

STAD WAREGEM
RUP SPRIETESTRAAT



mei 2022, **definitieve vaststelling**

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:

Kevin Coucke

In samenwerking met:

Maarten Gheysen

Opdrachtgever:

Stad Waregem

Burgemeester:

Kurt Vanryckeghem

Voorzitter Gemeenteraad:

Kurt Vanryckeghem

Algemeen Directeur:

Guido De Langhe

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 4 november 2019 t.e.m. 3 januari 2020.
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 18 november 2019 van 16u tot 19u te OC De Coorenaar.
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 15 maart 2021
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 3 november 2021
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 1 december 2021 tot en met 30 januari 2022
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 9 maart 2022
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 3 mei 2022

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

- ontwerp
- procesnota

RUP ID : 34040_214_00025_00001

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING	3
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	3
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	3
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
2.	FEITELIJKE TOESTAND	7
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	7
2.2.	HISTORISCHE TOESTAND	18
3.	JURIDISCHE TOESTAND	19
3.1.	OVERZICHT	19
3.2.	GEWESTPLAN	20
3.3.	BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	21
3.4.	BUURTWEGEN	25
3.5.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	26
3.6.	MILIEUVERGUNNINGEN	27
3.7.	ONROEREND ERFGOED	28
4.	PLANNINGSCONTEXT	30
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	30
4.2.	AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED	30
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	30
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WAREGEM	30
4.5.	RUIMTEMONITOR ONDERNEMEN ZUID-WEST-VLAANDEREN	32
4.6.	AANGRENZEND RUP IN OPMAAK	32
4.7.	AFWEGING RECONVERSIE BEDRIJVENSTES BEVEREN-LEIE EN DESSELGEM	33
5.	PLANNINGSOPTIES	36
5.1.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS (NOORDELIJK DEEL PLANGEBIED)	36
5.2.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS (ZUIDELIJK DEEL PLANGEBIED)	40
5.3.	BESTEMMINGSVERSHUIVINGEN BINNEN HET PLANGEBIED	42
6.	EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP SPRIETESTRAAT	47
6.1.	ONTHEFFING OP MER-PLICHT	47
6.2.	METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	47
6.3.	WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING	47
6.4.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	48
7.	INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN (SCREENING)	49
7.1.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	49
7.2.	PLANALTERNATIEVEN	50
7.3.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	51
7.4.	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S	72
8.	CONCLUSIE	73

TOELICHTINGSNOTA



NETWERK VAN VERBINDINGEN RONDOM HET PLANGEBIED
 ROOD: BEBOUWDE KERNEN
 GROEN: VERSNIPPERD OPEN-RUIMTEGEBIED
 GRIJS: PLANGEBIED

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 een bedrijfssite van het voormalige textielbedrijf Bonfort Verstraete-Hahn NV dat tapijten, kamerbreed tapijt en BCF-garens produceerde. In 2011 werd een samenwerking "Bade" opgestart tussen de Turkse Baytekt Tekstil en Verstraete-Hahn NV waarbij de productie deels werd overgeheveld naar Turkije. Sinds 2013 werd ten slotte alle productie van Bonfort Verstraete-Hahn NV geïntegreerd binnen een nieuw merk "Bade Europe NV". Op vandaag wordt een 6.000 m² van de bedrijfssite gebruikt door Bade Europe NV. De overige 40.000 m² van de bedrijfssite staat op vandaag leeg. De volledige bedrijfssite is op vandaag eigendom van Verstraete-Invest NV.

De eigenaar wenst zijn bedrijfssite opnieuw te intensifiëren maar is hierin beperkt door het vigerende Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. 73 Leemput. Dit BPA spreekt zich enkel uit over een uitbreiding van het bestaande bedrijf, en biedt dus geen mogelijkheid om andere bedrijven onder te brengen.

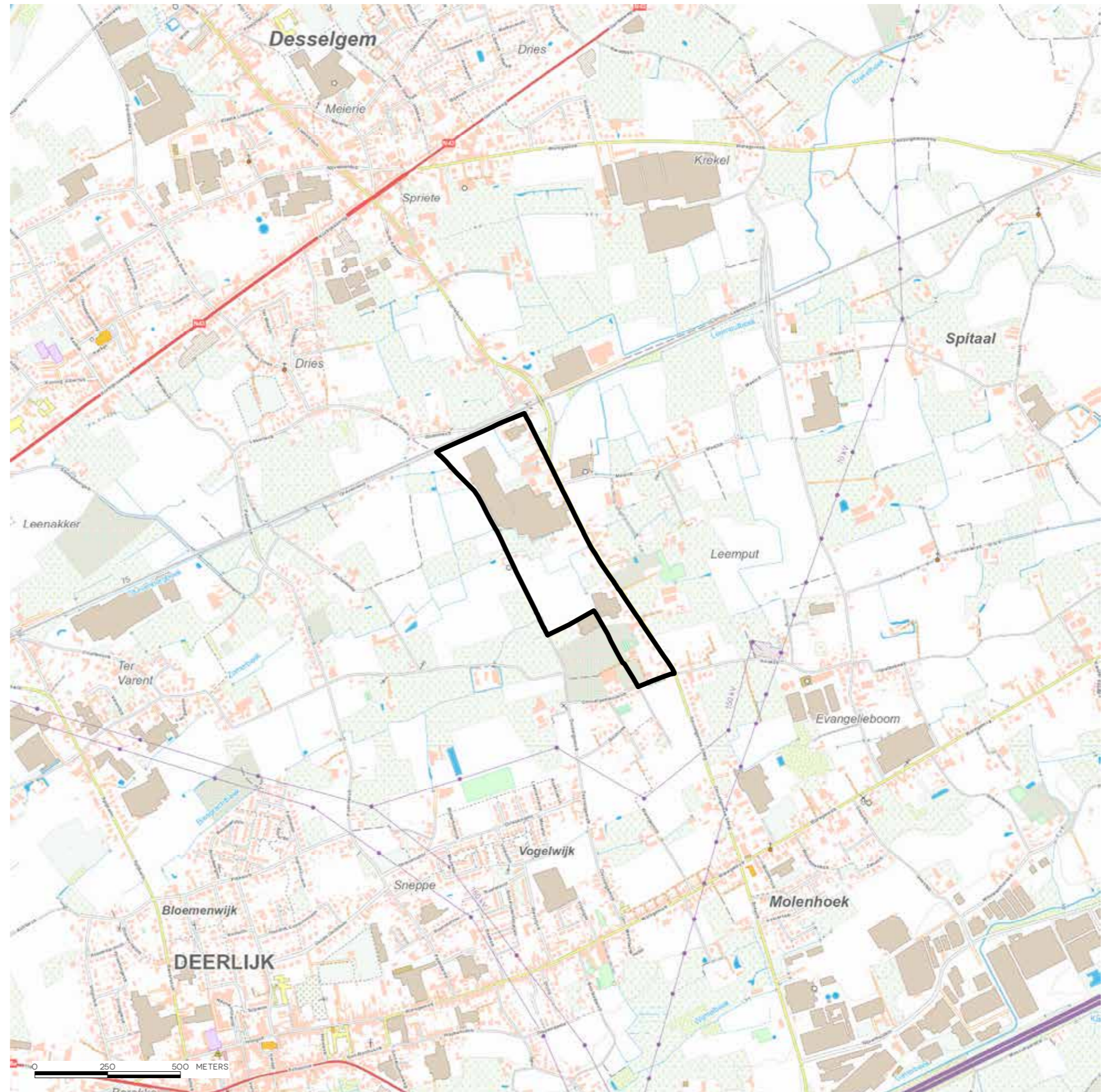
Via onderstaand RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijfssite Verstraete-Invest NV bepaald. Daarnaast wenst dit RUP uitspraak te doen over de bouwvoorwaarden van het landelijk woonlint langs de Sprietestraat.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt centraal in het versnipperd open-ruimtegebied van Waregem, op grondgebied van de deelgemeente Desselgem en op de grens met de buurgemeente Deerlijk.

Het open-ruimtegebied van Waregem zit geknepen tussen de N43 in het noorden en de E17 in het zuiden, en wordt parallel aan deze assen doorsneden door de spoorlijn die Kortrijk met Gent verbindt. De Sprietestraat is een lokale weg die een orthogonaal verloop heeft op de N43, de spoorlijn en de E17. Het traject van de Sprietestraat verbindt Desselgem in linea recta met Deerlijk en een op- en afrittencomplex van de E17.

Het plangebied bevindt zich in vogelvlucht op 900 meter van de dorpskern Desselgem en op 700 meter van het Deerlijkse gehucht Molenhoek.

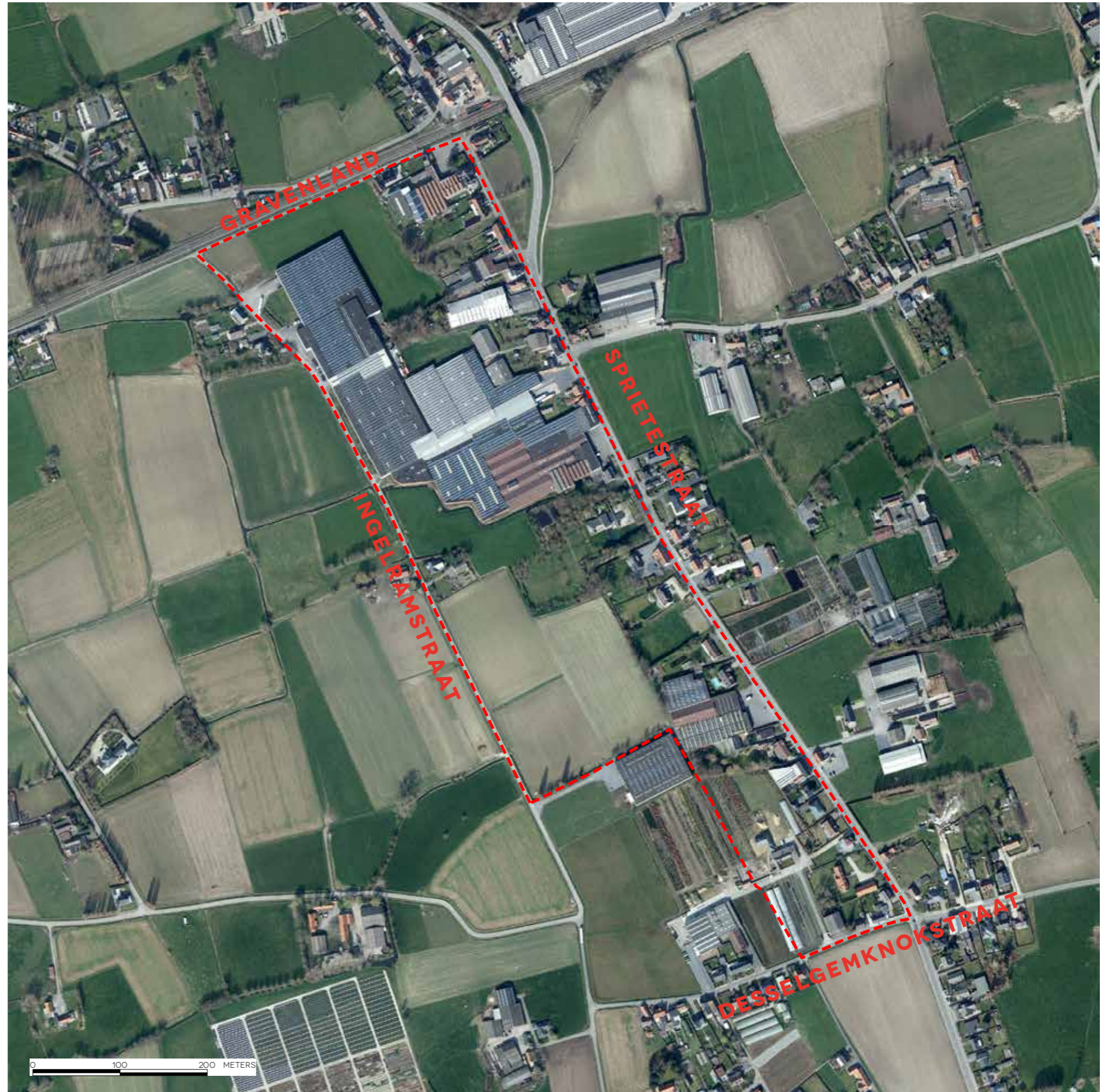


1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd door:

- Gravenland in het noorden
- Sprietestraat in het oosten
- De gemeentelijke grens met Deerlijk in het zuiden (waartoe de Desselgemknokstraat gedeeltelijk behoort)
- Ingelramstraat in het westen

Het plangebied heeft een oppervlakte van 24 hectare. De bedrijfssite van Verstraete-Invest NV heeft een oppervlakte van 5,6 hectare.





1



4



2



5



3



6

BEELDEN PLANGEBIED

- 1: ZICHT OP GRAVENLAND IN WESTELIJKE RICHTING
- 2: ZICHT OP DE INGELRAMSTRAAT IN ZUIDELIJKE RICHTING, MET LINKS DE
BEDRIJFSSITE VERSTRAETE-INVEST NV
- 3: ZICHT VANUIT DE INGELRAMSTRAAT OP DE BEDRIJFSSITE VERSTRAETE-
INVEST NV
- 4: ZICHT OP DE SPRIETESTRAAT IN NOORDELIJKE RICHTING
- 5: ZICHT OP DE BEDRIJFSSITE VERSTRAETE-INVEST NV VANUIT DE
SPRIETESTRAAT IN NOORDELIJKE RICHTING
- 6: ZICHT OP DE SPOORBRUG IN DE SPRIETESTRAAT IN NOORDELIJKE
RICHTING



7



10



8



11



9



12

BEELDEN BEDRIJF VERSTRAETE-HAHN NV

- 7: GEVELFRONT SPRIETESTRAAT MET PARKING EN VRIJSTAANDE WONING
- 8: CLOSE-UP GEVELFRONT SPRIETESTRAAT
- 9: VOORUITSTEKEND VOLUME SHOWROOMS
- 10: INRIT LOSKADES SPRIETESTRAAT
- 11: GEVELFRONT INGELRAMSTRAAT
- 12: GEVELFRONT INGELRAMSTRAAT

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

De bebouwde ruimte in het plangebied bevindt zich grotendeels langs de Spriestraat en bestaat uit kleine woonkorrels (rood op de kaart) afgewisseld met middelgrote en grote bedrijfsgebouwen (paars op de kaart).

Wonen

In het plangebied langs de Spriestraat ontvouwt zich een woonlint met landelijk karakter, bestaande uit een afwisseling van 19 vrijstaande woningen, 14 rijwoningen en 1 hoeve. In het plangebied langs de Ingelramstraat bevindt zich één vrijstaande woning. De achtertuinen van het woonlint in het plangebied, gelegen langs de Spriestraat, kijken uit op de open agrarische ruimte en de bedrijfskolos van Verstraete-Invest NV.

Het gros van de rijwoningen bevindt zich in het noorden van het plangebied waar ze wordt afgewisseld met teruggetrokken, kleine bedrijfsmagazijnen. Hoewel de rijwoningen maar een beperkte aaneengesloten "rij" vormen, fungeren ze toch als visuele buffer voor het bedrijf van Verstraete-Invest NV. De rijwoningen zijn opgetrokken tegen de perceelsgrens waardoor ze gevaarlijk dicht tegen het smalle voet- en fietspad aanleunen. De woonkwaliteit tussen de rijwoningen verschilt onderling; zie het verschil tussen foto 1 en foto 2. In dit RUP wensen we renovatie van dergelijke rijwoningen mogelijk te maken, maar gezien de hoge erfgoed- en/of beeldwaarde van sommige panden wensen we een halt toe te roepen aan de heropbouw en/of nieuwbouw van deze rijwoningen.

Het leeuwendeel van de vrijstaande woningen bevindt zich in het zuiden van het plangebied. Deze woningen werden ingeplant op grote percelen met aanzienlijke voor- en achtertuinen. Tussen de villa's door kunnen we een blik werpen op de achterliggende open ruimte. Om de aanwezigheid van deze achterliggende open ruimte te behouden, wordt op deze locatie geen verdichting gestimuleerd. Gelet op de locatie van het RUP (buitengebied) en de extra mobiliteitsbewegingen dat dit met zich zou meebrengen, wordt er gestreefd naar een behoud van de huidige bebouwingsdichtheid. Het RUP onderschrijft een vergroening van de voortuinen door een beperking van het verhardingspercentage.



VARIËTEIT AAN WOONTYPES LANGS DE SPRIETESTRAAT


- 1: RIJWONING
- 2: RIJWONING MET VOORTUIN
- 3: VRIJSTAANDE VILLA MET RUIME VOORTUIN
- 4: VRIJSTAANDE VILLA MET KLEINERE VOORTUIN



Bedrijvigheid


In het plangebied langs de Sprietestraat bevinden zich een 13-tal bedrijven van verschillende grootte-orde (zie kaart blz. 17). Dit gaat van een interieurarchitect tot een grondwerker, een lockerspecialist, een grafisch bureau, een boomkwekerij, een garagist, een textielbedrijf..

Zoals eerder aangegeven richt dit RUP zich op de herontwikkeling van de bedrijfssite van Verstraete-Invest NV, gelegen langs de Sprietestraat 280. Op bijgevoegde kaart worden de percelen in eigendom van Verstraete-Invest NV ingekleurd naargelang hun bestemming en geven we een aanvullend woordje uitleg met betrekking tot hun huidig gebruik:

 bestemming bedrijvigheid, met opstal van bedrijfsgebouwen

De bedrijfsgebouwen van Verstraete-Invest NV zijn verspreid over twee percelen (donkerpaars op de kaart) en omvat 22 magazijnen die zijn opgetrokken tussen de jaren 1950 en 1990. Het oudste stel magazijnen bevindt zich in de meest zuidelijke punt van het bedrijvencomplex en is in slechte staat. Het merendeel van de gebouwen werd opgetrokken in de periode 1970-1980. Tot slot volgde na het BPA Leemput een derde uitbreidingsgolf in de jaren 1990.


