

STAD WAREGEM  
**RUP MIRAKELSTRAAT**



maart 2022, **plenaire vergadering**

## Colofon

### Dit document is een publicatie van:

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

### Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Merel Goossens  
Griet Lannoo

### In samenwerking met:

Jelle Scheerlinck

### Opdrachtgever:

Stad Waregem

### Burgemeester:

Kurt Vanryckeghem

### Voorzitter Gemeenteraad:

Kurt Vanryckeghem

### Algemeen Directeur:

Guido De Langhe

## formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): van 4 november 2019 tot 3 januari 2020
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 27 november 2019 van 16u tot 19u in het OC Nieuwenhove.
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 29 maart 2022
- 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:

- procesnota
- toelichtingsnota

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Situering .....</b>	<b>6</b>	<b>6.</b>	<b>Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Mirakelstraat .....</b>	<b>35</b>
1.1.	Onderwerp van het RUP	6	6.1.	methodiek van effectenbeoordeling	35
1.2.	Ligging van het plangebied	7	6.2.	Wijze van (milieu)effectenbeoordeling	35
1.3.	Begrenzing van het plangebied	7	6.3.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	36
<b>2.</b>	<b>Feitelijke toestand .....</b>	<b>10</b>	<b>7.</b>	<b>Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten (screening) .....</b>	<b>38</b>
2.1.	Ruimtelijke informatie	10	7.1.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	38
2.2.	Toestand van het leefmilieu en de natuur	15	7.2.	Planalternatieven	40
2.3.	Historische toestand	16	7.3.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	42
<b>3.</b>	<b>Juridische toestand .....</b>	<b>17</b>	7.4.	De kenmerken van plannen en programma's	68
3.1.	Overzicht	17	<b>8.</b>	<b>Conclusie.....</b>	<b>69</b>
3.2.	Gewestplan	18			
3.3.	Bestaande BPA's en RuP's	19			
3.4.	Milieuvergunningen	22			
3.5.	Vergunningstoestand woningen	23			
3.6.	Onroerend erfgoed	24			
3.7.	Buurtwegen	26			
3.8.	Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied	27			
<b>4.</b>	<b>Planningscontext.....</b>	<b>28</b>			
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	28			
4.2.	Afbakening stedelijk gebied	28			
4.3.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	28			
4.4.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	29			
4.5.	Mobiliteitsplan	29			
4.6.	Stedenbouwkundig attest	30			
4.7.	Regionale visie	30			
<b>5.</b>	<b>Planningsopties .....</b>	<b>31</b>			
5.1.	Programmatorische vragen	31			
5.2.	Visie en ruimtelijke concepten	31			
5.3.	Ontwerp	31			



toelichting

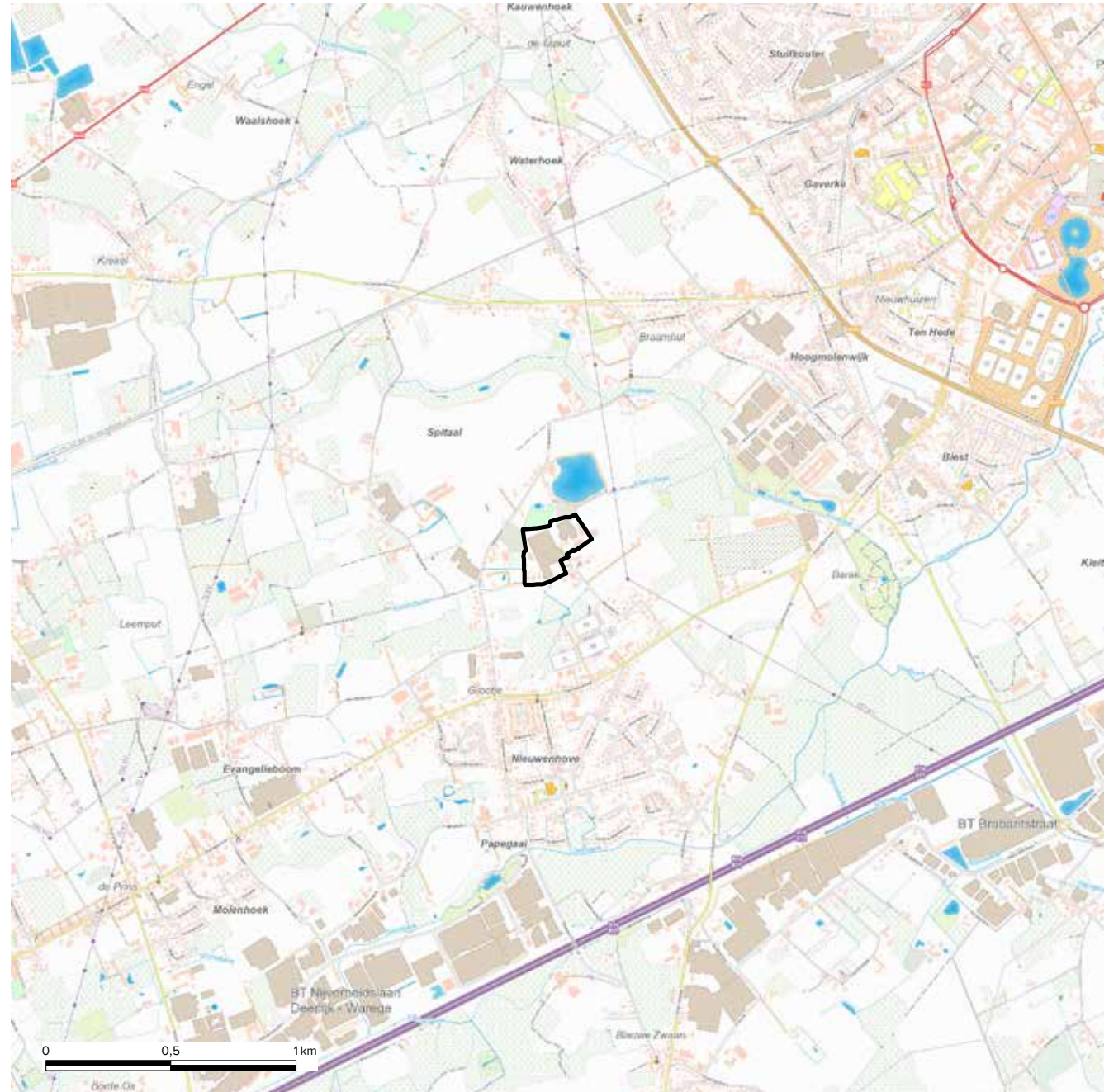
# 1. Situering

## 1.1. Onderwerp van het RUP

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 19 april 2007 (B.S. 14.05.2007).

Het plangebied omvat enerzijds de voormalige bedrijfssite van het textielbedrijf Interspinning NV dat sinds 2000 op de site gehuisvest was. De bedrijfsgebouwen hebben sinds de jaren '60 als weverij en spinnerij gediend, maar kwamen in 2015 leeg te staan. In de jaren '70 kwam het textielbedrijf Deslee/Vanhoutte zich op het terrein vestigen en werd naar aanleiding daarvan een BPA opgemaakt. Het BPA nr. 74 Mirakelstraat had de bedoeling het bedrijf meer rechtszekerheid naar functioneren en uitbreiding te bieden. Met het BPA werd tevens een brede waaier aan bedrijfsactiviteiten toegelaten. Ondertussen is de vraag gerezen om op de site een beperkte invulling van KMO's toe te laten, mede om de overlast voor de buurt te verminderen.

Anderzijds bestaat het oostelijke deel van het plangebied uit het vlasverwerkend bedrijf Van Marcke. Het bedrijf werd in 1945 opgericht en wordt sinds 1984 geleid door Philippe Van Marcke, die hetzelfde jaar de BVBA Van Marcke opricht. Tot op vandaag bestaat de bedrijfsvoering uit vlasvezelbereiding en -verwerking, groothandel en stockage van vlasproducten. Het bedrijf telt drie personen - de zaakvoerder en twee arbeiders. Het sectoraal BPA nr. 79 zonevreemde bedrijven van 2002 maakt het voor Van Marcke mogelijk om de bestaande bedrijfsgebouwen te renoveren en deze eventueel te vervangen door een nieuwbouw. De gebouwen werden uiteindelijk niet vervangen, maar uitgebreid met enkele nieuwbouwloodsen. Het grondgebied van ongeveer 1,5 hectare wordt met het oog op een toekomstgericht en geïntegreerd verhaal opgenomen in dit RUP. Het volledige plangebied is ongeveer 4 ha groot.



## 1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een historisch gegroeide bedrijfscluster, is gelegen op het grondgebied van stad Waregem en ligt te midden van de verrommelde open ruimte tussen de kernen van Waregem en Deerlijk. De site bevindt zich net ten noorden van Nieuwenhove, een gehucht binnen de stad Waregem.

Op grotere schaal zit het openruimtegebied van Waregem geknepen tussen de E17 en Deerlijkseweg/Waregemstraat in het zuiden, de Expresweg rond Waregem in het oosten, de Desselgemseweg/Waregemstraat en Gentseweg in het noorden en de Sprietestraat in het westen. Parallel met de E17 en ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn die Kortrijk met Gent verbindt. De Mirakelstraat is een bochtige lokale weg die langs beide zijden van de Deerlijkseweg loopt.

In vogelvlucht ligt het plangebied op 800 m van het Waregemse gehucht Nieuwenhove, op 2,7 km van het centrum van Waregem en op 3,8 km van het centrum van Deerlijk.

## 1.3. Begrenzing van het plangebied

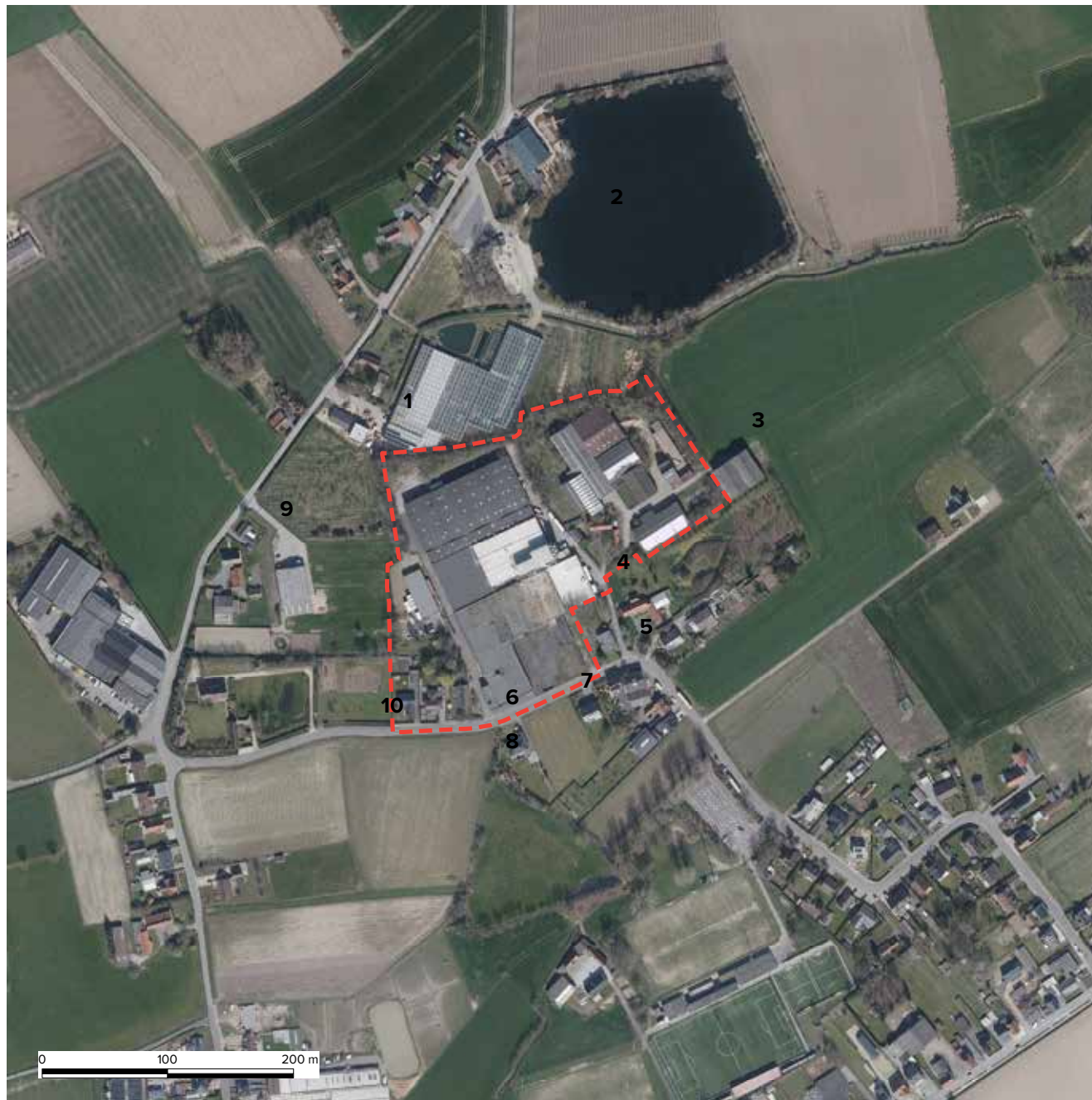
Het plangebied is begrensd door:

- in het noorden: tuinaannemer Scherpereel (met serres) **(1)** en hotel De Peracker **(2)**
- in het oosten:
  - landbouwgronden **(3)**
  - hoeve in eigendom van de familie Vanhoutte (vorige eigenaars bedrijfssite) **(4)**
  - enkele losstaande woonhuizen **(5)**
- in het zuiden:
  - Mirakelstraat **(6)**
  - enkele losstaande woonhuizen **(7)**
  - akkerland **(8)**
- in het westen:
  - boomgaard **(9)**
  - drietal losstaande woningen met garageboxen die bereikbaar zijn via de inrit naar het achterliggende bedrijf **(10)**

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4,3 ha.

### Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschilg, maart 2021





de voormalige bedrijfsgebouwen langsheen de mirakelstraat



de westkant van de bedrijfsgebouwen met gemeenschappelijke inrit vanaf de mirakelstraat



de achterzijde van de bedrijfsgebouwen



de oostkant van de bedrijfsgebouwen met links de vlashandel van marcke



ten westen van de bedrijfsgebouwen is sanitair deneckere gelegen



gemeenschappelijke inrit met losstaande villa en garages



tegenover het plangebied bevindt zich dit rijhuis met aangrenzende schuur



de zuidoostelijke hoek van het plangebied grenst met deze villa



oude hoeve ten zuidoosten van het plangebied





*de mirakelweg verbindt het bedrijf met de mirakelstraat*



*op de site van marcke bevindt zich deze hoeve, opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed*



*loods op de site van marcke*



*loods op de site van marcke*



*loods op de site van marcke*



*in het uiterste oosten van de site bevindt zich een groenbuffer, achterliggende loodsen worden niet in het RUP opgenomen*

## 2. Feitelijke toestand

### 2.1. Ruimtelijke informatie

#### 2.1.1. BEBOUWDE RUIMTE

Het plangebied is in totaal ongeveer 4,5 hectare groot. De bebouwde ruimte maakt hiervan het grootste deel uit en bestaat uit bedrijfsgebouwen, drie woningen en een hoeve. 73% van het volledige plangebied is bebouwd (48% of 2,2 hectare) of verhard (25% of 1,1 hectare). Slechts 1,2 hectare is onverhard of vergroend (27%).

Zoals op het plan met de bestaande toestand te zien is, wordt het merendeel van de verharde ruimte door het bedrijfsgebouw van Interspinning NV ingenomen. Door het feit dat het bedrijfsgebouw volledig omringd is door circulatieruimte, toegangswegen en parkeermogelijkheden, blijft nog maar weinig ruimte over voor groeninrichting. Deze bedrijfsite - ongeveer 2,3 hectare groot - is voor 90% verhard en bebouwd.

Ten westen van het bedrijfsgebouw van Interspinning NV staat een kleiner bedrijfsgebouw dat op vandaag door Sanitair Deneckere wordt ingenomen. De toegang naar dit bedrijf is een gezamenlijke toegang ten westen van het grote bedrijfsgebouw van Interspinning NV. Deze toegang is tevens de enige manier waarop een tweetal garages die zich iets inwaarts bevinden, bereikt kunnen worden.

Langs oostelijke zijde bevindt zich het bedrijf Van Marcke. Het bedrijf heeft in de afgelopen tientallen jaren enkele uitbreidingen gekend. Op vandaag is ongeveer 60% verhard van de totale 1,5 ha. De bedrijfsite is doorheen de jaren gegroeid en kent geen logische structuur.

De drie bedrijfsites bevinden zich in een kleine bebouwde cluster en worden omgeven door zowel bedrijven als woningen. Ten noorden van de site situeert zich een tuinaannemer met enkele serres. Ten zuiden van het sanitairbedrijf zijn drie losstaande woningen gelegen. Het meest oostelijke richt zich niet tot de Mirakelstraat, maar tot de gemeenschappelijke inrit ten westen van de bedrijfsgebouwen. Ook ten zuidoosten van de site bevindt zich enerzijds een losstaande villa en anderzijds een oude hoeve. Op de Ferrariskaart is op deze locatie reeds een hoeve te zien. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een rijwoning met een oude vlasschuur en een tweetal losstaande villa's.



## 2.1.2. OPEN RUIMTE

De aanwezige groene ruimten zijn voornamelijk langsheen de Koedrijfbeek gesitueerd en vormen zo tegelijkertijd een buffer tegenover het noordelijk gelegen bedrijf en de westelijke aangrenzende semi-open ruimte. Ook aan de noordoostelijke zijde is een bomenrij aanwezig die de grens vormt met het vlasverwerkingsbedrijf Van Marcke. Langs de oostelijke grens van de site Van Marcke wordt tevens een groenbuffer voorzien naar het open gebied toe. Door het voorzien van bomen op eigen terrein worden de woningen langs zowel westelijke als zuidoostelijke zijde afgeschermd van de bedrijfssites. Tussen de site Van Marcke en de zuidelijke gelegen woning is een dunne groenbuffer voorzien. Tot slot is op de site Van Marcke een waterbuffer aanwezig.

Met dit RUP zal de bestendiging en uitbreiding van de groenbuffers enerzijds vastgelegd worden. Naast groenbuffers zal anderzijds ook maximaal ingezet worden op vergroening en ontharding.



*deze ruimte werd destijds gebruikt (en is bestemd) als parking van de werknemers*



*tussen een aangrenzende woning en de site bevindt zich een onverharde strook*



*langs de westelijke grens van het plangebied werd een bomenrij aangeplant*



*ook langs de achterzijde van het plangebied werd een groenzone voorzien*



*een bomenrij scheidt de site van marcke met de site mirakel*



*op de noordelijke en oostelijke grens van het plangebied stroomt de koedrijfbeek*

### 2.1.3. ONTSLUITING

#### Stappers & trappers

Het plangebied is gelegen naast een wandelroute uitgetekend door de stad Waregem, meer bepaald de 10.000 stappenwandeling. De wandeling verbindt het plangebied met het centrum en de omgeving van de kern van Nieuwenhove.

Vlaktbij, op het kruispunt met de Mirakelstraat en de Spitaalstraat, is het fietsknooppunt 72 gelegen. Het fietsnetwerk zelf passeert evenwel niet langs het plangebied.

#### Openbaar vervoer

Het plangebied bevindt zich in het semi-open gebied tussen Waregem en Deerlijk, wat betekent dat in de nabijheid van de site geen treinstation gelegen is. Het dichtste station is dat van Waregem en ligt op 4 km (niet in vogelvlucht) van het plangebied. Station Harelbeke situeert zich op 9,3 km.

Nieuwenhove wordt bediend door volgende buslijn:

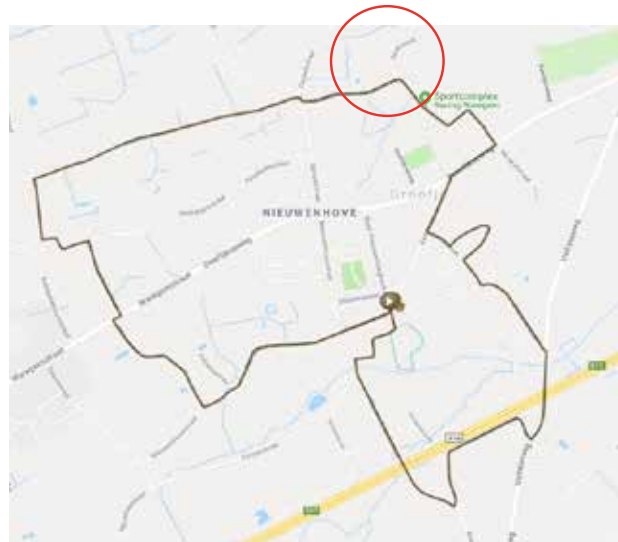
- Kortrijk - Harelbeke - Deerlijk - Waregem

De buslijn passeert ten zuiden van het plangebied. De dichtstbijzijnde haltes bevinden zich op een afstand van 800 m en

900 m. Aan het Mirakelstadion, tussen het plangebied en de Deerlijkseweg bevindt zich een belbushalte.

#### Persoonsverkeer

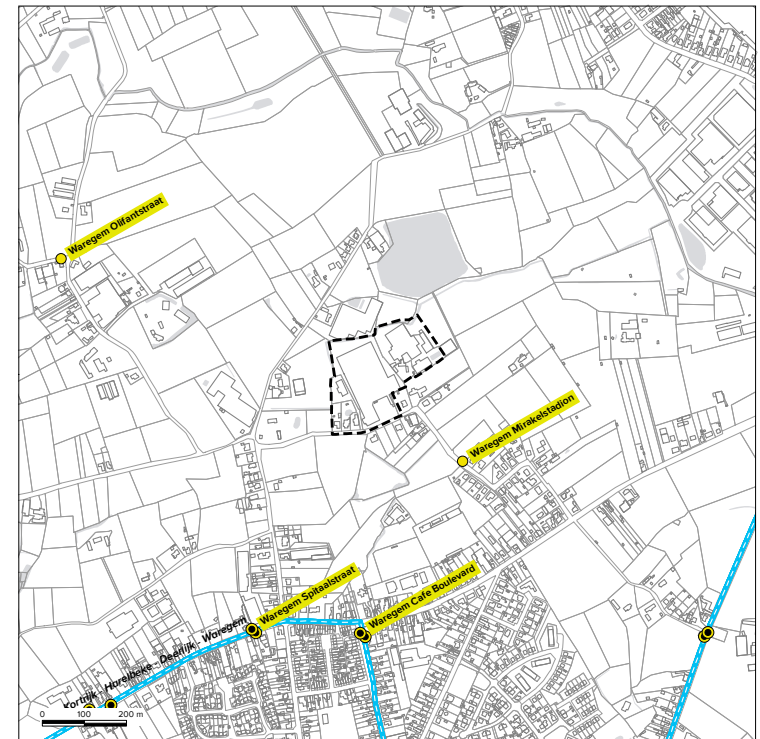
Het perceel wordt enkel ontsloten door de Mirakelstraat, die in het zuiden aantakt op de Deerlijkseweg, de verbindingsweg tussen Waregem en Deerlijk. In het GRS van stad Waregem wordt de Deerlijkseweg aangeduid als lokale weg I.



10.000 stappenwandeling waregem



fietsknooppunt (72, 82) in de omgeving van het plangebied



**Openbaar vervoer**  
Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, juni 2021

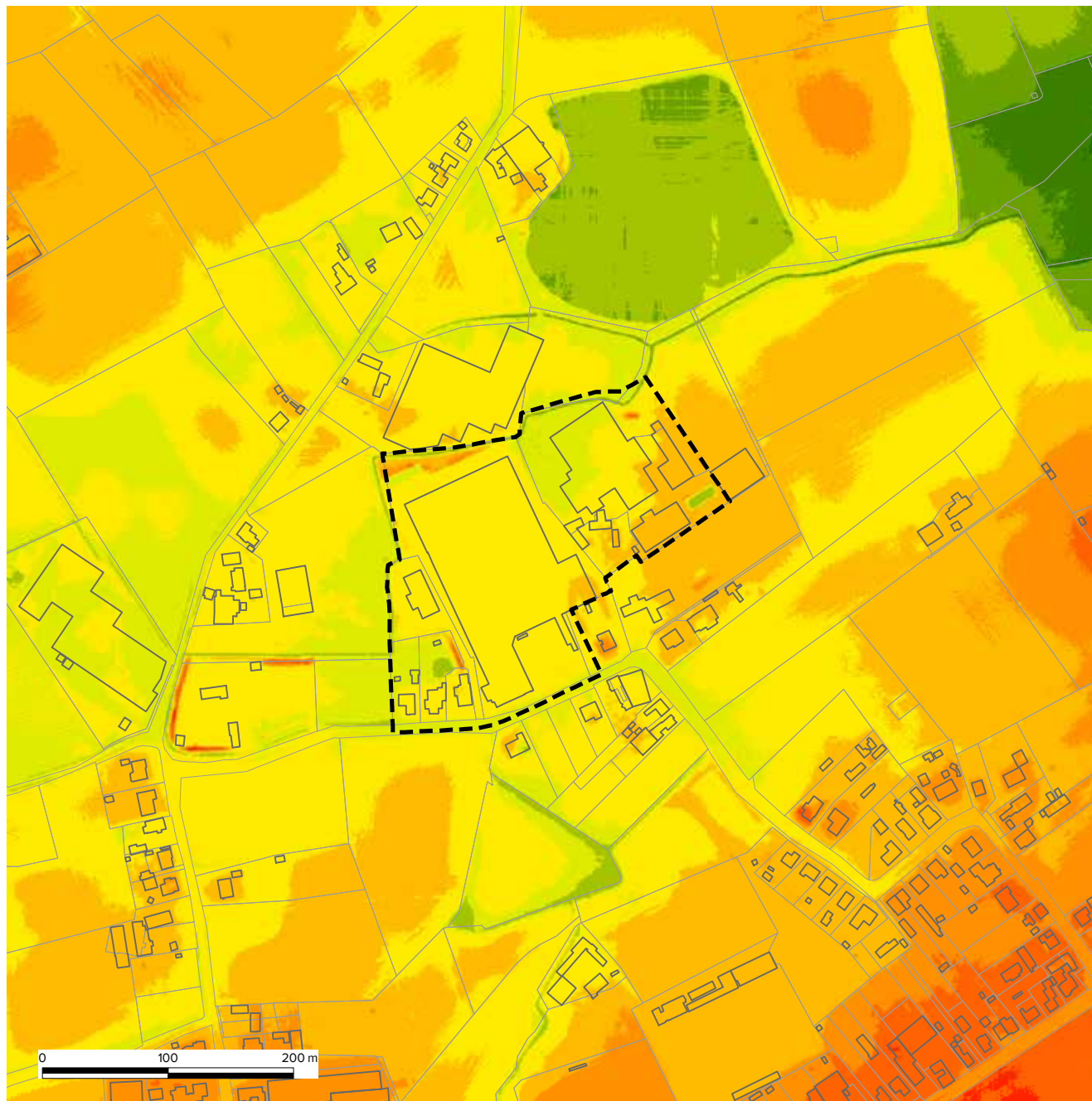
— buslijnen  
● haltes  
● belbushaltes

#### 2.1.4. RELIËF

Binnen het plangebied zijn slechts lichte hoogteverschillen op te merken. Deze situeren zich voornamelijk langs de beekvallei van de Koedrijfbeek en in het oosten van het plangebied.

#### Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



## 2.1.5. FUNCTIES

In het plangebied zelf is volgens de kaart enkel het bedrijf Van Marcke aanwezig, dat aangeduid wordt als groothandel, fabricage en industrie. Interspinning NV, het bedrijf dat voor 2015 op de site Mirakel was gehuisvest, is al enkele jaren verhuisd, waardoor dit deel van het plangebied niet wordt aangeduid. Sanitair Deneckere, dat op vandaag in het westelijke bedrijfsgebouw is gevestigd, wordt verkeerdelijk niet aangegeven op het plan.

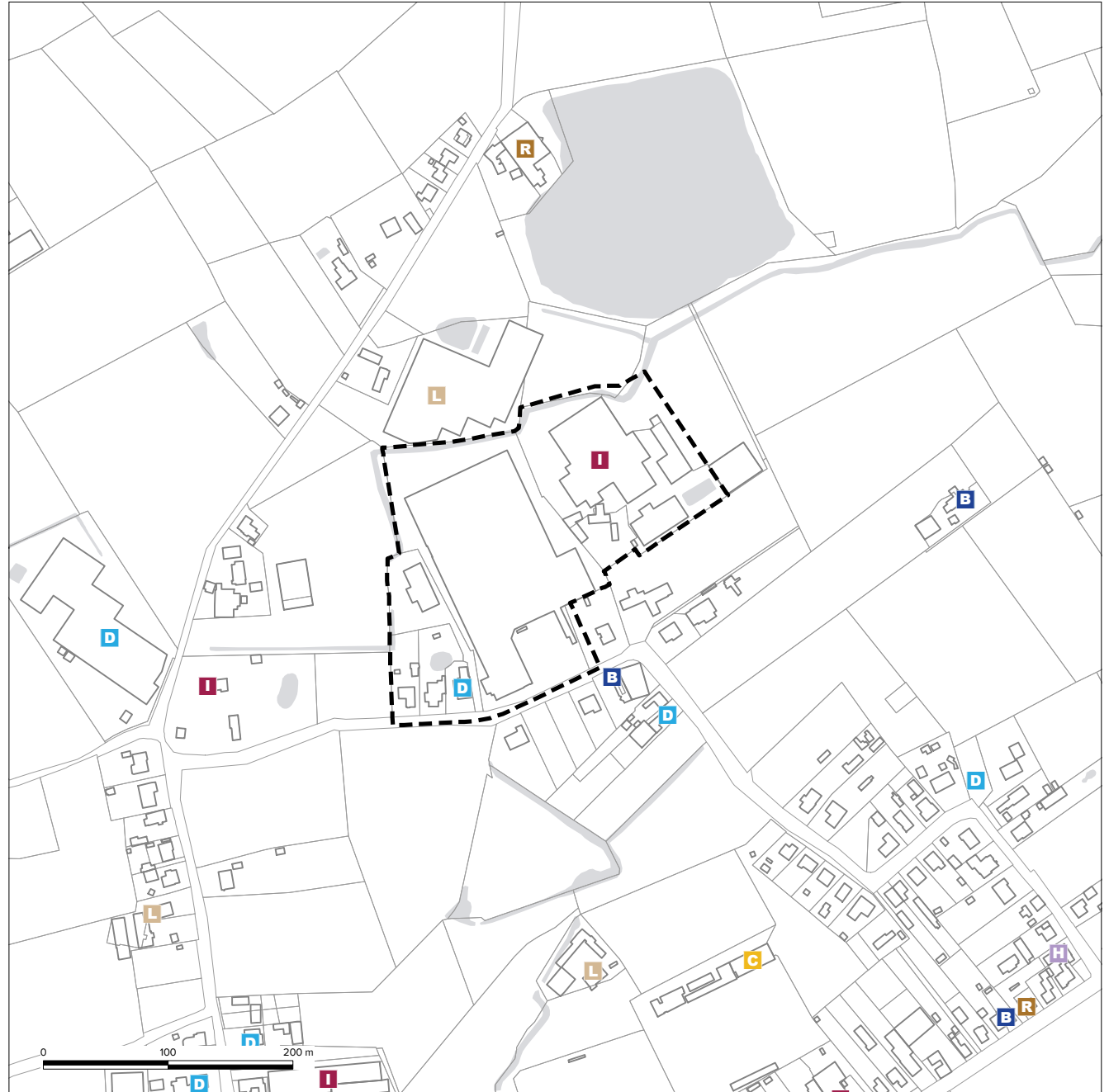
Rondom het plangebied zijn tal van bedrijven aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevindt zich één bedrijf, in de richting van de kern van Nieuwenhove is er een diverser aanbod van activiteiten waar te nemen. Deze gaan van landbouwbedrijven, diensten, vrije beroepen en horeca tot bouwbedrijven en cultuurverenigingen.

### Functiekaart

Bron: bedrijvengids Leiedal, januari 2022



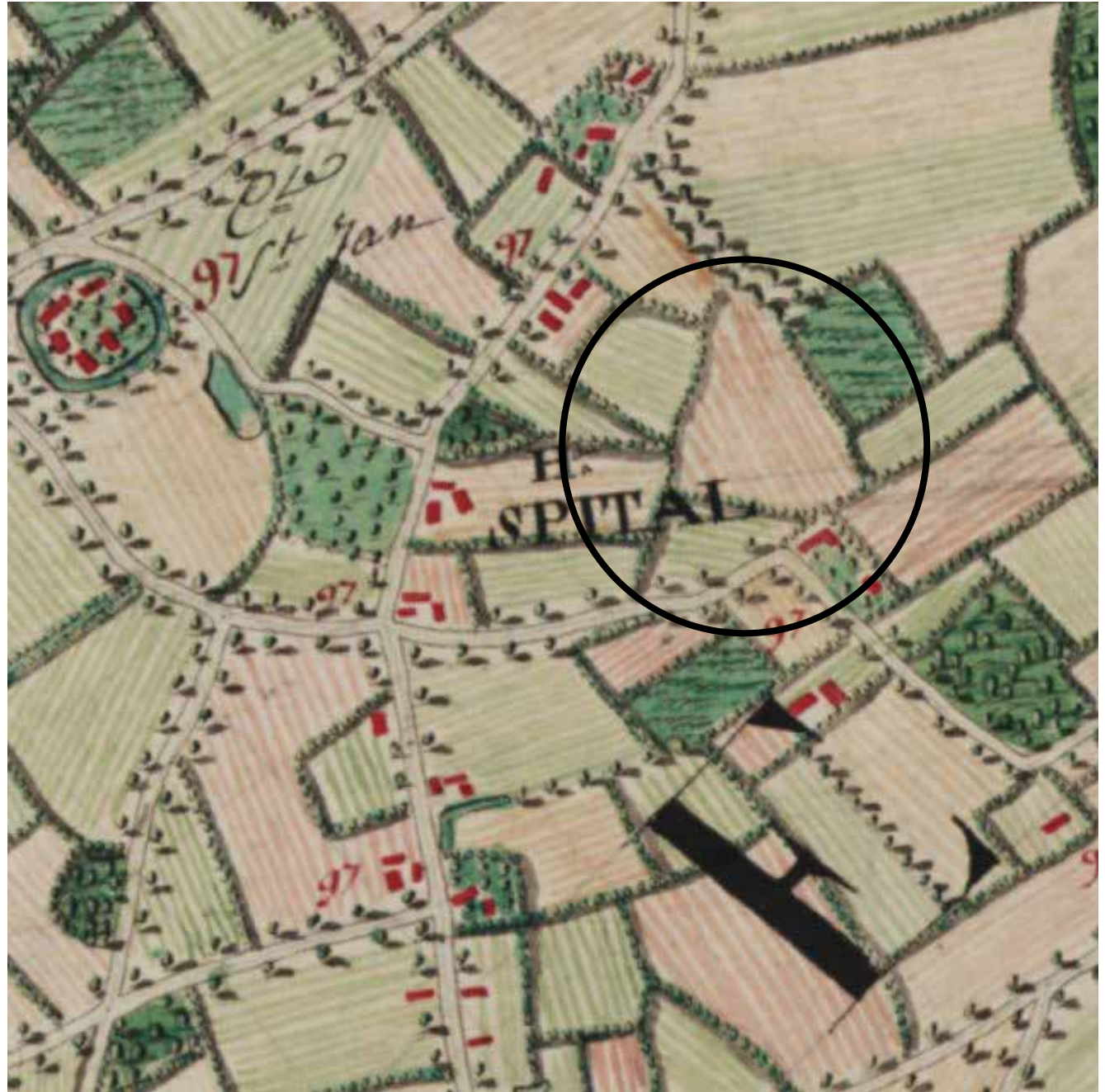
- D** Diensten
- B** Bouw
- V** Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H** Handel
- I** Groothandel, fabricage en Industrie
- O** Overheid
- R** Horeca
- A** Auto en moto
- L** Landbouw en tuinbouw
- C** Cultuur, sport en recreatie



## 2.2. Toestand van het leefmilieu en de natuur

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "effectenbeoordeling".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap...



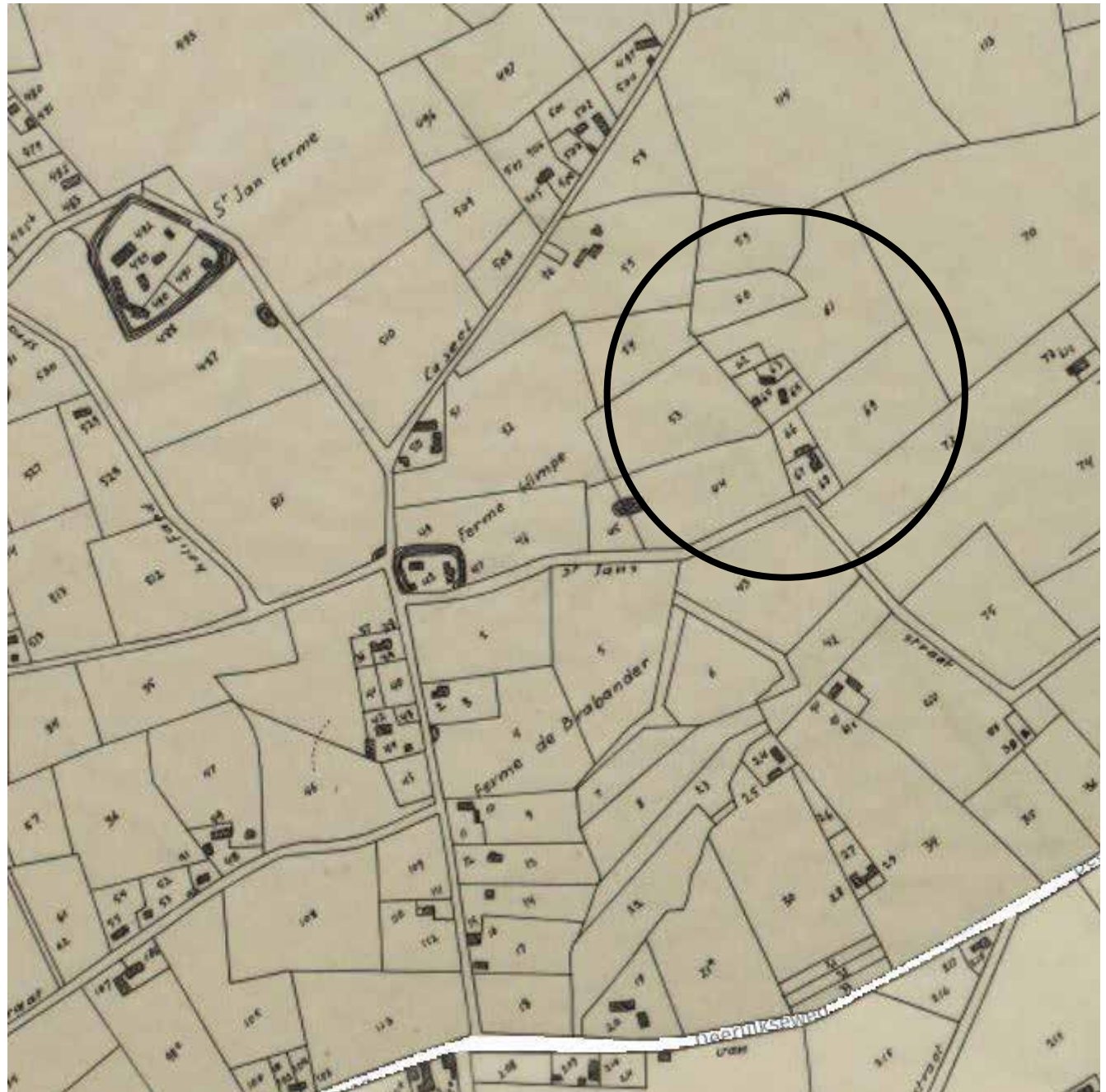
### 2.3. Historische toestand

#### < Ferraris, 1777

Op de Ferrariskaart is voornamelijk langs de Caseelstraat en Spitaalstraat bebouwing waar te nemen. De Mirakelstraat is nog onaangeroerd, met uitzondering van een hoeve op de hoek met de Spitaalstraat en de hoeve die vermoedelijk overeenkomt met de hoeve die ten zuiden van het plangebied is gelegen - ter hoogte van de bocht in de Mirakelstraat.

#### Popp, 1850 >

Op de Popp kaart is te zien dat de hoevesite binnen het plangebied reeds aanwezig is - net zoals de hoeve die op vandaag nog steeds zuidelijk van de site Van Marcke gelegen is. Langs de Caseelstraat en Spitaalstraat is reeds een lichte vorm van lintbebouwing waar te nemen. In de Mirakelstraat is naast de twee vernoemde hoeves en een omwaterde hoeve op de kruising met de Spitaalstraat nog geen bebouwing op te merken.





### 3. Juridische toestand

#### 3.1. Overzicht

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• agrarisch gebied</li> </ul>
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• BPA nr. WAR074 Mirakelstraat</li> <li>• BPA nr. WAR079 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven</li> </ul>
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• PRUP solitaire vakantiewoningen - Interfluvium</li> </ul>
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Niet van toepassing
Milieuvergunningen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 531/A/4</li> <li>• 531/E/4</li> <li>• 531/E/5</li> <li>• 339/A/1</li> <li>• 339/E/1</li> </ul>
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Grenzend aan het plangebied bevinden zich 3 relictten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoevesite</li> <li>• Onze-Lieve-Vrouwekapel</li> <li>• Vlashandelaarswoning</li> </ul>
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied lopen 2 buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin nr. 42</li> <li>• Sentier nr. 128</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	Het plangebied wordt in het noorden en gedeeltelijk in het westen door de Koedrijfbeek begrensd. De Koedrijfbeek is een beek van tweede categorie.

Type plan	Referentie
Signaalgebied	Niet van toepassing
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied is opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied, met name in categorie 2 - RUP's na verder onderzoek.
VEN-gebied, IVON-gebied	Niet van toepassing
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
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 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 overwelven van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstallingen, definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 7 juli 2015

### 3.2. Gewestplan

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

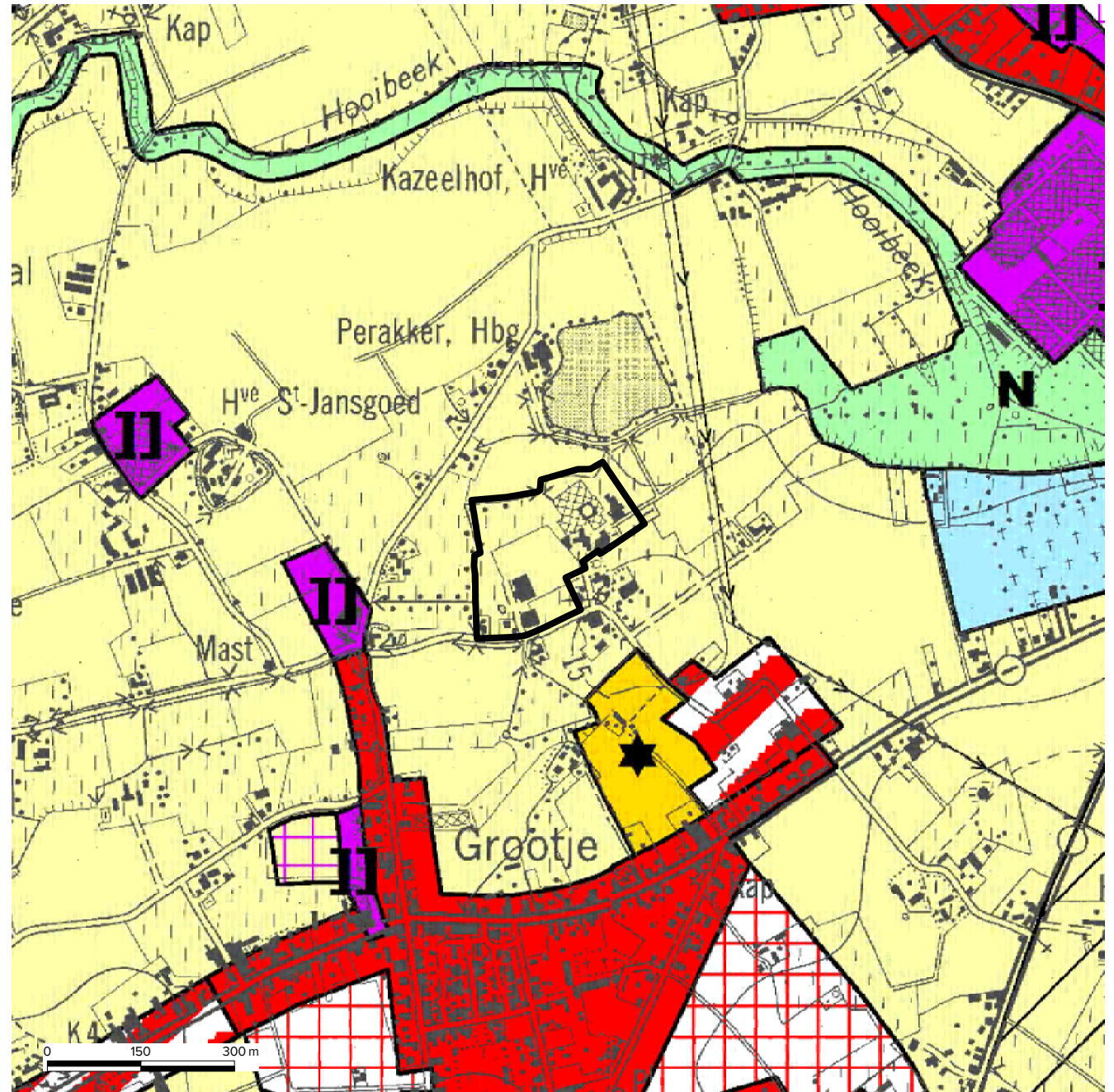
- agrarisch gebied

#### Gewestplan

Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)



- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor dagrecreatie
- natuurgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- milieubelastende industrieën
- reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding; grondkleur agrarisch gebied
- reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding; grondkleur landelijk gebied
- bestaande spoorwegen
- bestaande hoogspanningsleidingen



### 3.3. Bestaande BPA's en RuP's

Het plangebied maakt deel uit van het PRUP solitaire vakantiewoningen - Interfluvium.

BPA's in het plangebied:

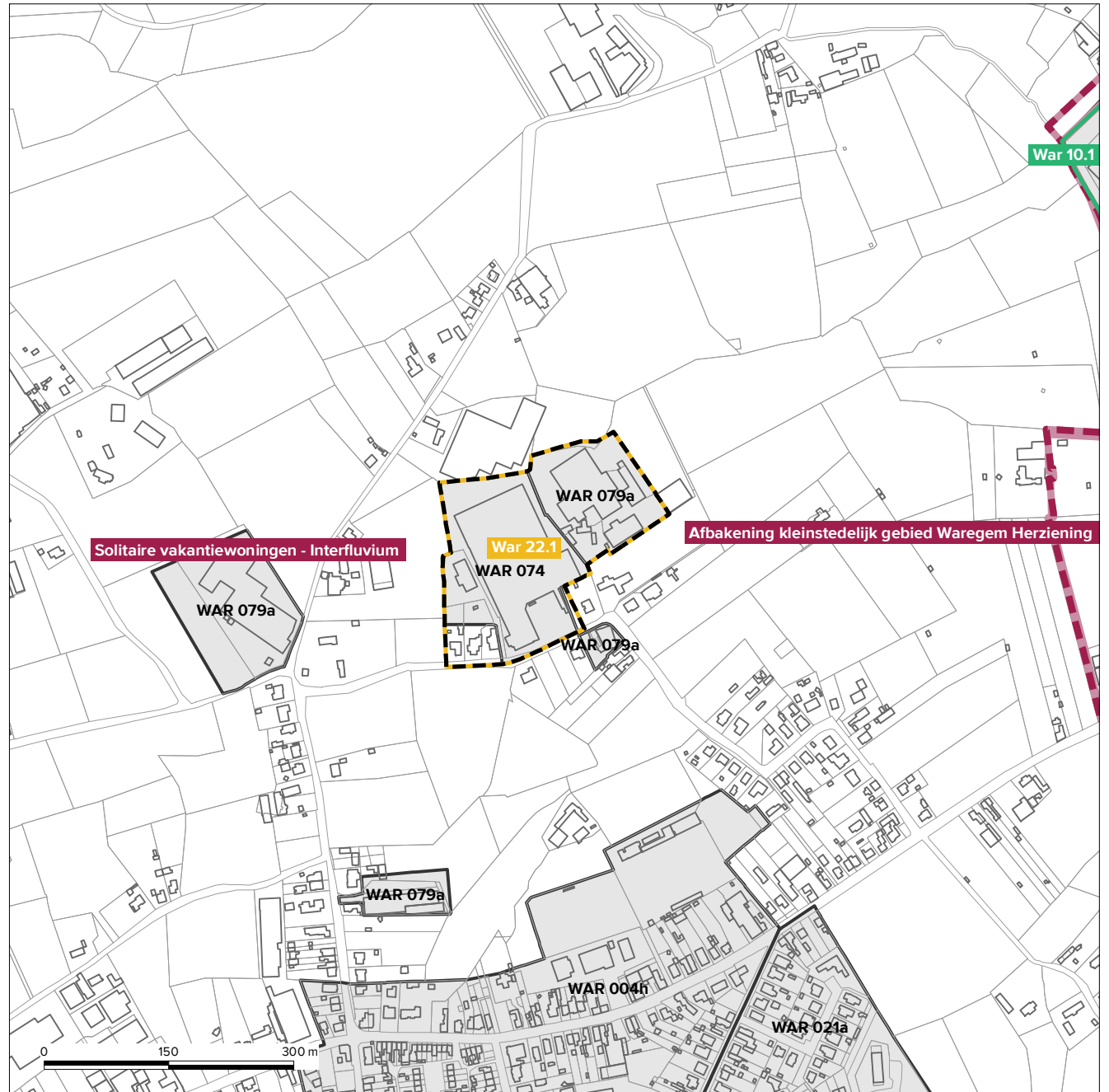
- BPA nr. 74 Mirakelstraat
- BPA nr. 79 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven

#### Overzicht RUP's en BPA's

Bron: Gem. RUP's en BPA's/ Leiedal, januari 2022  
GRUP's/GISWest, juli 2014 - PRUP's/DSI, juni 2021

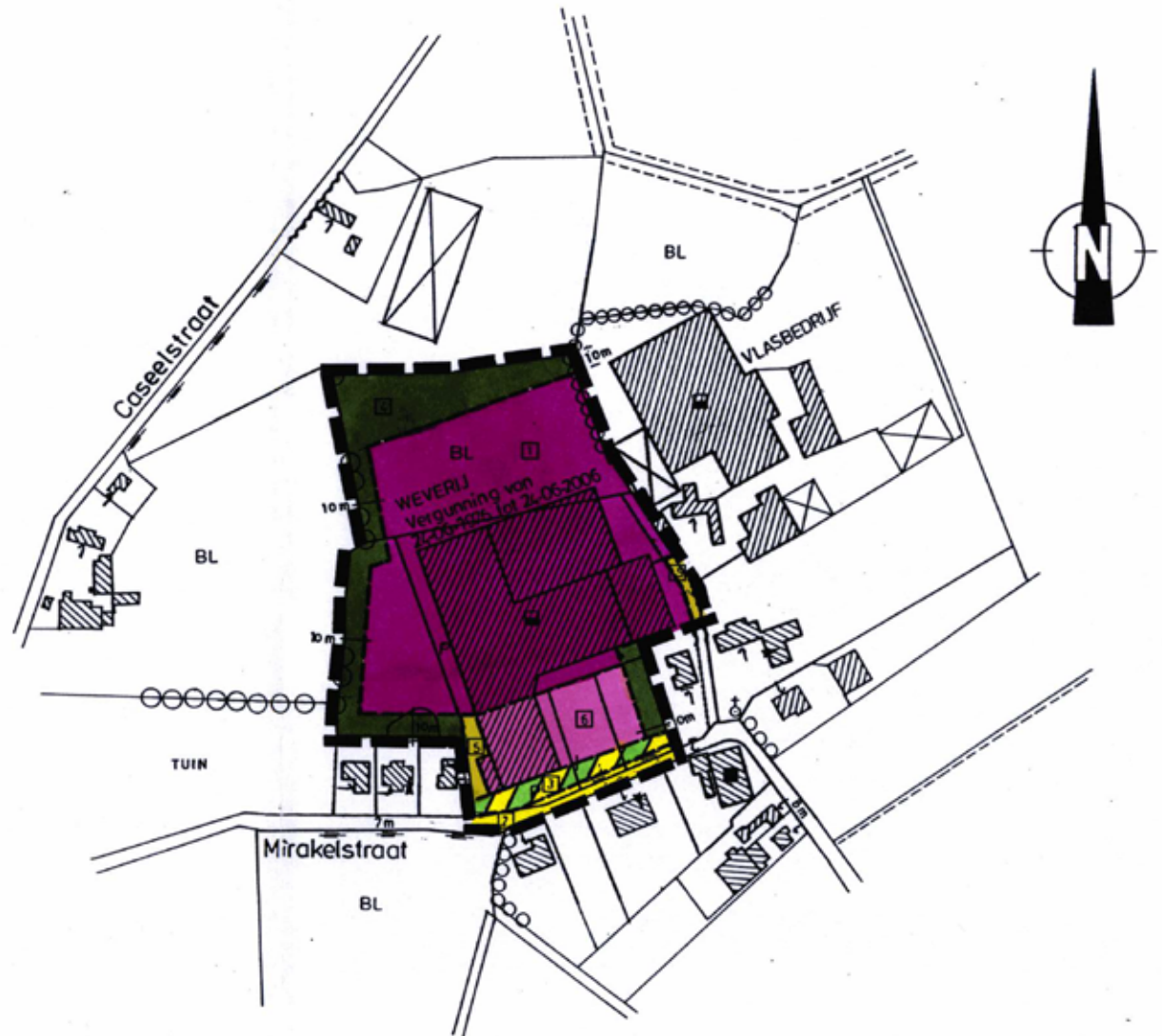


-  gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  provinciale RUP's - contouren
-  provinciale RUP's - deelgebieden
-  gewestelijke RUP's - contouren
-  gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's



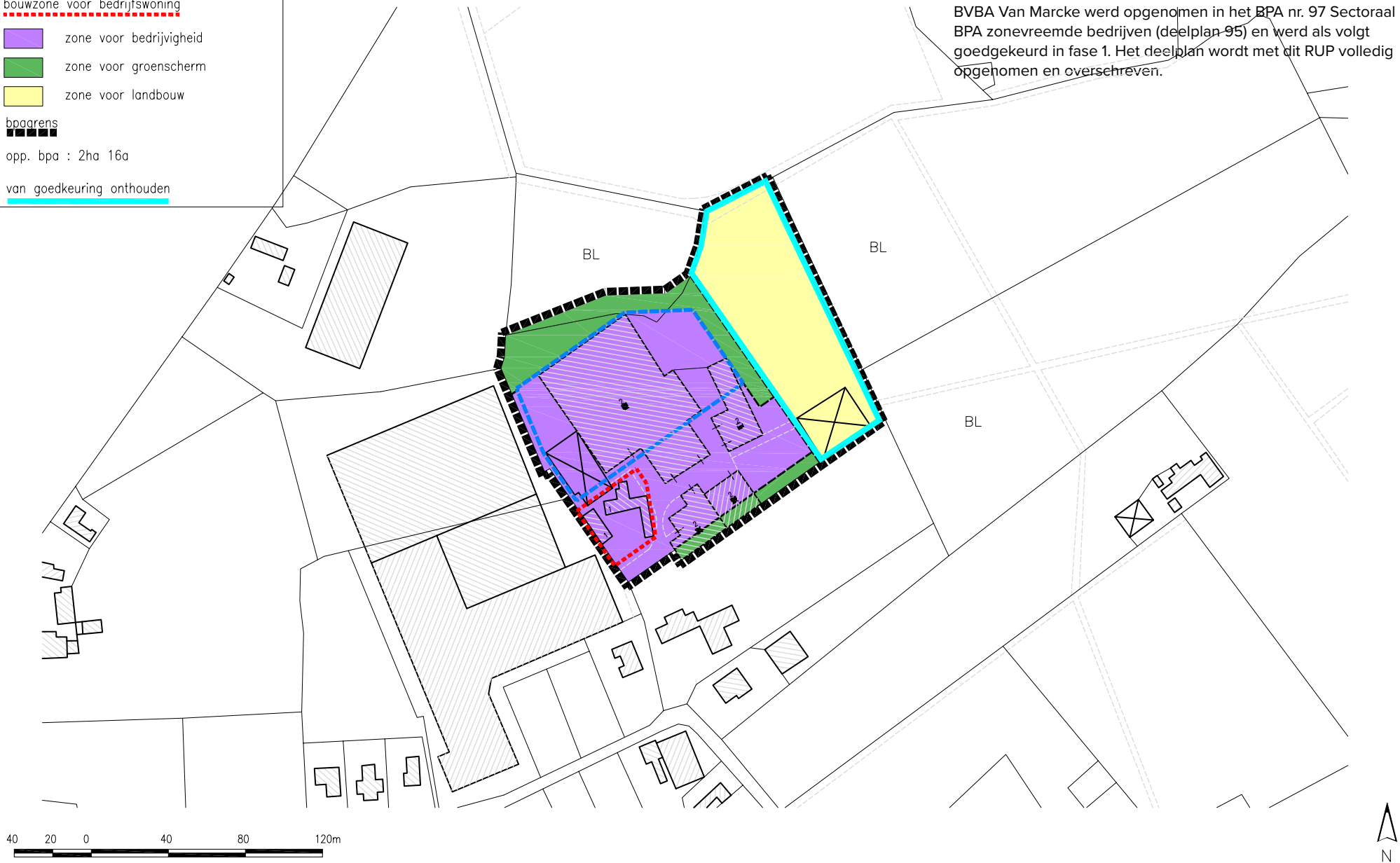
Zoals te zien is op het verordenend plan van het BPA nr. 74 Mirakelstraat wordt het volledige BPA in dit RUP opgenomen. De bedoeling van dit RUP is dan ook om het BPA volledig op te heffen en te vervangen met een opgefriste versie van het BPA.

