

6.2. WATERTOETS

Watertoetskaart

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig.

Plankenmerken

Via onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de ontwikkeling van een woonzone en een zone voor bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Er worden ook zones voor groen met een recreatieve dagfunctie voorzien. Op vandaag is het grootste deel van het plangebied verhard. Na de reconversie van het gebied zal er minder verharding aanwezig zijn dan op vandaag het geval is. In het noordelijke deel van het plangebied wordt een grote groenzone voorzien. Binnen deze zone wordt ruimte voorzien voor infiltratie- en buffervoorzieningen. Daarnaast kunnen er infiltratie- en buffervoorzieningen aangelegd worden in de andere zones. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving.

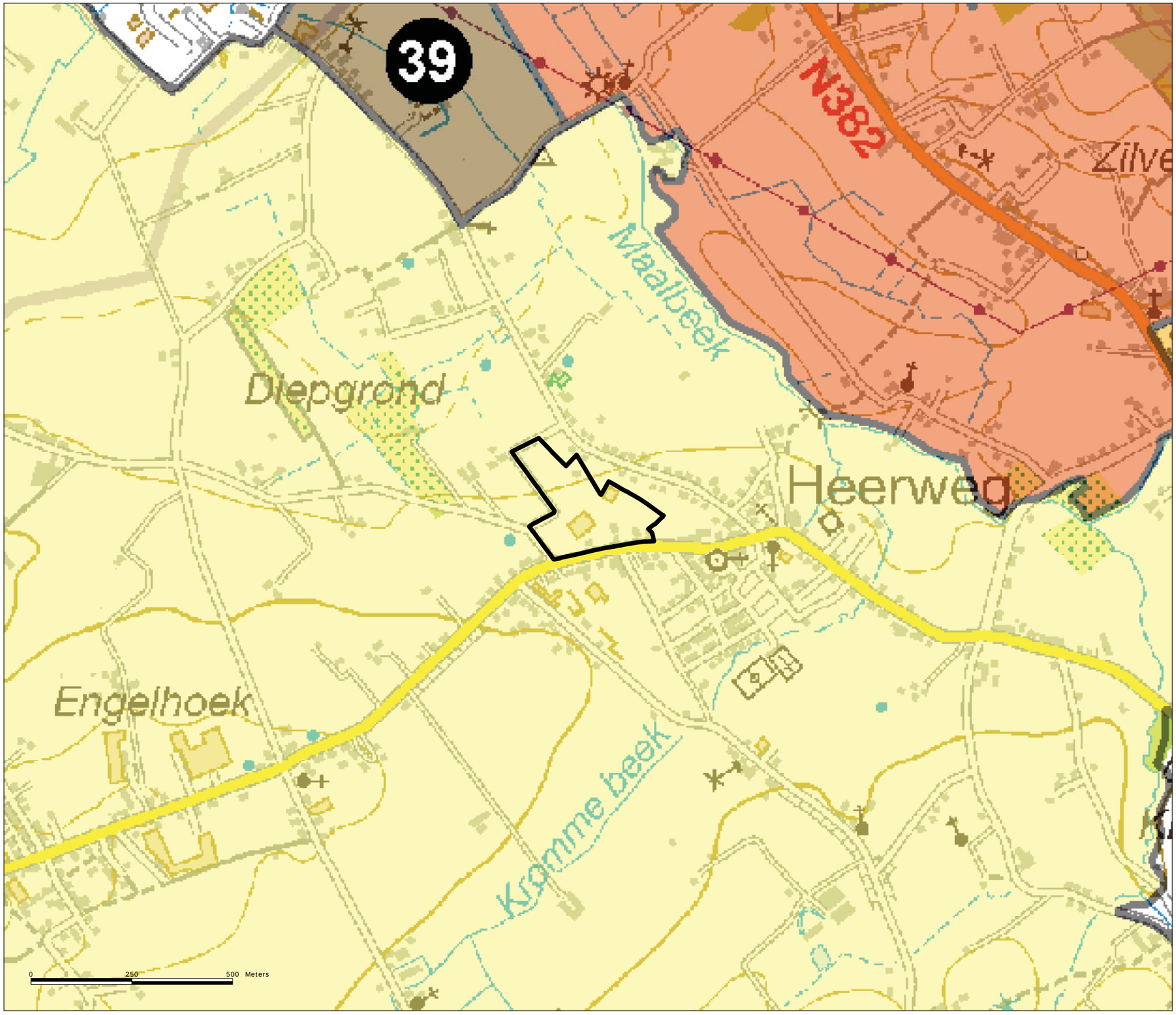
Conclusie

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.

6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur werd het plangebied ondergebracht in categorie 0 - herbevestiging gewestplan. De betreffende omzendbrief is echter niet van toepassing op de huidige bestemmingen wonen en bedrijvigheid.

AFBAKENING NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR



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

6.4. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Gelet op het feit dat er in het plangebied van het RUP een aandachtsgebied, men name een woongebied gelegen is, zal aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie gevraagd worden of ze voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden tengevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting.

LEGENDE

lage drempel

6.5. BUURTWEGENTOETS

In het plangebied zijn geen buurtwegen aanwezig. De Vichtsesteenweg, die grenst aan het plangebied, wordt aangegeven in de atlas der buurtwegen als 'Chemin nr. 1'.

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt via onderhavig RUP, hebben geen impact op buurtwegen.

6.6. INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

Er zijn geen panden in het plangebied aanwezig die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed.

7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 19-2 Douterloigne voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor bedrijvigheid (hoofdcategorie: bedrijvigheid)
  - zone voor buffergroen/groenscherm (hoofdcategorie: bedrijvigheid)
  - zone voor stapelen in open lucht (hoofdcategorie: bedrijvigheid)
  - zone voor voetgangers- en fietsersverbinding, met doorgang voor aangelanden (hoofdcategorie: bedrijvigheid)

- 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
  - woongebied met landelijk karakter (hoofdcategorie: wonen)
  - landschappelijk waardevol agrarisch gebied (hoofdcategorie: landbouw)

8. RUIMTEBALANS

nr	bestemming gewestplan/RUP 19-2 Douterloigne	bestemming RUP	opp (m^2)
1	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	bedrijvigheid	20.616
2	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	wonen	10.266
3	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	overig groen	13.467
4	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	lijninfrastructuur	759
5	landbouw (gewestplan)	lijninfrastructuur	424
6	wonen (gewestplan)	wonen	9.009