

GEMEENTE ANZEGEM
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DOUTERLOIGNE (RECONVERSIE)



december 2018, voorlopig vastgesteld

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerpers:

Jozefien Bernard
Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Gemeente Anzegem

De Burgemeester:

Gino Devogelaere

Voorzitter gemeenteraad:

Stephan Titeca

Algemeen directeur:

Sonja Nuyttens

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 19 april 2017

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
19 december 2018

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
4.5.	VISIE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR ZUID-WEST-VLAANDEREN	19
5.	PLANNINGSOPTIES	19
5.1.	PROGRAMMATORISCHE VRAGEN	19
5.2.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN INRICHTINGSPLAN	20
5.3.	INRICHTINGSPLAN	25
6.	TECHNISCHE SCREENING	26
6.1.	SCREENING PLAN-MER	26
6.2.	WATERTOETS	30
6.3.	RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	30
6.4.	TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	30
6.5.	BUURTWEGENTOETS	32
6.6.	INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	32
6.7.	VOORKOOPRECHT	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

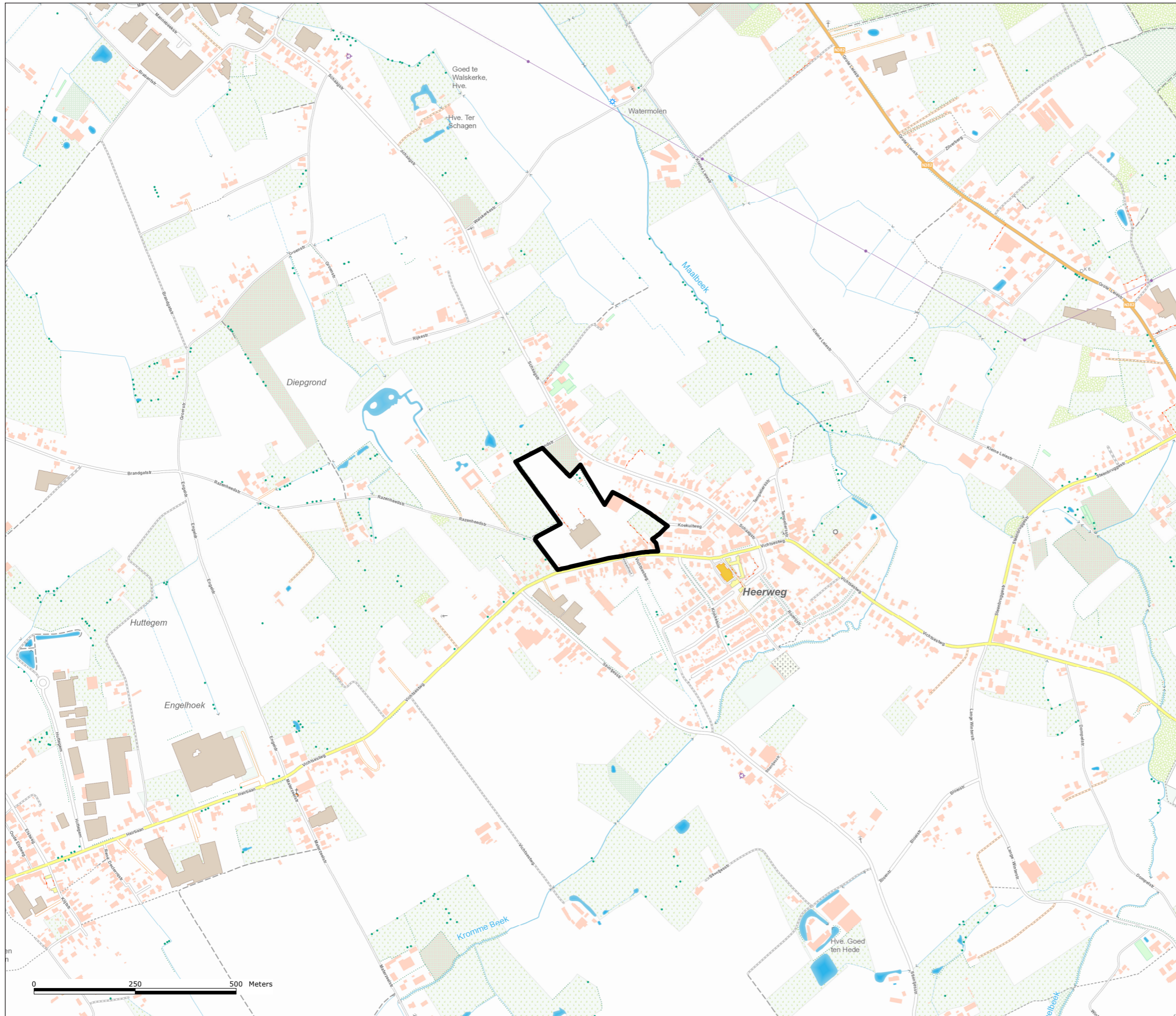
Voor het plangebied bestaat een recent goedgekeurd RUP voor het behoud van de bedrijfssite. Er is echter kort na deze goedkeuring beslist om de bedrijfsactiviteiten op deze site niet langer te continueren. Gezien het vigerende plan is opgemaakt op basis van een planologisch attest en dit attest enkel 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 percelen. Naast de bedrijfssite wordt het perceel ten noordoosten en enkele percelen ten zuidoosten van de bedrijfssites opgenomen in het RUP.



SITUERING

BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN
11/12/2015
WWW.NGI.BE, OKTOBER 2018



SCHAAL: 1:10.000



BRON: INFORMATIE VLAANDEREN/MIDDENSCHALIG,
FEBRUARI 2018



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 (Razenheidstraat-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.



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

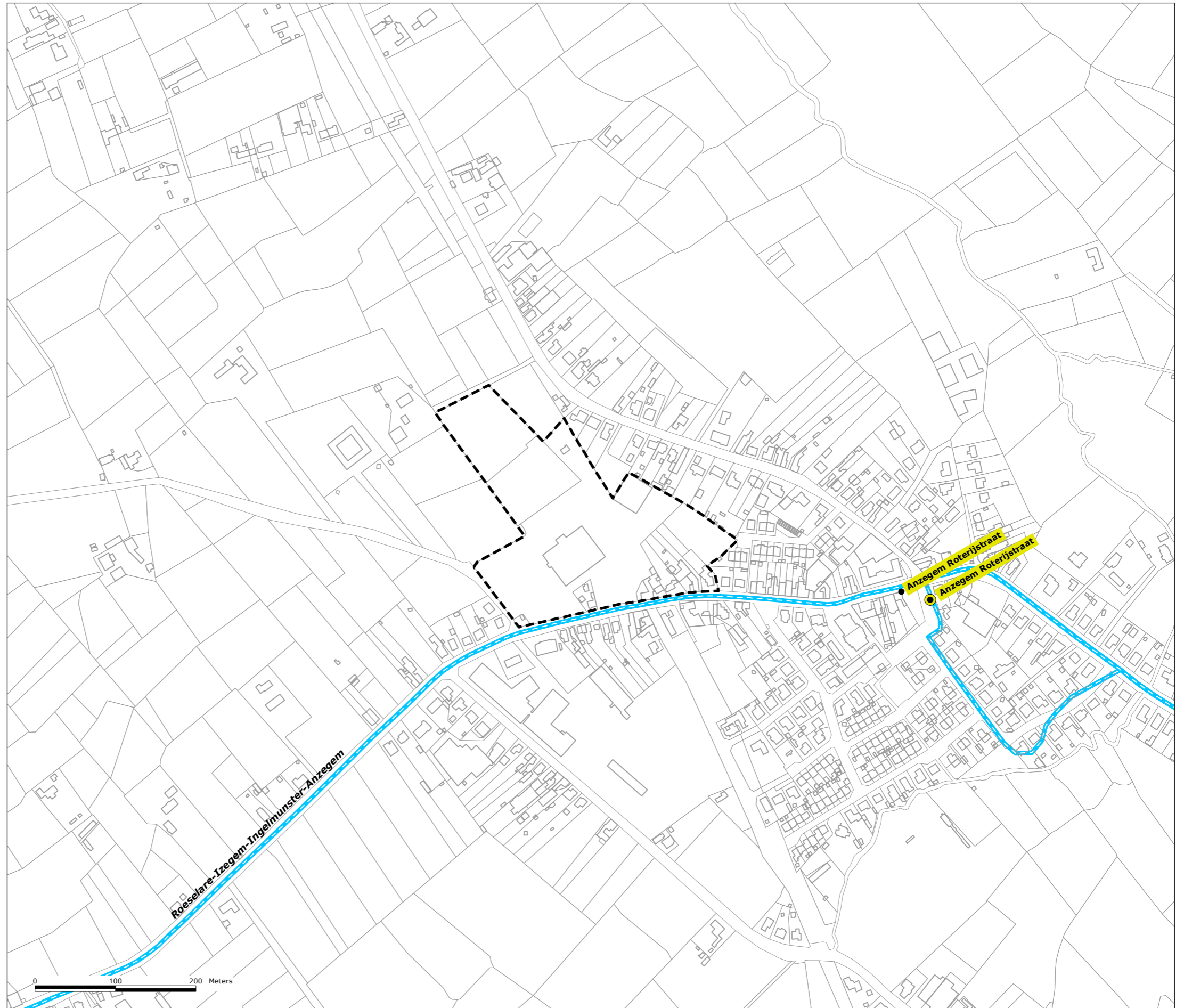
Het plangebied is gelegen langs de Vichtsesteenweg, een lokale verbindingsweg tussen Vichte en Anzegem. Deze weg maakt deel uit van het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk.

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




De andere straten rond het plangebied (Razenheidstraat 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.