- |   |  |   |            |
|---|--|---|------------|
| ---   | ZONEGREN   | □ | ZONENUMMER |
|    | ZONE 1 ZONE VOOR INDUSTRIËN, HANDEL EN KANTOREN      |   |            |
|    | ZONE 2 ZONE VOOR OPENBARE WEGENS                     |   |            |
|   | ZONE 3 ZONE VOOR PARKING                             |   |            |
|  | ZONE 4 ZONE VOOR HET AANLEGGEN VAN EEN GROENSCHERM   |   |            |
|  | ZONE 5 ZONE VOOR PRIVATE OPRITTEN                    |   |            |
|  | ZONE 6 ZONE VOOR PARKING, KANTOREN EN STAPELPLAATSEN |   |            |

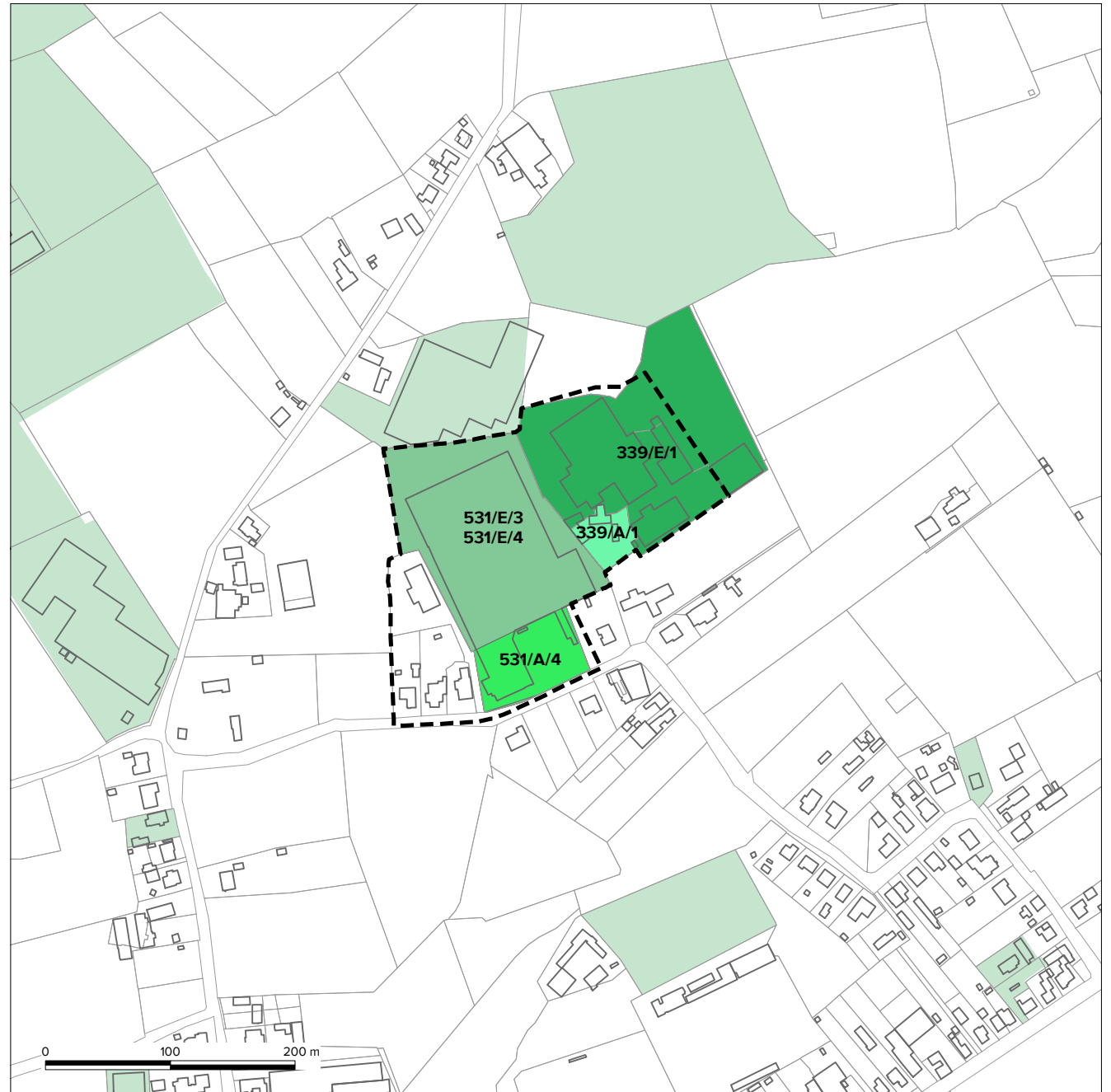


bouwzone voor bedrijfsgebouwen  
bouwzone voor bedrijfswoning  
zone voor bedrijvigheid  
zone voor groenscherm  
zone voor landbouw  
baagrens  
opp. bpa : 2ha 16a  
van goedkeuring onthouden

BVBA Van Marcke werd opgenomen in het BPA nr. 97 Sectoraal BPA zonevremde bedrijven (deelplan 95) en werd als volgt goedgekeurd in fase 1. Het deelplan wordt met dit RUP volledig opgenomen en overschreven.



### 3.4. Milieuvergunningen



#### Milieuvergunningen

Bron: Stad Waregem, maart 2019



 geldende milieuvergunningen

### 3.5. Vergunningstoestand woningen

#### **Mirakelstraat 104**

##### **Aanvraag tot Stedenbouwkundige vergunning (OS) B/1973/135**

- Dossiernr. Gemeente: B/1973/135
- Onderwerp: bouwen woonhuis
- Status: beslist in eerste aanleg (vergund)
- Datum Status: 23/5/1973
- Info Status: college van burgemeester en schepenen

#### **Mirakelstraat 106**

##### **Aanvraag tot Stedenbouwkundige vergunning (OS) B/2004/202**

- Dossiernr. Gemeente: B/2004/202
- Onderwerp: uitbreiden van een woning
- Status: uitgevoerd (vergund)
- Datum Status: 19/8/2004
- Info Status: aanvrager

##### **Aanvraag tot Stedenbouwkundige vergunning (OS) B/1993/4439**

- Dossiernr. Gemeente: B/1993/4439
- Onderwerp: bouwen van een woning
- Status: beslist in eerste aanleg (vergund)
- Datum Status: 6/5/1993
- Info Status: college van burgemeester en schepenen

#### **Mirakelstraat 108**

##### **Aanvraag tot Stedenbouwkundige vergunning (OS) B/1966/303**

- Dossiernr. Gemeente: B/1966/303
- Onderwerp: bouwen van een woonhuis
- Status: beslist in eerste aanleg (vergund)
- Datum Status: 27/6/1966
- Info Status: college van burgemeester en schepenen

##### **Aanvraag tot Stedenbouwkundige vergunning (OS) B/1975/174**

Dossiernr. Gemeente: B/1975/174

- Onderwerp: bouwen tuinhuisje
- Status: beslist in eerste aanleg (vergund)
- Datum Status: 11/6/1975
- Info Status: college van burgemeester en schepenen



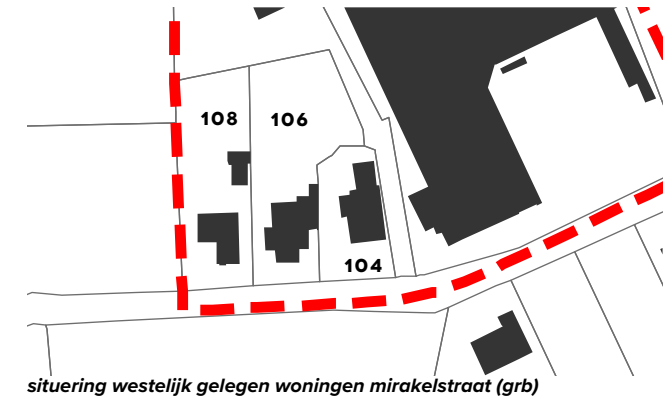
**Mirakelstraat 104**



**Mirakelstraat 106**



**Mirakelstraat 108**



*situering westelijk gelegen woningen mirakelstraat (grb)*

### 3.6. Onroerend erfgoed

In het plangebied bevindt zich volgend vastgesteld relict:

- Hoevesite

In de omgeving van het plangebied:


- Onze-Lieve-Vrouwekapel
- Vlashandelaarswoning

#### Bouwkundig erfgoed

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed, oktober 2021



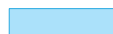
 bouwkunding element


 bouwkundig geheel

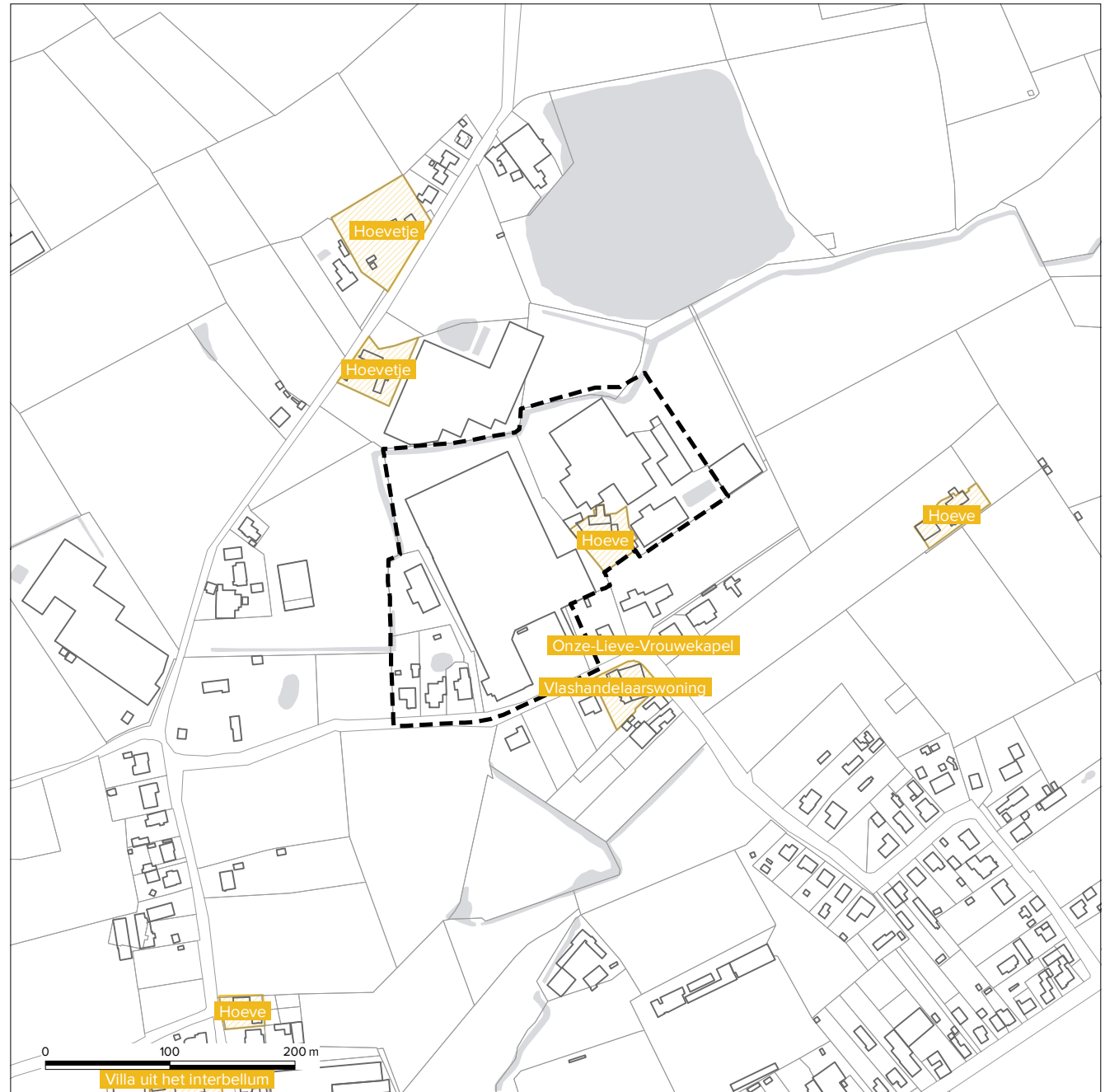
#### Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 cultuurhistorische landschappen





## HOEVESITE

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 9/11/2011.

*Eind 18<sup>de</sup>-eeuwse hoevesite, die voor het eerst wordt weergegeven op een kaart uit het landboek van Waregem, opgetekend door Anthone Van Outrive in 1753-1757. Op het primitief kadasterplan (circa 1835) bestaande uit een woonhuis, stal en een in 1954 afgebroken bakhuis. In 1954 wordt tussen het woonhuis en de stalvleugel een uitbreiding gemaakt, wordt tegen de westelijke perceelsgrens een nieuw bijgebouw opgetrokken en ten noordoosten van het woonhuis een vlasfabriek met roterij. Tot op heden, vlashandel Van Marcke.*

*Onverhard, deels begraasd erf met aan de noordzijde, woonhuis met haaks erop een stalvolume en ten noorden en ten noordoosten, uitgestrekte fabrieksgebouwen. Verankerde baksteenbouw onder mechanische pannen. Woonhuis met vernieuwde voorgevel van vermoedelijk 1954; links onder meer beeldnisje, driedelige, gedeelde vensters. Verwaarloosde stalvleugel met overkragende bedaking.*

Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/207429>



## ONZE-LIEVE-VROUWEKAPEL

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 9/11/2011.

*Gebouwd circa 1944 als bescherming tegen het oorlogsleed van de Tweede Wereldoorlog. Pijlerkapel van oranje baksteen, afgedekt door grijze eternietleien en vooraan met langwerpige nisje met glazen deurtje en beeld. Op de pijler, houten bordje met opschrift "O.L. VROUW VAN VREDE / BESCHERM ONS".*

Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/207427>



## VLASHANDELAARSWONING

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 9/11/2011.

*Vlashandelaarswoning gebouwd in 1941 door vlashandelaar Hilone Van Houtte. Dubbelhuis van oranje baksteen onder zadeldak met mechanische pannen; arduinen plint. Voorgevel van een andere, oranje baksteensoort, geritmeerd door de omlijstingen in ander metselverband rondom de vensters. Verdiepte inkom met bovenliggende luifel. Bewaard schrijnwerk. Rechts, vlasschuur.*

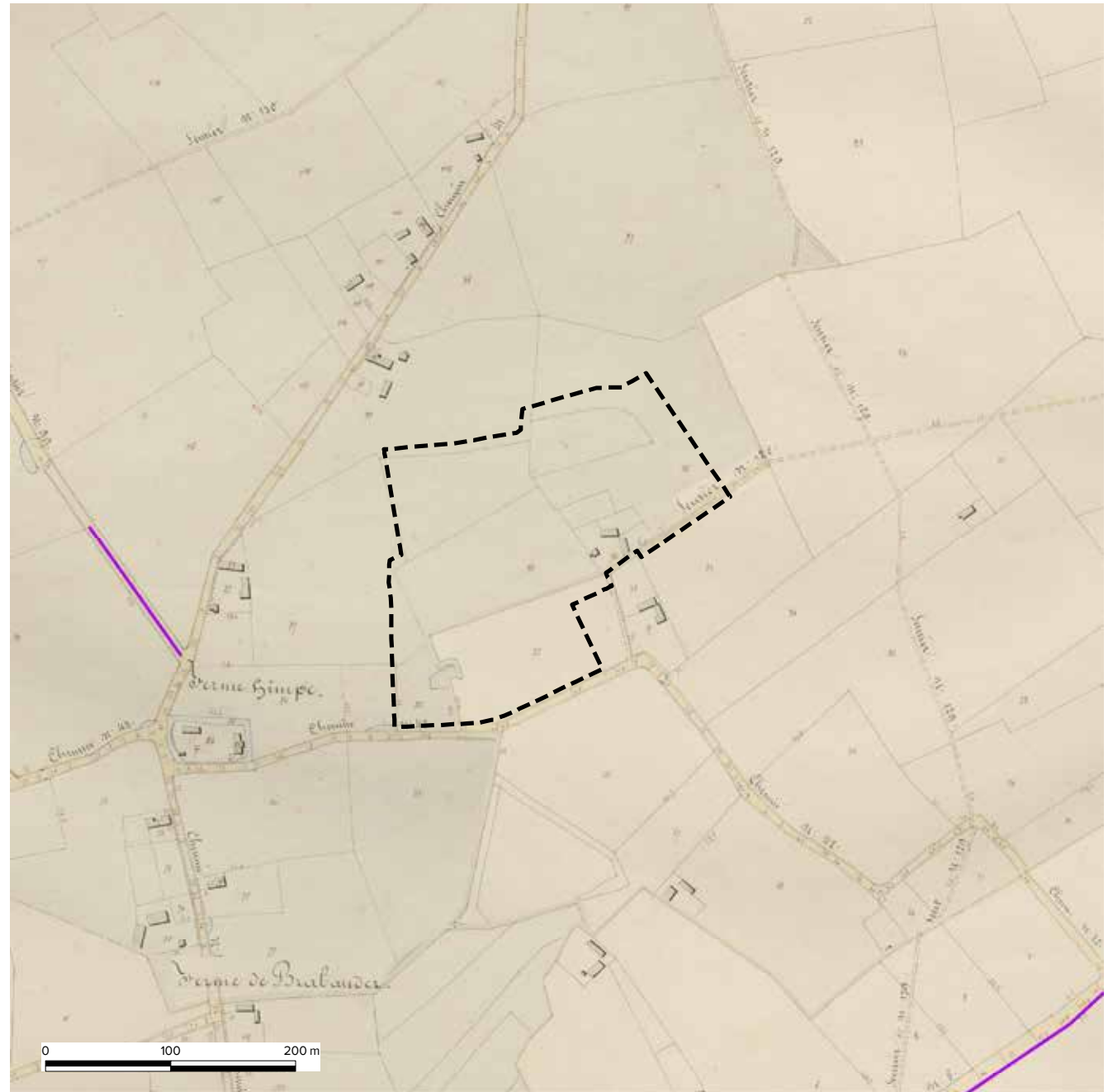
Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/207428>



### 3.7. Buurtwegen

Grenzend aan het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Chemin nr. 42 (Mirakelstraat)
- Sentier nr. 128 (ingenomen door privaat domein, niet opgeheven)



#### Atlas der buurtwegen

Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen, januari 2022



 wijzigingen






### 3.8. Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied

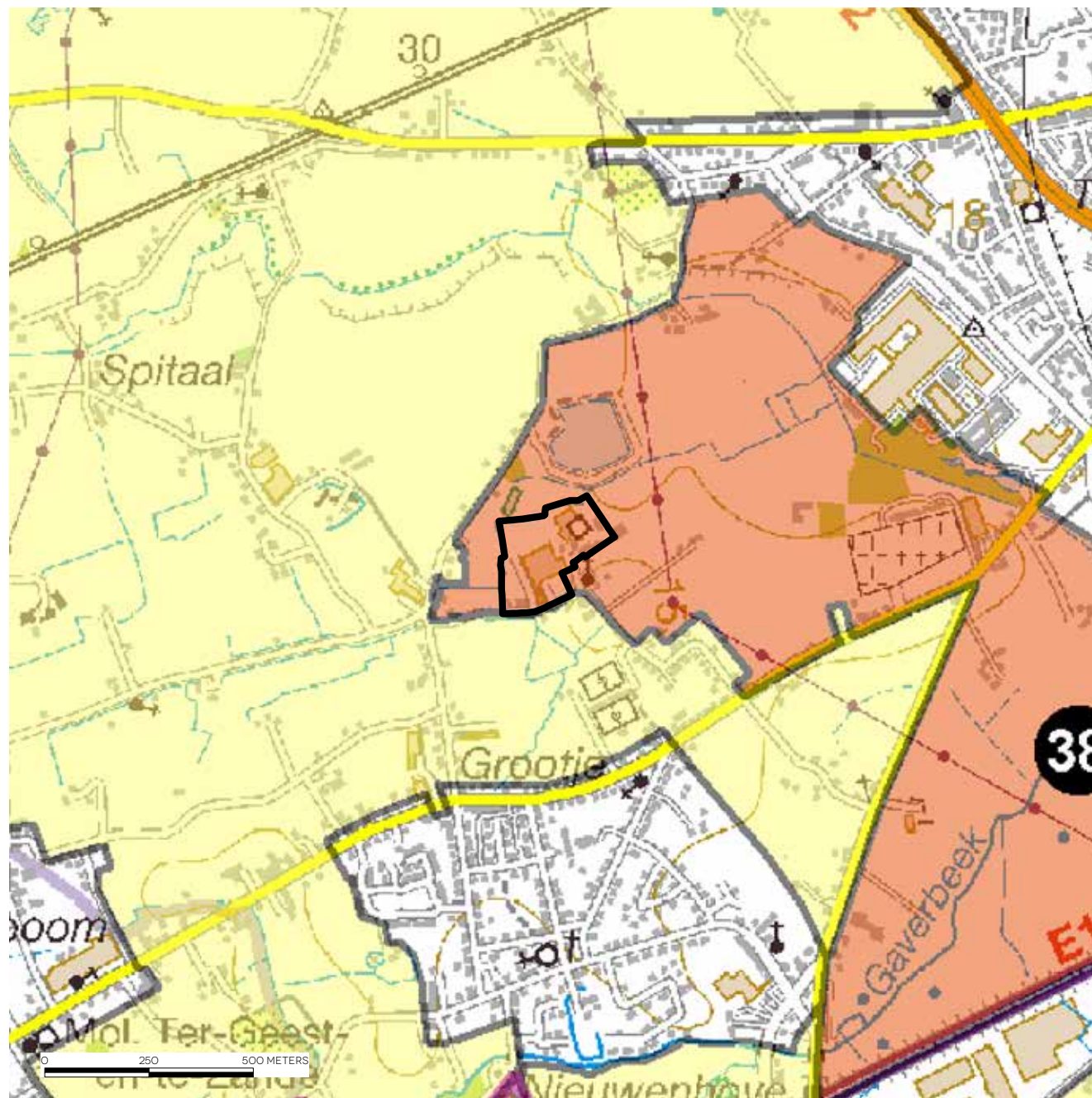
#### AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008



#### LEGENDE

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

In het RSV wordt Waregem geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, binnen de regio Kortrijk en onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen. Waregem maakt als economisch knooppunt deel uit van de ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen.

In de Gewenste Ruimtelijke Structuur (RSV, pg. 287-289) wordt het gebied tussen Waregem en Roeselare beschreven als een open-ruimteverbinding: "Open-ruimteverbindingen zijn - op niveau van Vlaanderen bekeken - niet of weinig bebouwde ruimten in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Open-ruimteverbindingen voorkomen enerzijds het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden zodat de verschillende bebouwde entiteiten herkenbaar blijven, en verzorgen anderzijds een verbindingfunctie ten aanzien van de structuurbepalende functies van het buitengebied."

### 4.2. Afbakening stedelijk gebied

Het is de taak van de provincie om de kleinstedelijke gebieden zoals geselecteerd in het RSV af te bakenen. De Vlaamse regering heeft op 16 oktober 2012 het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem definitief vastgesteld. Het plangebied van RUP Mirakelstraat maakt geen deel uit van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, wat betekent dat het plangebied zich in het buitengebied situeert. Voor het buitengebied stelt het RSV volgende doelstellingen voorop (RSV, pg. 253-255):

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed

- gestructureerde gehelen
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren aan de hand van een operationele beleidsstrategie

### 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 plangebied situeert zich net ten noorden van Nieuwenhove, een gehucht op grondgebied Waregem, dat in het PRS als Overige Kern in het Buitengebied geselecteerd wordt.