Op bijgevoegde kaart (zie volgende pagina) wordt de huidige inrichting van het bedrijf afgebeeld. De bedrijfscluster kent drie toegangspoorten langs de Ingelramstraat, waarvan de meest noordelijke voorzien van loskade. De centrale toegang langs de Ingelramstraat biedt de mogelijkheid om door te rijden naar de loskade aan loods 22. Langs de Sprietestraat bevinden zich ter hoogte van de corridor vier loskades en een toegang zonder loskade. Tot slot is er ook op het voorplein een sectionale poort die toegang verleent tot het magazijn 8. Op basis van een plaatsbezoek eind april 2018 werd vastgesteld dat de loodsen met nummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 en 18 in slechte staat zijn of geen duurzame oplossing bieden voor hergebruik. De loodsen 11, 12, 16, 17, 19, 20, 21 en 22 vertoeven nog in goede staat en bieden mogelijkheden tot hergebruik. De centrale ligging van de corridor en zijn functie als toegangspoort biedt de mogelijkheid deze om te vormen als centrale ruggengraat waar nieuwe en bestaande loodsen op aanhaken.

 bestemming bedrijvigheid, zonder opstal van bedrijfsgebouwen

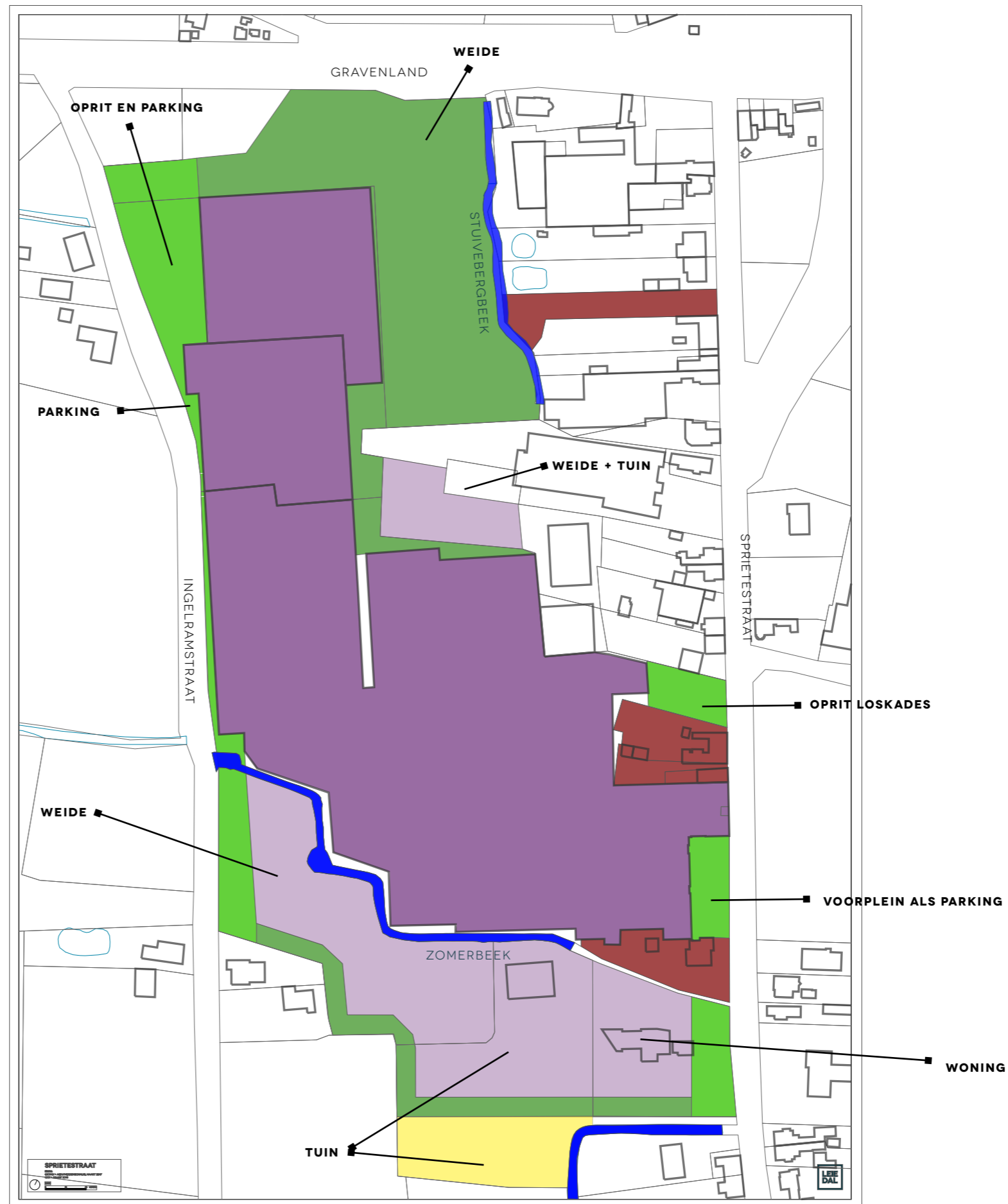
Hoewel in het BPA Leemput de drie percelen ten zuiden van de Zomerbeek in het BPA werden omgezet van reservegebied voor industrie (grondkleur agrarisch) naar zone voor industrieën, handel en kantoren, zijn deze percelen tot op vandaag nog niet als bedrijfsgrond ontwikkeld. Op het perceel gesitueerd langs de Sprietestraat werd een vrijstaande private woning opgetrokken, met achterliggend perceel ingericht als private tuin. Het perceel langs de Ingelramstraat is via landpacht in gebruik als weide. Alle bedrijfsgebouwen van Verstraete-Invest NV bevinden zich met andere woorden ten noorden van de zomerbeek. Tot slot situeert zich in het hart van de bedrijfssite een paars ingekleurd perceel dat via landpacht wordt gebruikt als weide. De twee percelen ten noorden hiervan zijn tevens ingekleurd als zone voor bedrijvigheid, maar zijn niet in eigendom van Verstraete-Invest NV.

 bestemming aanleg van een groenscherm

Het BPA Leemput bestemt de gronden ten noorden en noordoosten van het bedrijfsvolume als een bijzonder groot groenscherm dat op vandaag niet werd gerealiseerd. De grond wordt gepacht als weide.

 bestemming achteruitbouwstrook

Het BPA Leemput voorziet een achteruitbouwstrook langs de Ingelramstraat en langs de Sprietestraat. De stroken langs de Sprietestraat zijn grotendeels verhard en fungeren als



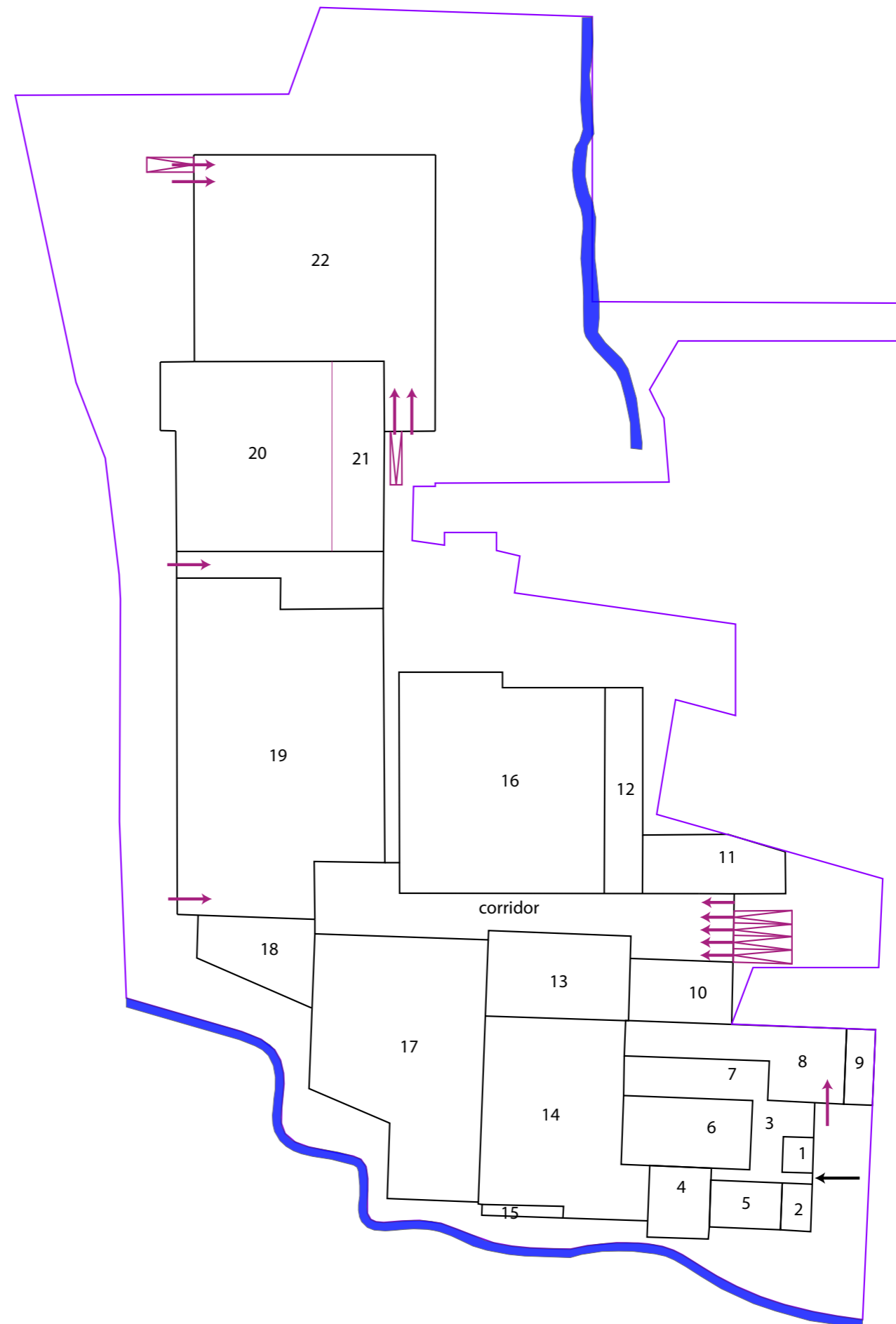
parking, oprit voor vrachtverkeer. en voortuin voor de vrijstaande private woning.

■ bestemming wonen

Verstraete-Invest NV beschikt over vijf percelen ingekleurd als woongebied. Het meest noordelijk gelegen perceel is een onbebouwd perceel dat werd aangekocht in functie van een extra toegang dat niet werd gerealiseerd. De woningen die aansluiten op het uitstekend bedrijfspand langs de Sprietestraat staan leeg. In het zuiden tot slot, bevindt zich een vrijstaande woning.

■ bestemming landbouw

Tot slot beschikt Verstraete-Invest NV nog over een strook landbouwgrond in het zuiden.





4



14



19



6



16



20



9



17



22



13



18



corridor

2.1.2. Open ruimte

Landschap

Het plangebied situeert zich binnen het versnipperd open-ruimtegebied van Waregem. De belangrijkste drager in dit gebied is de landbouw die mede de versnippering van de open ruimte tegengaat.

De open ruimte binnen het plangebied van het RUP manifesteert zich op volgende wijze:

- Landbouwpercelen langs de Ingelramstraat, tevens voelbaar via de doorzichten tussen de woningen in het woonlint van de Sprietestraat (foto 1).
- Percelen die volgens het BPA Leemput zijn bestemd als groenscherm worden vandaag als landbouwperceel gepacht (foto 2).
- Voor- en achtertuinen van het woonlint langs de Sprietestraat (foto 3).
- De twee percelen waarop de bedrijfsgebouwen van Verstraete-invest NV zich situeren zijn danig volgebouwd dat de open ruimte hierop zeer beperkt is. Langs de Ingelramstraat bevindt zich tussen de baangrachten en de bedrijfspaviljoens een groene strook (foto 4). Deze mondt in het noorden uit op een parkeerstrook en nog meer naar het noorden toe in een driehoekig vlak dat grotendeels verhard is (foto 5). Het voorplein langs de Sprietestraat is volledig verhard in functie van parking (foto 6).

Waterlopen

Het plangebied wordt door vier beken doorkruist die afgeleiden zijn van de Hooibeek die op zijn beurt een rechtstreekse aftakking is van de Gaverbeek:

1. Zomerbeek (categorie 2)
Het bedrijf Verstraete-Invest NV bouwde zijn loodsen te dicht tegen de Zomerbeek aan, met inzakkingen als gevolg (foto 7). Bij de herorganisatie van het bedrijf dient de minimale afstand van 5 meter gerespecteerd te worden.
2. Stuivebergbeek (niet gecategoriseerd)
Via het BPA Leemput werd toestemming verleend om de Stuivebergbeek te overwelden in functie van de uitbreiding van het bedrijf Verstraete-Invest NV. Dit werd dan ook uitgevoerd. De beek bleef open langs de achterkant van de woonpercelen (foto 2). Bij de herorganisatie van het bedrijf dient de beek opnieuw open gelegd te worden.
3. Krekelbeek (categorie 2)
De Krekelbeek stroomt zoals de Zomerbeek en de Stuivebergbeek in een oost-westelijke richting doorheen het plangebied. De beek is deels ingebuisd langs het bedrijf op grondgebied Deerlijk, om wat noordelijker als een open waterloop de grens met de private tuinen van de woningen langs de Sprietestraat te vormen.
4. Biesgrachtbeek (niet gecategoriseerd)
De Biesgrachtbeek kan gezien worden als een uitloper van de ingebuisde Krekelbeek. Deze beek loopt voor het overgrote deel ingebuisd doorheen het agrarische landschap.

Tot slot bevinden zich langs de Ingelramstraat baangrachten die het overtollige hemelwater verzamelen (foto 7).

Bovenstaande beken zijn niet enkel van belang voor de waterhuishouding van het plangebied, maar ook voor de doorzichten vanaf de Sprietestraat naar het achterliggende open-ruimtegebied. Ook de biologische waarde van de (heel) beperkte oevers zijn niet te onderschatten. Binnen dit RUP willen we de ingekokerde beken terug openleggen zodat de beken terug hun functie van natuurlijke corridors kunnen opnemen.



1



4



2



5



3



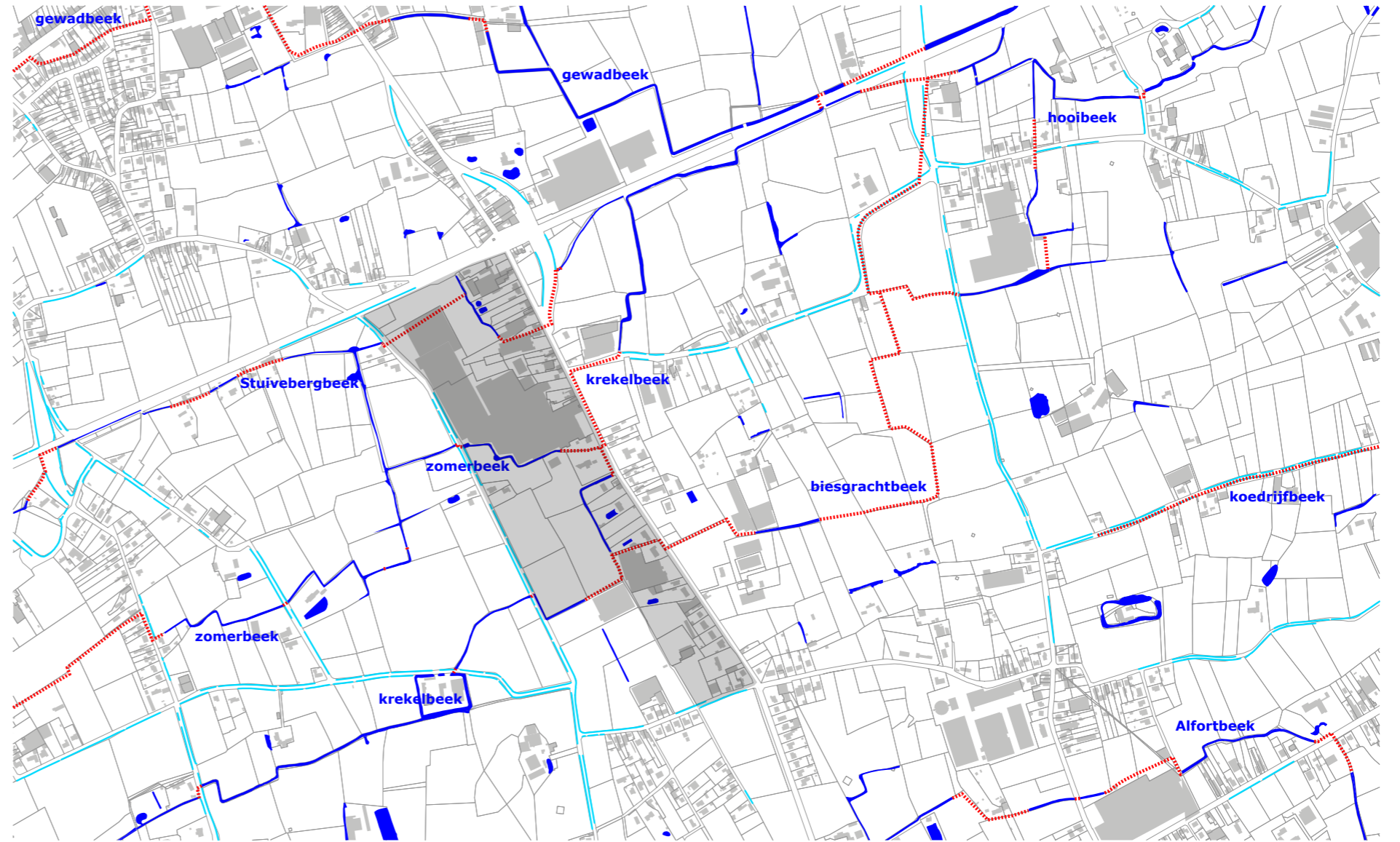
6



7



8



OVERZICHT VAN WATERLOPEN
 DONKERBLAUW: BEKEN EN WATEROPPERVLAKTES
 LICHTBLAUW: BAANGRACHTEN
 RODE STIPPELING: OVERWELVING VAN DE BEEK

IMPRESSIE VAN DE KREKELBEEK TER HOOGTE VAN DE INGELRAMSTRAAT



2.1.3. Ontsluiting

Openbaar vervoer

Het plangebied sluit in het noorden aan op de spoorlijn die Gent met Kortrijk verbindt. De spoorlijn werd in 1838 aangelegd. Tussen 1896 en 1978 bezat Desselgem zijn eigen treinstation. Op vandaag is het plangebied enkel nog maar verbonden met het openbaar vervoer via twee belbushaltes: Desselgem Meelstraat en Desselgem Amerlinckweg. De dichtstbijzijnde buslijnen bevinden zich op de N43 te Desselgem en op de Waregemstraat in Deerlijk.

Sprietestraat

De Sprietestraat wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem aangeduid als lokale weg type 1. Op dit type weg is de kwaliteit van de doorstroming ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. De toegelaten snelheid op de Sprietestraat is 70 km/u, en schakelt over naar 50 km/u vanaf de helling voor de spooroversteek. In oktober 2017 werden verkeerstellingen georganiseerd ter hoogte van de voet van de helling. Daaruit bleek dat heel wat voertuigen het moeilijk hebben met de omschakeling van 70 naar 50 km/u. Tijdens de hoogste verkeerspieken vangt de Sprietestraat een 300 à 350-tal personenauto-equivalent (pae). Wetende dat de capaciteit van een lokale weg tot maximum 650 pae gaat, toont aan dat de Sprietestraat in theorie nog meer verkeersbewegingen kan opvangen.