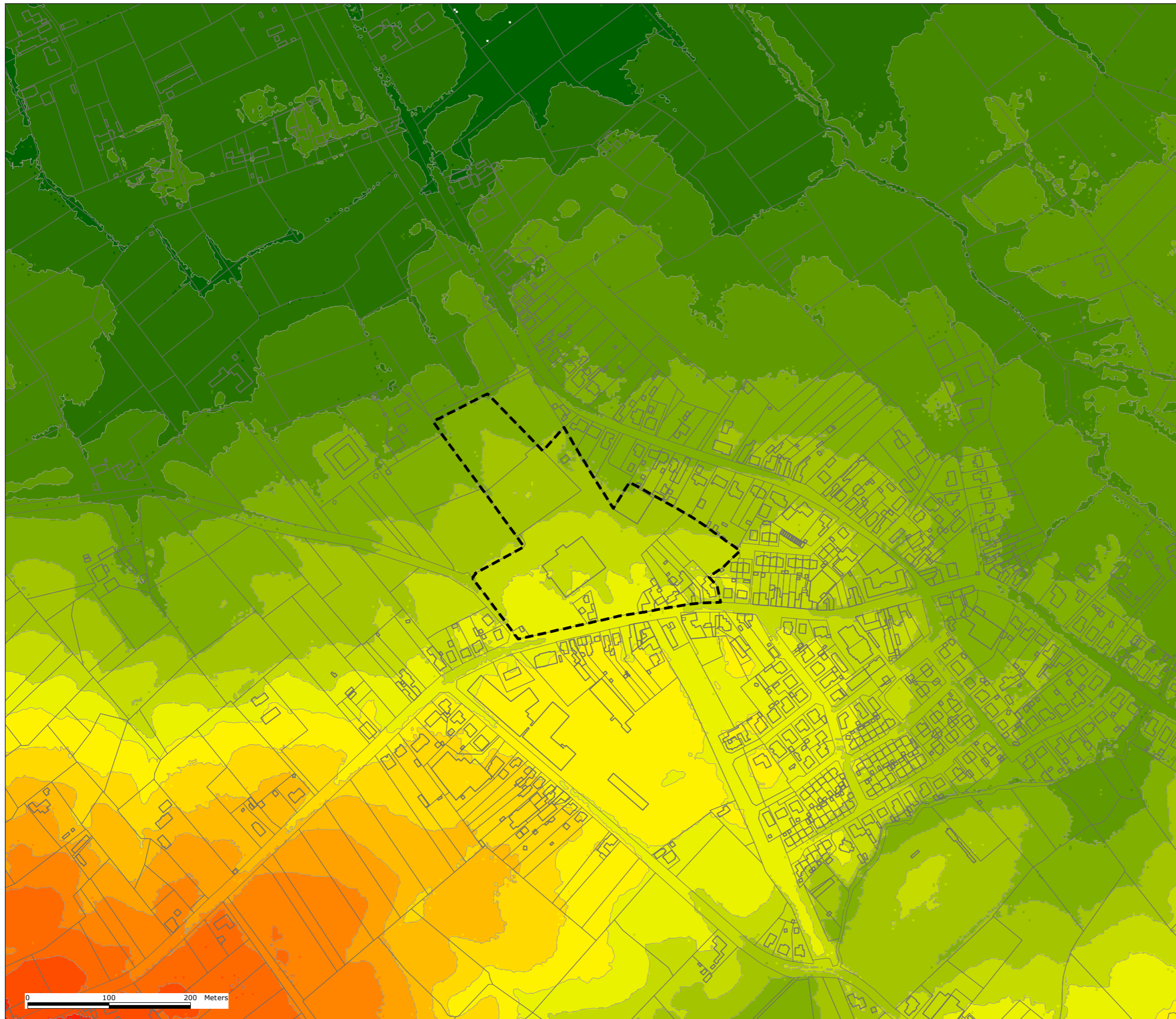


LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes


BRON: DE LIJN/AIV, OKTOBER 2017





















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

BRON: VMM/AGIV, MEI 2004



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 RAZENHEESTRAAT, TEN WESTEN VAN DE SITE



ZICHT OP DE DIEPGRONDSTRAAT, TEN NOORDEN VAN DE SITE

3. JURIDISCHE TOESTAND

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> • Landschappelijk waardevol agrarisch gebied • Woongebied met landelijk karakter Het gewestplan is enkel nog van toepassing op volgende percelen (bestemming woongebied met landelijk karakter): <ul style="list-style-type: none"> 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 verordeningen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 Gewestelijke verordening breedband van van 9 juni 2017 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Provinciale verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008
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



ZICHT OP DE ZONE DIE VANDAAG ALS WEILAND GEBRUIKT WORDT



ZICHT OP DE ZONE WAAR SPARREN GETEELD WORDEN

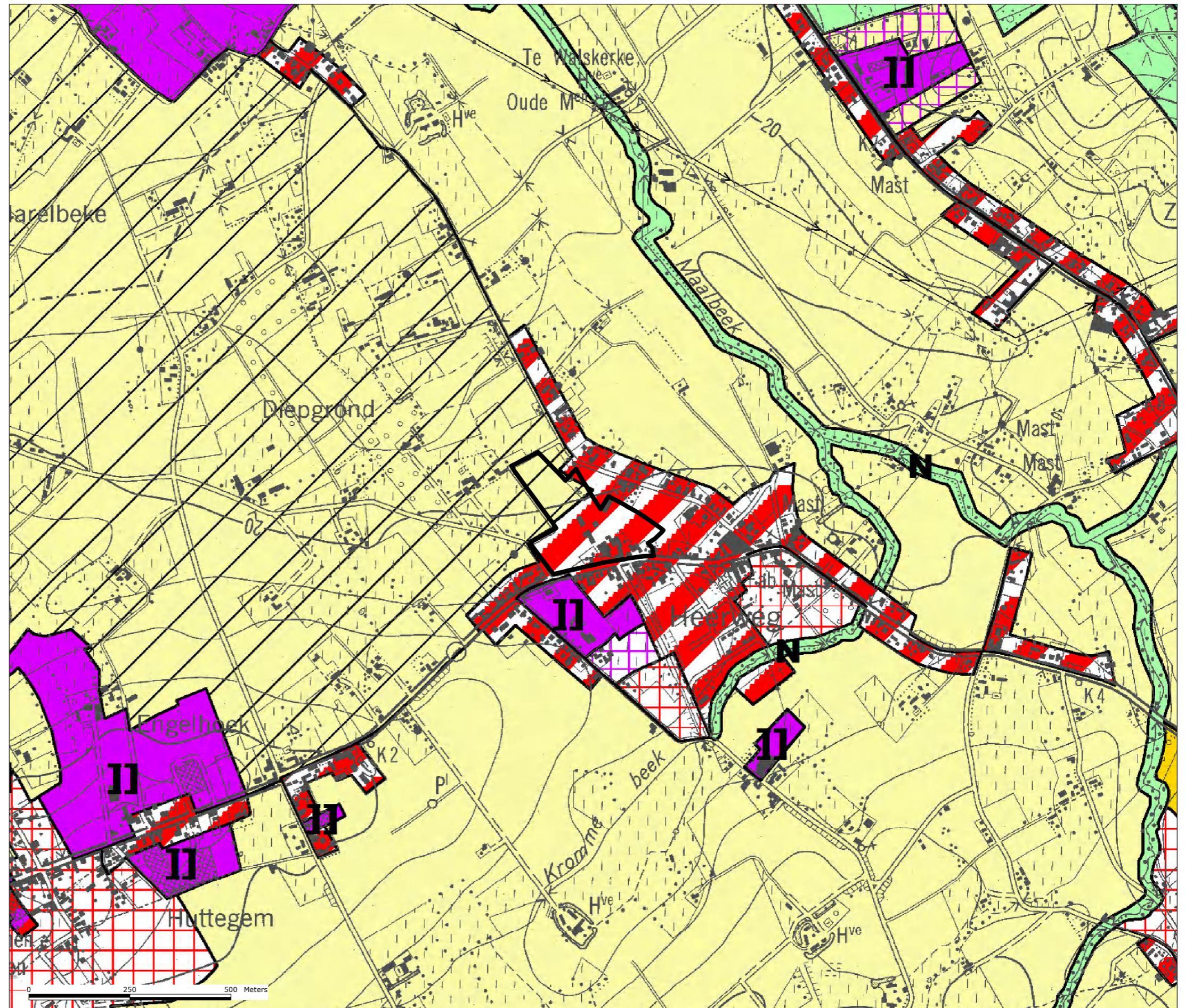


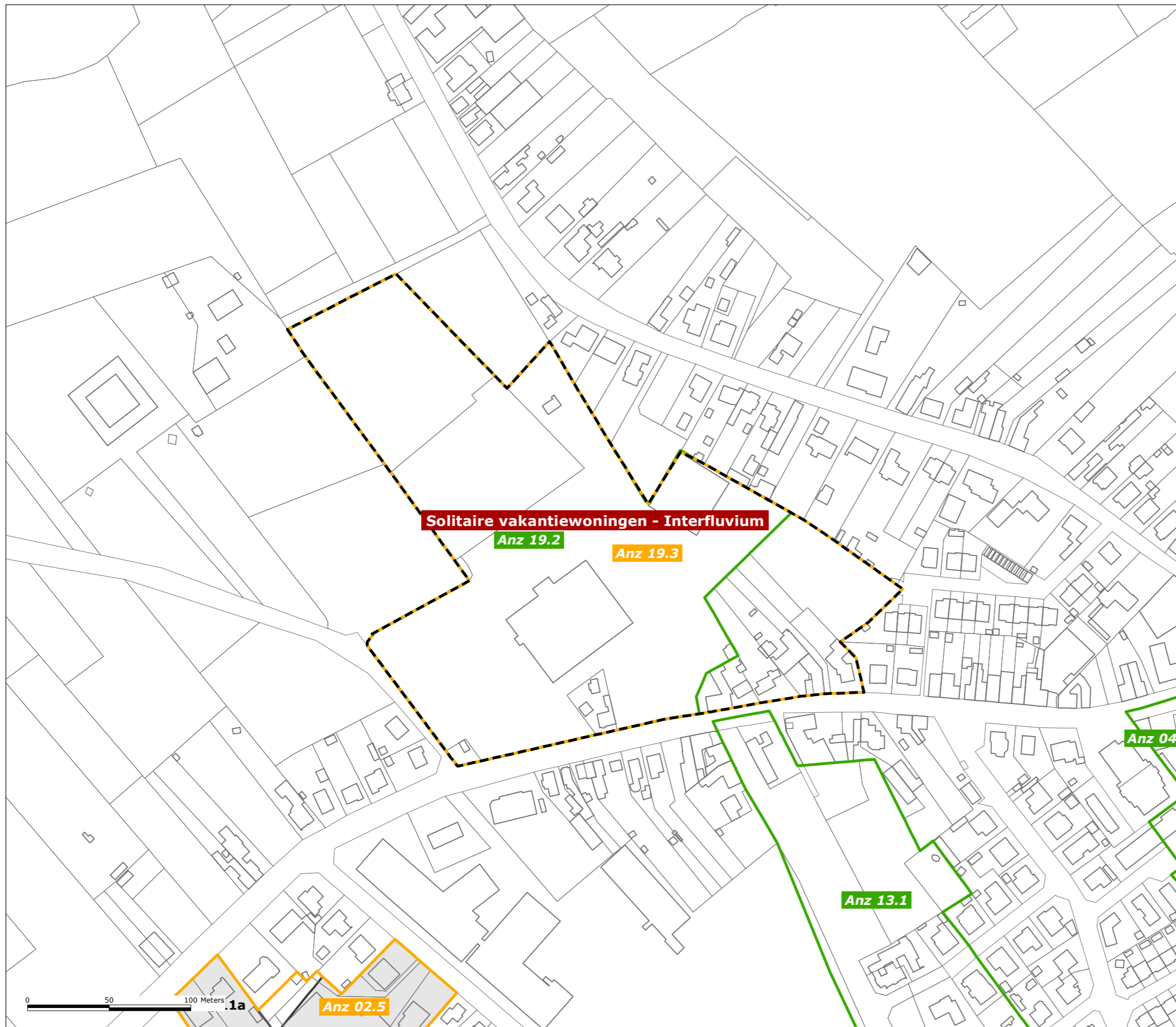
ZICHT OP DE VICHTSESTEENWEG

LEGENDE


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







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






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

BRON:
 GEMEENTELIJKE RUP'S & BPA'S/ LEIEDAL, OKTOBER 2018
 GEWESTELIJKE EN PROVINCIALE RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