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. Een van de beleidsdoelstellingen die wordt genoteerd aangaande de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur is 'reconversies binnen de bebouwde ruimte stimuleren' (PRS, BG, pg. 139).

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

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

**deelruimten van het gebiedsspecifiek ruimtelijk beleid (prs, RG figuur 10)**  
het plangebied maakt zowel deel uit van de leieruimte als het interfluvium

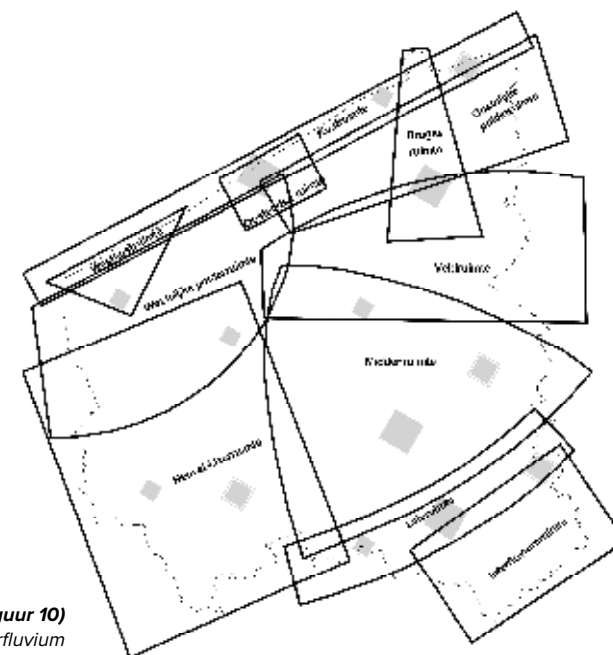
- Kwalitatieve invulling staat centraal

"Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites. (PRS, RG, pg. 139).

Het plangebied situeert zich in het open-ruimtegebied tussen Waregem en Deerlijk en behoort voornamelijk tot de deelruimte 'Leieruimte'.

In de Leieruimte worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- De Leie als multifunctionele drager versterken: op economisch, natuurlijk en toeristisch-recreatief vlak
- Regionale bedrijvigheid in knooppunten uitbouwen
- Ontwikkelingen in grensoverschrijdend perspectief ondersteunen
- De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen
- De groene longen in de Leieband vrijwaren



## 4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

### Informatief gedeelte

Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem (GRS, IG, pg. 49) behoort het plangebied in het versnipperd open-ruimtegebied, “een typisch open-ruimtegebied ingesloten door bebouwing in de verstedelijkte as Menen-Kortrijk-Waregem. Het wordt doorsneden door infrastructuur, woonlinten en clusters van woonbebouwing en bedrijvigheid. Grootchalige bedrijfsgebouwen domineren het landschap. De versnippering is historisch gegroeid.” Naast de vernoemde aanwezige elementen wordt het open-ruimtegebied tevens gekenmerkt door groenelementen en meerdere beekvalleien. De belangrijkste zijn deze van de Schoendalebeek en de Gaverbeek. Het plangebied van dit RUP grenst aan de Koedrijfbeek, die via de Hooibeek met de Gaverbeek is verbonden.

In de bestaande economische structuur wordt het plangebied gecategoriseerd als ‘bedrijf in open ruimte’ (zie figuur - GRS, IG, pg. 69). Het maakt deel uit van de cluster aan bedrijvigheid ten noorden van Nieuwenhove. De bedrijvenszone in de Mirakelstraat is een van de bedrijven dat via een bedrijfs-BPA uitbreidingsmogelijkheden heeft gekregen.

Het plangebied bevindt zich vlakbij verschillende recreatieve knooppunten:

- De Peracker vijver (visvijver) met hotelaccommodatie en restaurant
- Fietsroutes (bron: Fietsen in Waregem, Stadsbestuur Waregem, 2014)
  - Fairtrade route deelgemeenten
  - Transport door de eeuwen heen
  - Tussen Zavelput en Spoorwegberm
  - De Taeye Tour
  - Waregemse Hoeveroute

### Richtinggevend gedeelte

In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden een negental ‘concepten voor de stad’ naar voor geschoven. Enkele daarvan zijn relevant voor het plangebied van dit RUP:

- Een gedifferentieerd aanbod aansluitend bij bestaande

concentraties van economische activiteiten: hieronder wordt aangegeven dat bedrijvigheid in de open ruimte behouden kan blijven voorzover deze verenigbaar is met de woonfunctie en deze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt.

- Open-ruimtegehelen als samenhangende gebieden: het streefdoel is een verhoging van de beeldkwaliteit in de versnipperde open-ruimtegehelen. Bij nieuwe ingrepen wordt aandacht besteed aan een verbetering van de beeldkwaliteit. Gebiedsgericht zullen ontwikkelingsperspectieven geformuleerd worden voor zonevreemde functies.
- Met betrekking tot de deelstructuur bedrijvigheid (GRS, RG, pg. 166) is het de bedoeling om Waregem als economisch knooppunt verder uit te bouwen. Een gewenste economische ontwikkeling brengt enkele uitgangspunten met zich mee:

- Een gedifferentieerd aanbodbeleid
- Bedrijventerreinen op een passende manier ontsloten
- Bedrijventerreinen goed ingepast in de omgeving
- Verweving van bedrijven in het woonweefsel
- Verweving van bedrijven in de open ruimte

Verder in het richtinggevend gedeelte (GRS, RG, pg. 210) wordt het plangebied niet opgenomen binnen het deelgebied ‘Nieuwenhove’, maar ‘een gedifferentieerde open ruimte’. Een van de streefdoelen van de gewenste open ruimte is het bieden van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde functies en het tegengaan van verdere versnippering en kwaliteitsvermindering van de open ruimte.

In het GRS wordt tevens een specifiek hoofdstuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven gewijd (GRS, RG, pg. 223). Deze mogelijkheden worden vastgesteld aan de hand van enkele criteria, zoals bereikbaarheid, ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing en landschappelijk of ecologisch waardevolle gebieden en de kostprijs voor herlokalisatie. Zonevreemde bedrijven kunnen zo in verschillende categorieën worden ingedeeld. Het plangebied bevindt zich in een ruimer gebied waar categorieën 1 tot en met 3 kunnen voorkomen.

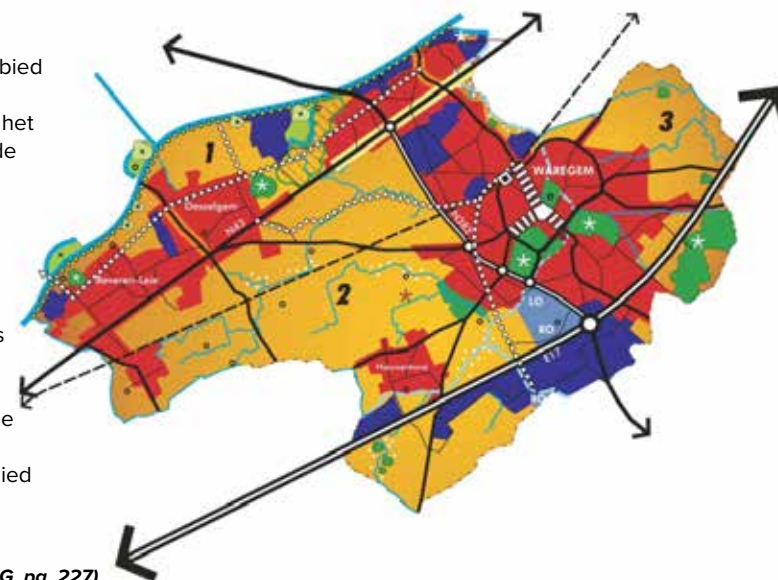
**gewenste ruimtelijke structuur (Grs, RG, pg. 227)**  
*het plangebied maakt deel uit van het open ruimtegebied, net ten noorden van nieuwenhove*

## 4.5. Mobiliteitsplan

De Mirakelstraat wordt in het mobiliteitsplan niet vermeld. De Deerlijkseweg, waar de Mirakelstraat in het zuiden op aantakt, wordt gecategoriseerd als een lokale weg type I (verbindingsweg). De Spitaalstraat, waar de Mirakelstraat langs westelijke zijde op aantakt, wordt als een lokale weg type 2b (wijkverzamelweg) gecategoriseerd.

Zowel op vlak van openbaar vervoer als fietsinfrastructuur vormt Nieuwenhove een belangrijke halte. In het mobiliteitsplan wordt gepleit voor het verbeteren of aanleggen van de fietspaden langsheen de Deerlijkseweg en in de kern Nieuwenhove zelf. Zo zou nabij de bushalte Nieuwenhove Waregem (verbinding Waregem - Kortrijk) een fietsstalling moeten worden voorzien. Op die manier zou het in de toekomst steeds gemakkelijker moeten worden om de bedrijfsite op een duurzame manier te bereiken.

Op pagina 63 in de effectenbeoordeling worden de effecten op mobiliteit onderzocht en toegelicht.



## 4.6. Stedenbouwkundig attest

Na de aankoop door intercommunale Leiedal werden reeds enkele ontwikkelingen doorgevoerd. Om te kunnen starten met de sloop van bepaalde gebouwen op het terrein was het nodig een stedenbouwkundig attest op te maken, zodanig dat niet gewacht moest worden op het RUP. Dit wil zeggen dat het stedenbouwkundig attest zowel aan de voorschriften van het BPA als deze van het toekomstig RUP moest voldoen.

## 4.7. Regionale visie

### Regionale visie ruimtelijke economische structuur

De regionale visie ruimtelijke economische structuur volgt betreffende paarse sproeten en reconversie dezelfde redenering als deze wordt opgenomen in het PRS: bij een reconversie van een leegstaande, verlaten bedrijfsite moet in de eerste plaats onderzocht worden of de site heringevuld kan worden in functie van de huidige bestemming, m.a.w. met nieuwe, andere economische activiteiten.

Omdat de beleidsdoelstelling uit het PRS W-V niet altijd correct geïnterpreteerd wordt, legt de regionale visie een trapsgewijze afweging voor, gebaseerd op het principe 'paars blijft purper'. Volgende hiërarchie en trapsgewijze afweging wordt voorgesteld:

1. herinvulling met nieuw groot bedrijf
2. herinvulling of herbestemming met meerdere kleinere bedrijven
3. herbestemming met andersoortige functies (niet-wonen)
4. herbestemming naar wonen

Wat betreft het plangebied kan geconcludeerd worden dat het principe van 'paars blijft purper' geldig blijft. Het behoud van slechts één bedrijf is echter niet aangewezen op deze locatie. Het voormalige textielbedrijf veroorzaakte heel wat overlast bij de omwonenden. Mede daarom en het feit dat het geldende BPA een brede waaier aan (niet wenselijke) functies toeliet, wordt dit RUP opgemaakt en wordt het plangebied herbestemd naar zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Het gaat enkel om laagdynamische activiteiten zodat de impact op de omgeving minimaal blijft. De reconversie naar een bedrijvenzone creëert bovendien de kans om de site in de toekomst beter te laten integreren in de omgeving.



### Regiovisie Zuid-West-Vlaanderen

Zuid-West-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een vlekkenpatroon van kleinere en grote bedrijfssites, meestal verweven in een woonomgeving. In plaats van deze - zoals afgelopen jaren vaak nog gebeurde - te herontwikkelen voor woningbouw, schaarde de regio zich achter het principe van 'paars blijft purper'. De behoefte aan bijkomende woningen is in regio Zuid-West-Vlaanderen laag, terwijl de vraag naar ruimte om te ondernemen blijft stijgen. In de toekomst wordt dus prioriteit gegeven aan nieuwe bedrijfsactiviteiten bij het herinvullen van bestaande bedrijfssites. De site Mirakel houdt zich aan dit kader.

## 5. Planningsopties

### 5.1. Programmatorische vragen

De elementen die het RUP dient op te nemen zijn de volgende:

- De herziening van het geldende BPA nr. 74 Mirakelstraat dat enerzijds diende om het textielbedrijf Deslee/ Vanhoutte rechtszekerheid naar functioneren en uitbreiding te geven en anderzijds een zeer brede waaier aan bedrijfsactiviteiten toelaat.
- De herziening van deelplan 95 van het geldende BPA nr. 79 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, dat diende om het vlasverwerkend bedrijf Van Marcke rechtszekerheid naar functioneren en uitbreiding te geven.
- De vraag naar een meer beperkte invulling van KMO, met minder overlast voor de buurt.
- De vraag naar een meer duurzame bedrijvensite.
- De vraag om parkeerruimte te voorzien die gedeeld kan worden met de voetbalclub Racing Waregem, die zich op wandelafstand in de Mirakelstraat bevindt.

### 5.2. Visie en ruimtelijke concepten

#### 5.2.1. KMO-ZONE

##### **reconversie in plaats van aansnijden open ruimte**

Het plangebied betreft voor het grootste deel de voormalige site Interspinning en de nog actieve site Van Marcke. De herontwikkeling van deze site naar een KMO-zone staat centraal in dit RUP. Voor de nieuwe KMO-zone wordt dus geen greenfield aangesneden, maar wordt ingezet op de reconversie van een reeds verhard en ingenomen gebied. Niet enkel zal dit terrein herontwikkeld worden tot KMO-zone, ook zal zoveel als mogelijk getracht worden om bestaande en kwalitatieve gebouwen te behouden. Het actief bedrijf dat zich ten noorden van de woningen langs de Mirakelstraat bevindt, moet bovendien op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de bedrijvenszone.

##### **ontharden en vergroenen**

Het volledige plangebied heeft een grootte van ongeveer 4,5 hectare. Grofweg 75% hiervan is verhard of bebouwd. De verhardingsgraad van het plangebied is dus enorm. Met de

herontwikkeling van de bedrijfssites is het de bedoeling om een deel van deze verharding te verwijderen en tevens in te zetten op vergroening. De Koedrijfbeek, die langs de westelijke en noordelijke grens van het plangebied stroomt, zal enerzijds geïntegreerd worden in een kwalitatieve groenstructuur. Bovendien zal de aanleg van een open bufferbekken ervoor zorgen dat het regenwater zoveel als mogelijk wordt gecapteerd. Anderzijds zal de KMO-zone zelf ook zo veel als mogelijk ontpit worden en wordt er gestreefd naar een duurzame bedrijvenszone als resultaat.

##### **mobilitieitshinder minimaliseren**

Tussen 2000 en 2015 was het textielbedrijf Interspinning NV actief op ongeveer 2,3 hectare van het plangebied. Op vlak van mobiliteit had het textielbedrijf een grote impact op de omgeving. Om de hinder in de toekomst zoveel mogelijk te beperken, worden volgende maatregelen opgenomen.

- De centrale in- en uitrit wordt zo ver mogelijk van de bocht in de Mirakelstraat voorzien. Zo blijft de veiligheid bij het in- en uitrijden van de site gegarandeerd, zowel voor de passant als voor een bezoeker van de bedrijvenszone.
- Op de KMO-zone worden enkel laagdynamische functies toegelaten, zodat zo min mogelijk verkeer gegenereerd wordt.

Het vermijden van de mobiliteitshinder zal zich echter niet beperken tot de directe omgeving rondom het plangebied.

De meest wenselijke aan- en uitrijroutes m.b.t. het plangebied worden onderzocht. Ook wordt aangeraden om deze routes via bedrijfsinterne afspraken of opname hiervan in het mobiliteitsplan te verankeren. In de effectenbeoordeling van het RUP Mirakel (vanaf pg. 63) wordt de impact van de verkeersgeneratie op de omgeving onderzocht.

#### 5.2.2. RELATIE MET DE OMGEVING

##### **relatie mirakelstadion**

De bedrijvenszone zal gebruik maken van het concept van een openbaar toegankelijke parking. De parking zal met andere woorden ten allen tijde bereikbaar zijn voor omwonenden en zal ook ter beschikking worden gesteld van de voetbalclub Racing Waregem, die zich 200 meter verder in de Mirakelstraat bevindt. De voetbalclub heeft tijdens trainingen en matches vaak een tekort aan parkeerplaatsen. Aan dit tekort kan door middel van deze gedeelde parking tegemoet gekomen worden. De zachte verbinding tussen beide sites wordt meegenomen binnen de verdere uitwerking van een integrale mobiliteitsaanpak.

##### **landschappelijke integratie**

Naast de ambitie om de KMO-zone zelf zoveel mogelijk te ontharden en vergroenen, is ook de landschappelijke integratie van de gehele site in de omgeving van groot belang. Op vandaag zijn rondom het grootste deel van het plangebied reeds groenbuffers aanwezig. Niettemin voorziet het RUP dat deze landschappelijke inpassing op zijn minst behouden blijft en waar wenselijk wordt versterkt. Zoveel naar de aangrenzende woningen als naar het open landschap moeten kwalitatieve en klimaatbestendige groenbuffers worden voorzien, zodat de visuele impact van de site ook in de toekomst wordt geminimaliseerd.

##### **zuidwestelijk gelegen woningen**

De tuinen van de drie woningen langs de noordelijke zijde van de Mirakelstraat die in het plangebied zijn opgenomen, werden in 1995 gedeeltelijk opgenomen in het BPA nr. WAR074 Mirakelstraat als 'zone voor de aanleg van een groenscherm'. RUP Mirakelstraat overschrijft het volledige BPA, inclusief de zone voor groenscherm, en neemt bijgevolg ook de drie woningen mee in het plangebied. De woningen worden behouden.

De meest oostelijk gelegen woning grenst met de voordeur en meerdere garagepoorten aan de huidige inrit van het noordelijk gelegen en actief bedrijf, waar het RUP ook de centrale in- en uitrit voor de KMO-zone voorziet. Het RUP voorziet zo min mogelijk hinder voor zowel de bewoners van de meest oostelijke woning als het noordelijk gelegen bedrijf bij de integratie van deze gebouwen in de gehele site.

### 5.3. Ontwerp

Naar aanloop van het RUP werden enkele inrichtingsplannen voor de site Mirakel opgemaakt waarin de ruimtelijke elementen, in de vorige paragraaf opgenomen, worden verwerkt. De hoofdlijnen van het ontwerp worden gevisualiseerd op het bijgevoegde plan.





**Planopties RUP Mirakelstraat**


 schaal 1/2.000



-  Groenstructuur
-  Wonen
-  Ruimte voor KMD's

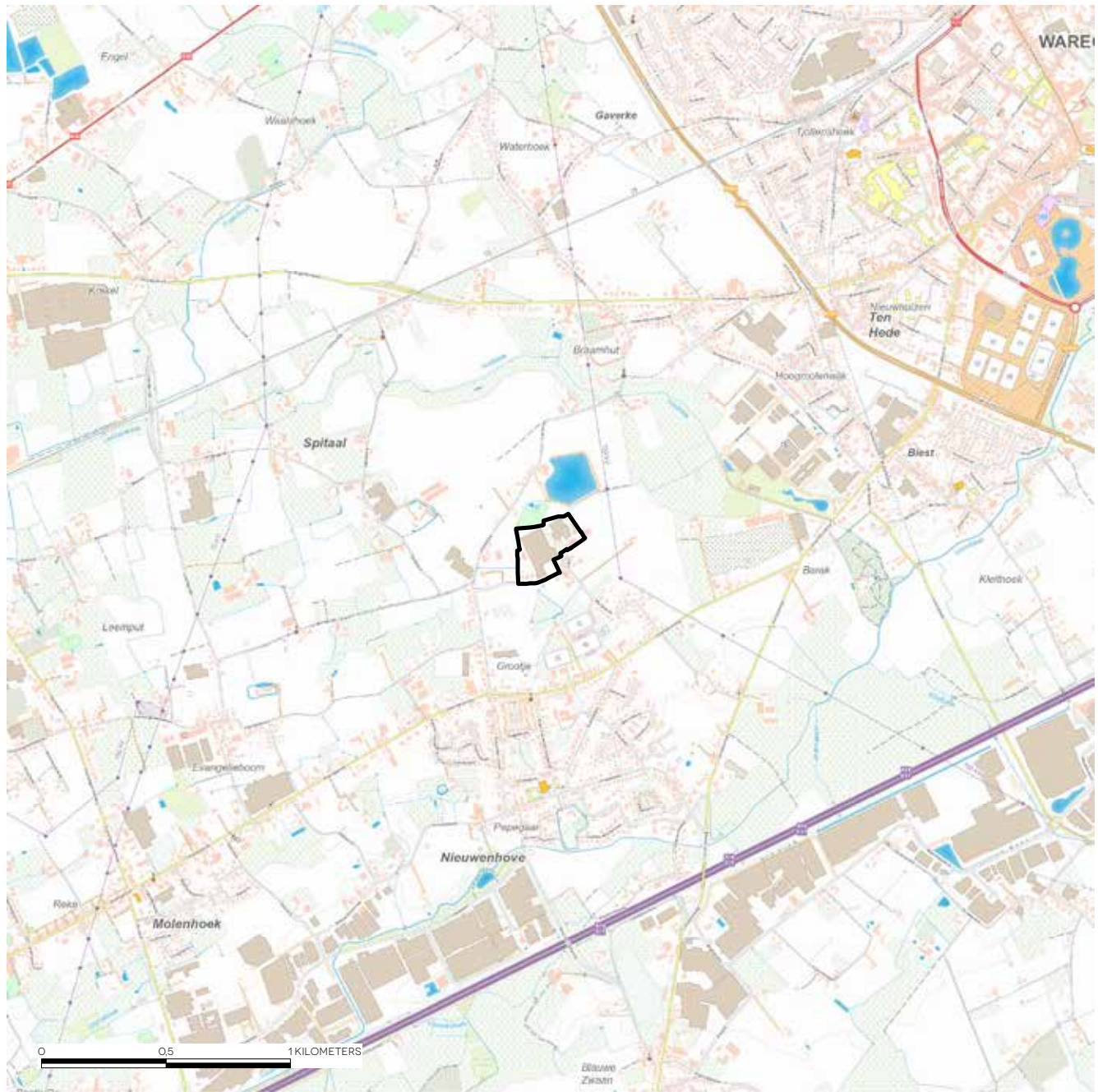
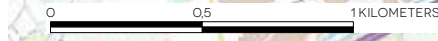
-  Indicatie inrt
-  Indicatie traject Koedrijfbeek



effectenbeoordeling

**TOPOGRAFISCHE KAART**

BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 - WWW.NGI.BE, MEI 2019



## 6. Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Mirakelstraat

### 6.1. Methodiek van effectenbeoordeling

In het kader van de nieuwe procedure voor de opmaak van RUP's wordt de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure vanaf de startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld en dit omvat volgende aspecten, indien deze van toepassing zijn:

- Plan-MER-screening
- Watertoets
- Veiligheidsrapportage (VR)-toets
- Trage wegentoets
- Natuurtoets
- Herbevestigd agrarisch gebied

In deze fase van de scopingnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt

De scopingnota komt tot stand door de verwerking van opmerkingen, die worden geuit tijdens de raadpleging van de startnota en de procesnota. De effectenbeoordeling maakt, net zoals bij de startnota, deel uit van de scopingnota. Er wordt in de scopingnota opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

### 6.2. Wijze van (milieu) effectenbeoordeling

#### 6.2.1. HET RUP IS EEN PLAN

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

#### 6.2.2. HET RUP VALT ONDER HET TOEPASSINGSGEBIED

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

#### 6.2.3. BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN EEN PLAN-MER

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk 'aanleg van wegen' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 4 ha) op lokaal niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

### 6.3. Beschrijving en verduidelijking van het plan

#### 6.3.1. VOOR WELKE ACTIVITEITEN EN/OF PROJECTEN KAN HET PLAN HET KADER VORMEN

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de kwalitatieve herontwikkeling en opwaardering van het plangebied. Specifieke ingrepen omvatten onder andere:

- sloop van gebouwen
- aanleg gemeenschappelijk erfplein met publiek toegankelijke parkeerplaatsen
- uitbreiden groenbuffers
- aanleg 1 in- en uitrit
- behoud inrit aangelanden
- bouw van bedrijfsgebouwen

#### 6.3.2. INTERFERENTIE MET ANDERE PLANNEN, PROJECTEN OF ACTIVITEITEN BINNEN OF BUITEN DE PERIMETER VAN HET PLAN, VOOR ZOVER IN DIT STADIUM AL GEKEND

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem (goedgekeurd door de Deputatie op dd. 19/04/2007). Er zijn momenteel twee BPA's van toepassing op het plangebied, met name BPA nr. 74 Mirakelstraat (M.B. dd. 07/03/1995) en BPA nr. WAR079 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (M.B. 10/01/2002). Beide BPA's zullen (grotendeels) vervangen worden door het RUP Mirakelstraat.

#### 6.3.3. BEOORDELING OF HET PLAN GRENS- OF GEWESTGRENSOVERSCHRIJDENDE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN KAN HEBBEN

Het plangebied is gelegen op ca. 20 km van de grens met Frankrijk en ca. 11,8 km van Wallonië.

Gezien de afstand tot de grenzen en het feit dat er geen relaties zijn tussen het plangebied en de gebieden in het Waals Gewest of Frankrijk kunnen er geen (gewest)grensoverschrijdende effecten optreden.

#### 6.3.4. FASE VAN OPMAAK VAN HET PLAN OF PROGRAMMA

		Datum goedkeuring
startnota		
scopingnota		
voorontwerp		
ontwerp		

#### 6.3.5. PLAN- EN PROCESVOLUTIE: MOGELIJKHEID TOT PLANBIJSTURINGEN EN MATE VAN FLEXIBILITEIT

Bijsturingen van het RUP zijn nog mogelijk naar aanleiding van opmerkingen vanuit de verschillende adviserende instanties, naar aanleiding van de effectenbeoordeling, vanuit de adviezen in het kader van de plenaire vergadering, vanuit het openbaar onderzoek, de behandeling van de adviezen op de GECORO...

#### 6.3.6. BIJDRAGE VAN HET PLAN TOT OPLOSSINGEN VAN BESTAANDE MILIEUPROBLEMEN

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

Er is wel volgend aandachtspunt, met name de hinder en overlast die de omgeving ervaart ten gevolge van het tekort aan parkeerplaatsen bij de matches van de voetbalclub Racing Waregem. Het RUP zal trachten deze problematiek te verlichten door het voorzien van een gemeenschappelijk erfplein met publiek toegankelijke parkeerplaatsen dat een dubbel gebruik van deze parkeerplaatsen zal kennen.

#### 6.3.7. REEDS GERAADPLEEGDE STUDIES, BRONNEN, MILIEUGEGEVENS...

Diverse bronnen worden geraadpleegd om de nodige data en gegevens met betrekking tot het plangebied, onder meer de Vlaamse geoloketten. De scopingnota omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

#### 6.3.8. OVERZICHT VAN MOGELIJKE MILIEUMAATREGELEN DIE VANAF HET BEGINSTADIUM WORDEN INGECALCULEERD

Naast de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, Vlarem II, stedenbouwkundige verordeningen...), dragen de stedenbouwkundige voorschriften bij tot het voorkomen en beperken van de potentiële hinder en verstoring van de omgeving.