Ingelramstraat

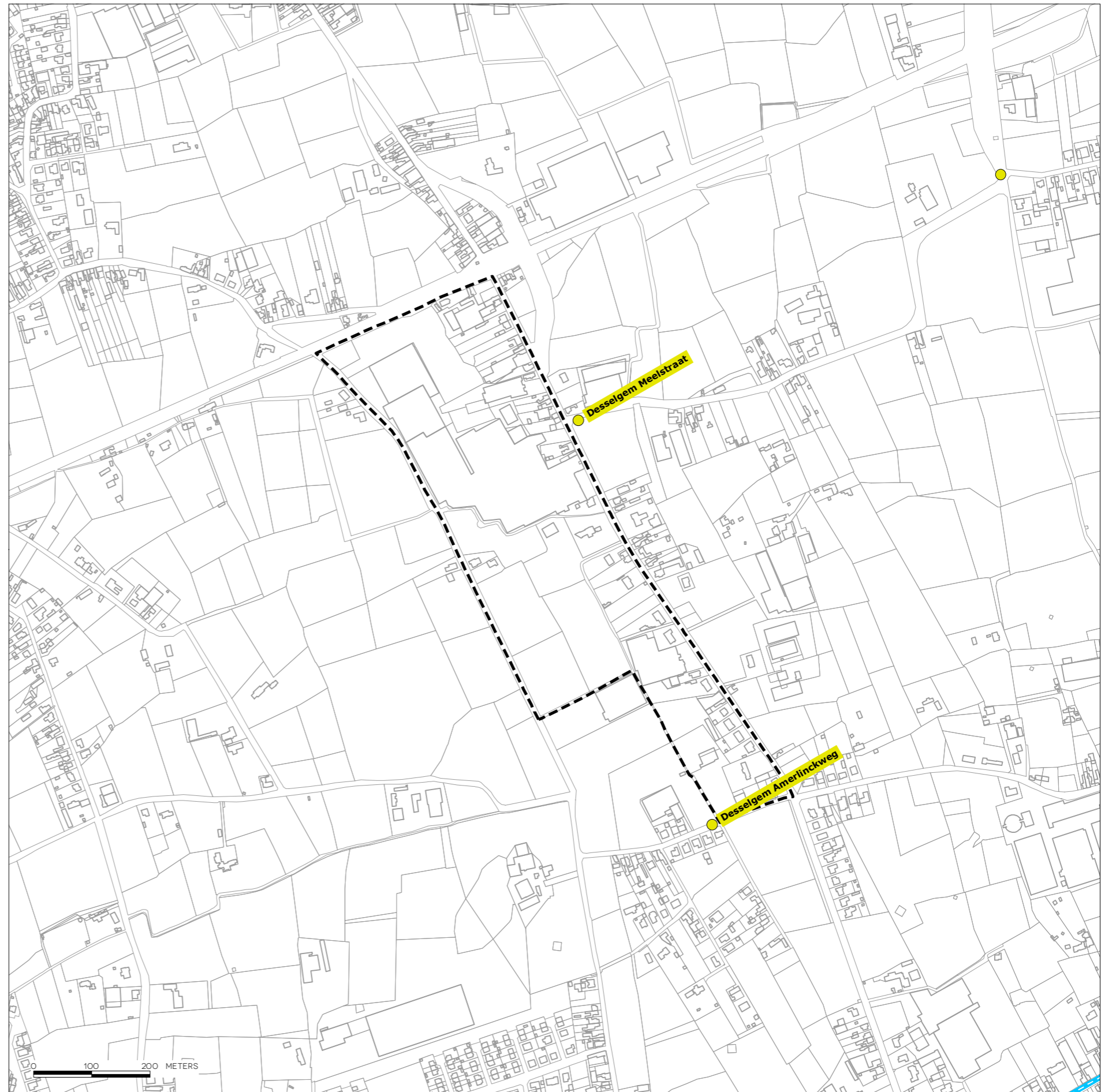
De Ingelramstraat wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem aangeduid als lokale weg type 3. Op dit type weg primeert de verblijfsfunctie en wordt enkel bestemmingsverkeer verwacht. Verstraete-Invest NV maakt gebruik van de Ingelramstraat voor toeleveringen. Het wegdek van de Ingelramstraat verkeert in slechte staat (foto 1). Voorts wordt de Ingelramstraat langs beide zijden omgeven door grachten.

OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/AGIV, SEPTEMBER 2016

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes





1



2



3

Fietsverkeer

De Sprietestraat geldt als bovenlokale functionele fietsverbinding tussen Desselgem en Deerlijk. Daarnaast passeren de trajecten van de recreatieve fietsroutes 'Waregemse fietsroute' en de 'Vlasroute' langs de Sprietestraat, Gravenland en de Ingelramstraat.

De Sprietestraat is langs beide straatzijden voorzien van een licht verhoogd fiets- en voetpad (foto 2). Zowel het fietspad als wandelpad zijn te smal. De fietsinrichting is bovendien onvoldoende gefaciliteerd ter hoogte van het oversteekpunt aan de Meelstraat waar de recreatieve fietsroutes de oversteek wagen net op het punt waar de wagens van 70 naar 50 km/u moeten vertragen (foto 3).

In overleg met de steden Kortrijk, Harelbeke en Waregem, is de provincie West-Vlaanderen gestart met de opmaak van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) voor de aanleg van een fietssnelweg langs het spoor tussen Kortrijk, Harelbeke en Waregem. Dit PRUP zal dus uitspraak doen over de noordelijke zone van het plangebied van het RUP Sprietestraat. In de startnota wordt het tracé ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn onderworpen aan een analyse. Hieruit leren we dat ter hoogte van de Sprietestraat het tracé ten noorden van de spoorlijn moeilijk haalbaar is omwille van de ontsluitingsassen van de bedrijven Eurosoap en dkRental die zijn opgetrokken nabij de spoorlijn. Het zuidelijk tracé ter hoogte van de Sprietestraat blijkt haalbaar mits rekening wordt gehouden met de toegankelijkheid van de woningen langs Gravenland.

Op de startnota konden tijdens de periode van publieke raadpleging van 23 oktober 2017 tot en met 5 januari 2018, reacties, opmerkingen en suggesties geformuleerd worden. Alle reacties worden momenteel (oktober 2018) verwerkt.

2.1.4. Reliëf

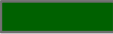
















Het reliëf van het plangebied gaat licht omhoog op naar Deerlijk toe. Ter hoogte van de Zomerbeek centraal in het plangebied is een klein dal waarneembaar. Ook langs de Stuivebergbeek in het noorden is een klein dal waarneembaar.

RELIËF

BRON: VMM/AGIV, MEI 2004



LEGENDE

	14,5 - 15
	15,01 - 15,5
	15,51 - 16
	16,01 - 16,5
	16,51 - 17
	17,01 - 17,5
	17,51 - 18
	18,01 - 18,5
	18,51 - 19
	19,01 - 19,5
	19,51 - 20
	20,01 - 20,5
	20,51 - 21
	21,01 - 21,5
	21,51 - 22
	22,01 - 22,5
	22,51 - 23



2.1.5. Functies

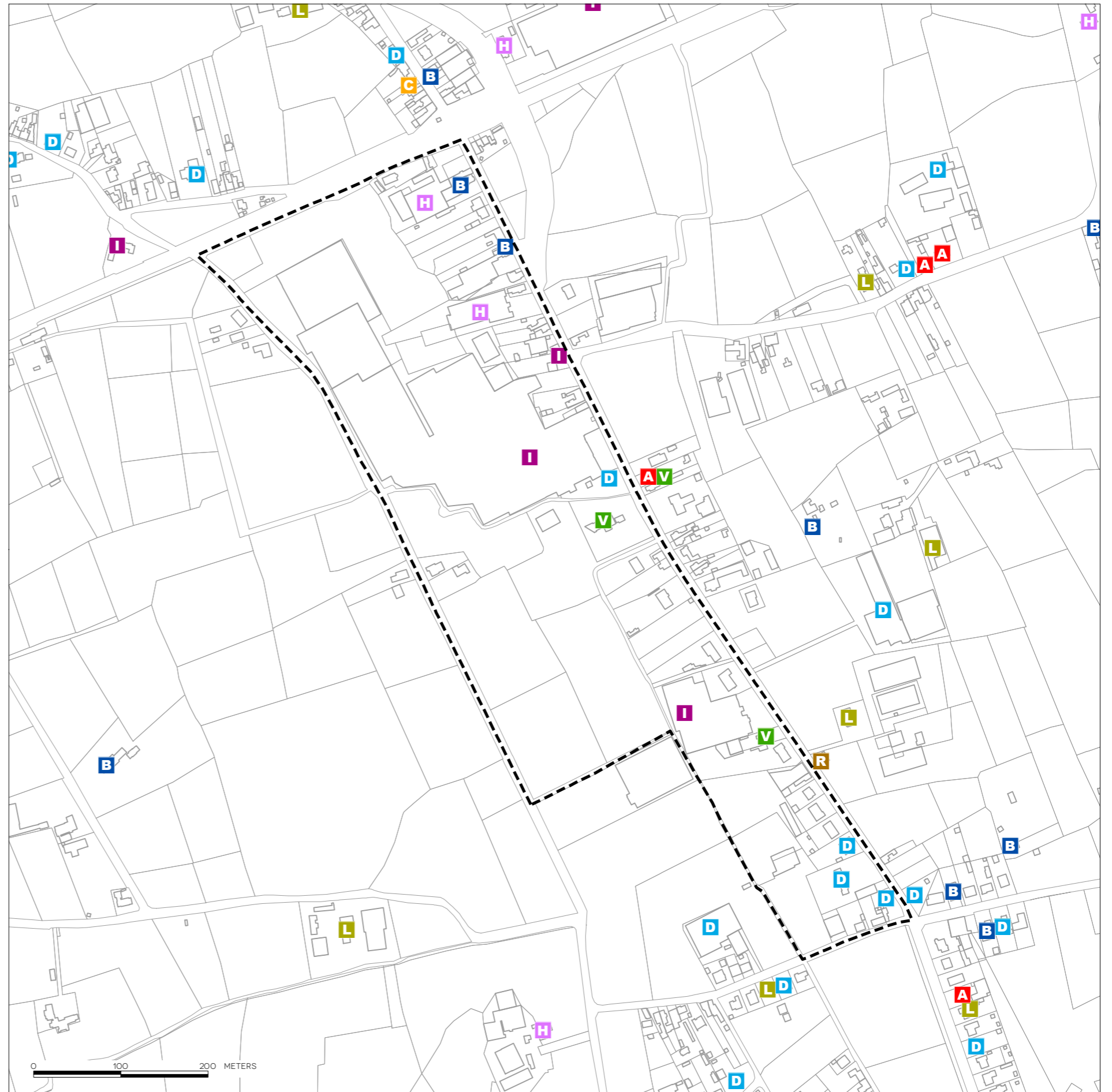
In het plangebied bevinden zich een dertiental bedrijven, gaande van bouw, handel, groothandel, fabricage en industrie tot vrije beroepen en diensten.

FUNCTIEKAART

BRON: BEDRIJVENGIDS LEIEDAL, OKTOBER 2017

LEGENDE

- 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. HISTORISCHE TOESTAND

FERRARIS, 1777 >

Op de Ferrariskaart herkennen we het agrarisch karakter van het plangebied. De vele velden en akkerlanden worden omzoomd door hagen. Langs de huidige Sprietestraat zijn al enkele gebouwen opgetrokken. Ter hoogte van het bedrijf Verstraete-Invest NV bestaat een bouwsel met aansluitende hoogstamboomgaard. De Zomerbeek ten zuiden van Verstraete-Invest NV grenst aan een lap grond met kreupelhout en lage begroeiing.



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 onder in: <ul style="list-style-type: none"> • agrarisch gebied • woongebied met landelijk karakter • milieubelastende industrieën • reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, grondkleur agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. DES073 Leemput • Sectoraal BPA Marny In de omgeving van het plangebied <ul style="list-style-type: none"> • Sectoraal BPA Invantex (grondgebied Deerlijk)
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • PRUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • PRUP Fietssnelweg Kortrijk - Harelbeke - Waregem (in opmaak)
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • 1008/1 • 981/1 • 2352/1 • 2095/1 • 2095/2
Milieuvergunningen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • 0405/G/1 • 0427/E/1 • 0436/A/2 • 0436/A/6 • 0436/A/5 • 0436/E/13 • 0436/E/6 • 0435/E/14 • 0436/E/7 • 0436/E/9 • 0436/E/3 • 0436/E/12 • 0436/B/1 • 0436/A/4 • 0511/E/1 • 0172/G/1

TYPE PLAN	REFERENTIE
Bouwkundig erfgoed	In het plangebied bevinden zich twee relicten: <ul style="list-style-type: none"> • Dorpswoning • Vlassite
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen drie buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 2 • Chemin nr. 4 • Chemin nr. 19
Waterlopen (categorisering)	Doorheen het plangebied lopen 2 beken van categorie 2: <ul style="list-style-type: none"> • Zomerbeek • Krekelbeek Daarnaast lopen door het plangebied nog twee niet-gecategoriseerde beken: <ul style="list-style-type: none"> • Stuivebergbeek • Biesgrachtbeek
Signaalgebied	n.v.t.
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied is opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied, met name in categorie 0 'herbevestiging gewestplan'.
VEN-gebied, IVON-gebied	n.v.t.
Vogelrichtlijngebied	n.v.t.
Habitatrichtlijngebied	
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening	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 voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van kracht
Provinciale verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 7 juli 2015

3.2. GEWESTPLAN

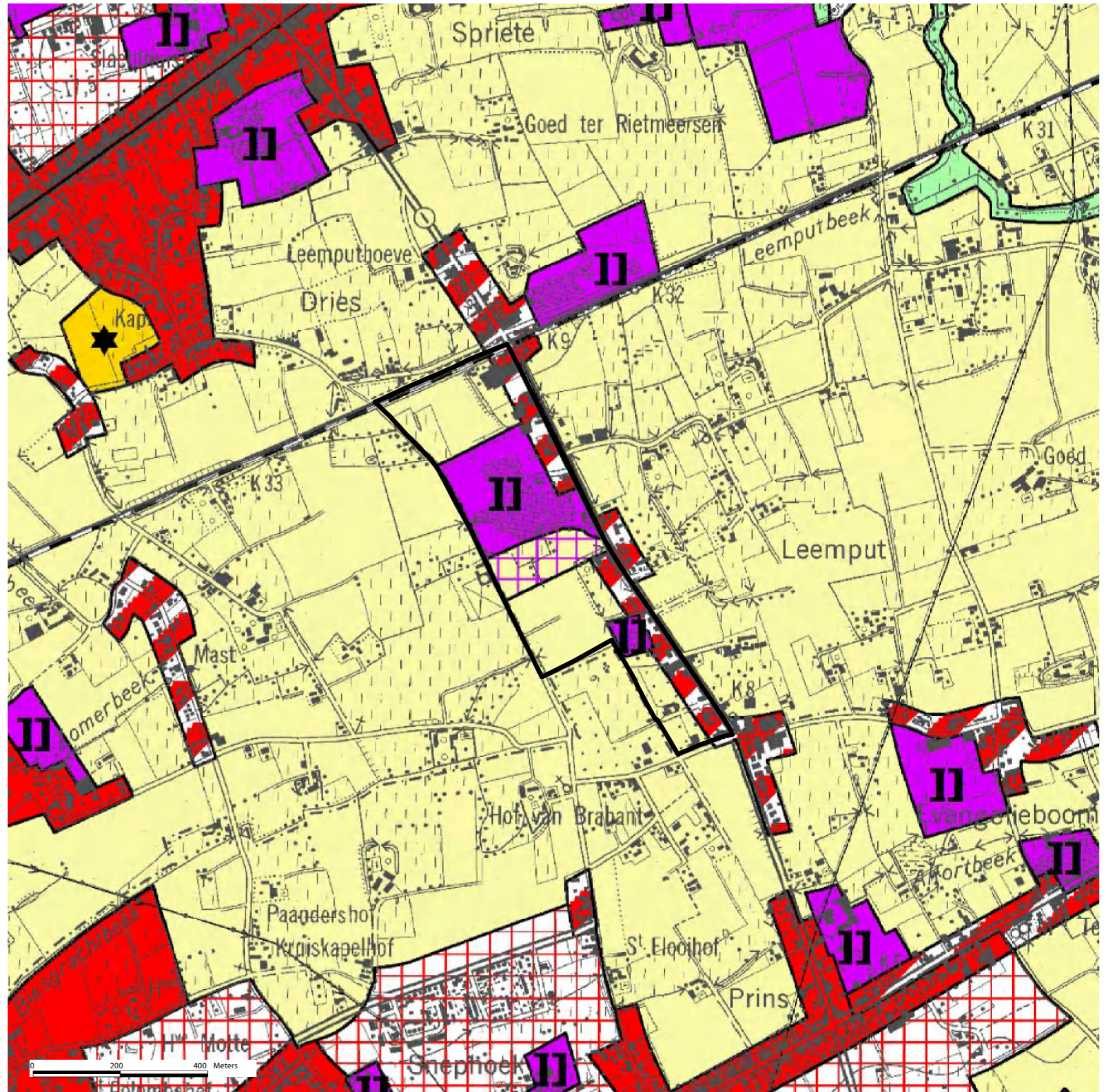
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder:

- agrarisch gebied
- woongebied met landelijk karakter
- milieubelastende industrieën
- reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, grondkleur agrarisch gebied

Gewestplan
Bron: RWO/AGIV, januari 2002 (bijwerking 2011)

Legende

- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor dagrecreatie
- bufferzones
- N natuurgebieden
- agrarische gebieden
- industriegebieden
- II milieubelastende industrieën
- reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding; grondkleur agrarisch gebied
- bestaande hoofdverkeerswegen
- bestaande spoorwegen
- bestaande hoogspanningsleidingen



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

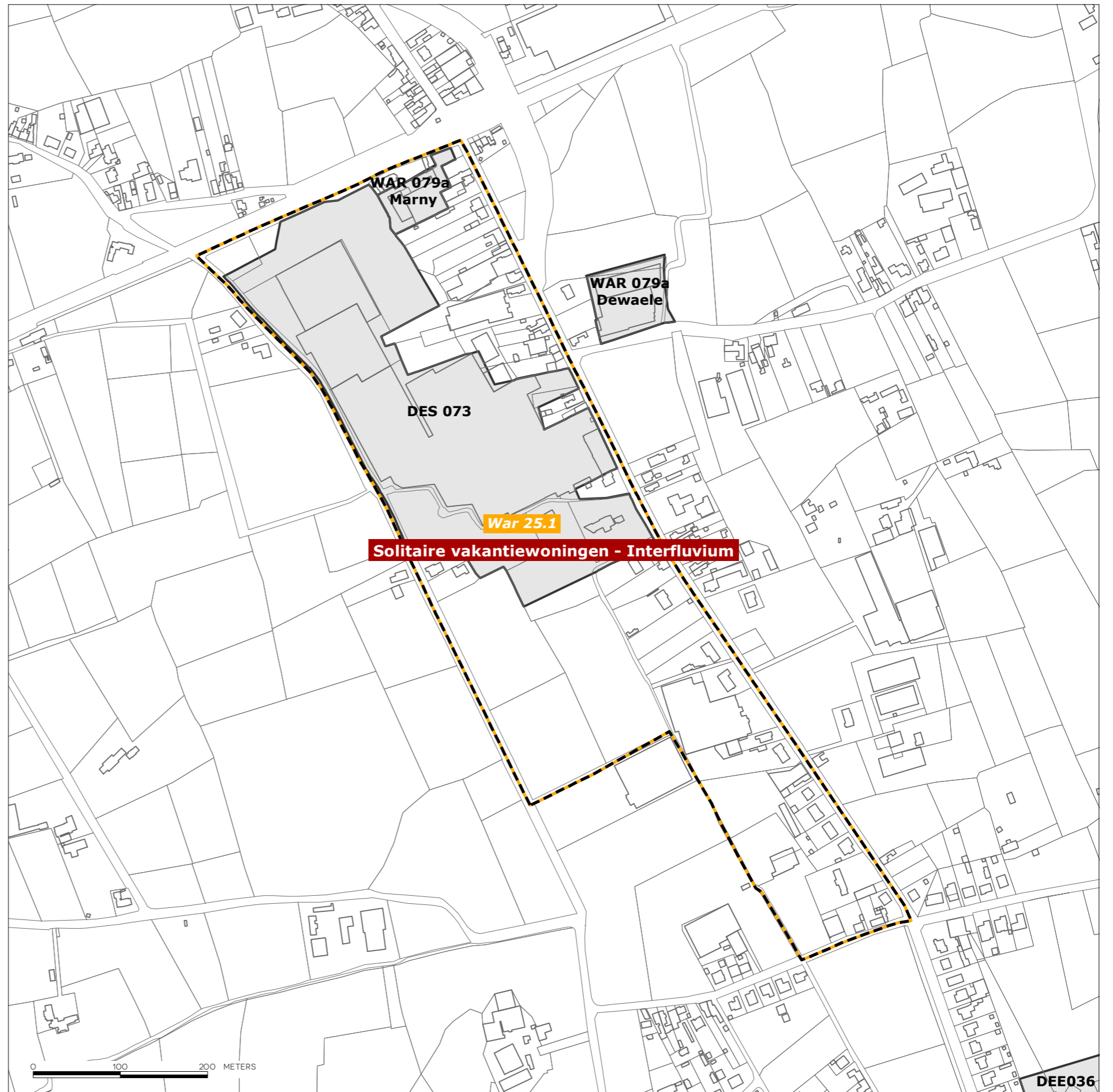
Het BPA nr. DES073 Leemput en het BPA WAR 079a Marny liggen volledig vervat binnen het plangebied. Voorts zijn er geen andere BPA's of RUP's in het plangebied aanwezig.