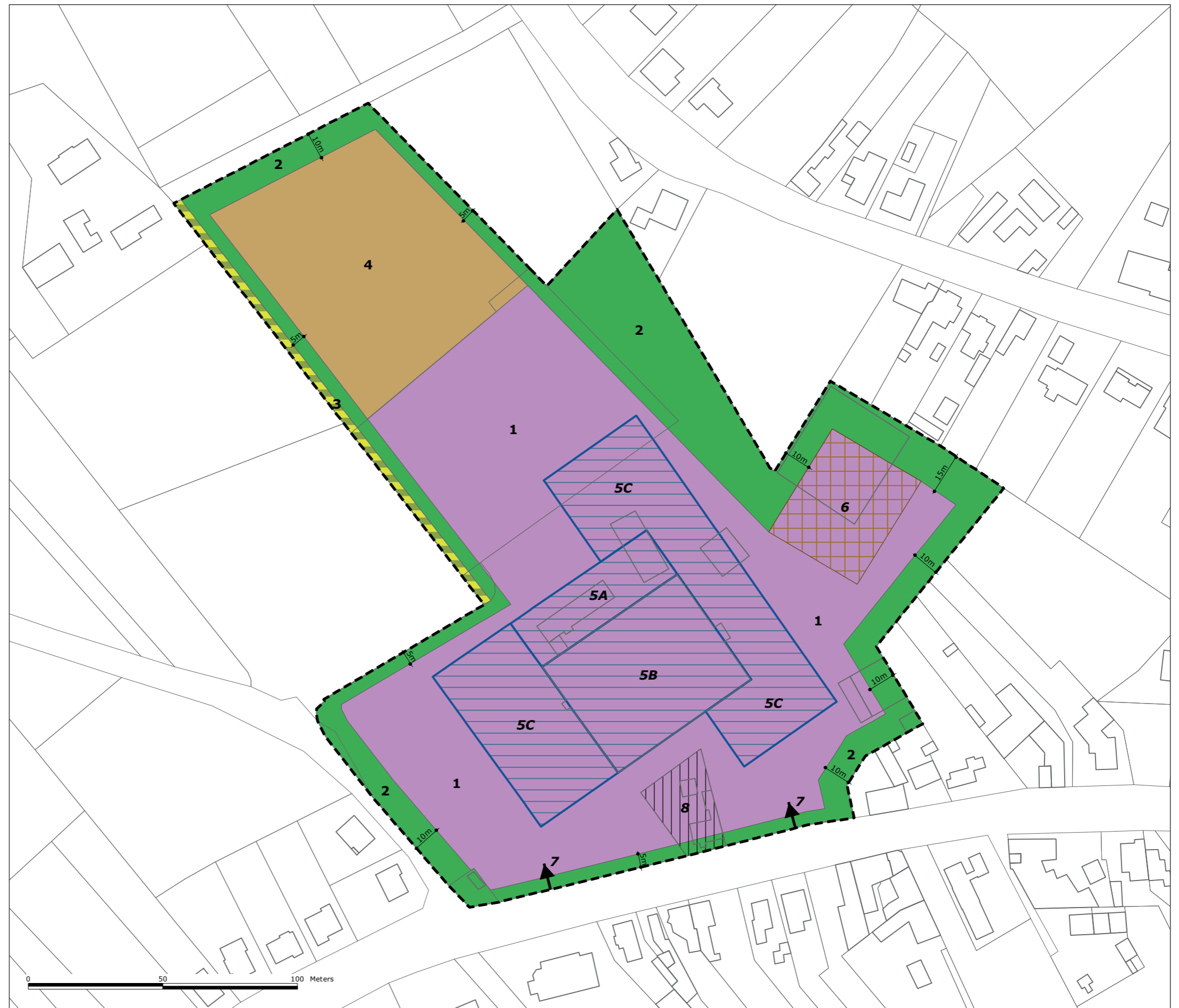


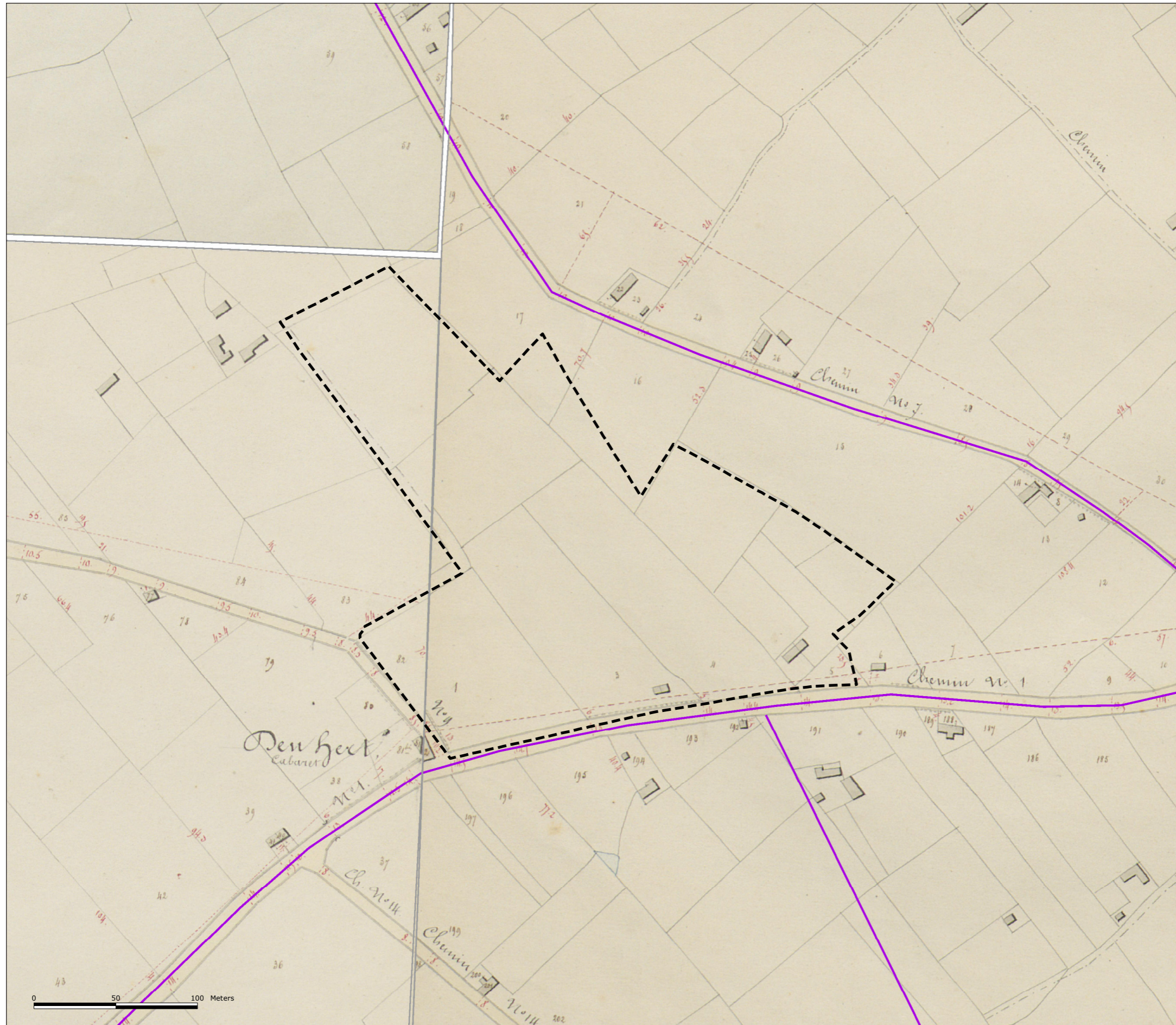
LEGENDE

-  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



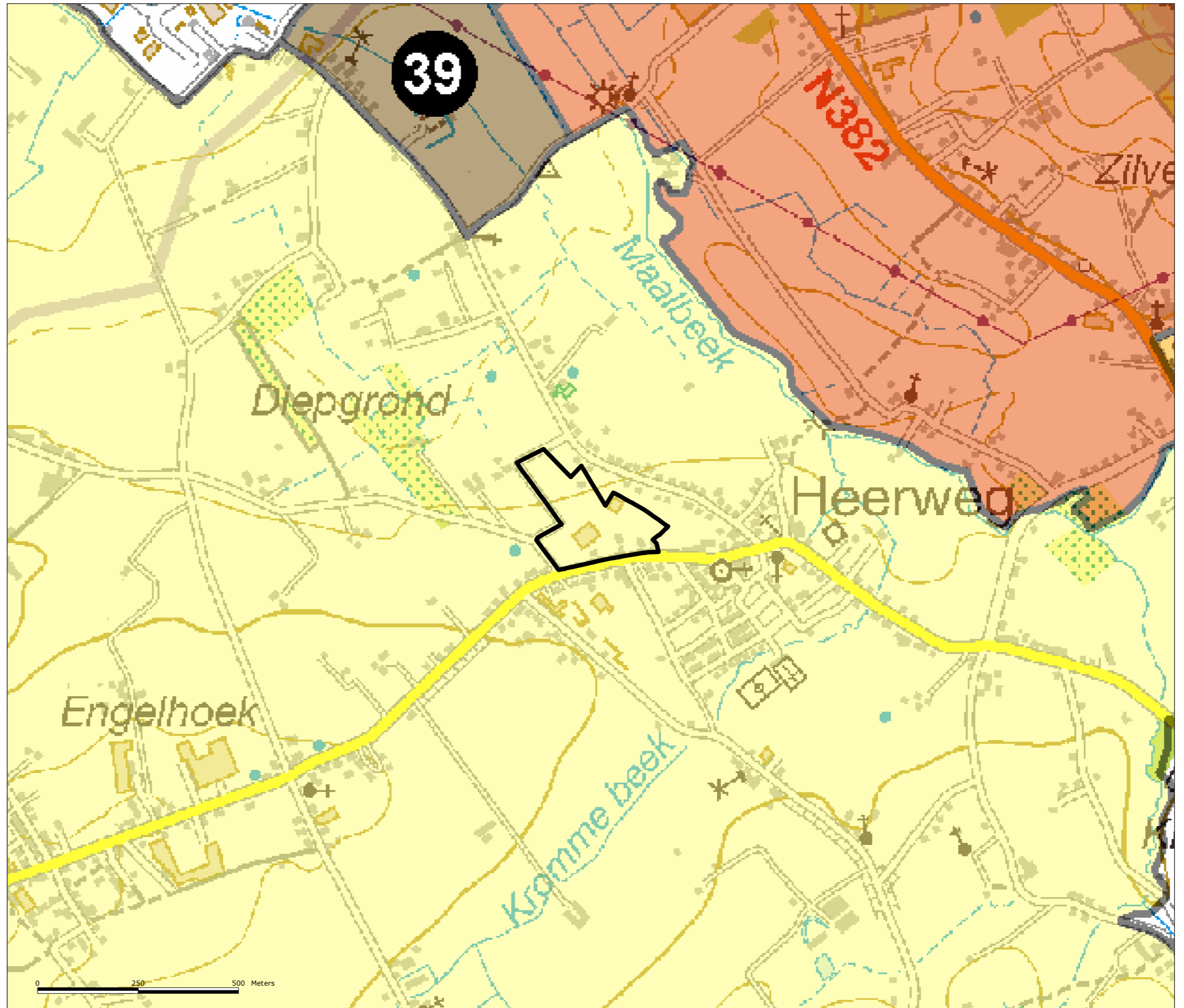


LEGENDE

-  plangebied
-  wijzigingen

BRON: GISWEST, OKTOBER 2018





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

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008



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 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen 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

In de gecoördineerde versie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden een aantal ruimtelijke principes aangegeven voor reconversies (PRS, gecoördineerde versie, p. 151-152):

- Opvangen van de noden binnen de gemeente
- In relatie met de visie binnen het GRS
- Functies maximaal verweven
- Kwalitatieve invulling staat centraal

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

Huidig 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 langs 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 verbindingfunctie op bovenlokaal niveau, wel eventueel een aanvullende

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE DEELKERN HEIRWEG




LEGENDE

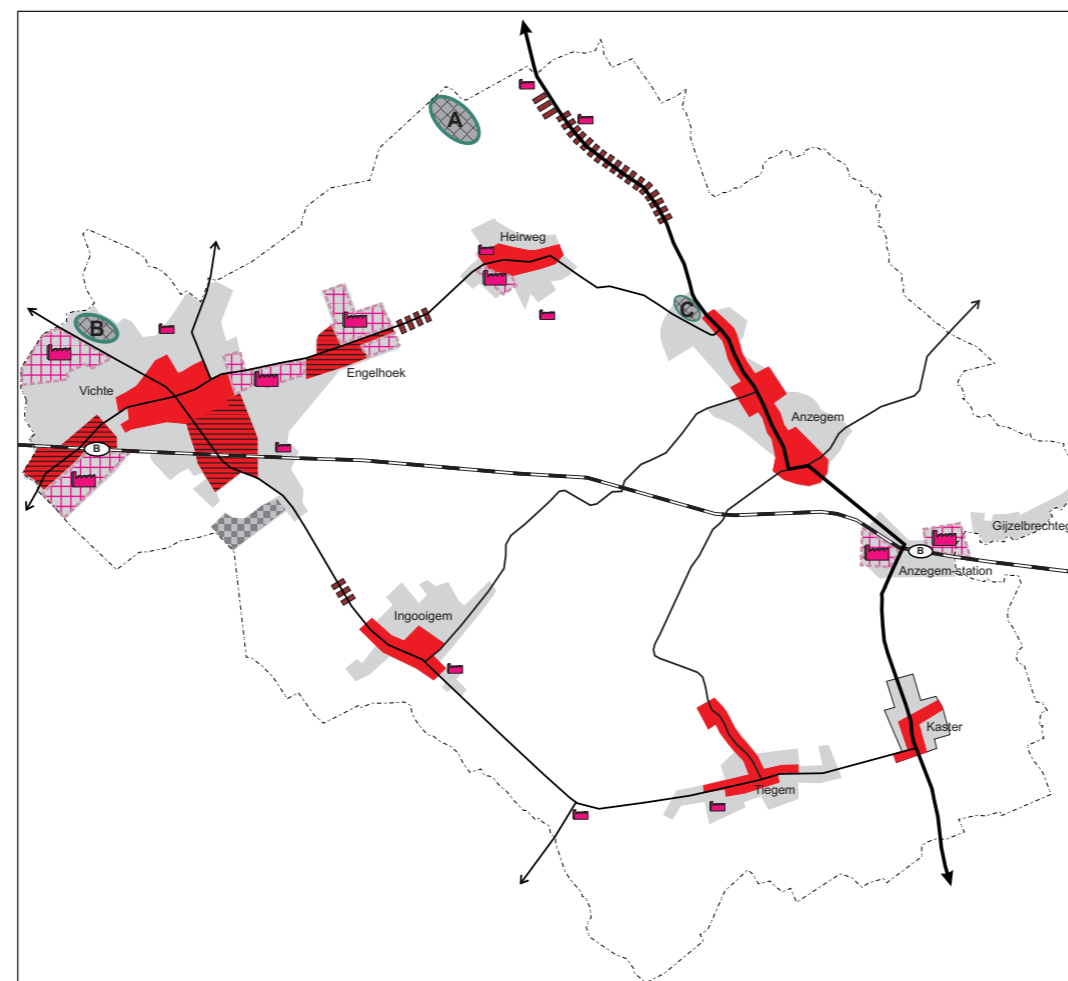
-  Centrumgebied van Heirweg
-  Verblijfsgebied van Heirweg (enkel juridisch aanbod)
-  Niet-gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden
-  Woonlinten
-  Bedrijvigheid met groenbuffer
-  Bedrijvigheid of reconversie
-  Wooninbreiding op korte termijn
-  Beekvalleien
-  Gemeenschapsvoorzieningen
-  Specifieke 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 deerkernen
-  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



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 (verzamenen) 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 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 dienstzone) 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 of 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 deerkern Heirweg:

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

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

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

De deerkern 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 deerkernen (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.'

Herziening Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (in opmaak)

De gemeente Anzegem bereidde een herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor. Hierin werd opgenomen dat bij leegstaande bedrijfssites de prioriteit gegeven moet worden aan een herinvulling met nieuwe economische activiteiten.

4.5. VISIE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR ZUID-WEST-VLAANDEREN

In 2015 maakte de intercommunale Leiedal een visie op voor de ruimtelijk-economisch structuur voor Zuid-West-Vlaanderen. In dit document wordt een globale visie uitgewerkt voor alle 'paarse sproeten'. Hierbij wordt een methodiek aangereikt die lokale besturen kunnen helpen met hun toekomstig ruimtelijk beleid voor paarse sproeten. Bij het vrijkomen van een bedrijfssite wordt volgende trapsgewijze afweging voorgesteld, vertrekkend vanuit het sturend principe 'Paars blijft purper':