### 6.3.9. LEEMTEN IN DE KENNIS VOLGENS HET STADIUM VAN HET PLAN OF PROGRAMMAPROCES

Het plangebied is goed gedocumenteerd. Er zijn geen belangrijke hiaten in de kennis van het gebied die nodig zijn bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan of deze effectenbeoordeling.

## **7. Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten (screening)**

### 7.1. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

#### 7.1.1. ALGEMENE METHODIEK

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een “ingrepeffectedschema” de mogelijke activiteiten en werken die op basis van het plan kunnen plaatsvinden geëvalueerd op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.
2. De beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, het landschap, de mobiliteit en de samenhang tussen de genoemde factoren. De disciplines waar mogelijk een significant negatief effect verwacht wordt, worden verder uitgewerkt. Voor deze effectdisciplines wordt de referentiesituatie beschreven. Daarna worden de ingrepen en hun effect beschreven, aangevuld met remediërende maatregelen en eventuele leemten in de kennis.
3. Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

#### 7.1.2. INGREEPEFFECTSCHEMA

Voor de screening van de milieueffecten worden in een “ingrepeffectedschema” de mogelijke activiteiten die op basis van het gemeentelijk RUP kunnen worden uitgevoerd bekeken op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden. De disciplines worden dan verder in 2.3. uitgewerkt.

Beschrijving ingreep in tijd en ruimte			Eerste afweging ten opzichte van de effectdisciplines											
Ingreep	Omvang	Duur	Gezondheid van de mens	Ruimtelijke ordening	Biodiversiteit, flora en fauna	Energie en grondstoffenvoorraad	Bodem	Water	Atmosfeer en klimatologische factoren	Geluid	Licht	Stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	Landschap	Mobiliteit
sloop van gebouwen	Ca. 1,05 ha	T	N*	+	N	N	N*	N*	N	N	N	N	N*	N
aanleg gemeenschappelijk erfplein	Ca. 0,5 ha	P	N*	N*	N	N	N*	N*	N	N	N*	N*	N	+
uitbreiden groenbuffers	Ca. 0,2 ha	P	+	+	+	/	N*	N*	N*	/	/	/	N*	N
aanleg 1 in- en uitrit	Ca. 0,15 ha	P	N*	N*	N*	N	N*	N*	N	N	N	N	N	+
behoud inrit aangelanden	Ca. 0,05 ha	P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
bouw van bedrijfsgebouwen	Ca. 0,5 ha	P	N	N*	N	N*	N*	N*	N	N*	N*	N*	N*	N*

N: niet significant effect

N\*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect

S\*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

## 7.2. Planalternatieven

### 7.2.1. LOCATIE-ALTERNATIEVEN

Het RUP Mirakelstraat is gericht op het bepalen van de inrichting- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Momenteel zijn deze te ruim, wat zorgde voor overlast voor de omgeving. Er is nood aan vernieuwing en kwalitatieve heropwaardering in het gebied. Het is essentieel om oudere gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Door het herontwikkelen van deze site (d.m.v. het RUP) kan deze opnieuw een toegevoegde waarde bieden aan de buurt door het aanbieden van functies (KMO's) en een gemeenschappelijk erfplein.

De voorschriften van het gewestplan en de BPA's bieden niet langer een garantie voor een verantwoord ruimtelijk beleid en beoordelingskader voor vergunningsaanvragen.

Door het RUP zullen de belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden en bouwstenen verankerd worden. Hierdoor kan een kwalitatieve ontwikkeling worden gerealiseerd.

Binnen het RUP en effectenbeoordeling worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

### 7.2.2. NULALTERNATIEF

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan en o.a. het BPA nr. 74 Mirakelstraat van toepassing. Deze laat uitvoerige en grootschalige bedrijvigheid toe. Hieromtrent werden er reeds in het verleden klachten geuit. Aangezien er woonhuizen in de omgeving van het plangebied gelegen zijn, is dergelijke bestemming en invulling niet langer wenselijk.

In het nulalternatief kan er zich nog steeds grootschalige bedrijvigheid vestigen op de bedrijfssite. De hinder afkomstig van dergelijke bedrijven zal moeilijk te reduceren zijn tot een aanvaardbaar niveau t.h.v. de meest nabijgelegen woonhuizen.

Het stadsbestuur wenst daarom de bedrijvigheid te beperken tot KMO's. In het nulalternatief blijft dit knelpunt bestaan.

In het BPA nr. WAR079 Sectoraal BPA zonevremde bedrijven wordt voor het noordoostelijk gedeelte van het plangebied slechts een zeer beperkt aantal activiteiten toegelaten in de voorschriften. Waardoor het deelgebied dat onder dit BPA valt, met de aanduiding 'zone voor bedrijvigheid' enkel invulling kan krijgen door vb. een vlasbewerker. Dit geeft een ernstig risico tot (onnodige) leegstand.

In het nulalternatief blijven deze zeer restrictieve voorschriften van toepassing.

Het nulalternatief wordt dan ook niet verder weerhouden in het RUP of deze effectenbeoordeling.

### 7.2.3. UITVOERINGSALTERNATIEVEN

Het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid als 'gebied voor industrie' in het geldende BPA.

Het GRS stelt in het richtinggevend gedeelte het volgende:

- bedrijvigheid in open ruimte kan behouden blijven voorzover deze verenigbaar is met de woonfunctie en deze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt

Het stadsbestuur wenst dan ook de bedrijfssite in te vullen met KMO's waardoor deze activiteiten, onder normale omstandigheden, verenigbaar zijn met de (woon)omgeving.

Bijkomend dient er voldoende ruimte voor bedrijvigheid behouden te blijven. Aangezien deze site lange tijd deze functie vervuld heeft, en mits aanpassingen aan het type bedrijvigheid de hinder aanvaardbaar kan worden gemaakt, is het aangewezen om de bedrijvigheid hier te behouden.

Een invulling met woonhuizen is een mogelijkheid, echter niet aangewezen. De woonwijk zou hier contextloos gelegen zijn. Er zou, door hun lage aantallen, slechts een beperkte link met de omringende woongelegenheden zijn. Er zijn betere locaties in en rond Nieuwenhove en binnen Waregem aan te duiden om woonprojecten te realiseren.

Een invulling als groengebied of recreatiegebied is ook niet aangewezen. In beide gevallen ligt het gebied geïsoleerd, waarbij het niet de potenties van het gebied recht aan doet. Eveneens zou de kostprijs niet in overeenstemming zijn met de gerealiseerde natuurwaarden of recreatieve gelegenheden.

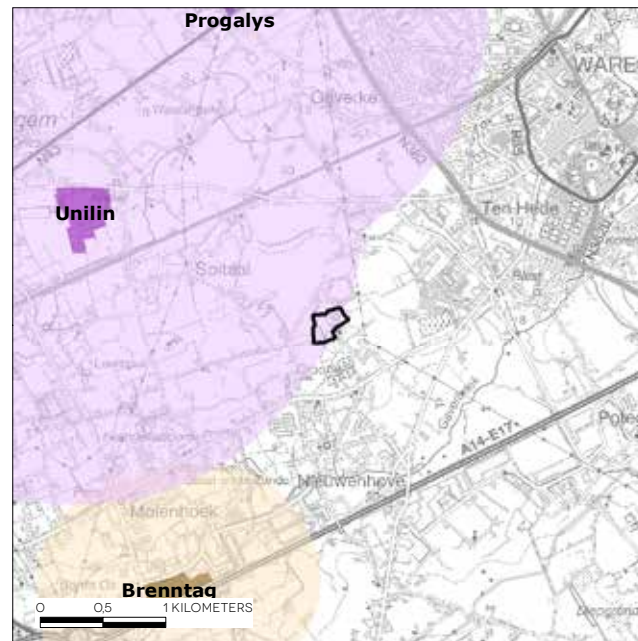
Een andere invulling, bv. als woongebied, groengebied... zou dan ook niet in overeenstemming zijn met de beleidsopties uit de formele structuurplannen die de krijtlijnen vastlegt van het ruimtelijk beleid.

Er worden binnen dit RUP en deze effectenbeoordeling dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.



## SEVESO BEDRIJVEN

BRON: LNE, JUNI 2017



LEGENDE



lage drempel



hoge drempel

## 7.3. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

### 7.3.1. EFFECT OP DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN DE MENS INCLUSIEF TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

#### *Referentiesituatie*

Het plangebied omvat de voormalige bedrijfssite van het textielbedrijf Interspinning NV. Deze site is gelegen op het grondgebied van de stad Waregem en ligt te midden de verrommelde open ruimte tussen de kernen van Deerlijk en Waregem.

Uit een analyse blijkt dat er momenteel maar 2 economische entiteiten gevestigd zijn binnen het plangebied. Dit is enerzijds Sanitair Deneckere dat gevestigd is in het kleine bedrijfsgebouw ten westen van de leegstaande bedrijfsgebouwen van Interspinning NV. Uit contact met de milieudienst van Waregem blijkt dat dit bedrijf niet gekend is bij hun en dus waarschijnlijk niet vergunningsplichtig is. Anderzijds is er nog een vlasverwerkend bedrijf, Van Marcke, gelegen in het noordoosten van het plangebied.

Volgens de milieudienst van Waregem zijn er geen recente klachten of andere vormen van milieuhinder in relatie met het plangebied. Op heden zijn er geen specifieke problemen gekend i.v.m. de gezondheid of de veiligheid van mensen. In het verleden werden er wel klachten geuit omtrent Interspinning NV. Deze klachten betroffen hoofdzakelijk geluidshinder en verkeersoverlast.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn een aantal woningen aan te duiden alsook bedrijven, zoals tuinaannemer Scherpereel en textielbedrijf Van Marcke.

In de ruimere omgeving van het plangebied is er sprake van (uitvoerige) bedrijvigheid. Dit omvat zowel kleinschalige activiteiten die goed verenigbaar zijn met een woonomgeving zoals; handel, diensten, cultuur en sport, horeca... alsook groothandel, fabricage en industrie, land- en tuinbouw...

Het bedrijventerrein 'Nijverheidslaan Deerlijk-Waregem' is gelegen op ca. 1,1 km van het plangebied en omvat uitvoerige bedrijvigheid en het (hoge drempel) Seveso-bedrijf 'Brenntag'. Dit terrein is gelegen langs de E17. In het verder verloop van deze autosnelweg zijn meerdere grootschalige bedrijventerreinen te vinden. Deze terreinen,

alsook de kleinschalige en nabijgelegen (t.a.v. het plangebied) bedrijventerreinen vallen buiten de scope van dit RUP.

Er bevindt zich één Seveso-inrichting binnen de 2 km van het plangebied. Het betreft Unilin, een (lage drempel) Seveso-inrichting die gespecialiseerd is in de productie van isolatie. Het Seveso-bedrijf wordt nauwgezet opgevolgd en moet diverse maatregelen treffen om risico's en de impact van mogelijke incidenten te reduceren.

#### *Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Het RUP Mirakelstraat is gericht op het bepalen van de inrichting- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Momenteel zijn deze te ruim (t.h.v. het BPA WAR074 Mirakelstraat), wat zorgde voor overlast voor de omgeving. Door het herontwikkelen van deze site (d.m.v. het RUP) kan deze opnieuw een toegevoegde waarde bieden aan de buurt door het aanbieden van functies (KMO's). Verder zijn (t.h.v. het BPA WAR079 Sectoraal BPA zonevrije bedrijven) de invullingsmogelijkheden te beperkt. Deze dienen aangepast te worden en in overeenstemming te zijn met de omgeving en de aanpalende geplande herontwikkeling als KMO-zone.

De hoofdfunctie van het plangebied, met name ruimte voor bedrijvigheid, wordt behouden en bevestigd. Het betreft louter de invulling van dit gegeven, dat in de praktijk een andere vorm zal aannemen. Zo zal er gekozen worden om enkel KMO's toe te laten in het deelgebied t.h.v. BPA Mirakelstraat d.m.v. aangepaste stedenbouwkundige voorschriften. De hinder van dergelijke bedrijvigheid is, vanwege hun kleinschalige aard, beperkt en relatief gemakkelijk tot aanvaardbare niveau's te herleiden. Verdere ruimtelijke uitbreiding buiten de huidige morfologische grenzen wordt niet voorzien op korte termijn. De invullingsmogelijkheden van het deelgebied t.h.v. het BPA Zonevrije bedrijven worden nog verder onderzocht.

De activiteiten mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals; transportbedrijven, afval- en mestverwerking, groothandel... zijn niet toegestaan. Dit betekent geen nieuwe grootschalige productiegerichte bedrijvigheid. Eveneens zijn Seveso-inrichtingen of sterk verkeersgenererende activiteiten niet toegestaan.

Vergunningsplichtige activiteiten volgens de Vlare II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben.

De Vlare II-voorwaarden bevatten de voorschriften en normen om de hinder voor de omgeving te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Bij de beoordeling wordt nagegaan in welke mate de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving en kunnen verdere voorwaarden worden opgelegd om de potentiële hinder te beperken.

#### **RVR-toets**

Het plangebied is gelegen op ca. 1,6 km van een Seveso-bedrijf; met name Unilin. Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1244) uitgevoerd. Hieruit bleek dat het (voor)ontwerp van het RUP aan het Team Externe Veiligheid moet worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. De scopingnota werd aan Team Externe Veiligheid overgemaakt en op 30 juli werd de beslissing van het Team in ontvangst genomen.

Deze luidt als volgt: "Het Team Externe Veiligheid verwacht dus geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP 'Mirakelstraat' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt".

Deze beslissing werd opgenomen in de effectenbeoordeling.

Voor de aspecten van verkeersveiligheid verwijzen we naar de discipline mobiliteit.

#### *Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

#### *Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP*

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

#### *Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

- Niet van toepassing

#### *Kans op aanzienlijk milieueffect*

#### **Nee**

## DEPARTEMENT OMGEVING

Ter attentie van de initiatiefnemer  
van het RUP

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Team Externe Veiligheid  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 03 55  
[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RVR-AV-1244	/
Karolien Schoonjans		telefoonnummer	datum
<a href="mailto:karolien.schoonjans@vlaanderen.be">karolien.schoonjans@vlaanderen.be</a>		02 553 74 98	

**Betreft:** Advies over het RUP Mirakelstraat te Waregem (scopingnota juni 2020)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn directie.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient voorliggende RUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Het Team Externe Veiligheid stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' aan bod komt in de scopingnota en dat de RVR-toets werd uitgevoerd. Het resultaat was dat het RUP voorgelegd moest worden aan het Team Externe Veiligheid om na te gaan of de opmaak van een RVR al dan niet nodig is.

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen. Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de scopingnota:

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen.
- Het voorgenomen plan staat het oprichten van Seveso-inrichtingen niet toe.
- Het plangebied omvat geen aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR].

Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van Unilin te Waregem op ca. 1830 m van het plangebied.

Het Team Externe Veiligheid heeft voldoende zicht op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichtingen.

Het Team Externe Veiligheid verwacht dus **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid** en beslist daarom dat bij het RUP 'Mirakelstraat' **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten  
Directiehoofd Directie Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

---



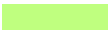





<sup>4</sup> Een consultatiezone is een door het Team Externe Veiligheid vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, en dit op basis van de kennis van de externe effecten en het externe mensrisico van die Seveso-inrichting (zie ook [BVR RVR]).

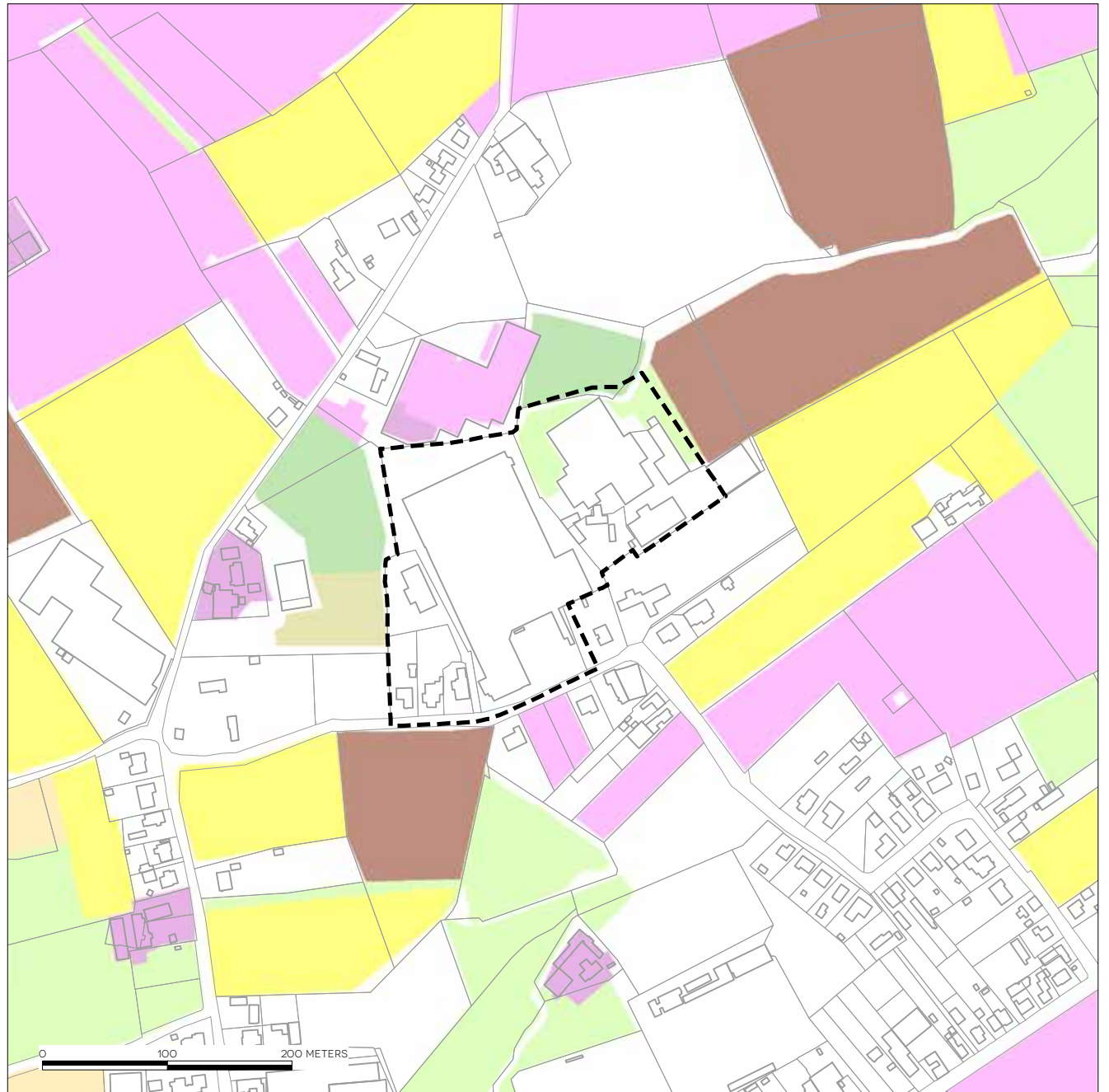
## LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

BRON: ALV, 2017



### LEGENDE

-  Landbouwinfrastructuur
-  Groenten, kruiden en sierplanten
-  Grasland
-  Aardappelen
-  Granen, zaden en peulvruchten
-  Maïs
-  Overige gewassen
-  Houtachtige gewassen



### 7.3.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

#### *Referentiesituatie*

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van stad Waregem en ligt te midden van de verrommelde open ruimte tussen de kernen van Waregem en Deerlijk. De site bevindt zich net ten noorden van Nieuwenhove, een gehucht binnen de stad Waregem.

Op grotere schaal wordt het open-ruimtegebied van Waregem geknepen tussen de E17 en Deerlijkseweg/Waregemstraat in het zuiden, de Expresweg rond Waregem in het oosten, de Desselgemseweg/Waregemstraat en Gentseweg in het noorden en de Sprietestraat in het westen. In vogelvlucht ligt het plangebied op 800 m van het Waregemse gehucht Nieuwenhove, op 2,7 km van het centrum van Waregem en op 3,8 km van het centrum van Deerlijk.

De bebouwde ruimte maakt het grootste deel uit van het plangebied en bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfsgebouwen. 73% van het volledige plangebied is bebouwd (48% of 2,2 hectare) of verhard (25% of 1,1 hectare). Slechts 1,2 hectare is onverhard of vergroend (27%).

Er is amper open ruimte aan te duiden binnen het plangebied. Er zijn wel groene ruimten aanwezig, bestaande uit de groenschermen.

Het plangebied wordt begrensd door zowel bedrijfsgebouwen als losstaande woonhuizen.

Op het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt het plangebied als volgt aangeduid:

- agrarisch gebied

Er zijn twee BPA's van toepassing met betrekking tot het plangebied:

- Waregem nr. 74 Mirakelstraat (M.B. dd. 07/03/1995)
- WAR079 Sectoraal BPA zonevremde bedrijven (M.B. 10/01/2002)

Volgens het RSV (definitief vastgesteld op 23 september 1997 en gedeeltelijk herzien in 2003 en 2010) is aangeduid als 'open-ruimteverbinding'. In deze gebieden dient de open ruimte gevrijwaard te worden en wordt een verbindende functie toegekend ten aanzien van de structuurbepalende functies van het buitengebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van het

structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, wat betekent dat het gebied zich in buitengebied situeert.

In het PRS West-Vlaanderen (goedkeuring op 6 maart 2002, herziening goedgekeurd op 1 februari 2014 door minister) wordt het plangebied aangeduid als 'Overige kern in het Buitengebied'. Eén van de beleidsdoelstellingen die wordt genoteerd aangaande de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur is 'reconversie' binnen de bebouwde ruimte stimuleren'.

Eveneens werd het plangebied geselecteerd als bundelingsgebied. In deze gebieden dient de intense dichtheid van kernen, linten en verspreide bebouwing beter ruimtelijk gestructureerd te worden.

Door de ligging van het plangebied maakt het zowel deel uit van de Leieruimte als het Interfluvium. Volgende doelstelling conform de Leieruimte is van toepassing:

- regionale bedrijvigheid in knooppunten uitbouwen

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd het plangebied aangeduid als 'bedrijf in open ruimte'. In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt er o.a. gesteld dat bestaande bedrijvigheid in de open ruimte behouden kan blijven voorzover deze verenigbaar is met de woonfunctie en deze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt. Verder wordt ook gesteld dat bij nieuwe ingrepen aandacht dient te worden besteed aan een verbetering van de beeldkwaliteit.

Door middel van het RUP zullen de belangrijkste inrichtingsprincipes van het PRS-West-Vlaanderen en het GRS worden verankerd.

Het plangebied is aangeduid als 'categorie 2: RUP's na verder onderzoek' binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.

Er is beperkt landbouwgebruik in het plangebied. Zo is er in het noorden van het plangebied een deeltje opgenomen onder 'houtige gewassen'. Verder geeft de kaart m.b.t. landbouwgebruikpercelen aan dat er graslanden rondom het vlasbedrijf zijn.

#### **< ZIE KAART LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN 2017**

*Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Het RUP wil in de eerste plaats de juridisch-planologische

basis vormen voor de heropwaardering en herinvulling van het plangebied.

Door deze, reeds bestaande, visie in een RUP te vertalen met gepaste stedenbouwkundige voorschriften kan een kwalitatief hoogstaande vernieuwing van het plangebied gerealiseerd worden.

De hoofdfunctie van het plangebied, met name ruimte voor bedrijvigheid, wordt behouden en bevestigd. Het betreft louter de invulling van dit gegeven, dat in de praktijk een andere vorm zal aannemen. De planningsopties omvatten diverse ingrepen zoals:

- sloop van gebouwen
- aanleg gemeenschappelijk erfplein
- uitbreiden groenbuffers
- aanleg 1 in- en uitrit
- behoud inrit aangelanden
- bouw van bedrijfsgebouwen

Er kan gesteld worden dat het RUP uitsluitend positieve effecten omvat met betrekking tot ruimtelijke ordening. De bedrijfssite die momenteel (deels) verouderd is en niet voldoet aan de huidige noden van bedrijven, zal vernieuwd worden. Eveneens zal er een afstemming uitgevoerd worden om de nieuwe bedrijfsactiviteiten af te stemmen met de (woon) omgeving. Door het beperken van de toegelaten activiteiten tot KMO's, nieuwe bedrijfsgebouwen, uitgebreide groenschermen en een nieuwe in- en uitrit en gemeenschappelijk erfplein (parking) zal het bedrijfsterrein opnieuw een meerwaarde kunnen bieden aan de omgeving. Ook zal de parking een verbetering zijn op vlak van ruimtelijke ordening omdat dit toch een vorm van open ruimte biedt. Hoewel deze niet dezelfde belevingswaarde heeft als een groen gebied is het doorbreken van de aaneengesloten blok van bedrijfsgebouwen een duidelijke verbetering tegenover de bestaande situatie.

Verder wordt een deel van de tuinen, van de woningen zuidwestelijk gelegen van het plangebied, opgenomen in het plangebied om een door het BPA Mirakelstraat toegekende bestemming aan te passen. Deze werden namelijk aangeduid als zone voor groenscherm. Het is onwenselijk in het huidig ruimtelijk kader om deze bestemming te behouden. Er zal in het verder verloop van het RUP onderzocht worden welke bestemming het best toegekend wordt aan deze gronden.

Er is beperkt landbouwgebruik in het plangebied. Zo is er in

het noorden van het plangebied een deeltje opgenomen onder 'houtige gewassen'. Conform het BPA is de bestemming voor dit gedeelte 'zone voor groenscherm'. Dit is een onwenselijke bestemming en dient aangepast te worden om opnieuw volwaardige landbouw toe te laten. Het is onduidelijk waarom het BPA een groenbuffer op een deel van het aanpalende perceel ten noorden van de bedrijfssite heeft aangeduid. Daarom wenst men grotendeels de contouren van het BPA Zonevremde bedrijven te volgen. Verder geeft de kaart m.b.t. landbouwgebruikpercelen aan dat er graslanden rondom het vlasbedrijf zijn. Deze worden waarschijnlijk in de toekomst, n.a.v. de ruimere invulmogelijkheden, herontwikkeld. Ten oosten van het plangebied werd een deelgebied van het BPA Zonevremde bedrijven opgenomen als agrarisch gebied. Het RUP heeft niet de intentie om dit te wijzigen en daarom wordt dit deel van het BPA dan ook niet opgenomen in het RUP.

Het plangebied is aangeduid als 'categorie 2: RUP's na verder onderzoek' binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. Er wordt een onderbouwde verantwoording opgenomen conform Omzendbrief RO/2010/01. Het betreft het gehele plangebied dat conform het gewestplan in agrarisch gebied gelegen is, maar via BPA's andere bestemmingen toegekend kreeg.

Er zal gemotiveerd worden waarom een herinvulling/ herbestemming als agrarisch gebied niet wenselijk is, behalve voor het gedeelte van het noordelijk aanpalend perceel dat de aanduiding 'groenbuffer' verkreeg in het BPA Zonevremde bedrijven.

De verantwoording omvat volgende elementen:

Alternatievenonderzoek:

Het gehele plangebied bestaat uit drie aan te duiden bedrijfssites. Er zijn diverse knelpunten ontstaan door deze ontwikkelingen doorheen de tijd. Tegelijkertijd zijn er een aantal potenties aanwezig. Via het RUP kunnen enige problemen verholpen worden en een kwalitatieve herontwikkeling kan gerealiseerd worden. Naast deze doelstelling werd de inname van het agrarisch gebied vastgesteld.