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, APRIL 2019 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

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



BPA NR. DES073 LEEMPUT
(M.B. 26/01/1996)



Het plangebied van het BPA DES073 Leemput omvat het merendeel van de eigendommen van Verstraete-Invest NV.

In dit BPA wordt de noordelijke uitbreiding van het bedrijf mogelijk gemaakt en wordt het reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding (grondkleur agrarisch gebied) omgevormd tot zone voor industrieën, handel en kantoren. Dit werd mogelijk gemaakt door de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan Kortrijk die in artikel 1 de reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding vermelden (KB 4/11/77). *De gebieden die als "reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding" zijn aangeduid, kunnen op initiatief van de Staat, de Provincie, de gemeente of de Vereniging van gemeenten worden bestemd voor de uitbreiding van de bedrijven gevestigd op de terreinen die er onmiddellijk aan palen. De bestemming als in het eerste lid bepaald, kan maar worden verwezenlijkt nadat zij is vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg of overeenkomstig de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie opgemaakt plan dat door Ons is goedgekeurd, en voor zover is aangetoond dat die nieuwe bestemming aan een werkelijke behoefte beantwoordt. Zolang dat bijzonder plan van aanleg of dat plan door Ons niet is goedgekeurd, en aan de gestelde voorwaarde niet voldaan is, mogen in het betrokken gebied slechts werken en handelingen uitgevoerd worden die met de bestemming aangegeven door de grondkleur in het gewestplan, overeenkomen.*

Het BPA voorziet een ruime buffer voor groenscherm ten noorden en ten zuiden van het bedrijfsvolume. Langs de Ingelramstraat en de Sprietestraat wenst het BPA de achteruitbouwstrook te behouden.

1/2500



-  **ZONE 1 ZONE VOOR INDUSTRIEËN, HANDEL EN KANTOREN**
-  **ZONE 2 ACHTERUITBOUWSTROOK**
-  **ZONE 3 ZONE VOOR HET AANLEGGEN VAN EEN GROENSCHERM**

SECTORAAL BPA, ZONEVREEMDE BEDRIJVEN FASE 1 - MARNY NV
(M.B. 22/01/2002)

In het noorden van het plangebied, grenzend aan het BPA Leemput en de Sprietestraat, werd het sectoraal BPA Marny goedgekeurd.

In dit BPA wordt enerzijds de uitbreiding van het bedrijf mogelijk gemaakt en wordt anderzijds nadere regels bepaald voor wat betreft de invulling van de bedrijvenzone. Zo werd er een groenscherm voorzien ten aanzien van de omliggende percelen en het BPA Leemput. Naast een aantal bouwvoorschriften (maximale bouwhoogte, afstand tot de perceelsgrenzen en andere inplantingsvoorschriften) wordt er in de voorschriften slechts één economische entiteit en geen bedrijfswoning toegelaten, en werd de bestemming omschreven als bedrijvigheid.



bouwzone voor bedrijfsgebouwen

zone voor bedrijvigheid

zone voor groenscherm

bpagrens

opp. bpa : 43a

SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN FASE 2 - IMVANTEX
(M.B. 22/01/2002)

Op het grondgebied van de gemeente Deerlijk, grenzend aan de zone voor milieubelastende industrie (Wargems grondgebied), bevindt zich het sectoraal BPA Imvantex.

In dit BPA wordt een zone voor bedrijvigheid voorzien die één economische entiteit dient te vormen met het deel in industriegebied. Naast een aantal bouwvoorschriften (maximale bouwhoogte, maximale stapelhoogte en andere inplantingsvoorschriften) wordt er ook een zone voor groenscherm voorzien (langsheen de Biesgrachtbeek).



3.4. BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen:

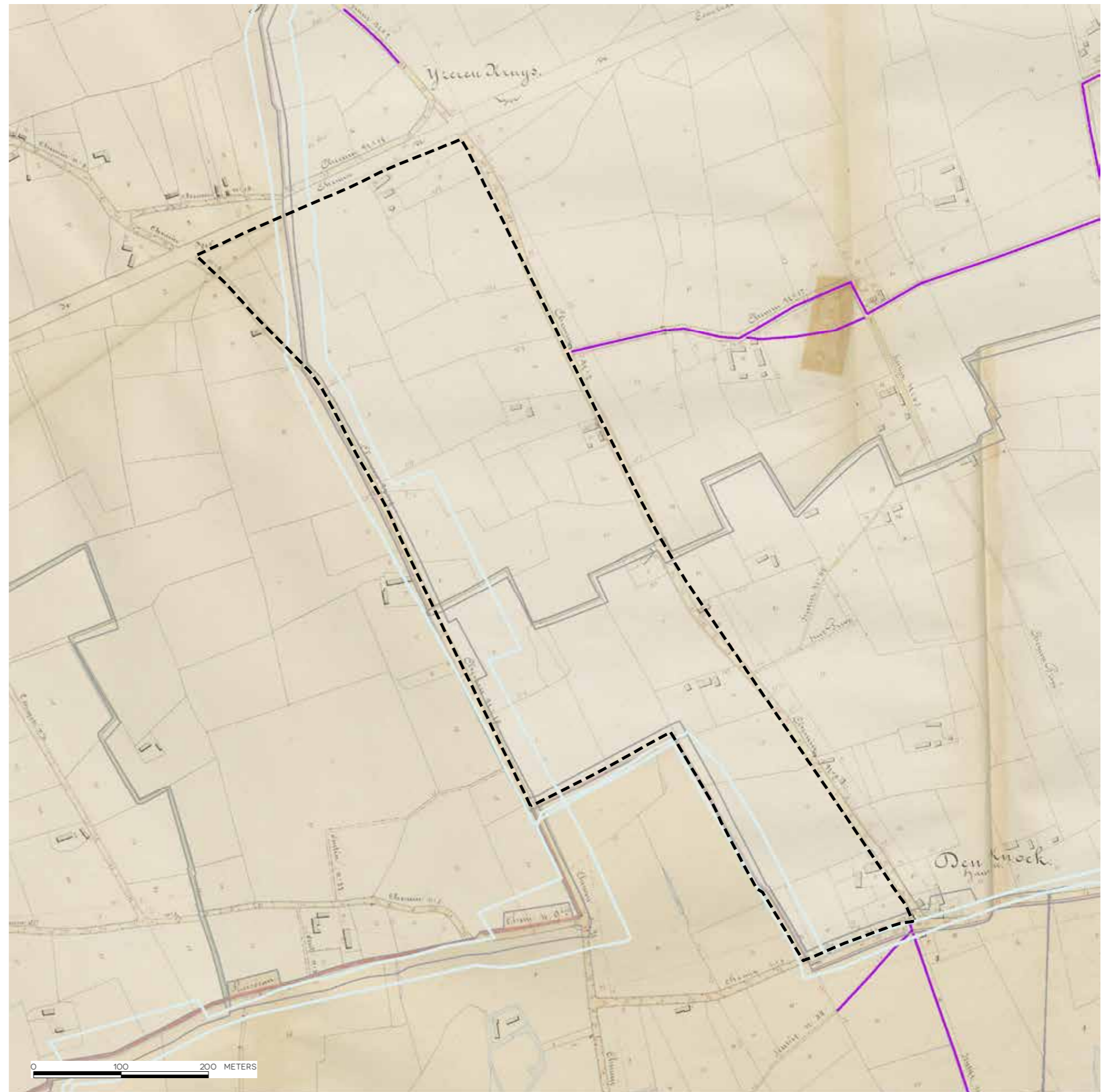
- Chemin nr. 2 (Sprietestraat)
- Chemin nr. 19 (Ingelramstraat)
- Chemin nr. 4 (Desselgemknokstraat)

ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, OKTOBER 2017



LEGENDE

 wijzigingen





3.5. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN



3.6. MILIEUVERGUNNINGEN

MILIEUVERGUNNINGEN
BRON: STAD WAREGEM, FEBRUARI 2017

LEGENDE

-  vergunde milieuvergunningen
-  milieuvergunningen



3.7. ONROEREND ERFGOED

Binnen het plangebied bevinden zich twee panden die zijn opgenomen in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Geen van beide is beschermd als monument.

Alhoewel deze panden zijn opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, dienen er nuances te worden aangebracht in de bouwkundige kwaliteit en architecturale, historische en culturele waarde van de relictten.

Het is de beleidskeuze van de stad Waregem om de afweging rond de bouwkundige kwaliteit en architecturale, historische en culturele waarde te doorlopen tijdens de desbetreffende stedenbouwkundige aanvraag. Tijdens deze aanvraag is er meer en meer recente informatie voorhanden, waarop de afweging gebaseerd kan worden.

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

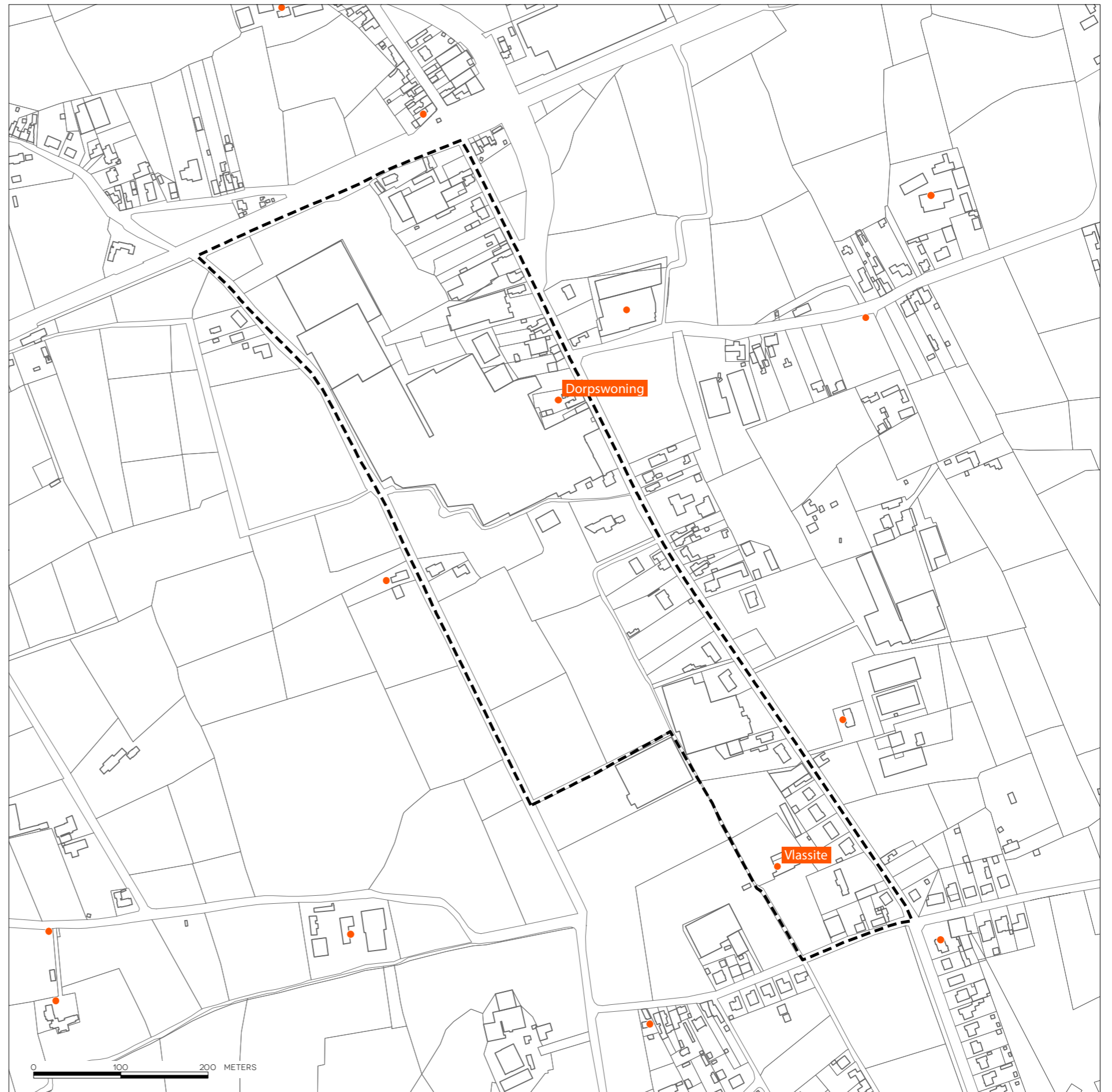
- vastgestelde relictten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen



DORPSWONING SPRIETESTRAAT 266

Halfvrijstaande woning met links een voormalige zwingelarij. Volgens het kadaster wordt de woning in 1924 en de zwingelarij in 1926 opgetrokken in opdracht van zwingelaar Camiel Vandeputte.

Dubbelhuis van anderhalve bouwlaag. Gecementeerde, verankerde baksteenbouw onder een pannenzadeldak (nok evenwijdig met de straat). Rechthoekige openingen met bewaard houtwerk. Toegevoegde winkelpui links van de voordeur.

Voormalige zwingelarij, in gebruik als autobergplaats. Gecementeerde baksteenbouw onder een pannenzadeldak (nok loodrecht op de straat). Straatpuntgevel met garagepoort en heiligennis in de geveltop.

(bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/208642>)



VLISSITE SPRIETESTRAAT ZONDER NUMMER

Dieper gelegen vlassite uit de jaren 1940-1950 op de hoek met de Knokstraat en gelegen achter een deels herbouwde hoeve aan de kant van de Sprietestraat (nr. 350). De site is gelegen op de grens met de gemeente Deerlijk en is vandaag in gebruik door een boomkwekerij en grondwerker.

Historiek

Volgens het kadaster bouwen de weduwe en kinderen van Alfons Vandesomepe in 1946 een dieper gelegen roterij en zwingelarij (volgens de inventaris van het vlaserfgoed in 1937) en in 1955 de vlasschuur aan de kant van de Knokstraat. De vlassite wordt opgetrokken achter een hoeve aan de Sprietestraat, waarvan de site reeds bebouwd is op de figuratieve kaart van Desselgem, opgemaakt in 1620 door landmeter Lowijs de Bersacques. In 1981 laat Etienne Vandesomepe het boerenhuis van deze hoeve slopen en de huidige woning optrekken naar ontwerp van architect Michel Verschuere uit Waregem (bouwaanvraag van 1980). De roterij, zwingelarij en schuur, zijn vandaag aangepast in functie van het gebruik als boomkwekerij; de rootkamers worden gebruikt voor de opslag van oude materialen.

Beschrijving

Voormalige vlassite gelegen achter een in oorsprong 17de-eeuwse hoeve met een in 1981 herbouwde woning. Enkelzijdige, betonnen roterij met vermoedelijk vier rootkamers en op de verdieping de waterbak (de kijkgaten zijn afgesloten). Zuidgevel met vernieuwde schuifdeuren op hangrails, oostgevel met rechthoekige poort en klimijzers op de zuidoosthoek. Aanpalende stookplaats met een verjongende, bakstenen schoorsteen met metalen banden. Zwingelarij aan de noordzijde van de roterij. Volume in betonskeletbouw opgevuld met rode baksteen onder een platte bedaking en bakstenen volume op L-vormig grondplan onder golfplaten zadeldaken. Rechthoekige openingen onder betonnen lateien met vernieuwd houtwerk. Machinekamer met bewaarde dieselmotor (Deutz) en waterpomp (Stork). Vrijstaande vlasschuur aan de Knokstraat. Baksteenbouw onder een golfplaten zadeldak (nok loodrecht op de Knokstraat). Rechthoekige openingen onder betonnen lateien, onder meer centrale poort met dubbele schuifdeur op hangrail. Bovenliggende, bakstenen rondboognis met kruisbekroning en beeld van Heilig Hart.

(Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/208646>)



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 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 dus deel uit van de ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen.

In de Gewenste Ruimtelijke Structuur (RSV, blz. 287-289) wordt het gebied tussen Waregem en Roeselare beschreven als een open-ruimteverbinding:

“Open-ruimteverbindingen zijn - op het 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 verbindingsfunctie ten aanzien van de structuurbepalende functies van het buitengebied.”