- Eerste optie (voorkeur): herinvulling met nieuw groot (milieubelastend) bedrijf
- Tweede optie: herinvulling of herbestemming met meerdere kleinere bedrijven
- Derde optie: herbestemming met andersoortige functies (niet-wonen): gemeenschapsvoorzieningen, groen, landbouw, kantoren, diensten, handel, recreatie...
- Laatste optie: herbestemming naar wonen = uitzondering als voorgaande scenario's niet wenselijk blijken.

Uit ontwerp onderzoek kan uiteraard ook blijken dat een combinatie van functies de beste garantie biedt om te komen tot een kwaliteitsvolle invulling van een site en een goede relatie met de ruimtelijke context. Een grondige trapsgewijze afweging en het ontwerp onderzoek moeten dus elkaar versterken.

De opties voor geïsoleerde bedrijfssites in de open ruimte zijn veel beperkter: nl. een herinvulling met één of meerdere bedrijven of een herbestemming naar een open-ruimtefunctie. De beleidsdoelstelling van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is immers enkel van toepassing op de 'bebouwde ruimte' (zie tekst PRS W-V).

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.

De ruimtelijke principes voor reconversie uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen vormen het uitgangspunt voor de voorgestelde reconversie.

De principes zijn uit het PRS zijn:

- Opvangen van de noden binnen de gemeente
- In relatie met de visie binnen het GRS
- Functies maximaal verweven
- Kwalitatieve invulling staat centraal

In onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ingespeeld op de nood aan lokale bedrijvigheid en een groene speelruimte. Er is ook een gedeeltelijke invulling met wonen in functie van een goede verweving met de bestaande kern. De planningsoptie stemt ook overeen met wat in het GRS Anzegem voorzien wordt. De site wordt grotendeels behouden voor bedrijvigheid, maar om de site op een goede manier te verweven met het bestaande weefsel in Heirweg, is er ook een gedeeltelijke invulling met wonen. Een kwalitatieve invulling wordt nagestreefd door bedrijvigheid te voorzien die verenigbaar is met de omgeving, aandacht voor waterbeheer, een woontypologie passend binnen het bestaande weefsel, kwalitatieve openbare ruimtes waaronder groen- en speelruimtes, fiets- en wandelverbindingen en een goede aantakking op de ontsluitingsstructuur van de kern van Heirweg.

5.2. RUIMTELIJKE CONCEPTEN INRICHTINGSPLAN

In het kader van onderhavig RUP werd een ontwerpend onderzoek gevoerd, resulterend in een mogelijk inrichtingsplan voor de site. 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. Het plan dat uiteindelijk uitgevoerd wordt, dient in overeenstemming te zijn met het verordenend plan en de voorschriften. Dit plan kan afwijken van het inrichtingsplan zoals hier aangegeven.

5.2.1. Verankering met de bestaande kern van Heirweg

De nieuwe zone wordt op verschillende manieren ruimtelijk verankerd in 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 in het dorp.