Het plangebied werd in het verleden d.m.v. BPA's enerzijds geregulariseerd en anderzijds ontwikkeld als industriegebied. Op heden is er nog amper landbouwgebruik in het plangebied. Er kan geacht worden dat in het verleden het plangebied reeds (grotendeels) definitief onttrokken werd aan het landbouwareaal. Een terugkeer naar een agrarische invulling zou economisch onrendabel zijn en dus onrealistisch zijn. Een

geschikt alternatief is niet aanwezig.

Onderzoek naar impact:

Het plangebied omvat in praktijk weinig functionele meerwaarde m.b.t. landbouw. Er is slechts sprake van een paar graslanden (vermoedelijk de teelt van vlas) die de bedrijfsstructuur van het vlasbedrijf omringen. De bodem is aangeduid als een matig droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Scc(h)). Dit is een grondtype dat geschikt is voor landbouw en doorgaans goede opbrengsten levert. Het perceel is in eigendom van het vlasbedrijf. Er is geen rechtstreekse financiële impact voor een individueel landbouwbedrijf aangezien kan blijven exploiteren en teelten (vlas) verbouwen tot het bedrijf stopt. Echter in de toekomst zal er ingezet worden op ruimere invullingsmogelijkheden waardoor een continuatie van het vlasbedrijf onwaarschijnlijk is.

De rest van het plangebied, met uitzondering van het noordelijk gedeelte opgenomen als 'bufferzone', kent reeds gedurende een langdurige periode geen landbouwgebruik meer. Eveneens is deze grond niet langer geschikt voor landbouw en zou deze sterk bewerkt moeten worden (na uitvoerige sloopwerken) om goede landbouwopbrengsten te verkrijgen.

De huidig bestaande ruimtelijke-functionele samenhang met de agrarische structuur wordt niet beïnvloed op een vernoemingswaardige manier. Er wordt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand gewerkt. Als gevolg kan er gesteld worden dat de landbouwstructuur voor de beroepslandbouw niet wordt aangetast.

Onderzoek naar flankerende maatregelen:

Het landbouwgebruik is uitermate beperkt in het plangebied.

Er zijn geen flankerende maatregelen nodig t.a.v. een individuele boer. Aangezien enerzijds de zone voor buffer in het noorden hersteld zal worden en het vlasbedrijf kan blijven exploiteren tot stopzetting is er geen impactvolle betekenis voor de beroepslandbouw.

In theorie zou de oppervlakte van het plangebied gecompenseerd moeten worden door een ander perceel, geschikt voor landbouw, te herbestemmen naar landbouw. In praktijk is dit niet vanzelfsprekend doordat het een perceel of percelen zou moeten betreffen dat aanpalend gelegen is aan bestaande landbouwpercelen om de ruimtelijke samenhang te verantwoorden. Dergelijk grondoppervlakte kan niet aangeduid worden. Er kan gesteld worden dat er geen betekenisvolle afbreuk is van de functionele samenhang van de agrarische

macrostructuur wegens de historisch ontstane context van de bedrijfssite. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de omzendbrief aangaande de herbevestiging van de agrarische en natuurlijke structuur. Er worden geen percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP.

De stad Waregem is bezorgd om de bedrijfszekerheid van de landbouw en voert een beleid om het landbouwareaal te behouden en om het functioneren van de landbouw als economische sector voldoende zekerheid te bieden.

*Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

*Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP*

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

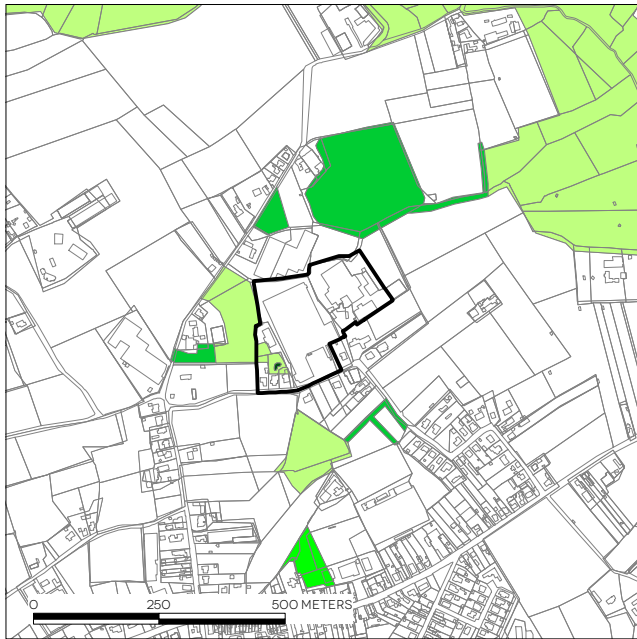
*Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

- Niet van toepassing






Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**





LEGENDE

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

7.3.3. EFFECT OP DE BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

*Referentiesituatie*

Het plangebied bevat geen openbaar groen, uitsluitend privaat groen.

Het betreft hier de groenschermen die aan de randen van de bedrijfssite werden aangeplant.

Op de **biologische waarderingskaart** zijn er binnen het plangebied 3 percelen opgenomen. Deze verkregen allemaal de aanduiding “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen” (mw) en met karteringseenheid: “soortenarm permanent cultuurgrasland” (hp) en “bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)” (kbs). Binnen het meest zuidwestelijke perceel is er een klein gedeelte aangeduid als “biologisch zeer waardevol” (z) en met karteringseenheid: “eutroof water” (ae).

Aanpalend ten westen werd een groot perceel eveneens aangeduid als “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen” (mw) en met karteringseenheid: “soortenarm permanent cultuurgrasland” (hp) en “bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)” (kbs).

Verder ten westen is er nog een perceel aangeduid als “biologisch waardevol” (w) en met karteringseenheid: “verruigd grasland” (hr) en “bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)” (kbs)

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is zuidelijk gelegen op ca. 1,6 km van het plangebied. Dit gebied (en ruimere omstreken) is algemeen gekend als “De Vallei van de Kasselrijbeek”. Het gebied is aangeduid als natuurverwevingsgebied (NVWG) (gebiedsnr. 131 en id 128), als grote eenheid natuur in ontwikkeling (GENO) (gebiedsnr. 131 en id 196) en als grote eenheid natuur (GEN) (gebiedsnr. 131 en id 66) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingengebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

Verder zijn er meerdere beekvalleien en groenelementen aan te duiden in de ruime omgeving. De belangrijkste hiervan zijn de Schoendalebeek en de Gaverbeek.

*Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Het plangebied bevat geen bijzondere natuurwaarden of -potenties. Toch kan er gesteld worden dat de groenschermen, hoofdzakelijk bestaande uit wilgen, een meerwaarde vormen

voor de lokale natuurwaarden. In het RUP is het de intentie om deze verder te ontwikkelen en kwalitatief in te richten. Er wordt aandacht gegeven om het groen een waardige rol toe te bedelen. Eveneens zal er doorheen de (vernieuwde) bedrijfssite ook groen worden voorzien. Hierbij worden de bestaande natuurwaarden behouden en versterkt, alsook opnieuw de functie van groenscherm toegekend.

In context van de afstand tot de in het VEN, IVON en habitatrichtlijn opgenomen gebieden worden er geen gevolgen verwacht. De impact van de voorgestelde projecten wordt niet geacht enige invloed uit te oefenen op het NVWG, IVON- of habitatrichtlijngebied.

Voor het openbaar groen geldt sinds 2015 een verbod op gebruik van pesticiden.

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift vermeldt dat bij aanleg van groen moet worden gezorgd dat de beplanting streekeigen en biodiversiteitsrijk is. Momenteel bestaan de groenschermen reeds hoofdzakelijk uit wilgen. Dit biedt een goede basis om een kwalitatief groenscherm rondom de bedrijfssite aan te leggen waarbij er ook een toegevoegde waarde voor de natuur wordt gecreëerd.

Er worden geen ecologische waarden of potenties aangetast met het RUP. Het RUP zorgt voor een hefboom in de verdere uitbouw van kwalitatief groen.

#### *Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. biodiversiteit, fauna en flora die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

#### *Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

- Niet van toepassing

#### *Kans op aanzienlijk milieueffect*

**Nee**

### 7.3.4. EFFECT OP ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

#### *Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Het RUP heeft geen betrekking op energie- of grondstoffenvoorraad. Als maatregelen kunnen op projectniveau mogelijkheden benut worden van lokale hernieuwbare energie (zonnepanelen, kleine windturbines, warmtepompen, micro-warmtekrachtkoppeling...). Vanaf 1 januari 2014 geldt de verplichting bij nieuwbouw bij woningen om hernieuwbare energie te integreren in het planconcept (met als alternatief een lager E-peil of te participeren in een hernieuwbaar energieproject). Vanaf 1 januari 2018 wordt de energieprestatie bepaald op max. E40 voor nieuwbouw (of gelijkwaardig) in het geval van wooneenheden. Vanaf 2021 geldt dat nieuwe gebouwen waar mensen verblijven dienen te voldoen aan de BEN-norm.

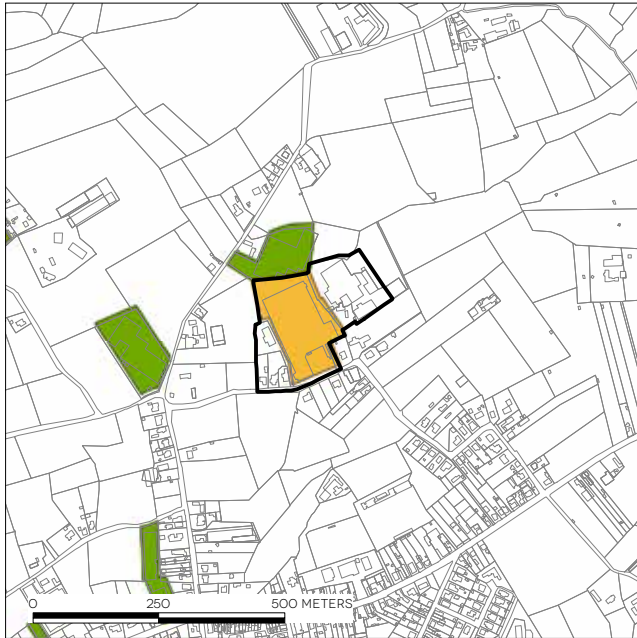
Een algemeen voorschrift vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn (met uitzondering van grootschalige windturbines) voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone.

#### *Aanzienlijk milieueffect*






**Nee**

## BODEMONDERZOEKEN EN SANERING

BRON: OVAM (VIA WMS), MEI 2019

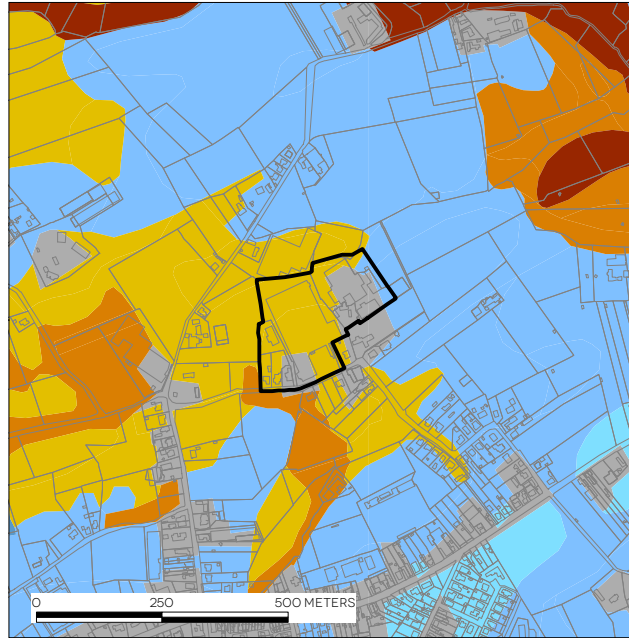


### LEGENDE


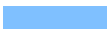





-  sitebesluit
-  oriënterende bodemonderzoeken
-  beschrijvende bodemonderzoeken
-  bodemsaneringsprojecten
-  eindevaluatieonderzoek

## BODEMKAART

BRON: VLM/AGIV, 2017



### LEGENDE

-  Antropogeen
-  Vochtig zand
-  Droog zand
-  Vochtig zand antropogeen
-  Nat zandleem
-  Vochtig zandleem
-  Veen

### 7.3.5. EFFECT OP DE BODEM

#### *Referentiesituatie*

Het plangebied is grotendeels (ca. 2 ha) verhard en bebouwd.

Op de **bodemkaart** is het plangebied deels aangeduid als vochtig zandleem (pdc) en antropogeen. In realiteit is het plangebied grotendeels verhard en dus antropogeen (OB).

De potentiële **erosiegevoeligheidskaart** duidt op een lage erosiegevoeligheid.

Op het geoloket 'bodemonderzoeken en sanering' van OVAM is er

1 bodemonderzoek binnen het plangebied opgenomen.

Oriënterend bodemonderzoek:

- dossiernr: 13240 - opdracht: 7071173 - rapportdatum: 2014-09-29

Beschrijvend bodemonderzoek:

- dossiernr: 13240 - opdracht: 47405 - rapportdatum: 2001-09-06

Ten noorden van het plangebied, aanpalend het plangebied werd er nog een perceel opgenomen op het geoloket van OVAM.

Oriënterend bodemonderzoek:

- dossiernr: 35172 - opdracht: 49471 - rapportdatum: 2010-03-25

Voornamelijk door de afstand van het plangebied tot deze onderzoeken en hun aard (oriënterend) kunnen deze onderzoeken niet als vernoemingswaardig, met betrekking tot het plangebied, aanzien worden.

Via het webloket van OVAM bouwt de stad een verdere inventaris uit van mogelijke risico-percelen, waar een bodemonderzoek vereist is bij overdracht.

#### *Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

De exacte planningsopties zijn nog niet bepaald, maar de visie en de intenties van het RUP zijn wel duidelijk. Hieruit blijkt dat er geen grote hoeveelheden bijkomende verharding te verwachten zijn. Er wordt in de vooropgestelde planningsopties (meer) ruimte voor groen en dus een onverharde bodem voorzien. Eveneens bestaat de mogelijkheid om een aantal (voet- en fiets)paden in waterdoorlatende materialen aan te

leggen. Het RUP omvat geen aanzienlijke impact op de bodem.

Enige vastgestelde bodemverontreiniging in de omgeving, buiten het plangebied, wordt volgens de resultaten van het bodemonderzoek aangepakt overeenkomstig het goedgekeurde bodemsaneringsproject. OVAM heeft als taak de verdere afhandeling van de bodemsanering op te volgen en de saneringsverplichtingen desnoods aan te sporen om de nodige maatregelen te treffen. De ontwikkeling van deze gebieden zal een verbetering van de bodemkwaliteit met zich meebrengen door de verwijdering van de bodemverontreiniging.

Een invulling van de bedrijfssite met KMO's wordt voorzien. Er worden dan ook geen nieuwe, grootschalige productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. Hierdoor is de kans op nieuwe risico-activiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging beperkt. De Vlare II-voorschriften omvatten maatregelen om bij gevaarlijke producten te vermijden dat er contact met de ondergrond is. Voor zover het bedrijf onder de Vlarebo-lijst valt, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlare II-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die op het register van verontreinigde gronden komen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet.

De bodem is in principe geschikt voor het bouwen van (ondergrondse) constructies. Bij de bouw van dergelijke constructies dient voldoende aandacht te worden besteed aan het nemen van de nodige maatregelen om bvb. watersijpeling... te voorkomen. Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 200 m<sup>3</sup> of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

#### *Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

#### *Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP*

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. bodem die in het verder verloop van het RUP dienen

meeegenomen te worden.

#### *Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

- Niet van toepassing

#### *Kans op aanzienlijk milieueffect*





**Nee**

## WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AIV, MEI 2017





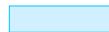
### LEGENDE

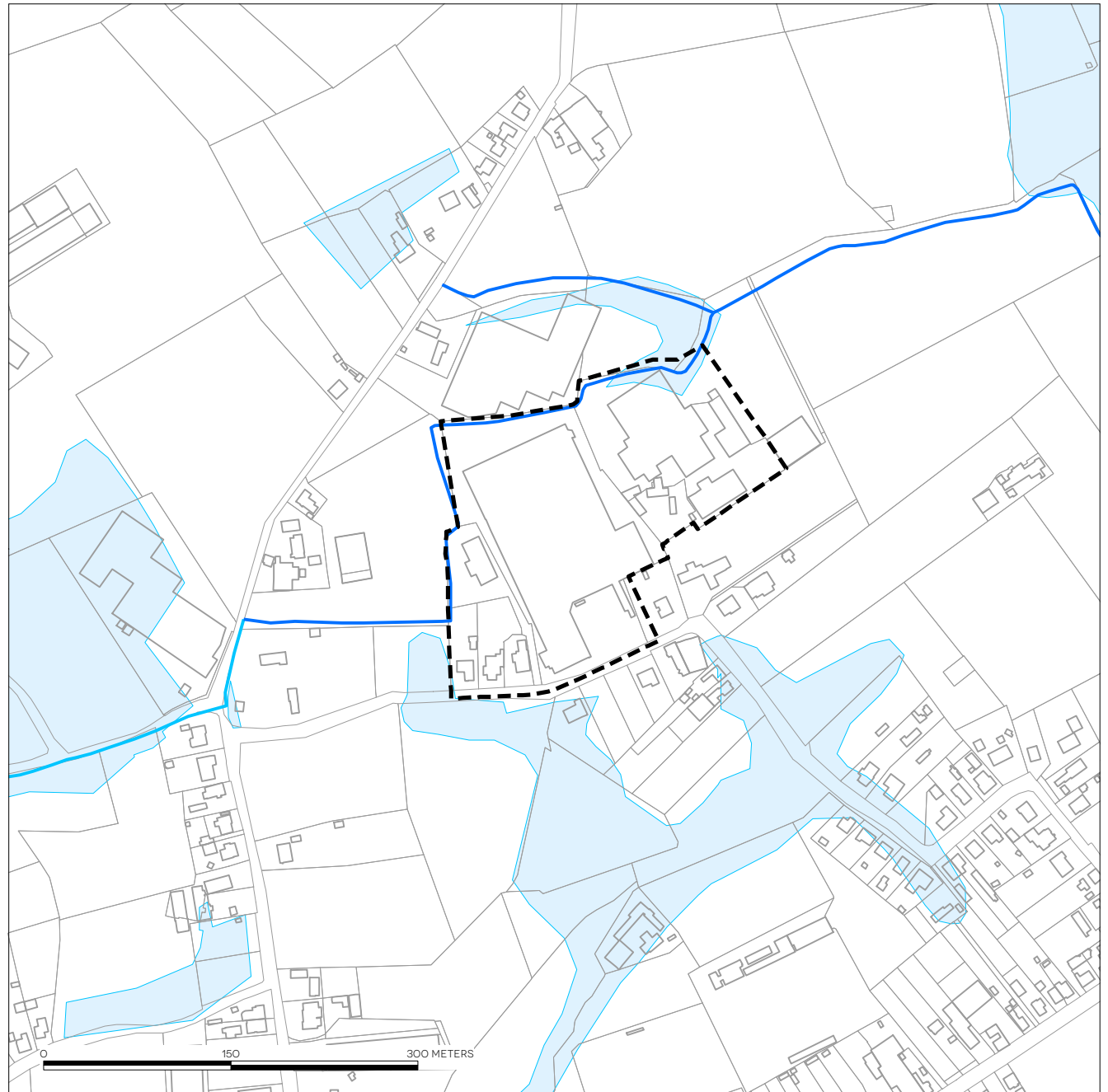
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek

## OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AIV, JULI 2017

### LEGENDE

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig



### 7.3.6. EFFECT OP HET WATER INCLUSIEF WATERTOETS

#### Referentiesituatie

#### **Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017):**

- (grotendeels) niet overstromingsgevoelig
- (beperkt) mogelijk overstromingsgevoelig

Binnen het plangebied zijn slechts lichte hoogteverschillen op te merken. Deze situeren zich voornamelijk langs de beekvallei van de Koedrijfbeek, in het noorden en het westen van de site. Het plangebied wordt in het noorden en gedeeltelijk in het westen door de Koedrijfbeek begrensd. De Koedrijfbeek is een onbevaarbare waterloop en is gecatalogiseerd als een beek van tweede categorie. Vanwege de beperkte hoogteverschillen watert het plangebied waarschijnlijk slechts gedeeltelijk af naar deze beek en gedeeltelijk naar de riolering in de Mirakelstraat. De Koedrijfbeek mondt uit in de Hooibeek, die op zijn beurt uitmondt in de Gaverbeek. De Gaverbeek mondt uit in de Leie.

Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied.

Op basis van de vroegere watertoetskaarten:

- (grotendeels) niet overstromingsgevoelig
- (beperkt) mogelijk overstromingsgevoelig

Op de kaart van de **infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen**, staat zo goed als het volledige plangebied aangeduid als moeilijk infiltreerbaar.

Op de kaart van de **grondwaterstromingsgevoelige gebieden** staat het plangebied grotendeels aangeduid als 'matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2). Een klein deel van het plangebied, aanpalend de Koedrijfbeek, is aangeduid als 'zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1).

Op basis van **zoneringsplan**:

- Het plangebied is grotendeels aangeduid als 'centraal gebied'
- Het oostelijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als collectief te optimaliseren.
- Het bedrijfsafvalwater van het plangebied wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel in de Mirakelstraat.
- De afwatering van Anzegem verloopt via het gemeentelijk (hoofdzakelijk nog gemengd) rioleringsstelsel. Een aquafin-collector vangt het afvalwater op en voert het water af naar

het RWZI van Waregem.

- Waregem heeft de exploitatie van de rioleringen doorgegeven aan de Watergroep als rioolbeheerder (Rio-pact als samenwerking tussen de Watergroep en Aquafin).

Op basis van **gebiedsuitvoeringsplan (GUP)**:

- In het zuidoosten van het plangebied werd er een zone aangeduid als "prio 7".

*Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Er worden geen relevante hoeveelheid bijkomende harde bestemmingen gecreëerd. Er worden wel nieuwe bedrijfsgebouwen voorzien, ter vervanging van bestaande en verouderde gebouwen.

Een correcte aansluiting met scheiding tussen afvalwater en hemelwater wordt telkens nagegaan via de keuringsplicht en gerapporteerd aan de rioolbeheerder.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend zandlemige bodem, waar infiltratie in principe mogelijk is (afhankelijk van de grondwaterstand).

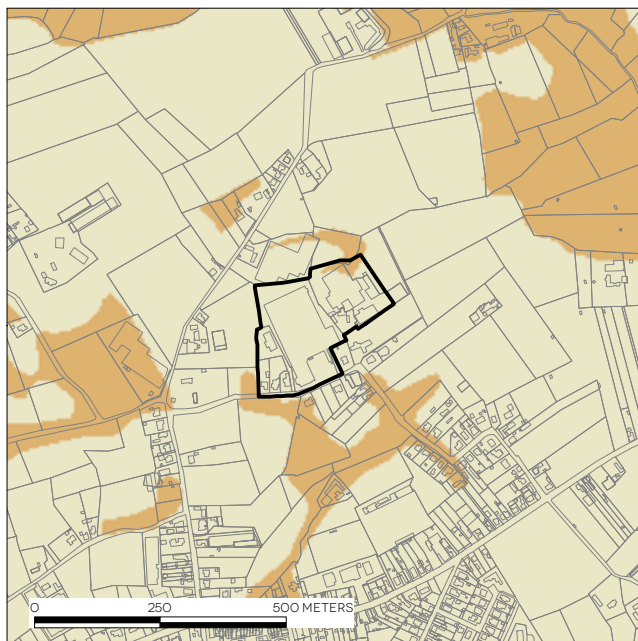
Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift voorziet dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering, deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m<sup>2</sup> wordt gebruik van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte. Er zal hoogstwaarschijnlijk een gezamenlijke waterbuffering worden voorzien (conform de huidige planintenties).

Doordat deze verordening de nieuwe harde bestemmingen goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten. Bijkomend, door de visie om meer groen te voorzien in het plangebied kan er verwacht worden dat de waterhuishouding zal verbeteren aangezien de totale hoeveelheid

## GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, JULI 2006

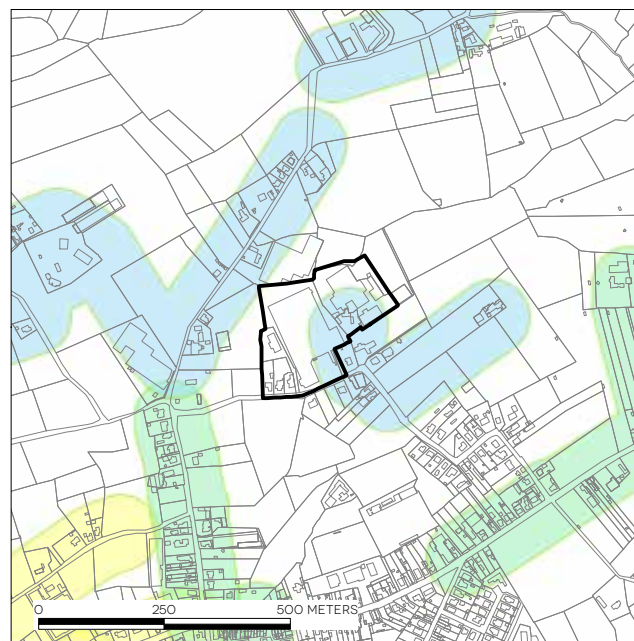


### LEGENDE

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

## GEBIEDSDEKKEND UITVOERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), MEI 2019

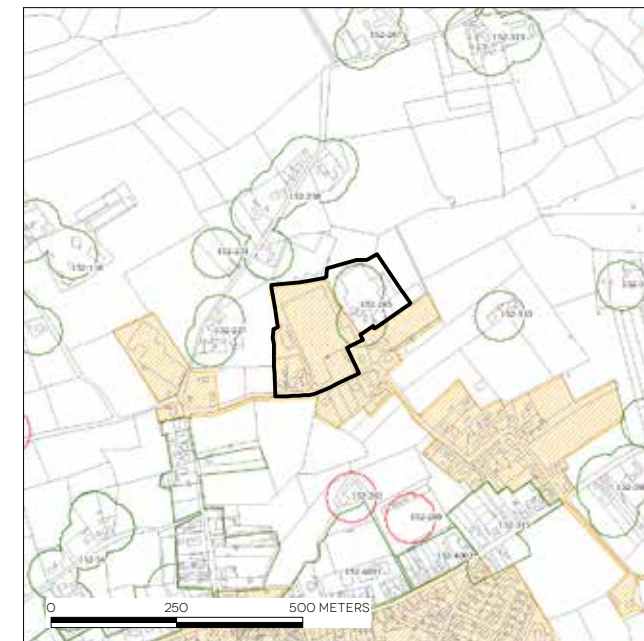


### LEGENDE

- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #8B4513 2px, #8B4513 4px); margin-right: 5px;"></span> Prio 1 - uitvoer. 2015  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 6   |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 1 - uitvoer. 2017  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 7   |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #8B4513 2px, #8B4513 4px); margin-right: 5px;"></span> Prio 2 - uitvoer. 2021 | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #DDA0DD; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 8   |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 2 - uitvoer. 2021  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #8A2BE2; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 9   |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 3  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #9370DB; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 10  |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 4  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio > 10  |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #3CB371; border: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> Prio 5  | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #808080 2px, #808080 4px); margin-right: 5px;"></span> niet geprioriteerd |

## ZONERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), MEI 2019



### LEGENDE

- 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)

waterondoorlaatbare verharding zal verminderen.