4.2. AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED

Het is de taak van de provincie om de kleinstedelijke gebieden zoals geselecteerd in het RSV af te bakenen. In 2012 werd een provinciaal RUP goedgekeurd voor de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Waregem. Het plangebied van het RUP Sprietestraat maakt geen deel uit van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het plangebied ligt met andere woorden in het **buitengebied**. Voor het buitengebied stelt het RSV volgende doelstellingen voorop:

- 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

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WVL) 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.

- Desselgem wordt in het PRS-WVL geselecteerd als **hoofddorp**. De rol ervan is ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied. Deze kernen krijgen de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein. Daarnaast hebben de hoofddorpen een lokale verzorgende rol. Ze staan in voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern.

- Tussen Desselgem en Nieuwenhove wordt in het PRS-WVL een **open-ruimteverbinding** aangeduid als bovenlokaal landschapselement. In de open-ruimteverbinding kan de landbouw de functie vervullen van buffer tegen verstedelijking, de versmelting van kernen in het buitengebied of de verlinting. Deze open-ruimteverbindingen moeten strikt afgebakend worden als bouwvrije zones. Zo kunnen deze landbouwactiviteiten blijven bestaan en is de ruimtelijke kwaliteit ermee gediend.

- Het plangebied van het RUP Sprietestraat maakt deel uit van de **Leieruimte**. De Leieruimte vormt een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen. Het gaat meer bepaald over de verstedelijkte Leievallei van Wervik over Menen, Kortrijk, Wielsbeke tot Waregem. In deze ruimte staat de versterking van de economische structuur en de stedelijke ontwikkeling voorop. In de Leieruimte wordt volgend beleid uitgestippeld:
 - de Leie als multifunctionele drager versterken
 - regionale bedrijvigheid in de 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 WAREGEM

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Waregem werd op 5 december 2006 definitief vastgesteld in de gemeenteraad en werd op 19 april 2007 goedgekeurd door de Deputatie.

4.4.1. Richtinggevend deel

1. Het richtinggevend deel (RD, blz. 167 e.v.) formuleert volgende visie op de gewenste ruimtelijk-economische structuur relevant voor het plangebied:

- 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

De ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijventerreinen is als volgt (RD, blz. 167 e.v.): “Bestaande bedrijventerreinen worden verder verdicht. Uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling zijn een optimalisering van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige opsplitsing en samenvoeging van bedrijvenfuncties. (...) De invulling van bestaande bedrijventerreinen gebeurt op een duurzame manier met aandacht voor optimaal ruimtegebruik.”

Het ontsluitingsconcept voor bestaande bedrijventerreinen steunt op volgende principes:

- bedrijventerreinen langs de E17 worden rechtstreeks ontsloten naar de knooppunten van de E17 met primaire wegen
- andere bedrijventerreinen worden rechtstreeks ontsloten naar de N43, N382 of R35,

met een minimale belasting voor de woonomgeving; hetzelfde geldt voor grotere geïsoleerde bedrijven

In het geval van de bedrijfssite(s) langs de Sprietestraat is de aansluiting met de E17 te verwezenlijken via de N43 of rechtstreeks via de Sprietestraat-Desselgemse Steenweg-Breestraat.

2. Het richtinggevend deel (RD, blz. 178 e.v.) formuleert volgende visie op de gewenste verkeers- en vervoersstructuur relevant voor het plangebied:

De bedrijvencluster rond het voormalig station van Desselgem wordt naar de N43 ontsloten via de Sprietestraat.

De ontsluiting van de site Verstraete-Invest NV wordt dus best afgeleid via de N43.

3. Het richtinggevend deel (RD, blz. 182 e.v.) formuleert volgende visie op de gewenste fietsstructuur relevant voor het plangebied:

Functionele fietsverbindingen hebben een functioneel karakter en vervullen een rol in woon/school- of woon/werkverkeer. Het samenhangend netwerk van functionele fietsverbindingen verbindt het stedelijk gebied Waregem met woonentiteiten (hoofddorpen, woonkernen en landelijke dorpen) binnen en buiten de stad. Functionele fietsverbindingen op provinciaal niveau (bovenlokale routes) vallen voor een groot deel samen met lokale wegen type I zoals de Sprietestraat.

De ontwikkelingsperspectieven voor fietsvoorzieningen zijn gerelateerd aan de wegencategorisering. Langs lokale wegen type I: streefdoel zijn (rekening houdend met de intensiteit van het autoverkeer) aanliggende fietspaden.

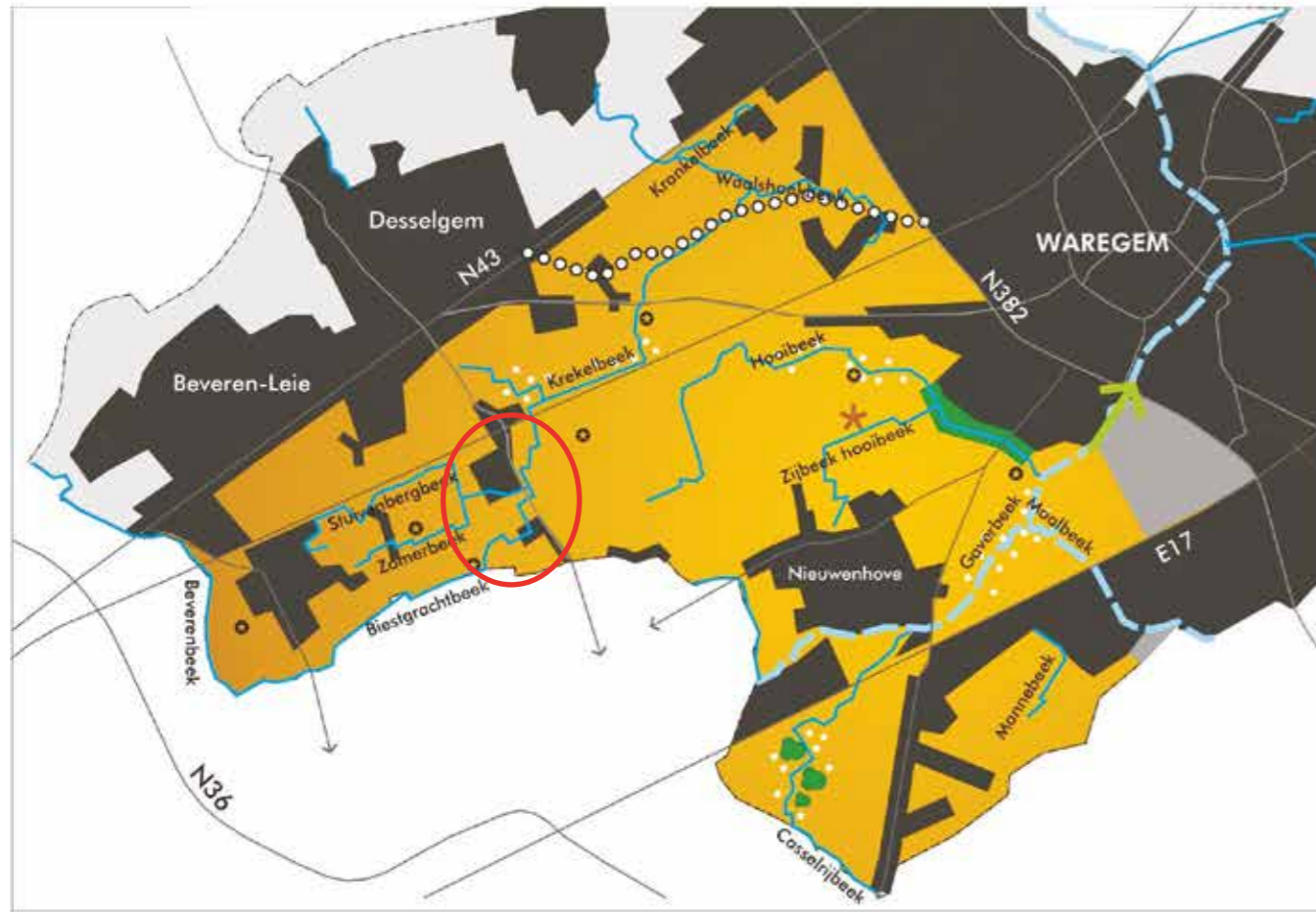
4. Het richtinggevend deel (RD, blz. 215 e.v.) formuleert volgende visie op het centraal open-ruimtegebied waartoe het plangebied behoort:

- behoud van de landschappelijke kwaliteit en het vrijwaren van verdere versnippering
- versterking van de natuurlijke structuur
- ondersteuning van toeristisch-recreatieve mogelijkheden

In het centraal open-ruimtegebied worden volgende elementen op lokaal niveau geselecteerd: de Biesgrachtbeek, de Stuivenbergbeek, de Zomerbeek, de Krekelbeek (...).

4.4.2. Bindend gedeelte

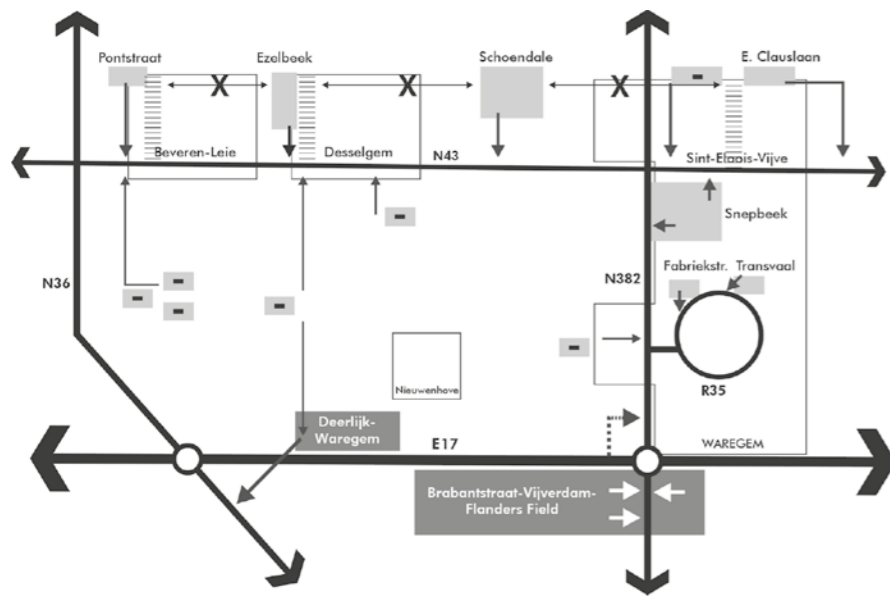
In het bindend gedeelte werden geen kernbeslissingen opgenomen met betrekking tot het plangebied van dit RUP.



- beekvallei als bovenlokale ecologische infrastructuur
- beekvallei als lokale ecologische infrastructuur
- beekbegeleidende beplanting als lokale ecologische infrastructuur
- groenelement als lokale ecologische infrastructuur
- aandachtsgebied kleine landschapselementen
- groene vinger
- lokaal recreatief element
- merkwaardig gebouw
- langzaam verkeersas
- bestaande en toekomstige bebouwde omgeving

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR CENTRAAL OPEN-RUIMTEGEBIED

GRS WAREGEM, BLZ. 216



ONTSluitingsconcept Bedrijvigheid

GRS WAREGEM, BLZ. 170



SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN WEST-VLAANDEREN MET 9: LEIERUIMTE

4.5. RUIMTEMONITOR ONDERNEMEN ZUID-WEST-VLAANDEREN

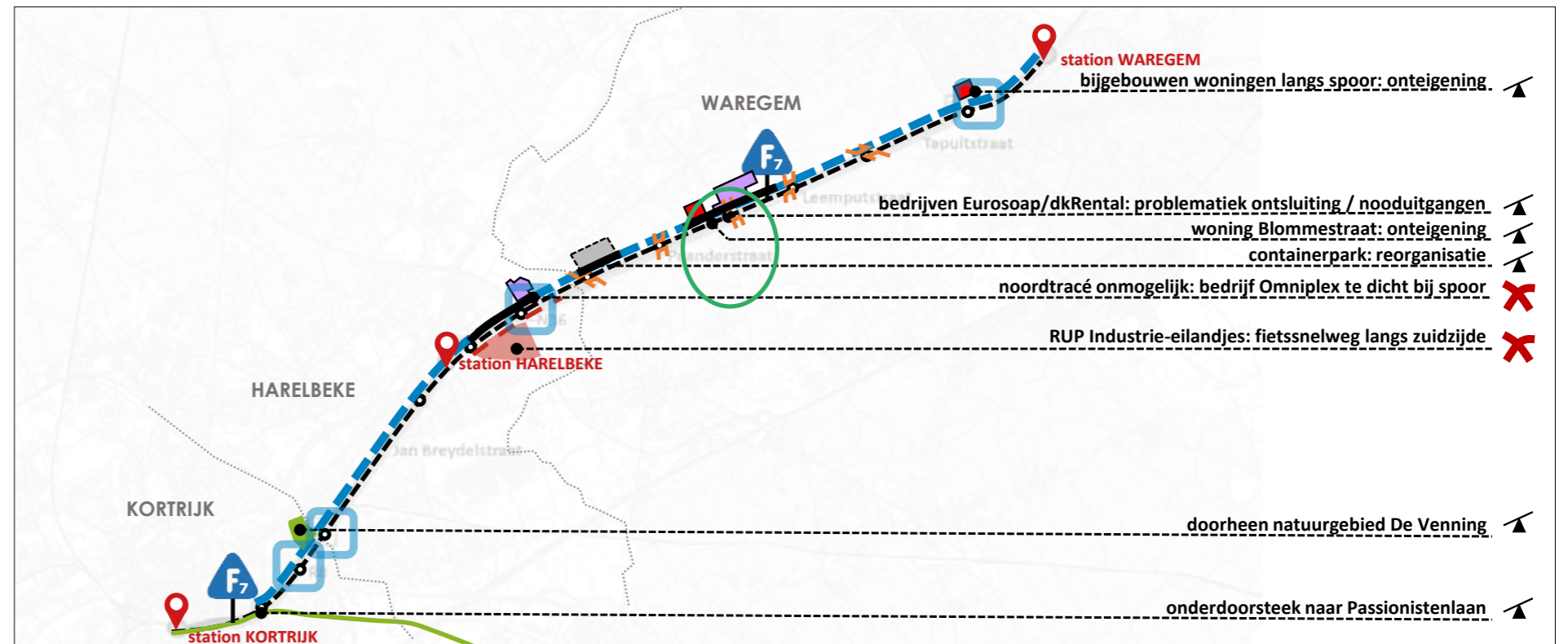
Voor het woonbeleid in Vlaanderen overheerst vaak de groeigedachte, de grote nood aan bijkomende woningen om alle gezinnen te kunnen huisvesten. Deze is vooral gestoeld op de evoluties binnen de Vlaamse Ruit. Voor de provincie West-Vlaanderen is de situatie enigszins anders. De Intercommunale Leiedal onderzocht in de ruimtemonitor wonen (december 2015) aan de hand van feiten en cijfers de situatie in de regio Zuid-West-Vlaanderen. Op basis van scherpe vaststellingen wordt het discours rond het woonbeleid in deze regio bijgesteld: kwaliteit dient er te primeren boven kwantiteit.

In de ruimtemonitor ondernemen wordt aanbevolen om bij paarse sproeten prioriteit te geven aan een herinvulling met bedrijfsactiviteiten. Verlaten industriële sites maken op vandaag te vaak plaats voor residentiële ontwikkeling. Die evolutie weegt op de kansen voor (startende) ondernemers en dreigt het regionaal overaanbod op vlak van wonen verder op te drijven. Bestemmingen voor bedrijvigheid worden zo steeds schaarser.

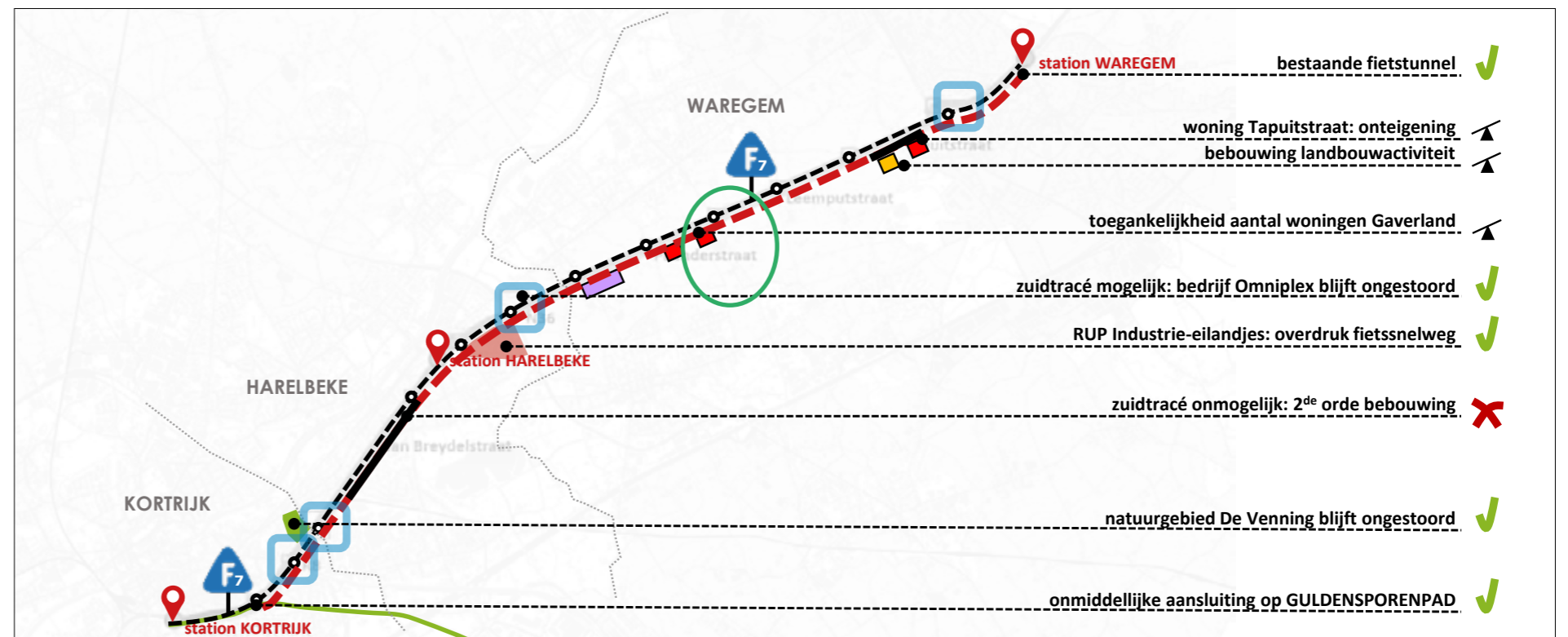
4.6. AANGRENZEND RUP IN OPMAAK

De opmaak van een provinciaal RUP voor de fietssnelweg tussen de stations van Kortrijk, Harelbeke en Waregem is een initiatief van de provincie West-Vlaanderen en kadert in het ruimtelijk beleid voor het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF). De fietssnelweg Kortrijk-Waregem vormt een onderdeel van dit BFF en wordt opgevat als een pilootproject wat betreft realisatie van de uitbouw van het netwerk van fietssnelwegen in de provincie.