SCHETS VOGELPERSPECTIEF VANUIT WESTELIJKE HOEK

- Tracé oude spoorwegbedding

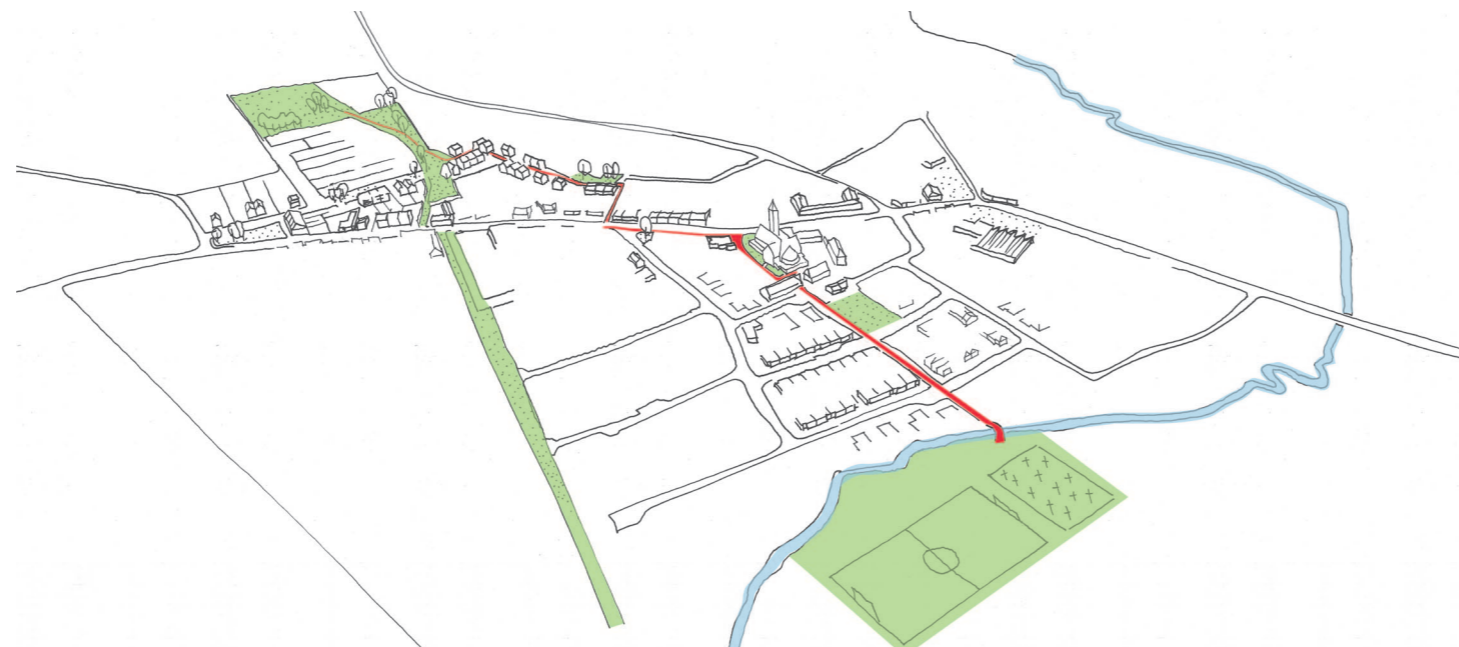
In het GRS wordt de oude spoorwegbedding als een groene en recreatieve as naar voor gebracht. Het RUP nr. 13 Heirweg Vinkenhout, waarvan het plangebied zich ten zuiden van de Vichtsesteenweg situeert, neemt dit tracé op als een connectie voor voetgangers en fietsers. Het is de intentie om binnen dit 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. Deze nieuwe doorsteek vervangt ook de bestaande fietsers- en voetgangersverbinding in het westen van de site, die in het huidige RUP verordenend is vastgelegd. Deze bestaande doorsteek in het westen hoeft daarom niet noodzakelijk behouden te worden.

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.



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP RUP 13-1 HEIRWEG VINKENHOUT



OVERZICHTSBEELD VERANKERING MET DE BESTAANDE KERN VAN HEIRWEG

- **Verbinding met de Diepgrondstraat**

De centrale voetgangers- en fietsersverbinding die naar de noordelijk gelegen groenzone leidt, maakt ook verbinding met de Diepgrondstraat. Deze verbinding vormt een alternatief voor de huidige verbinding via de Razenheidstraat-Diepgrondstraat.

- **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 (hertoe 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.



SCHEMA AANSLUITINGEN VOOR ZACHTE WEGGEBRUIKERS



REFERENTIE WOONOMGEVING



REFERENTIE WOONOMGEVING



REFERENTIE WOONOMGEVING



REFERENTIE WONINGEN AAN HET PLEINTJE

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 met de toegang tot de site. 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 dorps 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 uitzienende afwisseling belangrijk. Het dorps karakter kan verder ook opgeroepen worden door lage haagjes en/of muurtjes te voorzien op de perceelsgrenzen.



SCHEMA WONEN



SCHETS WOONOMGEVING

5.2.4. Multifunctionele bufferzone

In het noorden van het plangebied wordt een multifunctionele bufferzone voorzien. Dit gebied heeft verschillende functies: groenscherm, waterinfiltratie -buffering, recreatie en natuurontwikkeling. In dit gebied zullen bomen en struiken voorzien worden, waarvan een deel een visuele bufferende functie heeft. Daarnaast wordt ook de waterinfiltratie -en buffering van het project in deze zone voorzien. Tot slot moet deze groene zone ook een rol vervullen in functie van recreatie en natuurontwikkeling. Deze groenzone moet voornamelijk op kinderen gericht zijn, met een aantal spelaanleidingen. Hierbij is het de bedoeling dat de verschillende elementen in de zone multifunctioneel gebruikt kunnen worden.

De genoemde functies zijn goed combineerbaar. Het recreatieve medegebruik zorgt ervoor dat het gebied ook een maatschappelijke rol kan vervullen binnen Heirweg. Bovendien is deze keuze in overeenstemming met één van de beoogde acties in het meerjarenplan van de stad.



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 tussen beide type wegen 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.

Het wegprofiel dat toegankelijk is voor het zwaar verkeer, heeft een rijweg van 7 meter breed. 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. Vier collectieve parkings van 8, 13, 26 en 20 plaatsen bieden plaats voor in totaal 67 wagens. Drie collectieve parkings zullen worden aangeduid op het verordenend plan. Daarnaast kunnen extra parkings worden voorzien in de zones bestemd voor wonen.

De collectieve parkings functioneren ook als keerpunt. Dit geldt zeker voor de meest oostelijke parking. Ter hoogte van deze parking zal een paaltje worden gezet, 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 muurtjes of 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 (DE AANGEGEVEN MATEN ZIJN ENKEL INDICATIEF)



DOORSNEDE WEG TEN NOORDEN VAN HET PLEINTJE, HET PLEINTJE ZELF EN DE VICHTSESTEENWEG (DE AANGEGEVEN MATEN ZIJN ENKEL INDICATIEF)

De functies en relaties zoals beschreven in de 'visie en ruimtelijke concepten' werden vertaald in een richtinggevend inrichtingsplan. Het uiteindelijke plan dient dit plan als basis te nemen, maar kan hier nog van afwijken zolang voldaan wordt aan het verordenend plan en de verordenende voorschriften.



6. TECHNISCHE SCREENING

6.1. SCREENING PLAN-MER

6.1.1. Situering

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

6.1.2. Basisinformatie m.b.t. de screening

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

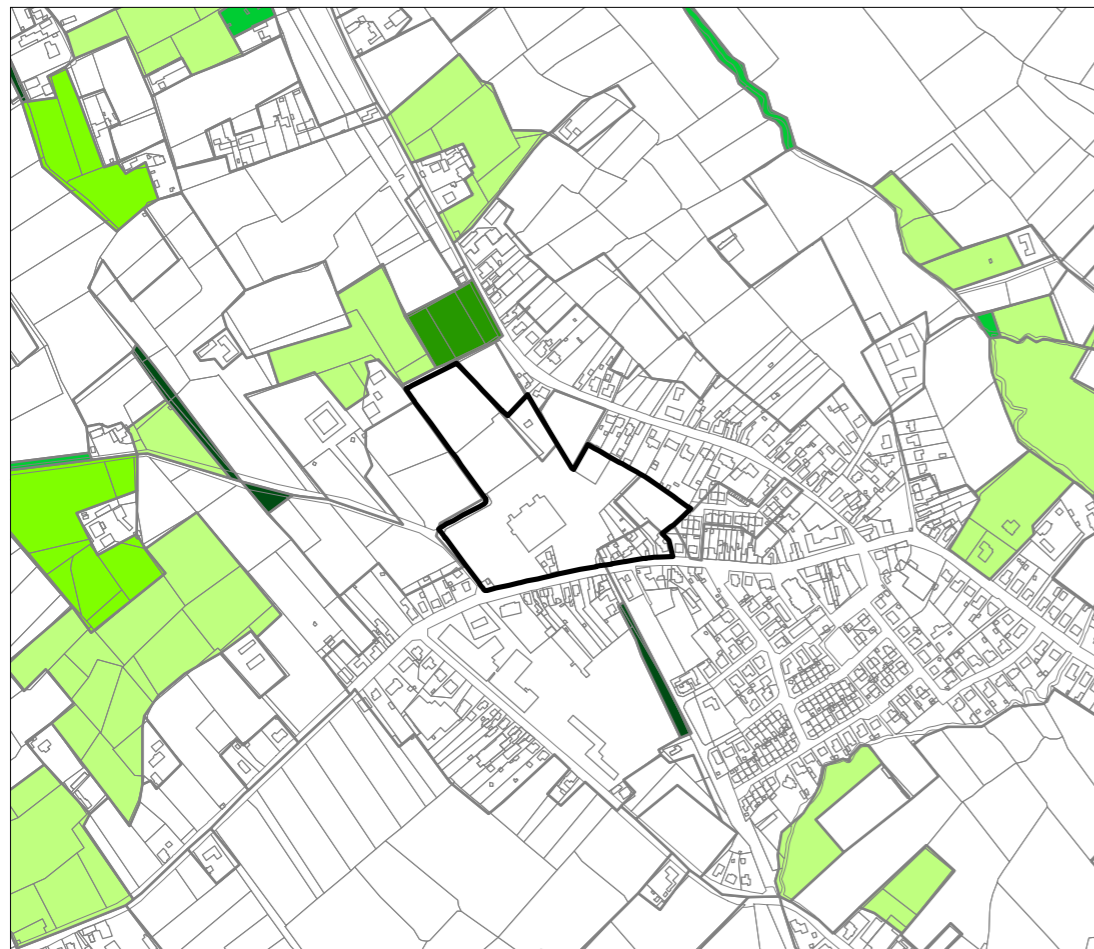
- BWK
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- seveso-bedrijven
- kaart grondwateroverstromingsgevoelige gebieden
- kaart infiltratiegevoelige bodems
- kaart waterlopen
- zoneringsplan

6.1.3. Verloop procedure

Volgende stappen werden doorlopen:

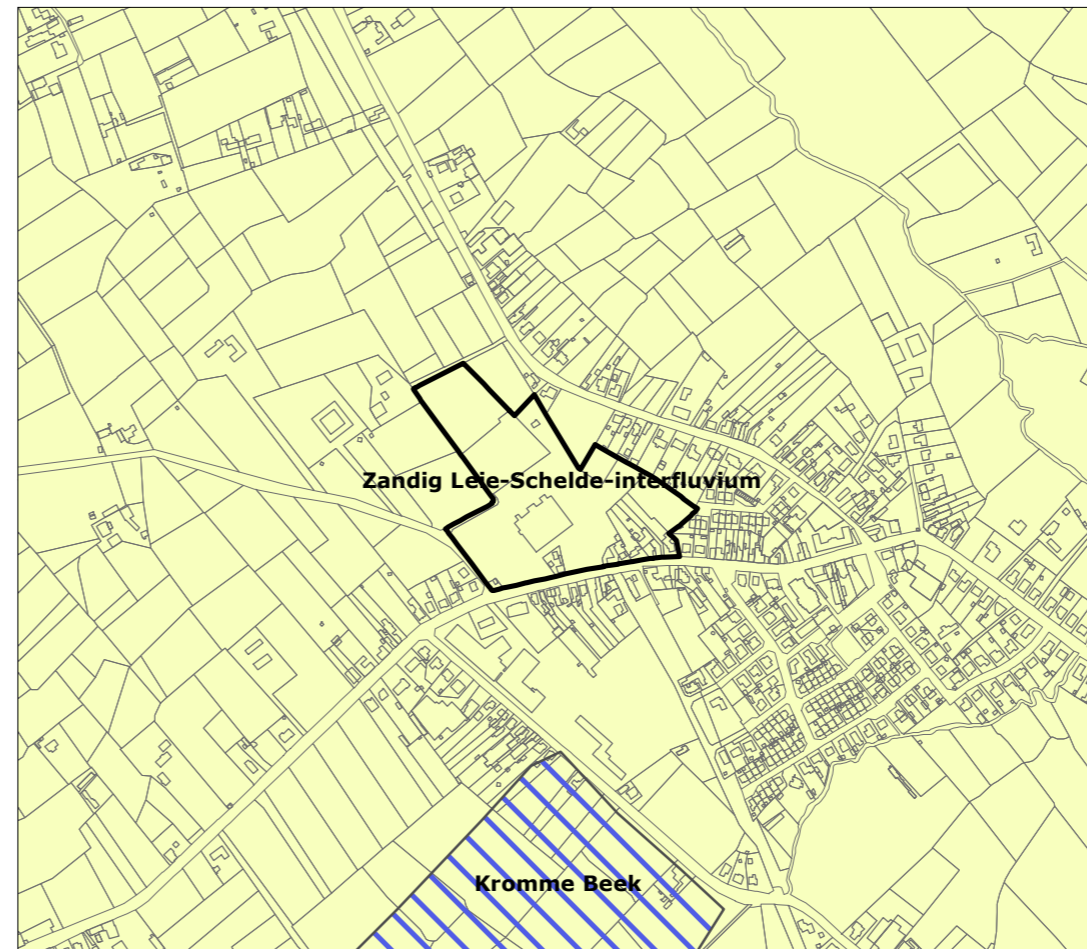
- verzoek tot raadpleging opstellen;
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Provinciebestuur West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Brugge
 - Ruimte Vlaanderen – APL West-Vlaanderen – Brugge
 - Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen – Brugge
 - Agentschap Wonen Vlaanderen – Afdeling Wonen – Brussel
 - OVAM – Afdeling Bodembeheer – Dienst Databeheer – Mechelen
- coördineren van de adviezen
- einddossier overmaken aan de dienst MER
- beslissing dienst MER op 16/05/2017: opmaak van een plan-MER is niet nodig

De screeningsnota betreffende de plan-MER-plicht en de beslissing kunnen worden geraadpleegd op de website (www.mervlaanderen.be), onder dossiercode SCRPL17015.



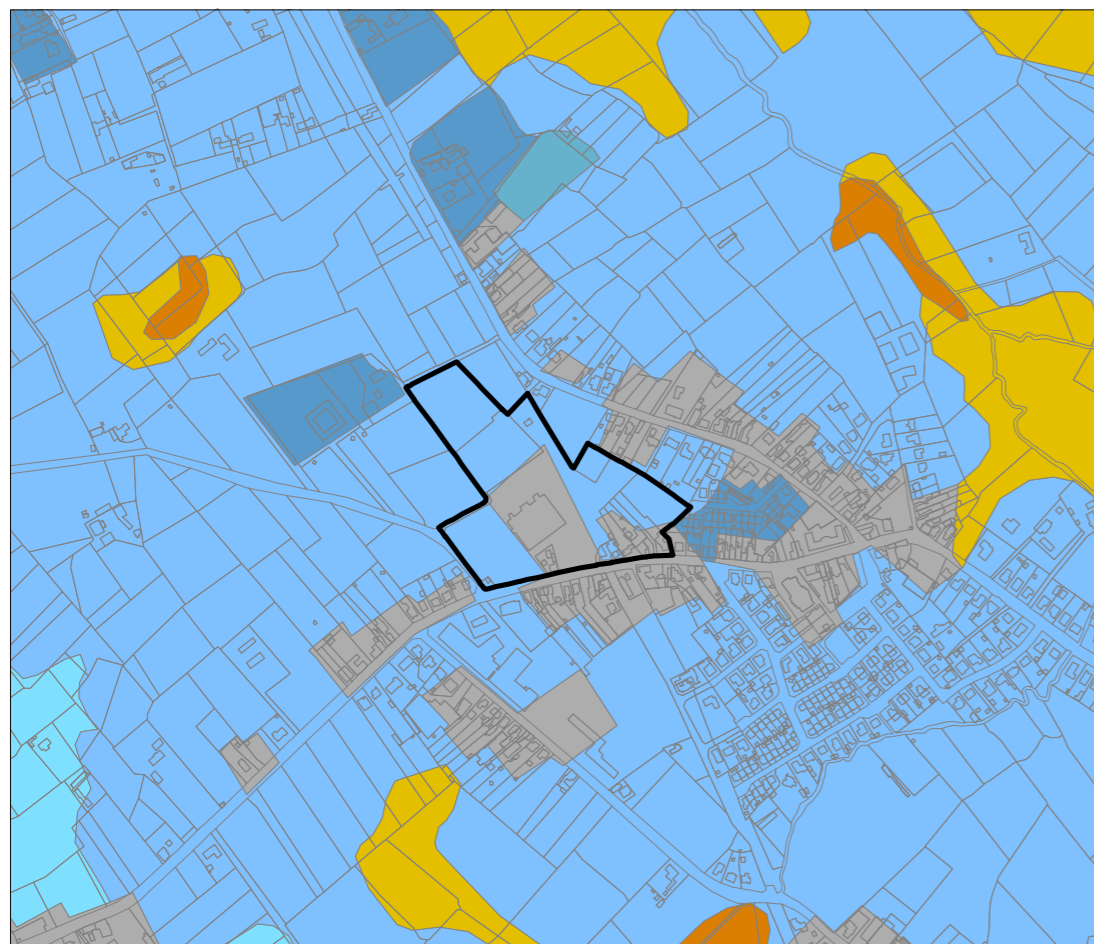
biologische waarderingskaart

INBO/AGIV, september 2010



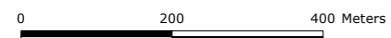
landschapsatlas

RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart

VLM/AGIV, 2001



seveso bedrijven

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 antropogeen
- Droog zand antropogeen
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem

seveso bedrijven






- lage drempel







LEGENDE

 plangebied



waterlopen (VHA)

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






grondwaterstromingsgevoelige gebieden

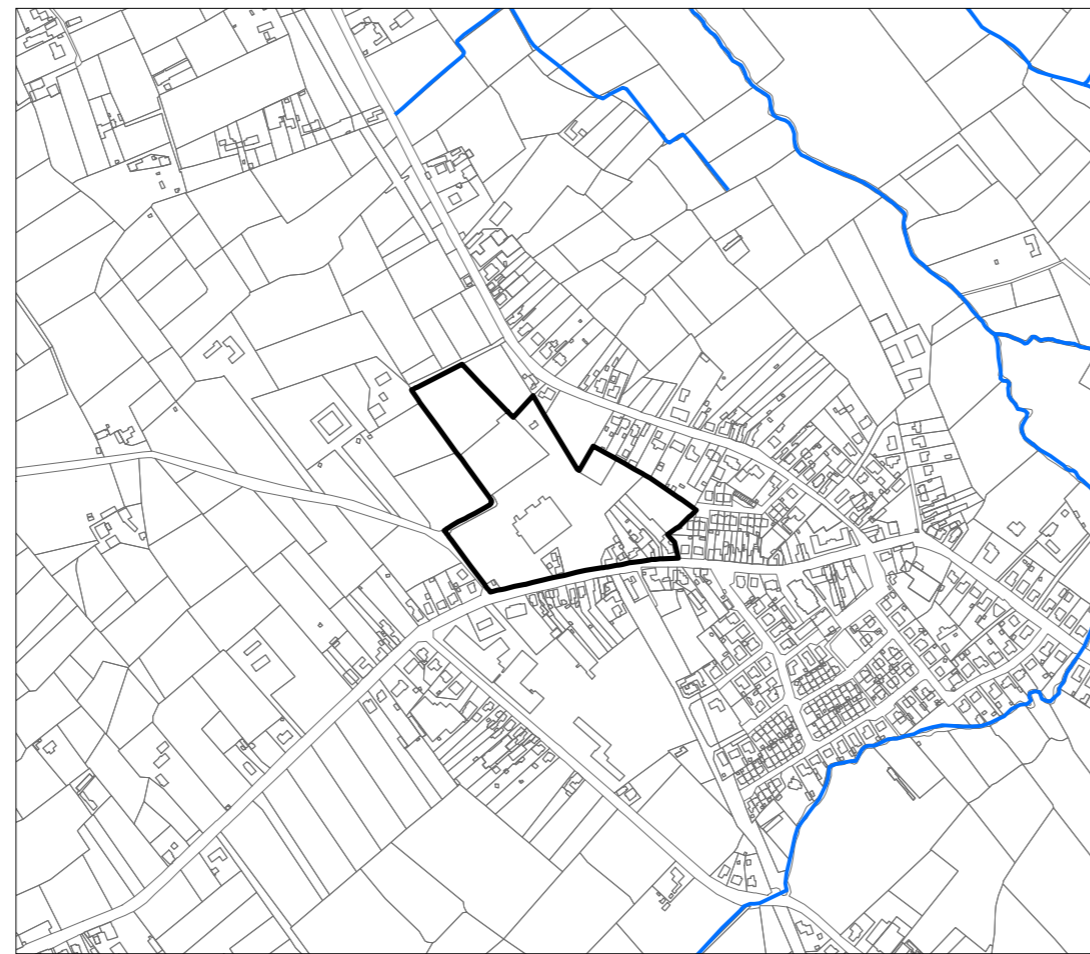
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