Verhardingen, zoals parkeerruimte worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel. Alle inbreidingsprojecten moeten voldoen aan de geldende reglementeringen.

De lozing van afvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de Vlarem II en bijzondere vergunningsvoorwaarden. Nieuwe aansluitingen zullen gescheiden worden met een aparte regenwater- en afvalwateraansluiting, de correcte aansluiting wordt gecontroleerd bij de keuring van de private riolering.

Bij ondergrondse constructies (> 4 m diep) worden deze niet toegelaten zonder dat er een voorafgaande modellering wordt uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming. Bij nieuwe bouwprojecten zal er onderzoek en een beoordeling moeten worden uitgevoerd naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan gepast gevolg worden gegeven aan de verkregen resultaten, bij de vergunningverlening.

Er worden geen nieuwe, grootschalige productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten. Het is de intentie om uitsluitend KMO's toe te laten binnen het plangebied. Dit beperkt verder de mogelijke invloeden op de waterhuishouding.

#### **Conclusies i.f.v. de watertoets**

Ondanks de aanwezigheid van een beek langs het plangebied, is er maar beperkt sprake van reliëfverschillen. Als gevolg is het plangebied aangeduid als slechts beperkt "mogelijk overstromingsgevoelig" en grotendeels "niet overstromingsgevoelig". Het plangebied omvat aanzienlijke hoeveelheden verharde oppervlakte. Vermoedelijk zal bij de vernieuwing en herontwikkeling van het plangebied op dit vlak een verbetering gerealiseerd worden, door de ingrepen met betrekking op de groenschermen, parking en bedrijfsgebouwen. Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied voldaan worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

#### *Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. water die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

#### *Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

- Aanleg van verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt (bv. parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.

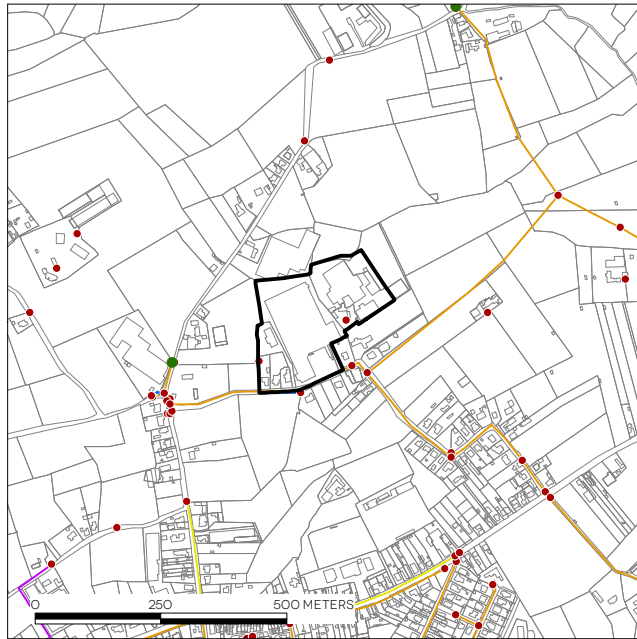
#### *Kans op aanzienlijk milieueffect*

**Nee**



## RIOLERING

BRON: RIOLERINGSDATABANK VLAANDEREN/VMM, JANUARI 2018

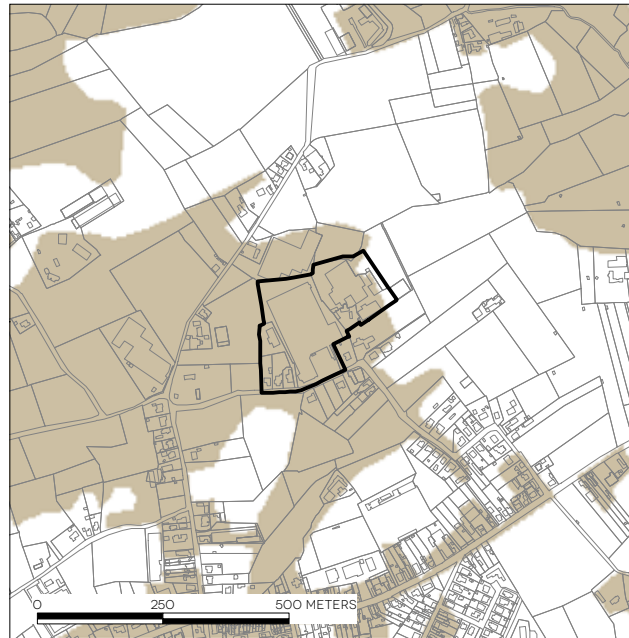


### LEGENDE

- |   |                   |   |                   |
|---|-------------------|---|-------------------|
| • | Koppelpunt        | — | Gezuiverd         |
| • | Overstort         | — | Gerioleerd        |
| • | Pompstation       | — | Gerioleerd        |
| • | Reservoir         | — | Overstortleiding  |
| • | Zuiveringsstation | — | Regenwater        |
|   |                   | — | Gepland, concreet |

## MOEILIK INFILTRREEBARE BODEMS

BRON: GISWEST (VIA WMS), MEI 2019



### LEGENDE

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| □ | goed infiltrerbare bodems    |
| ■ | Moelijk infiltrerbare bodems |

### 7.3.7. EFFECT OP DE ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

#### *Referentiesituatie*

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Waregem-Wielsbeke is volgens het VMM-geoloket van een middelmatige kwaliteit op basis van de resultaten 2010-2012: een totale index van 6, een gemiddelde PM10-concentratie van 26-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , tussen de 26 en 30 overschrijdingen per jaar van de 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  fijn stof en een gemiddelde  $\text{NO}^2$ -concentratie van 16-20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Deze resultaten wijzen op een lichte verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Momenteel is er weinig bedrijvigheid in het plangebied. Vandaar kan er gesteld worden dat Sanitair Deneckere en het vlasbedrijf de belangrijkste emissiebronnen naar de lucht toe vormen. Echter, relatief gezien kan er gesteld worden dat deze emissies geen relevante impact uitoefenen op de lokale luchtkwaliteit.

Het plangebied is omgeven door bedrijvigheid en woonhuizen. Buiten het plangebied zijn de stookinstallaties van woningen en de bedrijven de belangrijkste emissiebronnen naar de lucht toe. Afhankelijk van het aantal transporten is het mogelijk dat ook het lokale verkeer een relevante invloed omvat m.b.t. luchtemissies.

Op ruimere afstand kan er gesteld worden dat de belangrijkste bronnen van luchtemissies de E17, de Deerlijkseweg en de verspreide bedrijvigheid zijn.

De milieudienst van de stad Waregem meldt geen klachten rond lucht- of stofhinder met betrekking tot het plangebied.

De stad Waregem heeft een nulmeting van de  $\text{CO}_2$ -emissie in het kader van het ondertekenen van de Covenants of Mayors. Met een actieplan (gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) wordt gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050.

#### *Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Er zijn geen specifieke problemen naar luchtkwaliteit bekend in het plangebied. De algemene maatregelen vanuit de diverse actieplannen naar lucht (fijn stof, NEC, groene mobiliteit, toepassing vlarem-normen, EPBC...) resulteren op termijn in een verdere verbetering van de globale luchtkwaliteit in Vlaanderen.

De bedrijvigheid in het plangebied is momenteel zeer beperkt en in de toekomst zal de aard van de activiteiten beperkt blijven tot KMO's. Er worden ook geen nieuwe, grootschalige

productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. De kans op nieuwe emissiebronnen naar de lucht is dan ook minimaal. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlarem-normen voor emissies naar de lucht.

Voor de gemeenten van de regio werd een  $\text{CO}_2$ -nulmeting uitgevoerd (data 2015). Voor de stad Waregem bedraagt deze ca. 8,1 ton  $\text{CO}_2$  per inwoner per jaar.

#### *Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. atmosfeer en klimatologische factoren die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

#### *Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

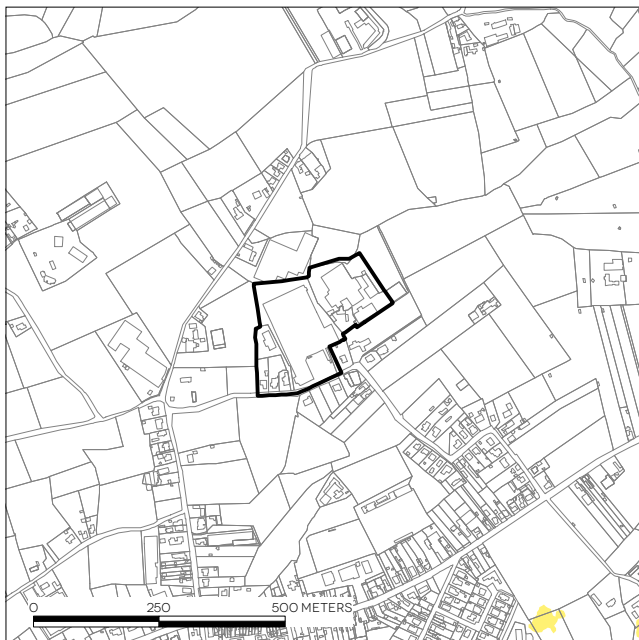
- Niet van toepassing

#### *Kans op aanzienlijk milieueffect*

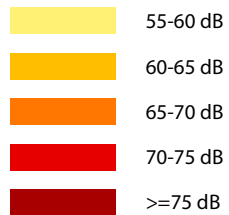
**Nee**

## GELUIDSBELASTINGSKAART-DAG

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016

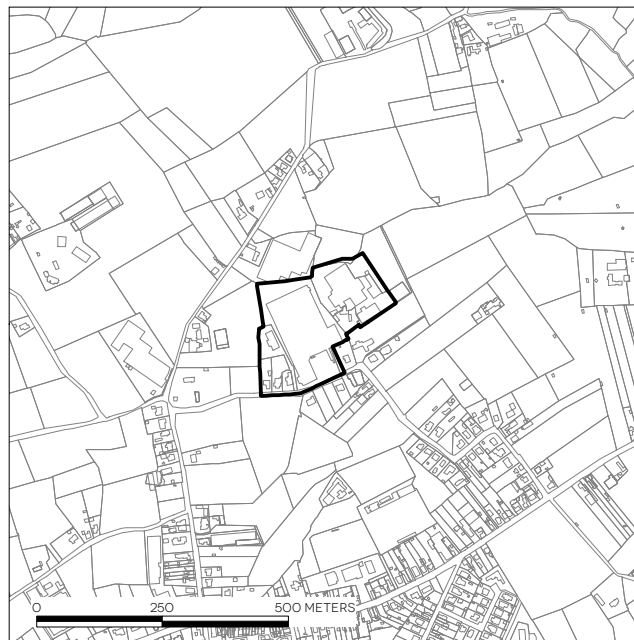


### LEGENDE

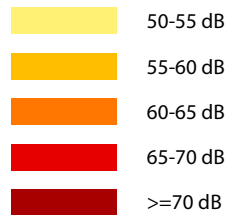


## GELUIDSBELASTINGSKAART-NACHT

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016



### LEGENDE



### 7.3.8. EFFECT OP HET GELUID

#### *Referentiesituatie*

De omgeving is deels verstedelijkt maar ook overwegend landelijk. Naast de aanpalende bedrijvigheid zijn er geen relevante geluidsbronnen in de onmiddellijke omgeving. Op de **geluidskarten** worden er geen geluidswaarden aangegeven doordat de voertuigpassages te laag zijn om opgenomen te worden in de modellering.

De ruimere omgeving omvat ringwegen, autosnelwegen en bedrijvzones. Echter, door de afstand van het plangebied tot deze wegen en bedrijvzones is er weinig geluidsbelasting.

In het verleden werden er wel klachten geuit, afkomstig van de bedrijfssite, met name omtrent geluidsoverlast. Het betrof hier dan hinder die afkomstig was van de activiteiten van Interspinning NV.

De milieudienst van de stad Waregem bevestigt deze klachten. Echter, ondertussen is het bedrijf niet langer gevestigd in het plangebied en zijn deze klachten niet langer van toepassing.

#### *Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Het RUP voorziet een kwalitatieve herinvulling van de site met KMO's. De verouderde site zal een vernieuwing ondergaan d.m.v. sloopwerkzaamheden & nieuwbouw. Op deze manier zal er tegemoet gekomen worden aan de hedendaagse noden.

Bij deze toekomstige herontwikkelingen van het plangebied moet er rekening worden gehouden met de potentiële geluidshinder voor de omwonenden bij exploitatie. Om de invloed hiervan te verminderen zijn diverse mogelijkheden beschikbaar, de belangrijkste is akoestische isolatie voor gebouwen. Overdracht van geluid kan een stuk preventief ondervangen worden door een groene inrichting en overgang met het woongebied. Het groenscherm zal ook uitgebreid worden, hoewel dit eerder vanuit overwegingen inzake ruimtelijke ordening gebeurt.

Dergelijke maatregelen om dit potentieel effect in de toekomst te milderen, vallen echter buiten het bestek van dit RUP. Conform Vlarem II dient elke inrichting zich aan de richtwaarden voor het specifieke geluid in open lucht te houden.

Het RUP zorgt in hoofdzaak voor een behoud van de bestaande toestand binnen het plangebied en zal dus niet leiden tot een toename van geluidshinder.

Er worden ook geen nieuwe grootschalige productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied.

#### *Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

#### *Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

- Niet van toepassing

#### *Kans op aanzienlijk milieueffect*

**Nee**

### 7.3.9. EFFECT OP HET LICHT

#### *Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

Het plangebied omvat o.a. voormalige bedrijfssite van het textielbedrijf Interspinning NV. Deze site is gelegen op het grondgebied van de stad Waregem en ligt te midden de verrommelde open ruimte tussen de kernen van Deerlijk en Waregem. De omgeving is deels verstedelijkt maar ook overwegend landelijk.

Naast de wegverlichting en de verlichting t.h.v. bedrijfsterreinen zijn er geen relevante lichtbronnen. De milieudienst maakt dan ook geen melding van lichthinder.

De lichtbronnen zijn beperkt tot de openbare straatverlichting en de functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren.

De straatverlichting zorgt functioneel voor voldoende verlichting. De stad houdt hierbij rekening met de efficiëntie van verlichting tot het openbaar domein. Het Vlarem II bepaalt dat de verlichting moet worden beperkt tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting.



#### *Aanzienlijk milieueffect*

**Nee**

**BOUWKUNDIG ERFGOED**

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

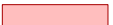
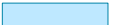

LEGENDE

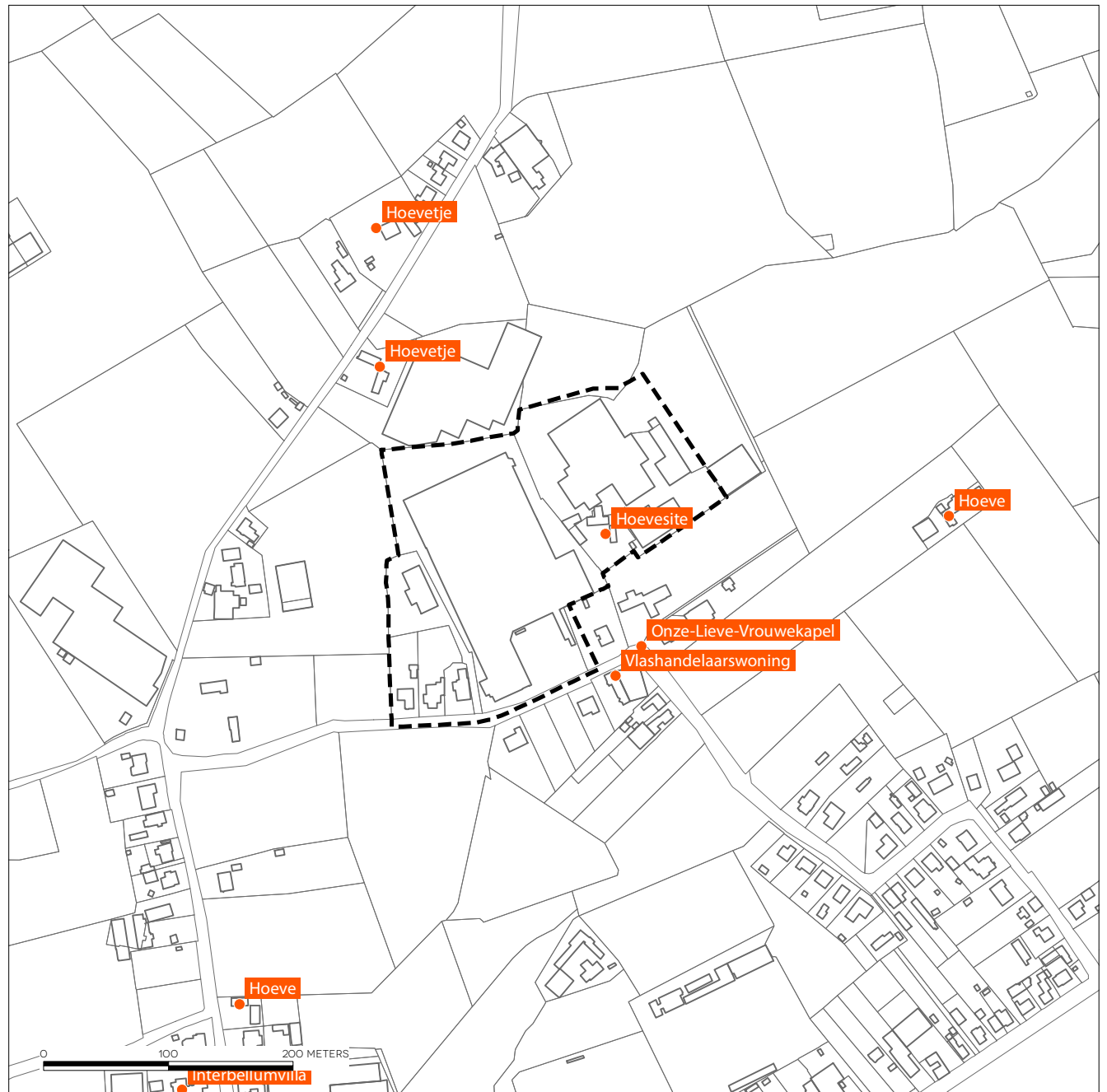
-  vastgestelde relict(en)
-  vastgestelde gehelen

**BESCHERMD ONROEREND ERFGOED**

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen



### 7.3.10. EFFECT OP DE STOFFELIJKE GOEDEREN, HET CULTUREEL ERFGOED EN HET LANDSCHAP

#### *Referentiesituatie*

In het plangebied is er één gebouw opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

- hoevesite

Buiten het plangebied zijn er een aantal relictten opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

- hoevetje
- hoevetje
- Onze-Lieve-Vrouwekapel
- vlashandelaarswoning
- hoeve

Er zijn verder geen beschermde monumenten of nabijgelegen ankerplaatsen aangeduid. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap.

Op gebied van archeologie zijn binnen het plangebied en omgeving geen sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen.

Op gebied van archeologie kent Waregem diverse verspreid gelegen archeologische sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen. Hierbij werd zowel lithisch materiaal uit de Steentijd gevonden, als resten uit de Romeinse periode en de middeleeuwen. Binnen het plangebied zijn er geen archeologische vondsten bekend. Het plangebied is bijkomend voor een aanzienlijk gedeelte geurbaniseerd waardoor op deze locaties het bodemarchief grotendeels is verdwenen.

#### *Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten*

De intentie van het RUP, met name het herontwikkelen en herinvullen van het plangebied, omvat geen aanzienlijke gevolgen naar erfgoedwaarden toe. Verder wordt er ook geen ruimtelijke uitbreiding buiten de huidige morfologische grenzen voorzien.

Een groot deel van het plangebied is reeds geurbaniseerd waardoor op deze locaties het bodemarchief grotendeels is verdwenen.

Een algemeen voorschrift bepaalt dat aandacht wordt

besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het “decreet bescherming van het archeologisch erfgoed” (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Voorafgaandelijk aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal de opmaak van een archeologienota vereist zijn bij een bodemingreep > 5.000 m<sup>2</sup>. Als de aanvrager publiekrechtelijk is, zal een archeologienota vereist zijn vanaf een bodemingreep > 1.000 m<sup>2</sup> op een perceel > 3.000 m<sup>2</sup>. Zo kan de kans op mogelijke vondsten ingeschat worden. Hierna kan een archeologisch vervolgonderzoek volgen indien er voldoende aanwijzingen zijn van een vermoedelijk bodemarchief. De resultaten van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Doordat het gebied reeds grotendeels ontwikkeld is en er reeds sprake is van grondverstoring, zijn er vermoedelijk geen aanzienlijke archeologische vondsten meer te verwachten.

#### *Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

#### *Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP*

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. erfgoed die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

#### *Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*




- Niet van toepassing

#### *Kans op aanzienlijk milieueffect*

**Nee**

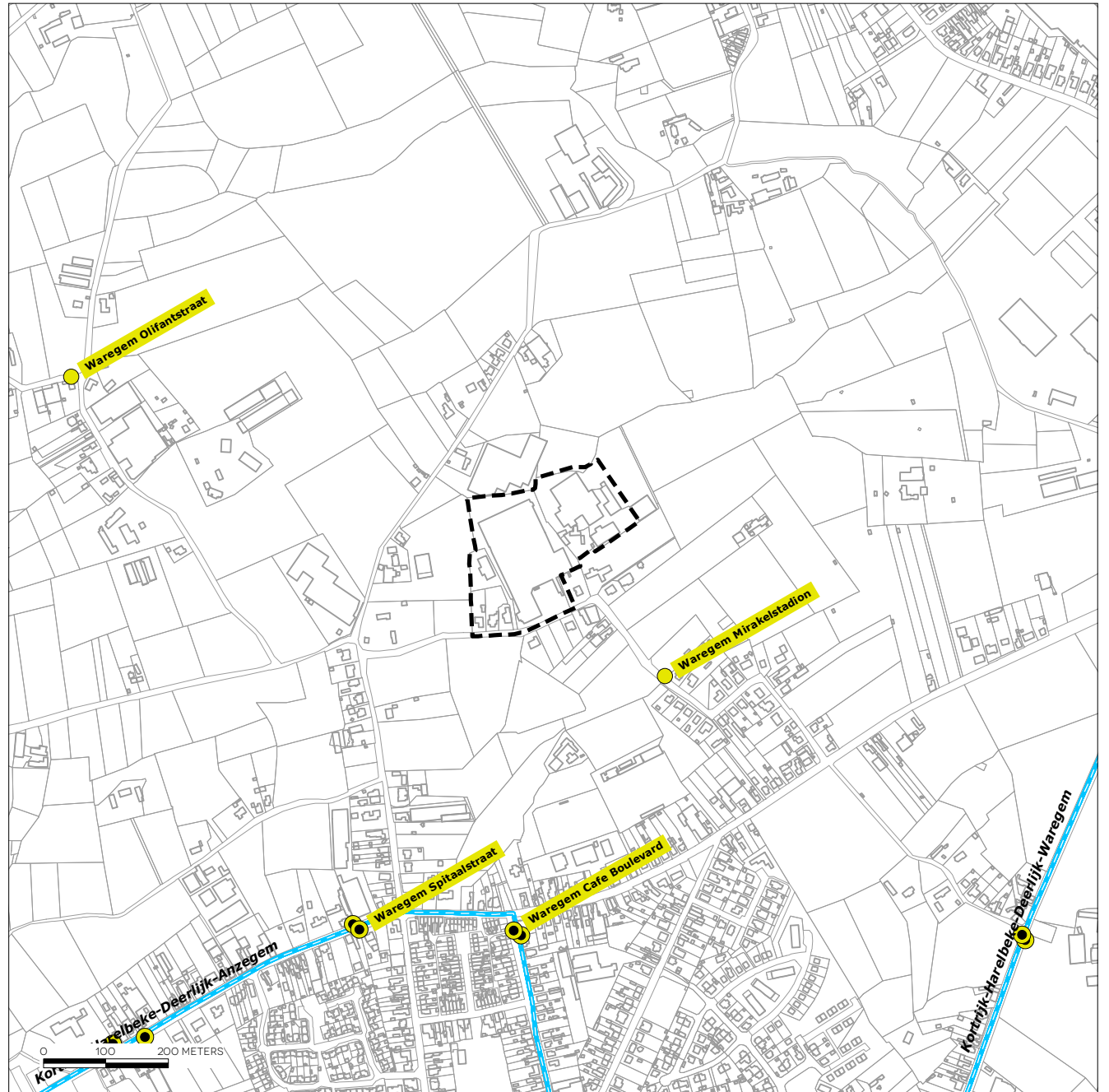
**OPENBAAR VERVOER**  
BRON: DE LUN/AGIV, OKTOBER 2017

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



0 100 200 METERS



### 7.3.11. EFFECT OP DE MOBILITEIT INCLUSIEF BUURTWEGENTOETS

#### Referentiesituatie

Op vraag van de Team Milieueffectrapportage werd er bijkomende toelichting m.b.t. de discipline mobiliteit toegevoegd. Deze toevoegingen zijn te herkennen aan de blauwe kleur.

#### Feitelijke referentiesituatie

Het plangebied omvat momenteel slechts een beperkt aantal bedrijfsactiviteiten. De vlasroterij Van Marcke is nog actief alsook Sanitair Deneckere. Beide bedrijfsactiviteiten omvatten geen uitdrukkelijk verkeersaantrekkend effect, gezien de aard en schaalgrootte van de activiteiten. Het merendeel van het plangebied kent op heden geen activiteiten. De verkeersgeneratie op heden is dan ook zeer beperkt.

Binnen het plangebied zijn er op heden ongeveer 120 parkeerplaatsen aanwezig.

Waregem beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan, echter Mirakelstraat wordt hier niet in vermeld. De Deerlijkseweg, waar de Mirakelstraat in het zuiden op aantakt, wordt gecategoriseerd als een lokale weg type 1 (verbindingsweg). De Spitaalstraat, waar de Mirakelstraat langs westelijke zijde op aantakt, wordt als een lokale weg type 2b (wijkverzamelweg) gecategoriseerd. Het perceel wordt enkel ontsloten door de Mirakelstraat, die in het zuiden aantakt op de Deerlijkseweg, de verbindingsweg tussen Waregem en Deerlijk.

Het plangebied bevindt zich in het semi-open gebied tussen Waregem en Deerlijk, wat betekent dat in de nabijheid van de site geen treinstation gelegen is. Het dichtste station is dat van Waregem en ligt op 4 km (niet in vogelvlucht) van het plangebied. Station Harelbeke situeert zich op 9,3 km. Dit komt neer op ca. 15-30 minuten reistijd met de fiets.

Het plangebied wordt niet bediend door buslijnen. Er is wel een belbushalte t.h.v. het sportcomplex, genaamd 'Waregem Mirakelstadion'. Voor het openbaar vervoer dienen mensen in en uit de omgeving van het plangebied beroep te doen op de buslijn die doorheen Nieuwenhove loopt. Nieuwenhove wordt bediend door de buslijn:

- Lijn 71: Kortrijk - Harelbeke - Deerlijk - Waregem

Deze lijn passeert ten zuiden van het plangebied. De dichtstbijzijnde haltes bevinden zich op een afstand van 800 m en 900 m.