De Deputatie van de provincie West-Vlaanderen heeft in haar zitting van 05/10/2017 de start- en procesnota van het provinciaal RUP goedgekeurd. In deze startnota wordt het tracé van de fietssnelweg ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn onderworpen aan een analyse. Hieruit leren we dat ter hoogte van de Sprietestraat het tracé ten noorden van de spoorlijn moeilijk haalbaar is omwille van de ontsluitingsassen van de bedrijven Eurosoap en dkRental die zijn opgetrokken nabij de spoorlijn. Het zuidelijk tracé ter hoogte van de Sprietestraat blijkt haalbaar mits rekening wordt gehouden met de toegankelijkheid van de woningen langs Gravenland.



SCENARIO ZUID FIETSSNELWEG



SCENARIO NOORD FIETSSNELWEG

4.7. AFWEGING RECONVERSIE BEDRIJVENSITES BEVEREN-LEIE EN DESSELGEM

Tijdens de informele plenaire vergadering voor (onder andere) het RUP WAR 19-1 BEV Oude Plaatsse, van 8 december 2014 te Waregem, werd de reconversie van de oude Vanmarcke-site aan de Grote Heerweg te Beveren-Leie besproken. De hogere besturen gingen akkoord met deze reconversie onder het voorbehoud van een visie op reconversie op grotere schaal.

De Vanmarcke-site is een zgn. 'paarse sproet'. Paarse sproeten zijn zones die in het gewestplan bestemd werden als milieubelastende industrie, die op vandaag één of meerdere bedrijven omvatten, maar waar nooit een aanleg als collectief bedrijventerrein werd gerealiseerd. Voor een aantal paarse sproeten rijst de vraag of deze bestemming voor milieubelastende industrie nog wenselijk is. Om een proactief beleid rond deze paarse sproeten te kunnen voeren werd een visie opgemaakt op het grondgebied van twee kernen; Beveren-Leie (volledig gelegen buiten het kleinstedelijk gebied Waregem) en Desselgem (gedeeltelijk in het kleinstedelijk gebied Waregem en voor het grootste deel gelegen in het buitengebied).

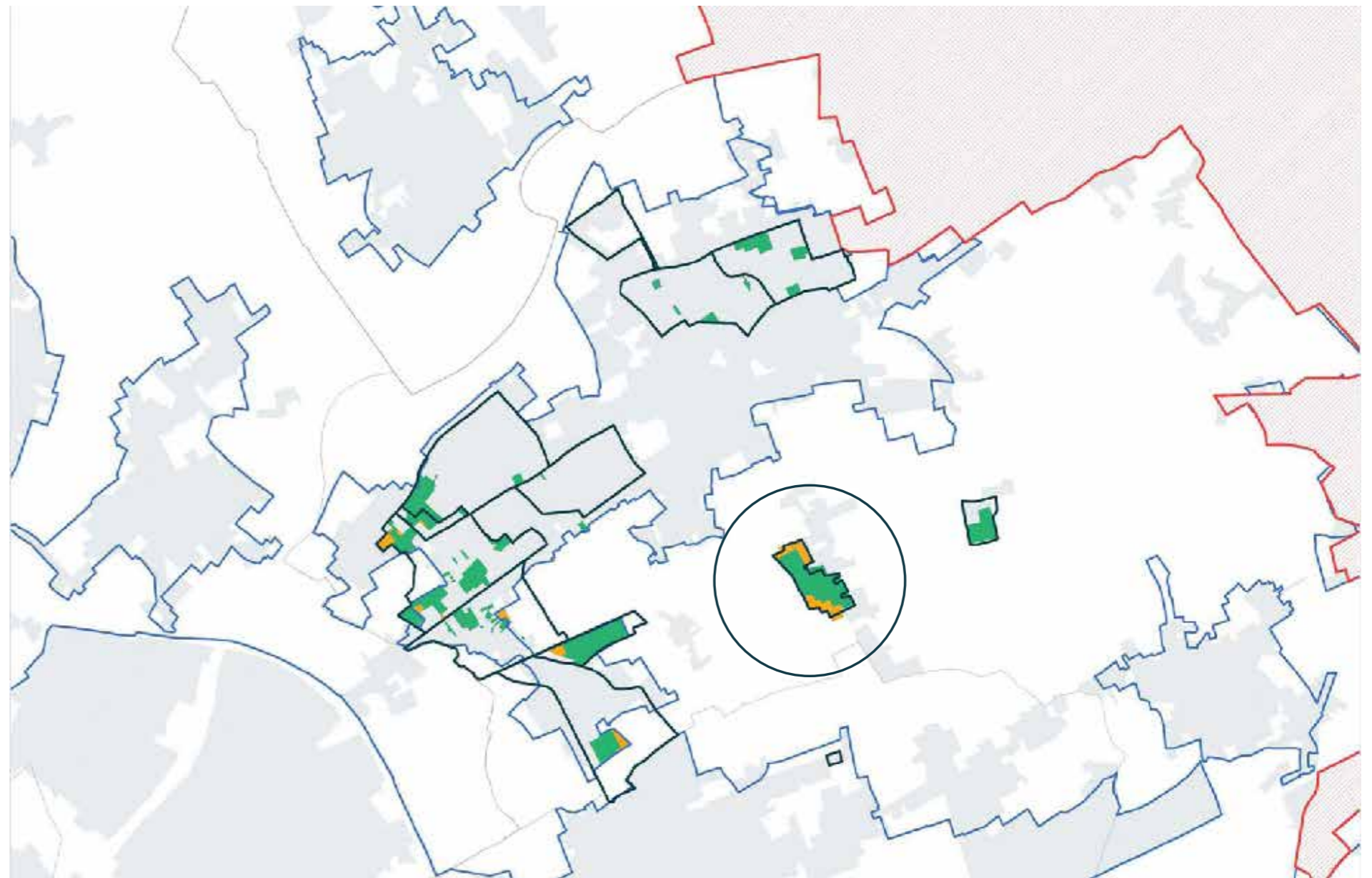
De afweging of de bestemming milieubelastende industrie nog wel wenselijk is voor deze paarse sproeten werd afgewogen op basis van volgende factoren; ruimte (de schaal van de site en de activiteit), milieu (de hinderaspecten van de activiteit en de belasting in de omgeving), mobiliteit (de bereikbaarheid van de locatie en het verkeersgenererend karakter), sociale aspecten (de behoeften in de omgeving en de mogelijkheden om dit op te vangen) en economische aspecten (de te verwachten plannings-, investerings- en onderhoudskosten en financiële en fiscale meerwaarden).

Op basis van bovenstaande categorieën werden de verschillende geselecteerde sites gecategoriseerd in 3 hoofdcategorieën.

- Groen: blijven bestemd voor economische activiteiten.
- Oranje: deze sites blijven bestemd voor economische activiteiten mits het voldoen aan randvoorwaarden.
Deze categorie kan verder ingedeeld worden naar:
 - Bestemd voor 1 groot bedrijf of opsplitsbaar
 - Uitbreiding al dan niet mogelijk
- Rood: het behouden van de economische activiteiten is niet meer wenselijk. Deze sites kunnen worden gereconverteerd volgens het beleidskader van het PRS West-Vlaanderen.


De afweging en evaluatie gebeuren stapsgewijs en houdt rekening met de verschillende types en de ligging van de site.

Ook voor voorliggend plangebied werd deze afweging opgemaakt. We onderscheiden twee delen binnen het plangebied; deel dat opgenomen werd in het sectoraal BPA (= bedrijven opgenomen in een sectoraal BPA of RUP in buitengebied) en het deel van het plangebied die niet opgenomen werd in het BPA (paarse sproeten in het buitengebied).



RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR BEVEREN-LEIE, DESSELGEM

CATEGORISERING – BEDRIJVEN BINNEN SECTORAAL BPA OF RUP, IN BUITENGEBIED,
AL DAN NIET IN EEN NIS KERN


 Kleinstedelijk gebied Waregem

 NIS kernen

 BPA of RUP

Categorisering

 Groen

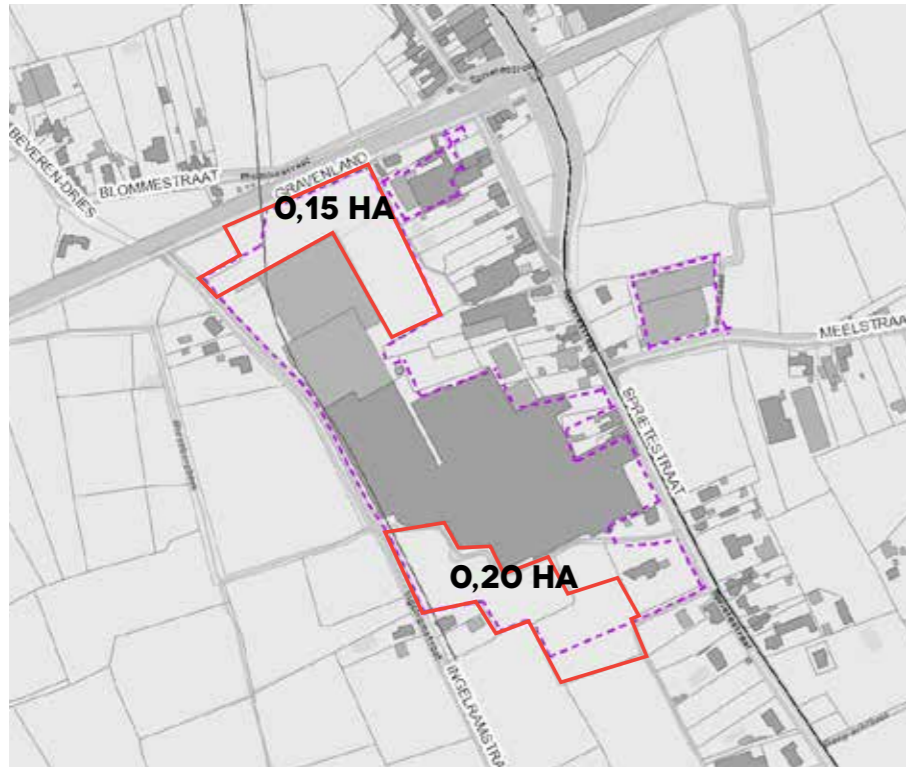
 Oranje - verder te onderzoeken

Bron: Provincie West-Vlaanderen -afbakening NIS kernen - 23-10-2015
BPA/RUP - Leiedal- 2015

4.7.1. Deel van het plangebied opgenomen in het Sectoraal BPA

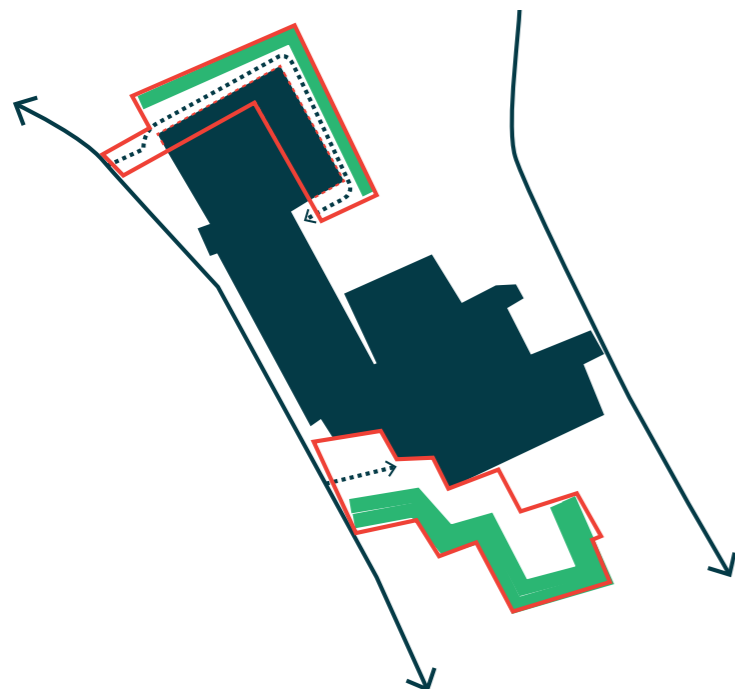
Binnen de contouren van het Sectoraal BPA is slechts een klein deel van de percelen onbebouwd. De afweging wordt enkel op de onbebouwde percelen gemaakt.

De onbebouwde percelen maken deel uit van een cluster van bedrijfsgebouwen buiten de kern van Beveren-Leie. Het zuidelijke en noordelijke deel ontsluiten beiden via de Ingelramstraat. Door hun vorm en de nood aan een landschappelijk waardevolle buffer, is een afsplitsing voor nieuwe bedrijven niet mogelijk. Een minimale uitbreiding van het bestaande bedrijf is, vooral in het noorden, een mogelijkheid.



Eindconclusie:

De onbebouwde delen van de site worden best voorbehouden voor de uitbreiding van het bestaand bedrijf, mits te voldoen aan een landschappelijke buffer die als randvoorwaarde wordt beschreven.



4.7.2. Deel van het plangebied niet opgenomen in sectoraal BPA

Afwegingskader

CRITERIUM	AFWEGING
Luchtfoto	
Aansnijden van gronden	De site is volledig verhard of bebouwd
Uitbreidingsmogelijkheden	Zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden
Impact omgeving	Oostelijke bebouwing ingescheven in het gemengd lint langs de Sprietestraat, de westelijke bebouwing staat in open landbouwlandschap, omgeven door landbouwlandschap
Randen - relatie met de omgeving	Weinig tot geen buffering naar woningen of het landschap
GRB	
Perceelsconfiguratie	Verschillende percelen, verspreid over verschillende eigenaars
Leegstand	Er is geen leegstand
Financiële overwegingen	Langs de Sprietestraat ligt een woongebied met landelijk karakter, de rest van de site is bestemd als milieubelastende industrie. Om de huidige situatie te bestendigen is een RUP noodzakelijk.
Waterkaart	
Watertoets	De bedrijfspercelen bevinden zich niet in overstromingsgevoelig gebied x
Ontsluiting	
Bereikbaarheid	Via de Ingelramstraat en de Sprietestraat. De Ingelramstraat is hier niet voorzien op veelvuldig zwaar verkeer.
Lokale ontsluiting	Bedrijven ontsluiten of rechtstreeks op de Sprietestraat of via een lange oprit op de Ingelramstraat
Sociale aspecten	Zeer lange aanrijroute, langs beperkte hoeveelheid woningen

Inrichtingsvoorstel

De bestaande situatie (één bedrijf per perceel) is planologisch in orde.

De voorliggende inrichtingsschets stelt voor om de bestaande situatie te behouden en eventueel de interne circulatie te verbeteren. Verdere uitbreiding (richting de landbouwloods in het westen) is niet aangewezen:

- De site bevindt zich zeer ver van de kern
- De site bevindt zich ver van het hoger verkeersnetwerk
- Extra dynamiek valt conceptueel moeilijk te combineren met het landschappelijk karakter van het gebied
- Een herinrichting zou de aansluiting kunnen focussen op de Sprietestraat, waardoor de Ingelramstraat wordt ontlast

Een RUP lijkt hiervoor niet noodzakelijk.

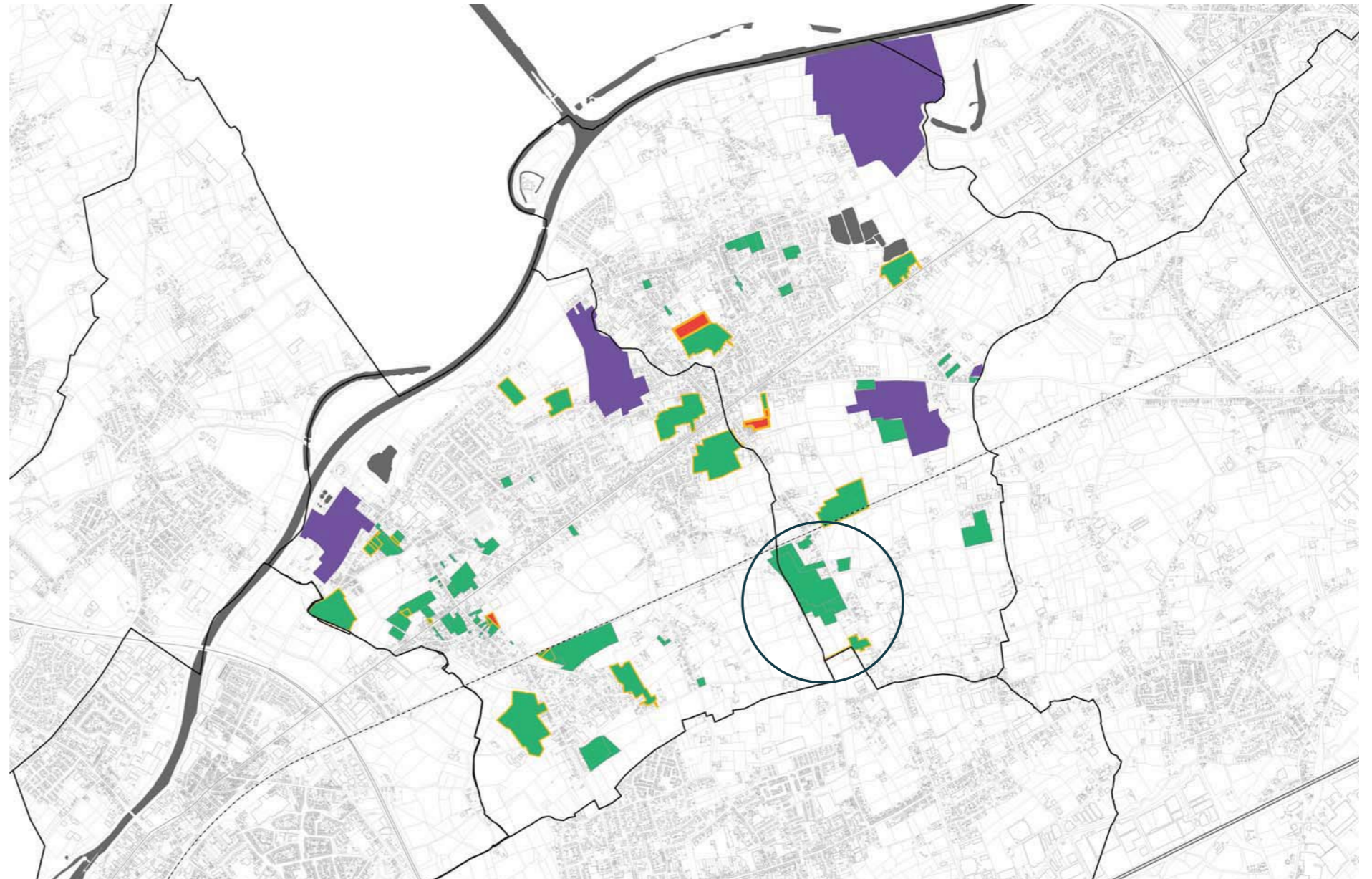


4.7.3. Conclusie





De nota stelde voor om ongeveer 2,4 ha open te stellen naar reconversie. Deze reconversie is een reconversie naar woon-, groene of vrijetijdsbestemmingen.