infiltratiegevoelige bodems

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

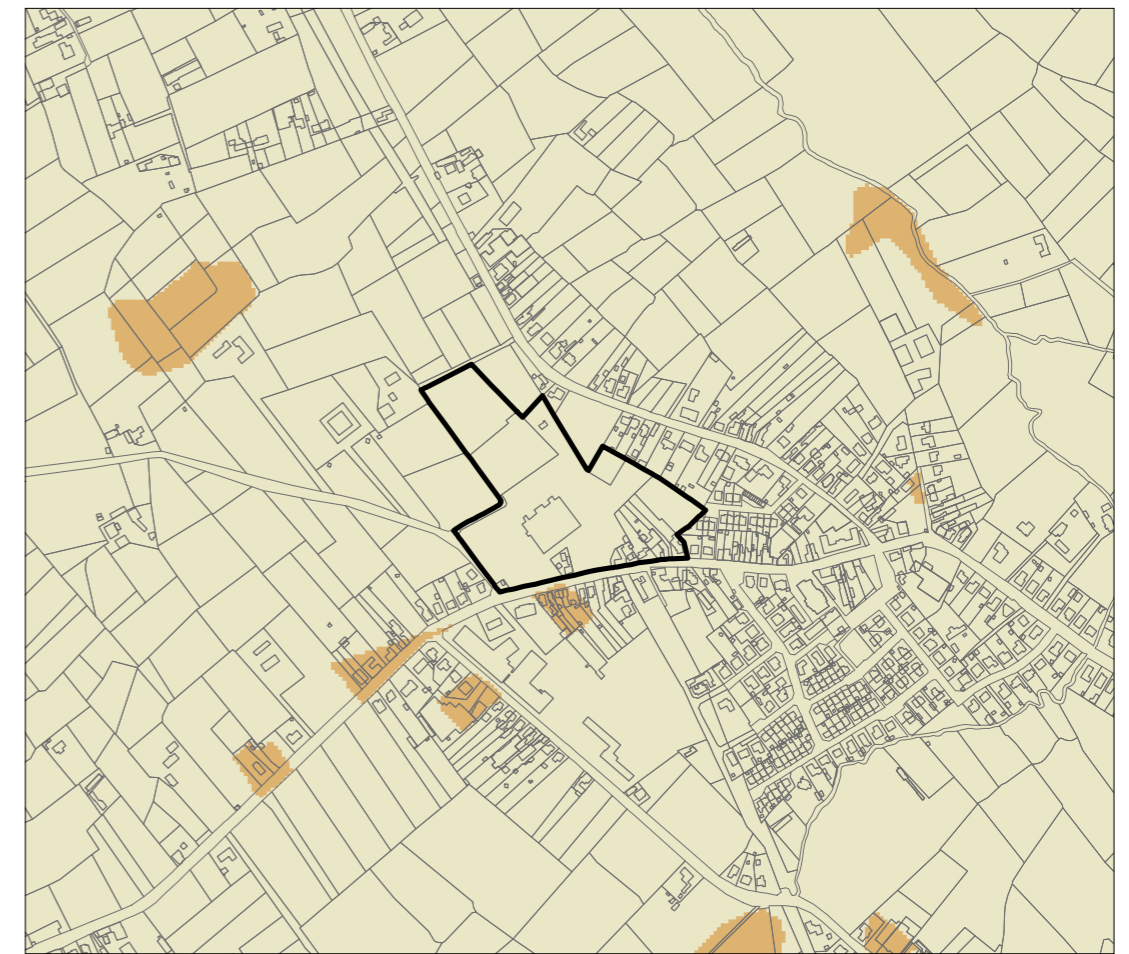
zoneringsplan

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



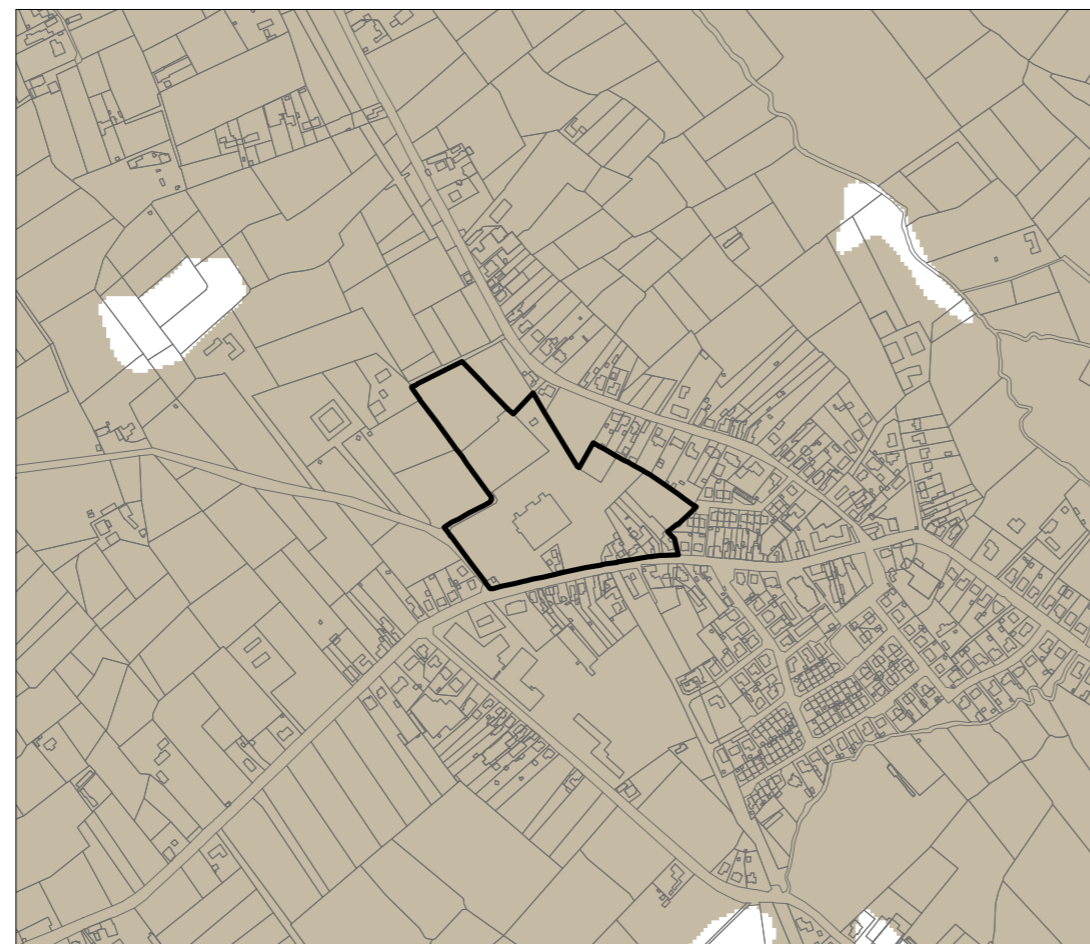
waterlopen

VMM/AGIV, juli 2014



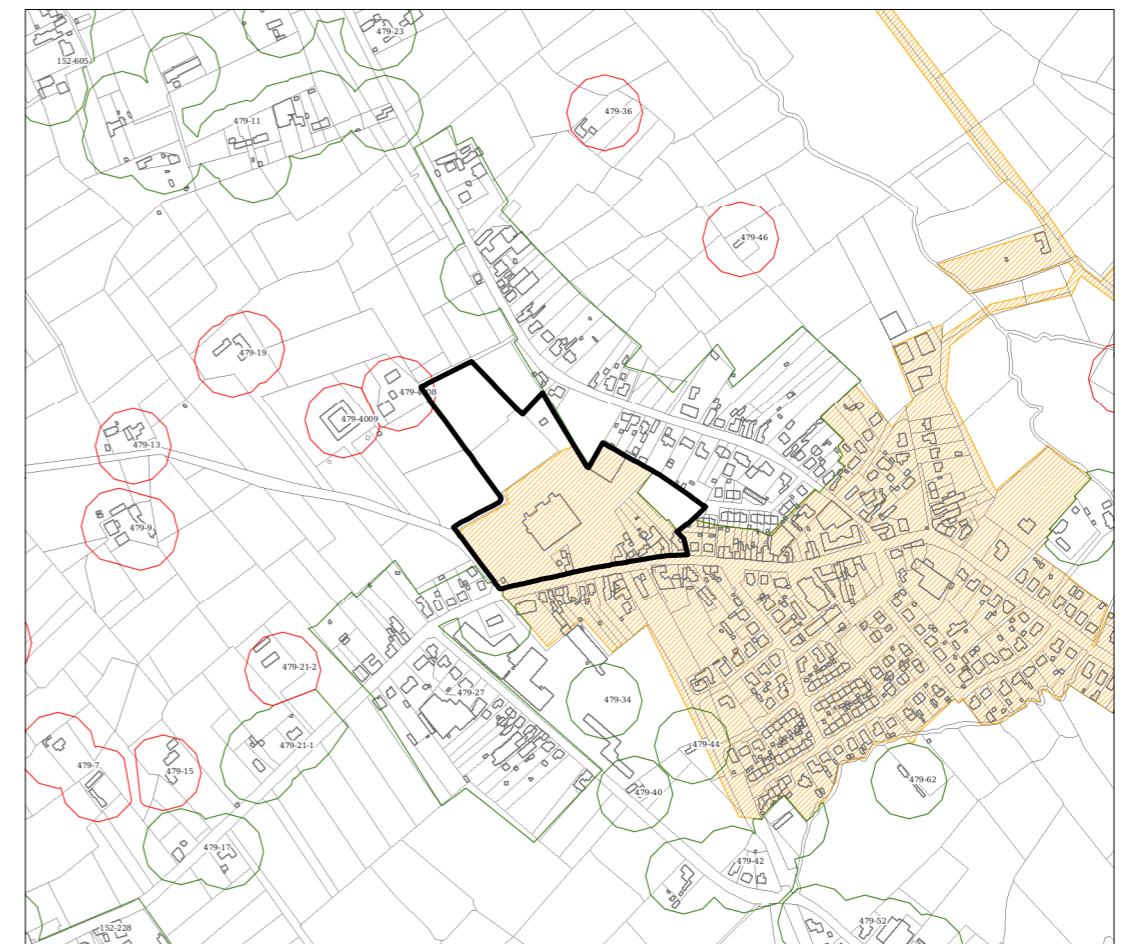
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems

VMM/AGIV, juli 2006

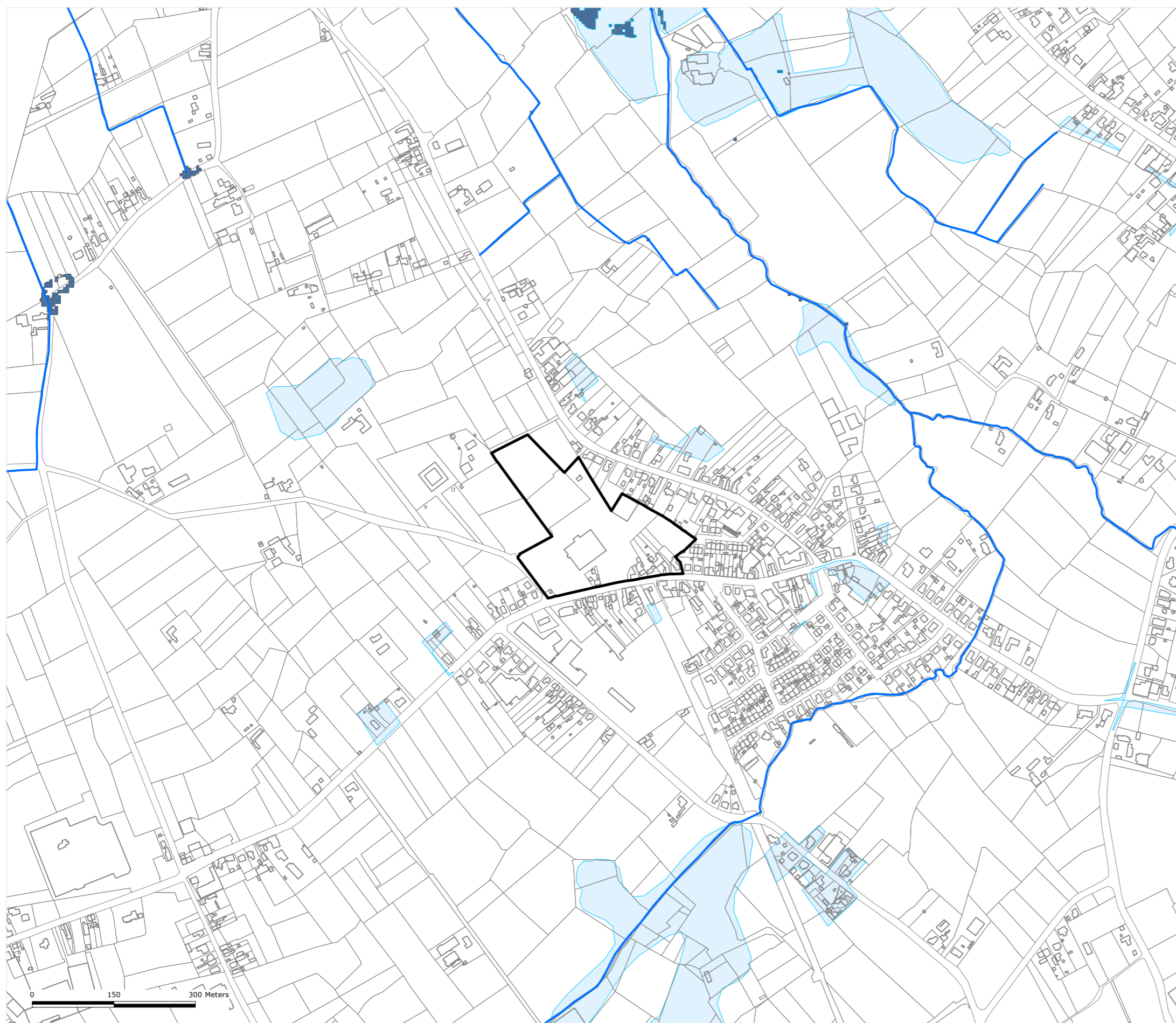


zoneringsplan


VMM (via wms), maand 2016



0 200 400 Meters





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

BRONNEN:
WATERLOPEN: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS,
VMM/AIV, MEI 2017
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN: VMM/AIV, JULI
2017



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.

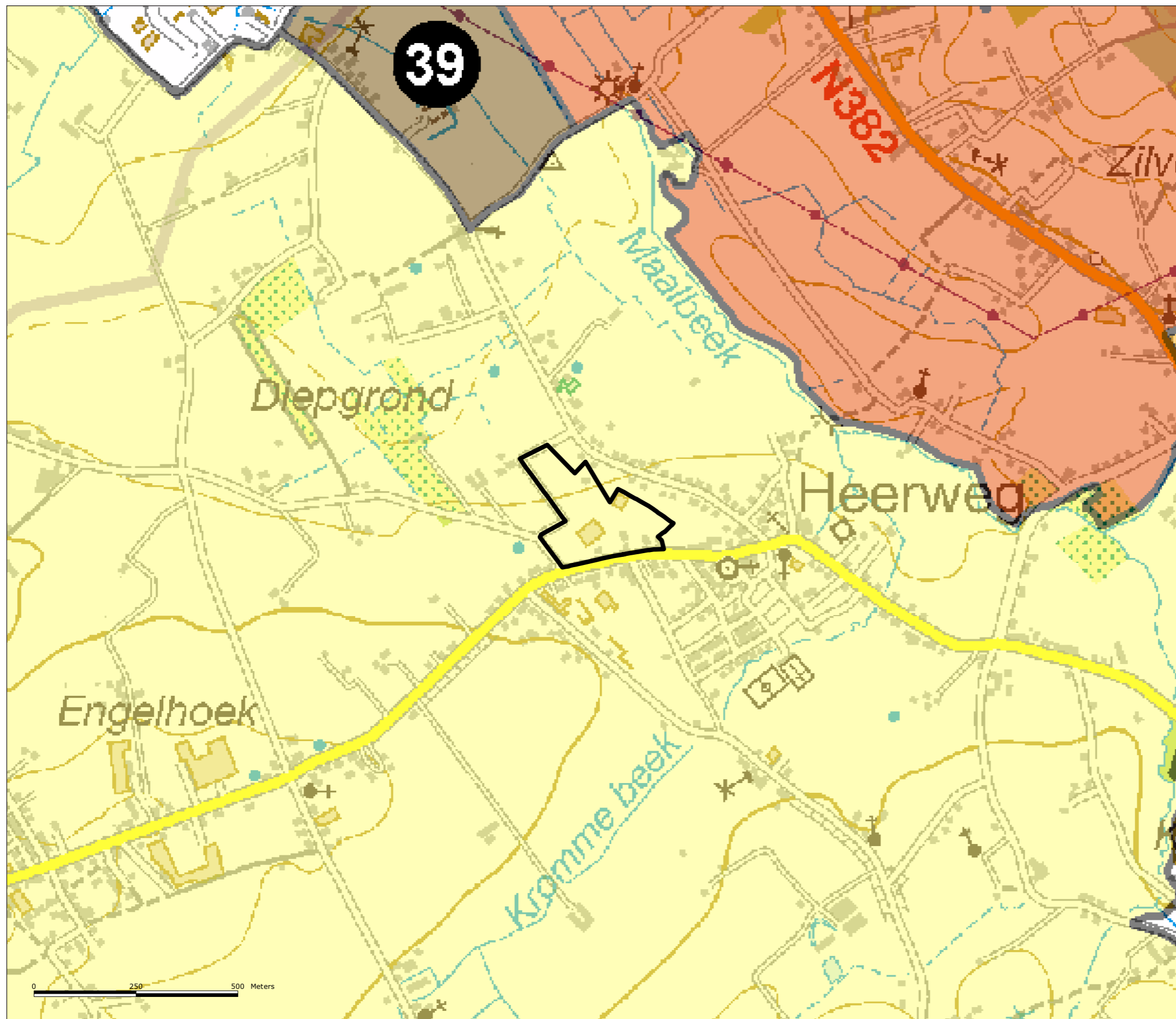
6.4. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Er werd met de RVR-toets nagegaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.







Resultaat RVR-toets:

- Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

-> Er moet geen RVR-toets worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.



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

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
VLAANDEREN, OKTOBER 2008



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.

6.7. VOORKOOPRECHT

Artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening §1 voorziet in een recht van voorkoop. Bij onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een voorkooprecht ingevoerd op het perceel in de Vichtsesteenweg met huisnummer 136. Het verwerven van dit perceel is strategisch omwille van volgende redenen:

Tegenover het plangebied van onderhavig RUP situeert zich het RUP Heirweg-Vinkenhout. In het RUP Heirweg-Vinkenhout wordt een openbare groenzone voorzien met een voetgangers- en fietsverbinding. Mocht deze verbinding er op termijn komen, dan zou het een meerwaarde zijn mocht de voorziene verbinding in het plangebied van onderhavig RUP aansluiten op de verbinding die voorzien is in het RUP Heirweg-Vinkenhout. Het perceel dat recht tegenover de voorziene verbinding in het RUP Heirweg-Vinkenhout gelegen is, is bebouwd en in private eigendom. Hierdoor dient de fietsverbinding naast dit perceel te worden voorzien. Mocht het perceel op termijn verworven kunnen worden via het voorkooprecht, dan kan het perceel mee geïntegreerd worden in de reconversie van de site. Hierbij kan een fietsverbinding gerealiseerd worden die zo goed mogelijk aansluit op de verbinding zoals voorzien in het RUP Heirweg-Vinkenhout. Zolang dit perceel niet verworven wordt, zal de fietsverbinding gerealiseerd moeten worden naast het perceel.

De geldigheidsduur van dit voorkooprecht wordt bepaald op vijftien jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP. De gemeente Anzegem en de intercommunale Leiedal worden als begunstigden aangeduid.



BESTEMMINGSPLAN RUP HEIRWEG-VINKENHOUT

plangebied

zones

- 1 zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 2 zone 2: zone voor openbare groenzone
- 3 zone 3: zone voor openbare wegenis

overdrukken

- 4 merkwaardig gebouw
- 5 op dit perceel kan slechts één woning toegelaten worden
- 6 verbinding van wegenis - erfaanleg
- 7 voetgangers- en fietsverbinding
- 8 minimale dichtheid 15 won. per ha
- 9 op te heffen verkavelingsvergunning

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 onderhavig RUP Douterloigne (reconversie)	opp (m ²)
1	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	bedrijvigheid	27.479
2	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	wonen	7.880
3	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	overig groen	5.291
4	bedrijvigheid (RUP 19-2 Douterloigne)	lijninfrastructuur	4.458
5	wonen (gewestplan)	wonen	9.009