Zowel op vlak van openbaar vervoer als fietsinfrastructuur vormt Nieuwenhove een belangrijke halte. In het mobiliteitsplan wordt gepleit voor het verbeteren of aanleggen van de fietspaden langsheen de Deerlijkseweg en in de kern Nieuwenhove zelf. Zo zou nabij de bushalte 'Nieuwenhove Waregem' (verbinding Kortrijk-Waregem) een fietsenstalling moeten worden voorzien. Op die manier zou het in de toekomst steeds gemakkelijker moeten worden om de bedrijfssite op een duurzame manier te bereiken. Dit valt echter buiten de scope van het RUP.

Verder is er nog een wandelroute, de '10.000 stappenwandeling' die langs het plangebied loopt. Vlakbij, op het kruispunt met de Mirakelstraat en de Spitaalstraat, is het fietsknooppunt 71 gelegen. Het fietsnetwerk zelf passeert evenwel niet langs het plangebied.

Grenzend aan het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Chemin nr. 42: opgenomen in openbaar domein van Mirakelstraat
- Sentier nr. 128: deels opgenomen in het openbaar domein van Mirakelstraat en deels niet meer aanwezig in de praktijk

#### Planologische referentiesituatie

Er zijn twee BPA's van toepassing met betrekking tot het plangebied:

- Waregem nr. 74 Mirakelstraat (M.B. dd. 07/03/1995)  
- Van toepassing op gedeelte DVW Textiles/  
Interspinning

- WAR079 Sectoraal BPA zonevreedende bedrijven (M.B. 10/01/2002)  
- Van toepassing op gedeelte Van Marcke

In het verleden, toen DVW Textiles actief was op de site, werden er ca. 205 werknemers tewerkgesteld. In 2006, na het faillissement van DVW Textiles, werden deze activiteiten overgenomen door Interspinning. Sinds 2015 staan de gebouwen van Interspinning leeg.

Het is dan ook aangewezen om het verkeersaantrekkend effect van de herontwikkeling te toetsen aan de planologische referentiesituatie in plaats van de feitelijke referentiesituatie. Op heden zijn de mobiliteitseffecten van het plangebied weliswaar beperkt. Echter zonder wijzigingen aan de bestemming en voorschriften is, conform BPA Waregem nr. 74 Mirakelstraat, een vergelijkbare activiteit, zoals in het verleden, nog steeds mogelijk.

Er wordt een indicatieve berekening gemaakt om de verkeersgeneratie van het plangebied in het verleden in kaart te brengen. Deze berekening wordt uitgevoerd op basis van cijfers opgenomen in het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER - 2018.

Voor het berekenen van het verkeersaantrekkend effect van de planologische referentiesituatie wordt vertrokken vanuit de activiteiten van Interspinning. Er werd een schatting gemaakt van het aantal vrachtwagentransporten per dag, deze bedroeg ca. 30 stuks per dag (heen en terug) of 15 vrachtwagens per dag. Er wordt verondersteld dat Van Marcke (3 werknemers) en eventuele andere toenmalige exploitaties een verwaarloosbare verkeersgeneratie omvatten. Het is voornamelijk de bedoeling

Verkeersattractie industriegebied - regionaal bedrijventerrein (grote bedrijven)								
inschatting netto ha bedrijventerrein = 2,3								
aantal regionale bedrijven = 1								
	# werknemers		# verplaatsingen	vrachtwagen = 2 pae	aandeel in drukste spitsuur	modal split		
	# werkn./ha	# werknemers	# bewegingen/bedrijf/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen* # bijkomende pae	
vrachtwagens			30	60	9%	5	100%	
werknemers	90	207	1.8	373	33%	123	71%	
	(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)						TOTAAL	93



een indicatief beeld te krijgen op de grootte van de toenmalige mobiliteitseffecten. De oppervlakte: 2,3 ha stemt overeen met de effectieve bedrijfsruimte van Interspinning.

Uit de indicatieve berekening blijkt dat het woon-werkverkeer 373 personenwagenequivalenten (pae) per dag omvatte. Het vrachtwagen verkeer omvatte 60 pae per dag. Hoewel deze berekening als indicatief dient te worden aanzien, geeft het toch een beeld van de grootte van de grootte aan verkeer waaraan de (woon)omgeving van het plangebied werd blootgesteld. Verder blijkt uit de berekening dat er een piekbelasting van 93 pae tijdens het drukste spitsuur werd veroorzaakt door Interspinning.

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet in hoofdzaak het behoud van de huidige morfologie en functioneren van het plangebied als bedrijfssite met KMO's. Het RUP voorziet een nieuwe centrale (en collectieve) parking en 1 nieuwe in- en uitrit. De parking wordt ook ter beschikking gesteld voor de bezoekers van de matches van de voetbalclub Racing Waregem. Het behouden van de inrit naar de aangelanden faciliteert de mogelijkheid om een interne circulatie te realiseren op het bedrijventerrein.

Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost.

De planintenties van het RUP omvatten het revitaliseren van de bedrijfssite, maar waarbij er gefocust wordt op kleinschaligere activiteiten zoals KMO's, specifiek laagdynamische functies. Dit houdt o.m. in dat deze geen uitdrukkelijk verkeersaantrekkend karakter omvatten.

Er werd een indicatieve berekening gemaakt van het verkeersaantrekkend effect van de planintenties. Voor de nieuwe KMO-zone staan laag-dynamische functies centraal bij de invulling ervan. Op basis van cijfers van het Agentschap Innoveren en Ondernemen – waarbij een best case ca. 51 werknemers/ha omvat & een worst case ca. 72 werknemers/ha - wordt er geopteerd om het cijfer van 51 werknemers/ha te hanteren in de berekening van het verkeersaantrekkend effect.

Deze cijfers zijn dezelfde als gehanteerd worden in het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER - 2018 (tabel 37 - p 188).

De reden waarom het best-case gekozen wordt, is omdat de planintenties voor het RUP bestaan uit een herontwikkeling met nadruk op kleinschalige activiteiten zoals KMO's met

laagdynamisch karakter. KMO's met dergelijk karakter omvatten geen uitdrukkelijk verkeersaantrekkend karakter. Daarom is het cijfer van 51 werknemers/ha het meest representatief voor de reële situatie.

Hoewel het nog niet duidelijk is hoeveel KMO's er toegelaten zullen worden wordt op heden een richtcijfer van 15 gehanteerd voor het gehele plangebied. Naarmate de RUP-procedure vordert zal er meer duidelijkheid en zekerheid over dit cijfer beschikbaar zijn. Indien nodig, zal in de toekomst de berekening een update verkrijgen. Verder wordt er in de berekening verondersteld dat elke KMO 1 2 vrachtwagenleveringen ontvangt en verstuurt per dag. Dit betekent dus 4 verkeersbewegingen, specifiek gerelateerd aan vrachtwagens, per dag en per bedrijf.

In het richtlijnenboek is er geen richtcijfer opgenomen m.b.t. het aantal gemiddelde vrachtwagenverkeersbewegingen voor KMO's.

Voor industriegebieden wordt 1 voertuig per 100 m<sup>2</sup> (of 2 vrachtbewegingen) aangewend. Echter dit betreft industriegebieden met een uitdrukkelijke industriële aard. Indien toegepast op de KMO-zone (2,6 ha netto-bedrijfsruimte) zou dit zich vertalen naar 260 voertuigen of 520 verkeersbewegingen. Voor een KMO-zone met een laagdynamisch karakter is het aannemelijk om dit cijfer te reduceren met een factor van 10. Dit vertaalt zich dan naar 26 voertuigen of 52 verkeersbewegingen voor de KMO-zone.

De netto-bedrijfsruimte verschilt slechts 0,3 ha van de vroegere bedrijfsruimte, ondanks de uitbreiding ter hoogte van Van Marcke. Dit is te wijten aan de extra groenvoorziening, de collectieve waterbuffering en de centrale parkeergelegenheden. Hierdoor neemt de netto-bedrijfsruimte slechts beperkt toe.

Gezien er aangenomen wordt dat er 15 KMO's zich zullen kunnen vestigen op 2,6 ha, vertaalt zich dit naar 1,73 voertuigen of 3,46 verkeersbewegingen. In de oorspronkelijke berekening van het verkeersaantrekkend effect werd er 1 voertuig en 2 verkeersbewegingen aangenomen. Dit wordt nu bijgesteld naar 2 voertuigen (in overeenstemming met 1,73) en 4 verkeersbewegingen (in overeenstemming met 3,46).

Dit cijfer werd geselecteerd om zo representatief mogelijk te zijn voor de reële te verwachten verkeersgeneratie. Doordat het doel van het RUP uitdrukkelijk een herontwikkeling met laagdynamische KMO's voorziet, is dit een aanvaardbaar cijfer om te hanteren in de berekeningen.

#### Verkeersattractie KMO-zone (kleine en middelgrote bedrijven)

inschatting netto ha KMO-zone =											
aantal KMO's =											
	# werknemers		# verplaatsingen	vrachtwagen – 2 pae	aandeel in drukste spitsuur	modal split					
	# werkn./ha	#	# bewegingen/bedrijf/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae in drukste spitsuur			
vrachtwagens			4	120	9%	11	100%	11			
werknemers	51	133	1,8	239	33%	79	71%	56			
	(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)									TOTAAL	67

Op deze manier worden volgende indicatieve cijfers verkregen: 239 pae per dag afkomstig van de werknemers en 120 pae per dag afkomstig van het vrachtwagenverkeer. Tijdens het drukste spitsuur zal de verkeersattractie van het plangebied er in totaal 67 pae bedragen.

Hiervan zal 11 pae afkomstig zijn van vrachtwagens en 56 pae van de werknemers.

Door het laagdynamische karakter van de functies zullen er heel weinig transportbewegingen zijn buiten de 'standaard' werkuren (7u - 18u).

Voor de Mirakelstraat kan de theoretische capaciteit (pae/u/richting) op 1.000 worden ingeschat, maar de capaciteit i.f.v. leefbaarheid zal eerder 250 bedragen. Voor de volgende beoordeling wordt een leefbaarheids capaciteit van 250 pae/u/richting aangenomen.

Uit de berekening blijkt dat er op het drukste moment van de dag (spits) tot 67 bijkomende personenwagenequivalenten kunnen voorkomen. Gezien het beperkte verkeersaantrekkende effect van de voorliggende wooncluster en eventuele andere kleinschalige bedrijven in de Mirakelstraat kan er verondersteld worden dat de leefbaarheidsdrempel van 250 pae/u/richting niet overschreden zal worden.

Er kan dan ook aangenomen worden dat er geen aanzienlijk effect op vlak van mobiliteit zal voorkomen in de Mirakelstraat.

Voor de Deerlijkseweg kan de theoretische capaciteit (pae/u/richting) op 1.000 worden ingeschat, maar de capaciteit i.f.v. leefbaarheid zal eerder 650 bedragen. Voor de beoordeling wordt een leefbaarheids capaciteit van 650 pae/u/richting aangenomen. Het is aanneembaar dat een verhoging van 67 pae tijdens het drukste spitsuur geen aanzienlijke effecten zullen uitoefenen op de mobiliteit in de Deerlijkseweg.

Verder zal er in het RUP ook specifiek aandacht besteed worden aan een gepaste in- en uitrit en de interne circulatie binnen het plangebied.

Verder is het belangrijk de aanrij- en vertrekroute van de KMO-zone te onderzoeken. Het is belangrijk dat al het bestemmingsverkeer voor de KMO-zone gebruik maakt van de Deerlijkseweg en dan de Mirakelstraat bij het aanrijden. Tevens dient men de Mirakelstraat en dan de Deerlijkseweg aan te wenden om aansluiting te vinden op het hogere wegennetwerk.

Er bestaat namelijk een risico dat langs de Caseelstraat en Spitaalstraat sluipverkeer de site tracht te bereiken. Dit dient te

worden vermeden. Dit kan o.a. door bedrijfsinterne afspraken of opname hiervan in het mobiliteitsplan. Het kan ook opgenomen worden in de omgevingsvergunning na overleg met het bedrijf. Een aanpassing van de verkeerssituatie ter plaatse blijft ook altijd een mogelijkheid. In het RUP is het aangewezen dat de ontsluiting opgenomen wordt in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.

Binnen het mobiliteitsplan van stad Waregem worden een aantal maatregelen opgenomen om de verkeersleefbaarheid in Waregem te verhogen. De realisatie ervan valt buiten het bestek van het RUP, maar het RUP is in overeenstemming met de geplande maatregelen.

Verder is het ook aangewezen dat de KMO's inzetten op de realisatie van de modalshift. In het RUP, met name in de stedenbouwkundige voorschriften, zullen er minimale voorzieningen m.b.t. fietstallingen opgenomen worden. Tevens zullen er bepalingen opgenomen worden die stellen dat het voldoende kwalitatieve fietstallingen dient te betreffen (vb. overdekte stalling).

Op heden is het nog onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er exact zullen worden voorzien. Echter, kan er verondersteld worden dat dit minimaal in de grootteorde van ca. 95 zal liggen. Er dient namelijk voldoende aanbod te zijn om de werknemers te bedienen en wildparkeren in de omgeving te vermijden.

De 95 parkeerplaatsen zijn gebaseerd op volgende berekening: 51 werknemers per hectare x 2,6 hectare = 132,6 werknemers voor de voorziene KMO-zone.

$132,6 \text{ werknemers} \times 0,71 \text{ (veronderstelt aandeel autoverplaatsing)} = 94,15$ .

Door het aandeel van autoverplaatsing (modal split) in te brengen wordt het duidelijk dat er nood is aan ca. 95 parkeerplaatsen om te voldoen aan de noden van de werknemers. Eventueel kan er gekozen worden om bijkomende marge in het aantal parkeerplaatsen te voorzien. Dit aantal zal vermoedelijk in de grootteorde van 10% liggen van het totaal. Dit vertaalt zich naar ca. 10 parkeerplaatsen. Het maximaal aantal zal dus 105 parkeerplaatsen omvatten.

Het aantal bezoekers (klanten) kan sterk variëren afhankelijk van de aangeboden dienst of de activiteit van de KMO. Gezien het laagdynamisch karakter dat voorzien wordt voor deze KMO-zone, kan er aangenomen worden dat er geen noemenswaardige bezoekersaantallen zullen voorkomen. Laagdynamische KMO's ontvangen namelijk hoofdzakelijk leveringen/afhalingen.

Tevens zal er een algemene bepaling opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften dat er geen noemenswaardige mobiliteitseffecten gegenereerd mogen worden.

Tevens wenst men de parkeerplaats polyvalent in te zetten en deze ter beschikking te plaatsen van de voetbalfans die het Mirakelstadion Racing Waregem bezoeken. De parkeerplaatsen zullen hoofdzakelijk worden voorzien t.h.v. een gemeenschappelijk erfplein met publiek toegankelijke parkeerplaatsen. Gezien de wedstrijden van Racing Waregem in het weekend doorgaan en de activiteiten van de KMO-zone hoofdzakelijk tijdens de werkweek doorgaan, wordt het gebruik van de parkeerplaatsen verspreid over verschillende dagen. Op deze manier is dubbelgebruik op hetzelfde tijdstip onwaarschijnlijk.

#### **Conclusies i.f.v. de buurtwegentoefts**

Grenzend aan het plangebied lopen 2 buurtwegen, met name Chemin nr. 42 en Sentier nr. 128. Chemin nr. 42 is volledig opgenomen in het openbaar domein van de Mirakelstraat. Sentier nr. 128 is deels opgenomen in het openbaar domein van de Mirakelstraat en is deels ingenomen door private eigendom. Het vroegere verloop van deze Sentier kan in de praktijk amper nog opgemerkt worden. Deze Sentier is niet opgeheven. Er kan gesteld worden dat het RUP geen invloed zal uitoefenen op de buurtwegen.

*Leemten in de kennis*

- Niet van toepassing

*Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP*

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

*Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken*

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**

### Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

Globaal overzicht aanzienlijk effect op:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

Gezien de impact van het plan en flankerende maatregelen die binnen het RUP worden voorzien, zijn er weinig tot geen effecten met een grote invloed te verwachten.

### 7.4. De kenmerken van plannen en programma's

*De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden en de toewijzing van hulpbronnen*

Het RUP heeft geen betrekking op het aanwenden of gebruik van hulpbronnen.

*De mate waarin het plan andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt*

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het gemeentelijk RUP staat onder aan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

*De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling*

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie punt 7.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

*De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap*

Niet relevant binnen dit RUP.

## 8. Conclusie

### Screening

Voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), de vermelde verder te onderzoeken milieuaspecten en de passende flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht; bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen.

### RVR-toets

Het plangebied is gelegen op ca. 1,6 km van een Seveso-bedrijf; met name Unilin. Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1244) uitgevoerd. Hieruit bleek dat het (voor)ontwerp van het RUP aan het Team Externe Veiligheid moet worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. De scopingnota werd aan Team Externe veiligheid overgemaakt en op 30 juli werd de beslissing van het Team in ontvangst genomen.

Deze luidt als volgt: "Het Team Externe Veiligheid verwacht dus geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP 'Mirakelstraat' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt".

Deze beslissing werd opgenomen in de effectenbeoordeling.

### Watertoets

Ondanks de aanwezigheid van een beek langsheen het plangebied, is er maar beperkt sprake van reliëfverschillen. Als gevolg is het plangebied aangeduid als "niet overstromingsgevoelig". Het plangebied omvat aanzienlijke hoeveelheden verharde oppervlakte. Vermoedelijk zal bij de vernieuwing en herontwikkeling van het plangebied op dit vlak een verbetering gerealiseerd worden, door de ingrepen met betrekking op de groenschermen, parking en bedrijfsgebouwen. Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied voldaan worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

### Buurtwegentoets

Grenzend aan het plangebied lopen 2 buurtwegen, met name Chemin nr. 42 en Sentier nr. 128. Chemin nr. 42 is volledig opgenomen in het openbaar domein van de Mirakelstraat. Sentier nr. 128 is deels opgenomen in het openbaar domein van de Mirakelstraat en is deels ingenomen door private eigendom. Het vroegere verloop van deze Sentier kan in de praktijk amper nog opgemerkt worden. Deze Sentier is niet opgeheven. Er kan gesteld worden dat het RUP geen invloed zal uitoefenen op de buurtwegen.



Register plancompensaties

## 1. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

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

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

### 1.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

van agrarisch gebied naar zone voor alleenstaande eengezinswoningen

wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

### 1.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

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

## 2. Ruimtebalans

<i>nr</i>	<i>bestemming gewestplan</i>	<i>bestemming RUP</i>	<i>opp (m<sup>2</sup>)</i>
<b>1</b>	AGR	WON	2.750,89

### **Disclaimer**

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

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

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

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



# Stedenbouwkundige voorschriften

## 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 74 Mirakelstraat voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor industrieën, handel en kantoren
  - zone voor openbare wegenis
  - zone voor parking
  - zone voor het aanleggen van een groenscherm
  - zone voor private opritten
  - zone voor parking, kantoren en stapelplaatsen
- stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 79 zonevreemde bedrijven voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor bedrijvigheid
  - zone voor groenscherm
- 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:
  - Agrarische gebieden

## 2. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

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

### Begrippenlijst

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Distributie:** de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

- **Kleinhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie wordt toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Functies complementair aan het wonen:** kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid...
- **Oprit:** de inrichting van het openbaar domein en het privédomein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Plantseizoen:** de periode van 15 oktober tot en met 15 april.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **Scheidingsmuur:** een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.
- **Streekeigen beplanting:** voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** het geldende Vlaams-decreetale kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.
- **V/T:** verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte (vloeroppervlakte gedeeld door terreinoppervlakte).
- **Wachtgevel:** blinde gevel waar effectief kan worden tegen gebouwd en die zich bevindt op of tegen een kadastrale perceelsgrens.

0. Algemene voorschriften	
<p>0.0. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p>0.1. Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<p>0.2. Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.3. Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
<p>0.4. Groenbeheer</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	
<p>0.5. Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>1. Zone voor alleenstaande eengezinswoningen</b></p>	<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
<p>1.0. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</li> <li>– Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</li> <li>– Nevenfuncties zijn <u>niet</u> toegelaten.</li> <li>– Functies complementair aan het wonen zijn niet toegelaten, met uitzondering van dienstverlening en vrije beroepen. Deze complementaire functie beslaat minder oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 vierkante meter.</li> <li>– Het aantal woongelegenheden mag niet toenemen ten aanzien van de situatie vastgesteld op 1 januari 2022.</li> </ul>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes...</p> <p>Nevenfuncties: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek, architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor, ...</p> <p>Functies complementair aan het wonen: kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.1. Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.</li> <li>– open bebouwing. Bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.</li> </ul>	
<p>1.2. Minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte</p> <p>Minimum 40% van het perceel moet onbebouwd en onverhard blijven.</p>	<p>Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.</p>

## 1.3. Bouwvoorschriften

- Hoofdvolumes (A): maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 7 m hoog.
- Maximaal totaal netto-volume van 1.000 m<sup>3</sup>.
- Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.
- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkapellen en andere uitpandige constructies.
- Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak. Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.
- In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports en tuinbergingen tot de perceelsgrens.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>2. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven</b></p>	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid subcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>2.0. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinhandel;</li> <li>– autonome kantoren;</li> <li>– milieuhinderlijke bedrijven;</li> <li>– bedrijven met een sterk verkeersgenererend karakter;</li> <li>– transport, op- en overslag en fysieke distributie;</li> <li>– afvalverwerking;</li> <li>– verwerking en bewerking van bouwmaterialen;</li> <li>– verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten;</li> <li>– SEVESO-bedrijven.</li> </ul> <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</li> </ul>	<p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, erfplein, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.1. Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</li> <li>– Maximum één bedrijfswoning per bedrijf (of per bedrijfsverzamelgebouw), voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf.</li> </ul>	<p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's</li> <li>– een productiebedrijf met kantoren voor administratie</li> <li>– een productiebedrijf met een bedrijfswoning</li> </ul>
<p>2.2. Maximale perceelsoppervlakte</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.</p>	

---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

---

2.3. Bouwvoorschriften

- De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m.
- Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.
- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.
- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- Waar mogelijk moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.
- De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Deze inkomdorpel ligt maximum 0,5 m hoger dan de as van de openbare weg.

**2.4. Ruimte om te parkeren, stationeren en circuleren**

- Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.
- Parkeerplaatsen moeten ten allen tijde aangelegd worden in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.
- Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
- Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw of desgevallend zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.
- Voor bedrijven met een perceelsbreedte van minder dan 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mag er per bedrijf maximum één toegang genomen worden van max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.
- Voor bedrijven met een perceelsbreedte vanaf 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mogen er per bedrijf maximum twee toegangen genomen worden van elk max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.

Per bedrijfsperceel is het toegelaten om (een deel van) de parkeerbehoefte op een collectieve parking te voorzien. In de beoordeling van de parkeernota wordt rekening gehouden met de grootte van het collectief parkeerterrein in verhouding tot het ganse bedrijventerrein. Het kan bijvoorbeeld niet de bedoeling zijn dat het eerste bedrijf in zijn aanvraag de openbare parking claimt, zodat geen enkel ander bedrijf er nog gebruik kan van maken.

Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 15 meter ter hoogte van de rooilijn. Dit is eveneens van toepassing indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen tot één gemeenschappelijke toegang.

---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

---

2.5. Opslag

De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) of passende maatregelen worden voorzien om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken.
- De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein of aanpalende woningen.
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

2.6. Afsluitingen

Indien het bedrijf opteert om een afsluiting te plaatsen, dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende regels:

- De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2,5 meter.
-

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>3. Zone voor openbare wegenis</b></p>	
<p>3.0. Algemeen</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegenis (inclusief alle aanhorigheden).</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</p>
<p>3.1. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg. De inrichting van het openbaar domein dient te voldoen aan de duurzame principes inzake waterberging, waterinsijpeling en pesticidentoets.</p>	

**4. Overdruk: groene buffer****4.0. Algemeen**

Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen de bedrijvzone en de aanpalende functies, met een breedte van 10 meter.

**4.1. Inrichting**

De groene buffer moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. In functie van het wintergroen karakter moet de groene bufferstrook bestaan uit een gemengde samenstelling van bladverliezende en bladhoudende hagen, struiken, heesters en/of bomen. Bestaande waardevolle groenelementen moeten worden behouden. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten. De landschappelijke buffering van de bedrijvzone dient altijd worden gegarandeerd.

Een onderbreking is toegelaten voor:

- bestaande private toegangen en/of erfdienstbaarheden
- brandwegen i.f.v. bestaande bedrijfsgebouwen (zie overdruk 5: bestaande bedrijfsgebouwen)

---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

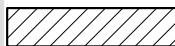
4.2. Bouwvrij

De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of omwille van waterbeheersingswerken.

4.3. Aanleg

De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van het gebied. Uiterlijk in het plantseizoen nadat de aanleg van de interne openbare wegen van het bedrijventerrein worden opgeleverd, moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.



**5. Overdruk: bestaande bedrijfsgebouwen****5.0. Uitzondering op perceelsoppervlakte**

Het gebied in overdruk duidt een bestaand bedrijfsgebouw aan. Enkel en alleen indien het bestaande gebouw wordt behouden, kan afgeweken worden van volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>

Het gebouw zelf heeft reeds een oppervlakte van ongeveer 4.900 m<sup>2</sup>. In functie van het volwaardig laten functioneren van het bedrijfsgebouw dient voldoende circulatie- en parkeer ruimte te worden voorzien, waardoor het perceel een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> zal overschrijden.

De maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> gaat dus over het perceel waarop het bestaand bedrijfsgebouw komt te staan na verkaveling van de KMO-zone, en niet over het bedrijfsgebouw zelf.

**5.1. Verbouwen en beperkte uitbreiding**

Het bestaande bedrijfsgebouw kan verbouwd worden, voor zover de aanvragen beantwoorden aan de andere stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

In functie van de opwaardering en het efficiënt functioneren van het bestaande gebouw wordt een beperkte uitbreiding van maximaal 20% t.o.v. het bestaande volume toegelaten.

Onder het opwaarderen en efficiënt functioneren van het bestaand bedrijfsgebouw wordt bijvoorbeeld optrekken van kleine onthaal- en kantoorgebouwen verstaan.

**6. Overdruk: bouwlijn**

## 6.0. Algemeen

Alle bedrijfsgebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de bouwlijn. De bouwlijn bevindt zich op 12 m van de rooilijn.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten tussen de rooilijn en de bouwlijn:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden
- afsluitingen met doorzicht

**7. Overdruk: toegang gemotoriseerd verkeer interne ontsluiting (symbolisch)**



7.0. Algemeen

De pijl geeft symbolisch aan waar een toegang voor gemotoriseerd verkeer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur ten behoeve van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein kan worden aangelegd. De pijl legt het beginpunt van deze toegang vast, de exacte ligging van het aansluitend tracé is vrij te bepalen. De pijl kan in oostelijke richting worden verschoven over een maximale afstand van 20 m, parallel aan de aslijn van de pijl. In westelijke richting kan de pijl opgeschoven worden tot aan de huidige perceelsgrens.

7.1. Inrichting

De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van het bedrijventerrein. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.