Het verlies van bedrijfsruimte kan worden opgevangen, indien daar nood aan blijkt te zijn, in de onbebouwde ruimte in de kern van Beveren-Leie of Desselgem, aansluitend bij bestaande concentraties bedrijvigheid.

In het plangebied blijven de bestaande bedrijfsruimtes integraal behouden.



RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR BEVEREN-LEIE, DESSELGEM CONCLUSIE

-  Bedrijventerreinen - te behouden
(op basis van Ruimtelijk economische structuur Zuidwest-Vlaanderen)
-  Bedrijfsruimte - te behouden
-  Geen bedrijfsruimte - te herbestemmen
-  Onderzocht in kader van deze nota
(met voorstel van (her)bestemming)

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS (NOORDELIJK DEEL PLANGEBIED)

1. Bestemming bedrijventerrein

Rekening houdend met de planningscontext en de ruimtebehoeften wordt het bedrijventerrein bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. De bestaande bedrijfsgebouwen die vanuit een bouwfysisch, constructief en functioneel onderzoek nog voldoende waardevol blijken te zijn, kunnen behouden blijven. De perceelsoppervlakte voor nieuwe bedrijfsentiteiten wordt vastgelegd op maximum 10.000 m² omdat de stad Waregem vaststelt dat er in het huidige beschikbaar aanbod aan bedrijfsgronden vooral een tekort is aan percelen tussen 2.000 en 10.000 m².

In het BPA Leemput nr. 73 werden de drie percelen ten zuiden van de Zomerbeek, in het gewestplan ingekleurd als reservegebied voor industrie met grondkleur agrarisch, bestemd als zone voor industrieën, handel en kantoren. Ten noorden en noordwesten van het bedrijfsparcels werd in het BPA Leemput nr. 73 een omvangrijke groenbuffer vastgelegd. Dit RUP wenst echter de paarse percelen ten zuiden van de Zomerbeek opnieuw om te zetten in agrarisch gebied (aansluitend aan het open agrarisch gebied ten oosten van de Ingelramstraat), zie pagina 41 en woongebied (langsheen de Sprietestraat). Om dit te compenseren maakt dit RUP het mogelijk om de omvangrijke groenbuffer aan te snijden als bedrijfsgrond, mits een ruime buffer (minimum 15 meter breed) naar het woonlint behouden blijft, en mits de Stuivebergbeek voldoende ruimte krijgt om te verleggen en heropenen ten noorden van het bedrijfsparcels. Deze bestemmingsruil biedt de mogelijkheid tot een meer compacte bedrijfsrealisatie zonder in te moeten boeten op het aantal m². Bovendien kan de Zomerbeek hierdoor terug de ruimte krijgen die de beek nodig heeft om eventuele waterproblematiek op de omliggende percelen op te vangen.

Er is geen directe aanleiding om de locatie van kleine of middelgrote bedrijven ook ruimtelijk-planologisch te scheiden. Met specifieke inrichtingsprincipes wordt telkens een goede ruimtelijke integratie tussen het bedrijventerrein en het aanpalende woongebied/agrarisch gebied nagestreefd (zie verder). Er wordt globaal gestreefd naar een verwevenheid van kleine en middelgrote bedrijven. Dit biedt ook een flexibel stedenbouwkundig kader om in te spelen op steeds wijzigende ruimtebehoeften. Om de flexibiliteit van de voorschriften en de menging van bedrijven zo hoog mogelijk te houden, wordt de mogelijkheid gegeven om in de paarse zone een afwijkende minimale oppervlakte per bedrijfsunit te voorzien. Rekening houdend met de mobiliteitsimpact kan maximaal 10% van de volledige bedrijfszone (paarse zone) ingevuld worden met kleinere bedrijfsunits (minimaal 250 m²). Dit betekent dat er in de zone van circa 6,2 ha maximum 0,62 ha kan ingezet worden voor units met een afwijkende oppervlakte. Deze units dienen in principe voorbehouden te worden voor start ups, en kunnen dus niet ingezet worden als louter opslag. Er dient steeds één of andere vorm van activiteit te zijn.

1.1 Sectoraal BPA

In het noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijf Marny NV, waarvoor in 2002 een sectoraal BPA werd opgemaakt. Het BPA (dat op 10 januari 2002 werd goedgekeurd) gaf uitbreidingsmogelijkheden aan het huidige bedrijf, en bevat een grafisch plan die het plangebied opdeelt in een zone voor bedrijvigheid en zone voor groenscherm.

In lijn met de visie opgesteld in de Ruimtemonitor Ondernemen (Leiedal, 2015), wordt in dit RUP gekozen om de huidige planologische bestemming te behouden. Gezien de beperkte oppervlakte van dit plangebied (430 m²) wordt beslist om één economische entiteit toe te laten (in lijn met de voorschriften van het huidige BPA). Op deze manier blijft

het aantal mobiliteitsbewegingen beperkt tot het bestaande aantal.

1.2 Wonen langs de Sprietestraat

Langs de Sprietestraat wordt in de eerste 50 meter strook een zone voor wonen met beperkte nevenfuncties voorzien zodat één eengezinswoning kan worden voorzien (net als iets zuidelijker in het plangebied). Op deze manier wordt dezelfde typologie (wonen langs de Sprietestraat met achterliggend de mogelijkheid tot het oprichten van één bedrijfsunit) doorgetrokken over een groot deel van de Sprietestraat. De soort bedrijvigheid zal verder in de voorschriften bepaald worden naar maximale oppervlakte, entiteit(en), bestemming... Het is de betrachting om met deze typologie geen extra vervoersbewegingen of verhardingsgraad te voorzien als op vandaag het geval is.

Tussen het op het gewestplan ingekleurde milieubelastende industriegebied en het sectoraal BPA wordt de planologische context gekenmerkt door een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 m vanaf de rooilijn) en een agrarisch gebied (tot aan de grens van het BPA Leemput). Dit agrarisch gebied is al enige tijd niet meer in landbouwgebruik maar wordt gebruikt als tuinzone bij de woningen langs de Sprietestraat, of als zone voor kleine bedrijvigheid gebonden aan de wooneenheid (loodsen). Het is de betrachting om met dit planningsinitiatief deze situatie, juridisch te verankeren. Vandaar dat de agrarische bestemming door dit RUP gewijzigd wordt naar lokale bedrijvigheid, waardoor het mogelijk zal zijn om in deze zone een loods te bouwen met één economische entiteit, die verankert moet zijn aan de woning langs de Sprietestraat. Langs de Stuivebergbeek zal (analoog met groenzone van de groenbuffer langs het bedrijventerrein en de zone voor groenscherm in het BPA Marny NV) een groenzone worden voorzien. Hierdoor verdwijnt de wirwar aan bestemmingen, wordt er een overgang gecreëerd naar de achterliggende bedrijventerrein en krijgt de Stuivebergbeek de ruimte om te meanderen.

2. Verkeersontsluiting en mobiliteit

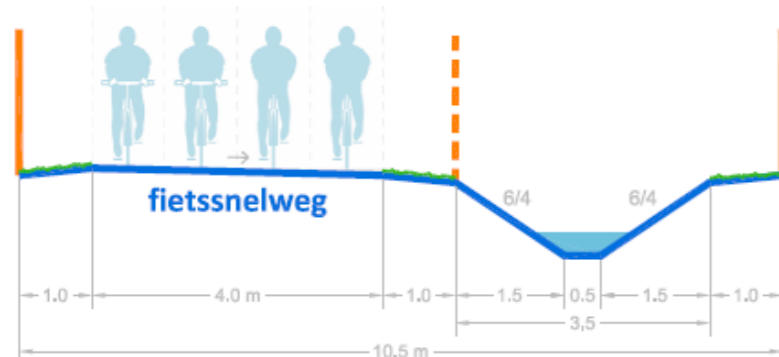
Het bedrijventerrein is vanaf en naar het hogere wegennet vrij vlot bereikbaar en ontsluitbaar. Via de Sprietestraat is er een rechtstreekse aansluiting met de N43 in het noorden en de E17 in het zuiden. Door de nakende heraanleg van het kruispunt in het gehucht België wordt het op- en afrittencomplex met de E17 nog beter bereikbaar gemaakt.

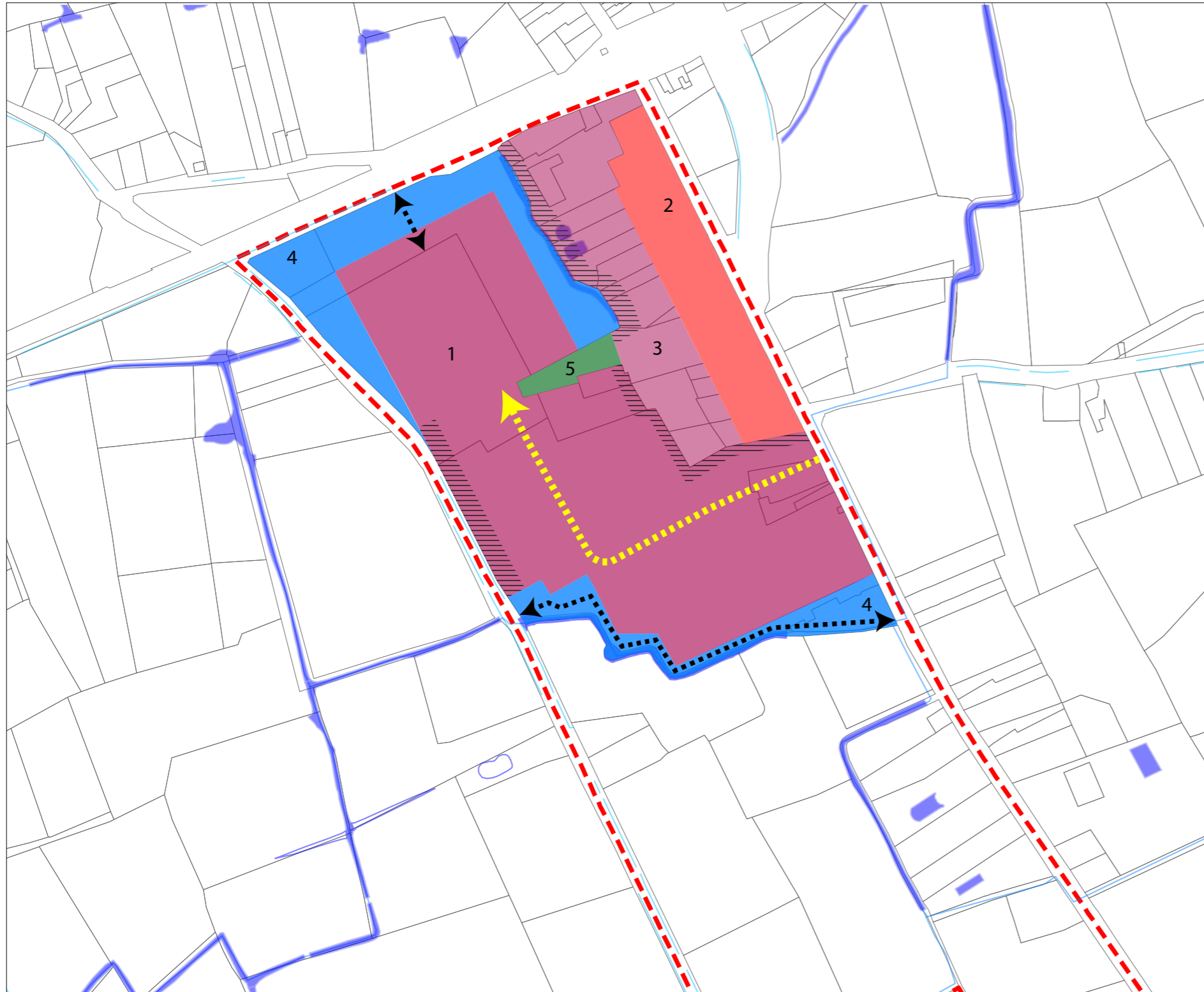
Het bedrijventerrein behoudt de hoofdtoegang voor het logistiek verkeer aan de Sprietestraat. De Ingelramstraat wordt ontzien van logistiek verkeer dankzij de introductie van een nieuwe interne ontsluitingsstructuur. Om gevaarlijke verkeerssituaties te vermijden wordt er geopteerd om slechts één toegangsweg tot het bedrijventerrein te voorzien waarbij een toegang tot de bedrijven vanaf de Ingelramstraat niet mogelijk zal zijn. De interne wegenis zorgt ervoor dat ieder bedrijfsperceel toegankelijk is waardoor een extra toegang langs de Ingelramstraat niet noodzakelijk is. Een representatief voorbeeld van dergelijke opdeling is het bedrijventerrein de Blokken in Zwevegem (zie volgende pagina's).

Door dit RUP zal deze bedrijfsgrond kunnen ingezet worden voor de hedendaagse eisen naar bedrijfsgrond en -oppervlakte. De intensifiëring van de bedrijfsgrond heeft tot gevolg dat er in deze bedrijventerrein minimaal 6 bedrijven (met een maximale oppervlakte van 10.000 m²) of 53 bedrijfsunits (waarvan 28 units met een minimale oppervlakte van 2.000 m² en 25 units met een minimale oppervlakte van 250 m²) kunnen. Hierdoor verhoogt de pae van de Sprietestraat van 89 pae naar 169 pae. Op deze gewestweg (met een maximale pae van 650 i.f.v. leefbaarheid) heeft deze verhoging van 80 pae slechts een beperkte impact. Bovendien is het door de ruimtelijke organisatie van de verschillende percelen ook heel onwaarschijnlijk dat dergelijk aantal bedrijfsunits op het bedrijventerrein zullen worden voorzien. De mobiliteitsimpact wordt in de Effectenbeoordeling in detail onderzocht.



PROFIEL FIETSSNELWEG





INRICHTINGSSCHETS - NOORDELIJK DEEL PLANGEBIED

LEGENDE

- 1. Bedrijventerrein
- 2. Wonen met beperkte nevenfuncties
- 3. Bedrijvigheid (één economische entiteit per perceel, ruimtelijk verbonden aan de woonfunctie)
- 4. Zone voor water (nevenbestemming groen)
- 5. Zone voor groen (beschermen bestaand groen)
- Overdruk: zone voor groenbuffer
- Interne ontsluiting bedrijventerrein
- Indicatieve fietsverbindingen (fiets snelweg, langs de beek en naar bedrijventerrein)

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR VAN HET VERSNIPPERD OPEN-RUIMTEGEBIED

De dragers van de landschappelijke structuur bestaan in dit landschap voornamelijk uit populieren, gracht- en beekstructuren, knotwilgen en een aantal uitgegroeide hoogstammige bomen (in de afbeelding hieronder gaat het over een zomereik).



Op interlokaal niveau voorziet de Provincie in de aanleg van een nieuw fietspad langs de spoorweg, tussen Kortrijk en Waregem. Eén van de opties is het voorzien van het fietspad in het noorden van het plangebied (net ten zuiden van de spoorweg). Om deze optie mogelijk te blijven houden, wordt een overdruk voor de spoorweg voorzien (aangeduid in zwarte stippellijn).

3. Groenstructuur en ruimtelijke integratie

Gezien de centrale ligging van het bedrijventerrein in het versnipperd open-ruimtegebied van Waregem, wordt er gestreefd naar een verwevenheid van functies waarin het bedrijventerrein niet wordt aanzien als een blinde vlek die overal en steeds moet worden gescheiden van de ruimtelijke en landschappelijke context.

De landschappelijke context van dit open-ruimtegebied bestaat vooral uit een grachtenstructuur met een aantal kleine landschapselementen (bomenrijen met knotwilgen of populieren, dichte struwelen...). De ruimtelijke integratie wordt in hoofdzaak nagestreefd met een groenstructuur die zich vastpint op deze landschappelijke structuur. Onderstaande principes worden meegenomen in een herontwikkeling van de bedrijvensite:

- Het verleggen en heropenen van de Stuivebergbeek ten noorden van het bedrijfsvolume. De Stuivebergbeek krijgt op deze locatie de ruimte om te meanderen waardoor de waterbergcapaciteit verhoogt. Het onderzoek naar het historische tracé van deze beek moet uitwijzen waar de beek het best meandert.
- De afstand van de bedrijfsvolumes tot de Zomerbeek wordt ruim vastgelegd op circa 10 meter zodat voldoende ruimte is voor een herprofilering van de beek, het onderhoud van de beek door de beheerder (Provincie) en het voorzien van een trage verbinding van de Ingelramstraat naar de Sprietestraat.
- De uitbreidingen van het bedrijfsvolume worden van het woonlint gescheiden door een ruime bufferstrook van minimaal 15 meter. Binnen de bufferstroken worden de waterbufferbekkens aangelegd voor de vertraagde afvoer van het hemelwater (zie watertoets). Er wordt geopteerd voor collectieve bufferbekkens op het laagste punt van het terrein.

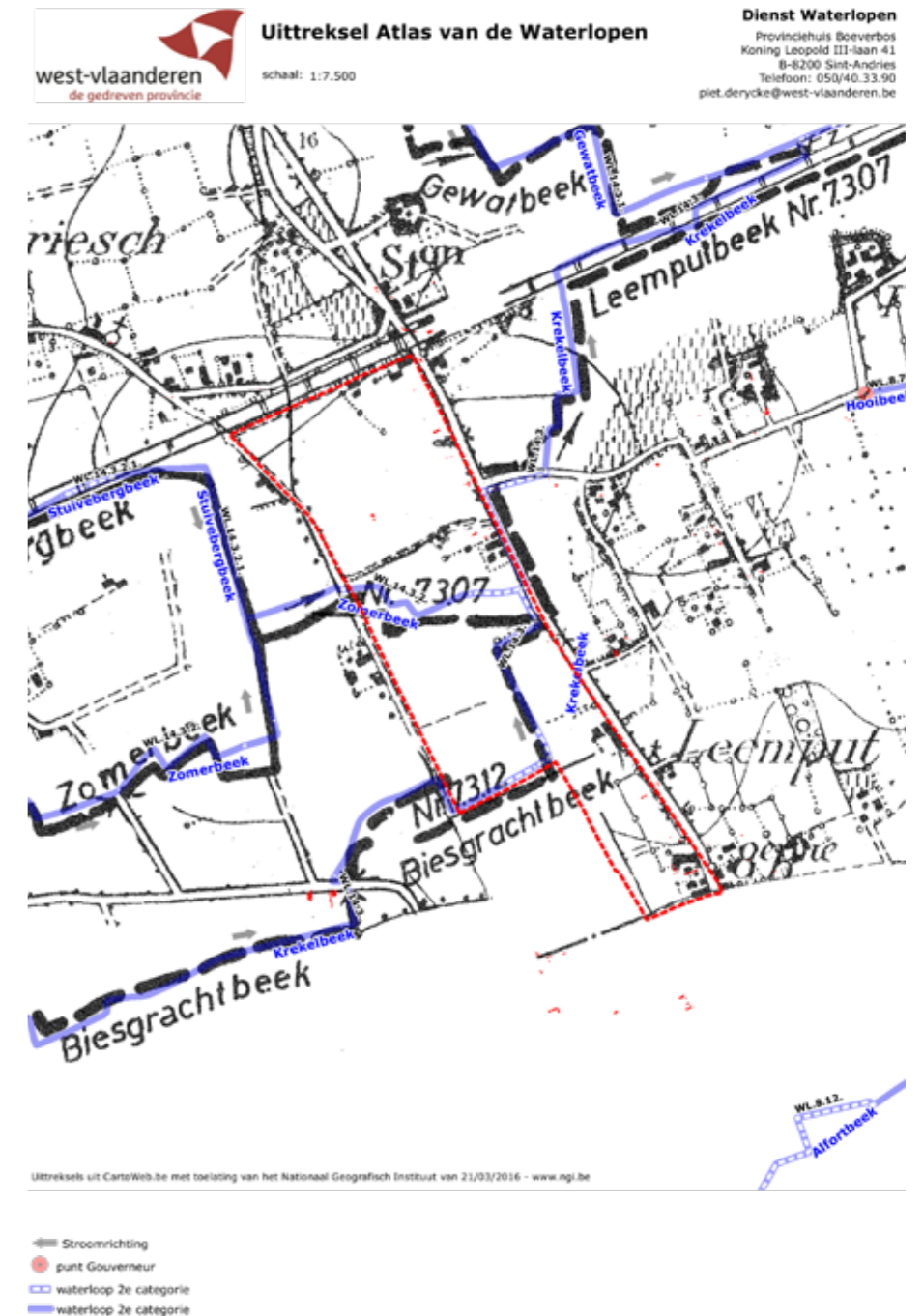
Het bedrijventerrein tracht zo maximaal te verweven met het aansluitend woonlint en het agrarische, open landschap. De aanleg van de gracht- en ondersteunende groenstructuren zorgen voor een kwalitatieve overgang naar het landschap en de open ruimte.

Gezien het belang van deze groenaanleg voor de herontwikkeling van deze bedrijfssite, wordt de aanleg van deze groenstructuur opgenomen in de voorschriften van het RUP. De groenaanleg dient integraal te worden opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt gezien als een voorwaarde tot ontwikkeling. Op deze manier wordt de aanleg van het groenscherm verzekerd.

WATERLOPEN

Het uittreksel die hieronder wordt afgebeeld toont in het zwart het historisch tracé van de grachten in de omgeving van het plangebied en in het blauw het huidige tracé. Ook de stroomrichting van de verschillende beken wordt hierop afgebeeld.

Het is van belang om de ingebuisde delen van de Biesgrachtbeek en de Zomerbeek terug open te leggen. Hierdoor verhoogd het captatievermogen van deze grachten.

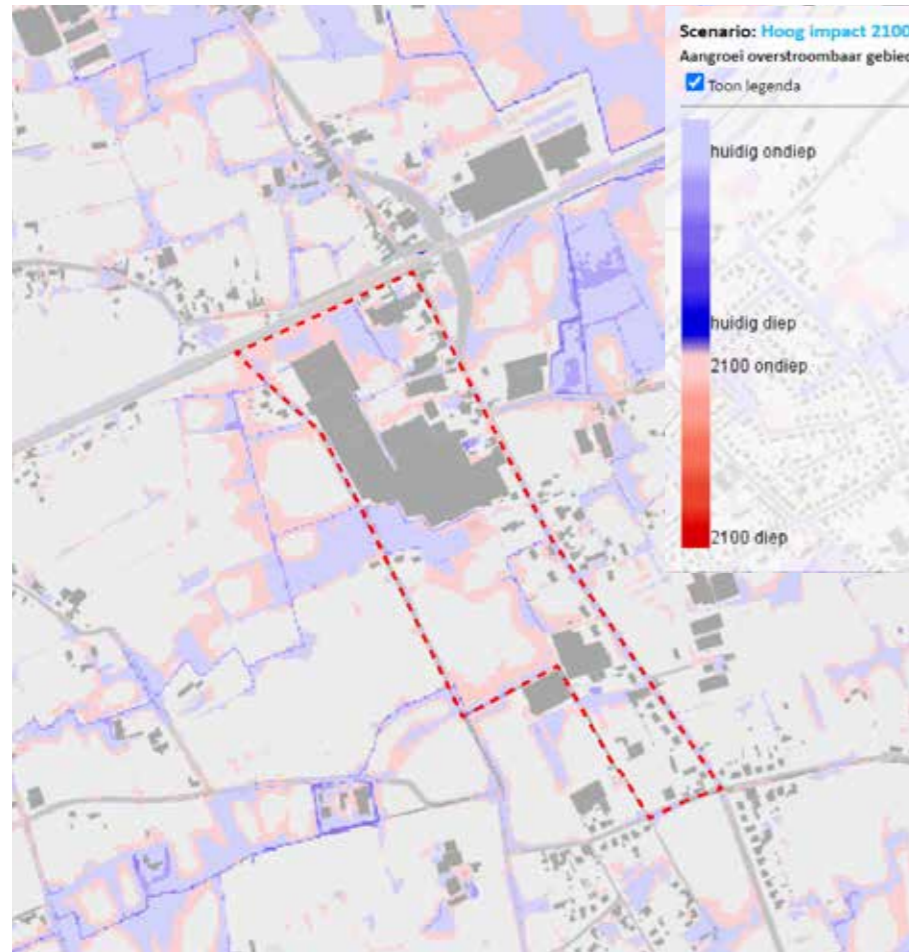


OVERSTROMINGSGBIEDEN

Met het VLAGG-project (Vlaamse afstromingsgevoelige gebieden) heeft de Vlaamse Milieu Maatschappij in 2018 alle afstromingsgevoelige gebieden in Vlaanderen in kaart gebracht. Op deze kaarten worden de overstromingen veroorzaakt door waterlopen (fluviaal) en de overstromingen veroorzaakt door neerslag (pluviaal) verzameld. Bovendien wordt reeds een simulatie gemaakt hoe deze overstromingsgevoelige gebieden zullen evolueren richting een toekomstig scenario (richting 2100) onder business as usual (dus zonder enige inspanningen). Hoe donkerder de kleur, hoe groter de kans op wateroverlast. De kaarten tonen dus de gronden die het meest gevoelig zijn op wateroverlast.

Op de kaart hieronder worden de huidige overstromingszones aangeduid (in het blauw) en de bijkomende overstromingszones bij het hoog impact scenario tegen 2100 (in het rood) aangeduid. Hoe donkerder de kleur, hoe dieper de overstromingszone en hoeveel groter de overstromingslast.

Zoals aangeuid op de kaart hieronder zijn er op vandaag al heel wat overstromingsgevoelige zones binnen het plangebied (vooral de zone ten noorden, ter hoogte van de ingebuisde Stuivebergbeek en ten zuiden van de bedrijventoneel, ter hoogte van de Zomerbeek). De bijkomende overstromingszones (in het rood aangeduid) bevinden zich logischerwijs rond de huidige overstromingsgebieden (in het blauw aangeduid) en duiden op een bijkomende wateroverlast bij een hoog klimaatscenario tegen 2100. Om een antwoord te bieden op deze problematiek dient extra aandacht uit te gaan naar het watersysteem van de omgeving. Daarom zal het bij een herontwikkeling van het bedrijventerrein noodzakelijk zijn om een voldoende ruime waterbuffer te voorzien. Op deze manier wordt deze waterbuffer op een duurzame, veerkrachtige en toekomstgerichte manier aangelegd.



BODEMDRAINAGE

Op basis van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) en de bodemtextuur werd het watersysteem van de Vlaamse bodem door de Universiteit van Antwerpen in kader van de EcoPlan Methodiek ontleed. De verschillende kleuren geven aan in welke mate een bodem al dan niet draineert. In onderstaande kaart en bijhorende legende wordt de bodem onderverdeeld in 9 klassen, elk met hun gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstand (in cm ten opzichte van het maaiveld).

Zoals kan gelezen worden in de tabel vertegenwoordigen de onderste drainageklassen de natste gronden (de gronden waarbij het grondwater het dichtst bij het maaiveld ligt). Voor de natste gronden ligt de hoogste grondwaterstand soms zelfs boven het maaiveld (bv. drainageklasse I bij bodemtextuur leem en klei). In het projectgebied bevinden heel wat gronden zich in drainageklasse D en E. Het zijn ook deze gronden die het meest overstromingsgevoelig zijn.

Gezien de grondwaterstand hier dicht bij het maaiveld ligt, is bufferend vermogen een stuk kleiner (het grondwater ligt dicht tegen het maaiveld). Om op deze locatie een waterbuffer te voorzien zal een grotere oppervlakte noodzakelijk zijn om hetzelfde volume waterbuffer te verkrijgen dan een projectzone die in drainageklasse A ligt. Hier dient mee rekening gehouden worden bij de eventuele heraanleg van het bedrijventerrein.



VOORBEELDPROJECT: GROEN- EN WATERBUFFER IN DE BLOKKEN IN ZWEVEGEM



Drainageklasse	Leem en klei				Zandige gronden			
	GHG		GLG		GHG		GLG	
	>=	<	>=	<	>=	<	>=	<
A	120		120		120		120	
B	120		120		90	120	120	
C	80	120	120		60	90	120	
D	50	80	120		40	60	120	
E	0	120	80	120	0	120	100	120
F	0	80	40	80	0	100	50	100
G	0	40		40	0	50		50
H	30	50	120		20	40	120	
I		30	120			20	120	

5.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS (ZUIDELIJK DEEL PLANGEBIED)

1. Woongebied met beperkt nevenfuncties

Het woongebied met landelijk karakter wordt als bestemming bevestigd. Door de locatie (gelegen in het buitengebied, tussen verschillende kernen) van het RUP is een versterking (= verdichting) van het woonlint niet op zijn plaats. Binnen de voorschriften wordt de mogelijkheid gegeven om de bestaande onbebouwde loten te bebouwen met eenzelfde typologie als de omliggende percelen. Een groene invulling van de percelen en het creëren van doorzichten naar het achterliggend open landschap zijn hier van belang. Een voorbeeld van deze groene invulling is het inschrijven van (minstens) één hoogstammige boom per bouwlot in de voorschriften van het RUP. Daar de onbebouwde loten een oppervlakte hebben van circa 1.500 m² is het aanplanten van één hoogstammige boom zeker haalbaar.

Om de verdichting van deze percelen te beperken worden meergezinswoningen en andere vormen van verdichting (stapelwoningen) uitgesloten. In de voorschriften zal ook een minimale perceelsbreedte en minimale perceelsoppervlakte bepaald worden voor nieuw- en herbouwwoningen. Deze voorschriften hebben enerzijds het doel het bestaande, open straatbeeld te bewaren en de doorzichten naar het open-ruimtegebied te behouden en anderzijds verdichting op deze plaats zoveel als mogelijk af te remmen.

Tussen de Krekelbeek en het woongebied met landelijk karakter (na de 50 m vanaf de rooilijn) zit op heden een agrarisch gebied gesandwicht. Gezien de ligging in het verlengde van het woongebied met landelijk karakter wordt deze strook al langer gebruikt als tuin bij de woningen langs de Sprietestraat (het Agentschap Landbouw en Visserij merkte dit ook op in de adviesvraag tijdens de eerste publieke raadpleging). Om de planologische situatie gelijk te brengen aan het huidige gebruik wordt deze zone opgenomen in het woongebied, met uitzondering van de laatste 10 meter. Deze zone wordt in het RUP beschouwd als ruimte voor de Krekelbeek. Op deze manier kunnen de oevers van de Krekelbeek hun functie als natuurlijke corridor opnemen.

2. Waterlopen als natuurlijke corridor

Om de doorzichten naar het achterliggende, open agrarisch landschap zo groot mogelijk te houden worden de bestaande waterlopen (waar mogelijk) hersteld. Er wordt getracht om de ingekokerde waterlopen terug open te leggen zodat de waterlopen hun functie als natuurlijke en ecologische corridor terug kunnen opnemen. Bij een herontwikkeling van de bedrijvzone kan de Biesgrachtbeek en de Krekelbeek (op de ruimtelijke structuurschets hiernaast in stippellijn aangeduid) terug open gelegd worden. Het openleggen van de waterlopen heeft ook een positief effect op de waterhuishouding van het plangebied (en de omliggende percelen) gezien er met deze ingrepen getracht wordt het hemelwater op deze locatie op te vangen en te laten infiltreren in de ondergrond. Ook de overstromingsgevoeligheid van het plangebied en de onmiddellijke omgeving neemt hierdoor gevoelig af.

3. Agrarisch gebied

In functie van het bewaren van de open aanblik van het agrarisch landschap en het behoud van hun agrarische functie, worden de percelen tussen de Krekelbeek, de Zomerbeek en de Ingelramstraat in het RUP herbestemd als agrarisch gebied. Dit betekent dat de percelen hun agrarische functie kunnen blijven opnemen.

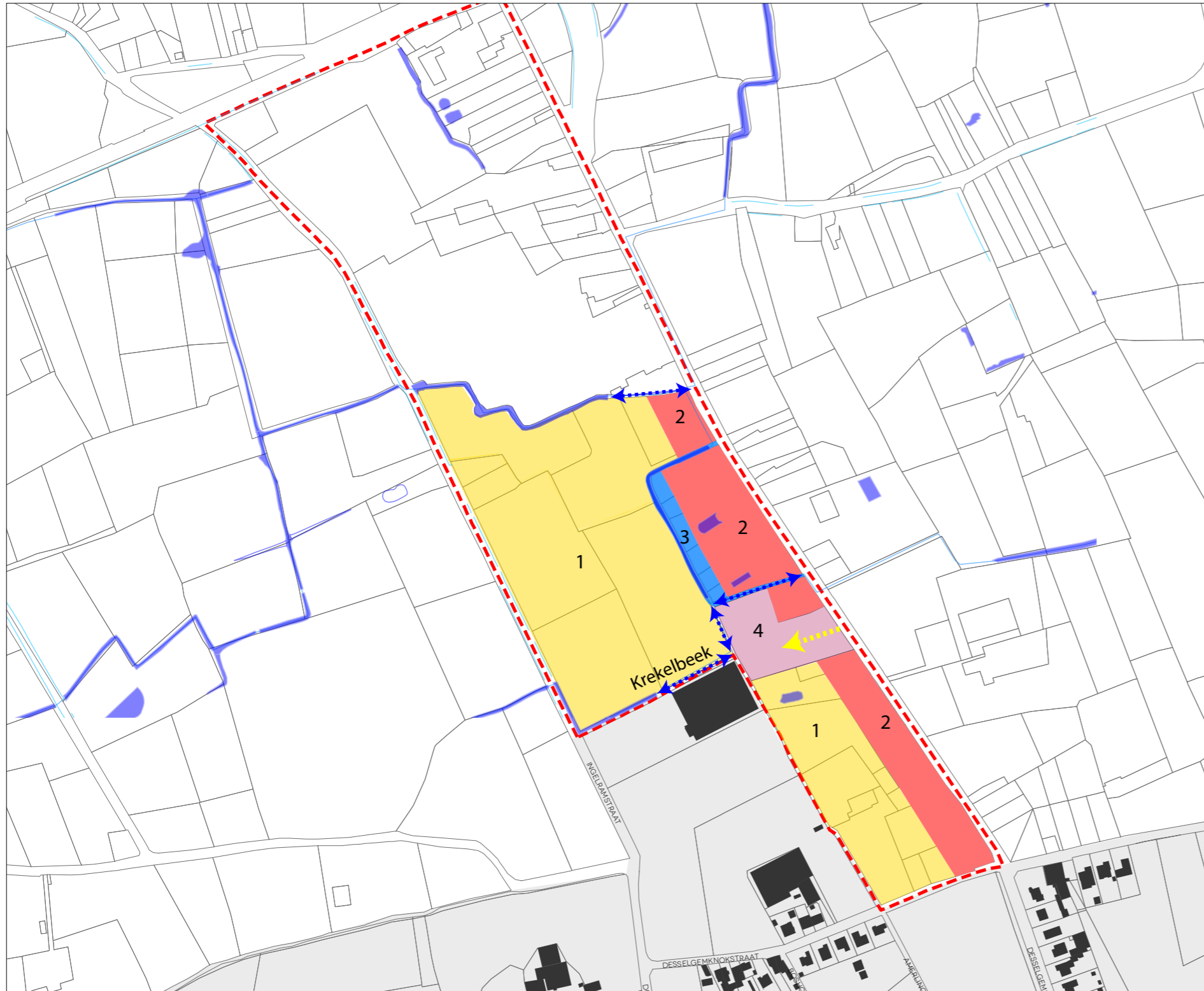
4. Parse sproet

Naar analogie aan de grotere parse sproet in het noorden van het plangebied, wordt ook deze parse sproet behouden. De huidige situatie (één bedrijf per perceel) is planologisch in orde (zie de afweging reconversie bedrijvensites Beveren-Leie en Desselgem op

pagina 34 en 35). Volledig in overeenstemming met deze studie wordt ook hier de mogelijkheid gegeven om de bedrijfspcelen op te splitsen in meerdere bedrijven. Om de mobiliteitsbewegingen echter te beperken en in te spelen op de grootste behoefte aan bedrijfsoppervlakte in Waregem (percelen tussen de 2.000 en 10.000 m²), wordt de minimale perceelsoppervlakte op 2.000 m² gelegd. Op deze manier kunnen er op deze site maximaal 3 verschillende bedrijven gevestigd worden.

Indien de site herontwikkeld wordt zullen er een aantal inrichtingsvoorwaarden opgelegd worden. Zo dient de ingebuisde Krekelbeek en Biesgrachtbeek terug hersteld (lees: opengelegd) worden en dient de ontsluiting uitsluitend langs de Sprietestraat te worden voorzien. De op heden gebruikte toegangsweg naar de Ingelramstraat kan dan niet meer gebruikt worden.

De herprofilering van de beek dient te gebeuren met een profiel conform de voorschriften van de Provinciale Technische dienst Waterlopen.



 **GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS - ZUIDELIJK DEEL PLANGEBIED**
SCHAAL 1:5.000



VOOR



NA

INSPIRATIEBEELD - HERPROFILERING VAN DE MANDELBEEK IN ROESELARE
BRON: GROENPLAN ROESELARE, P. 25 & 26.

LEGENDE

- 1. Agrarisch gebied
- 2. Wonen met beperkte nevenfuncties
- 3. Zone voor water
- 4. Bedrijvigheid

5.3. BESTEMMINGSVERSCHUIVINGEN BINNEN HET PLANGEBIED

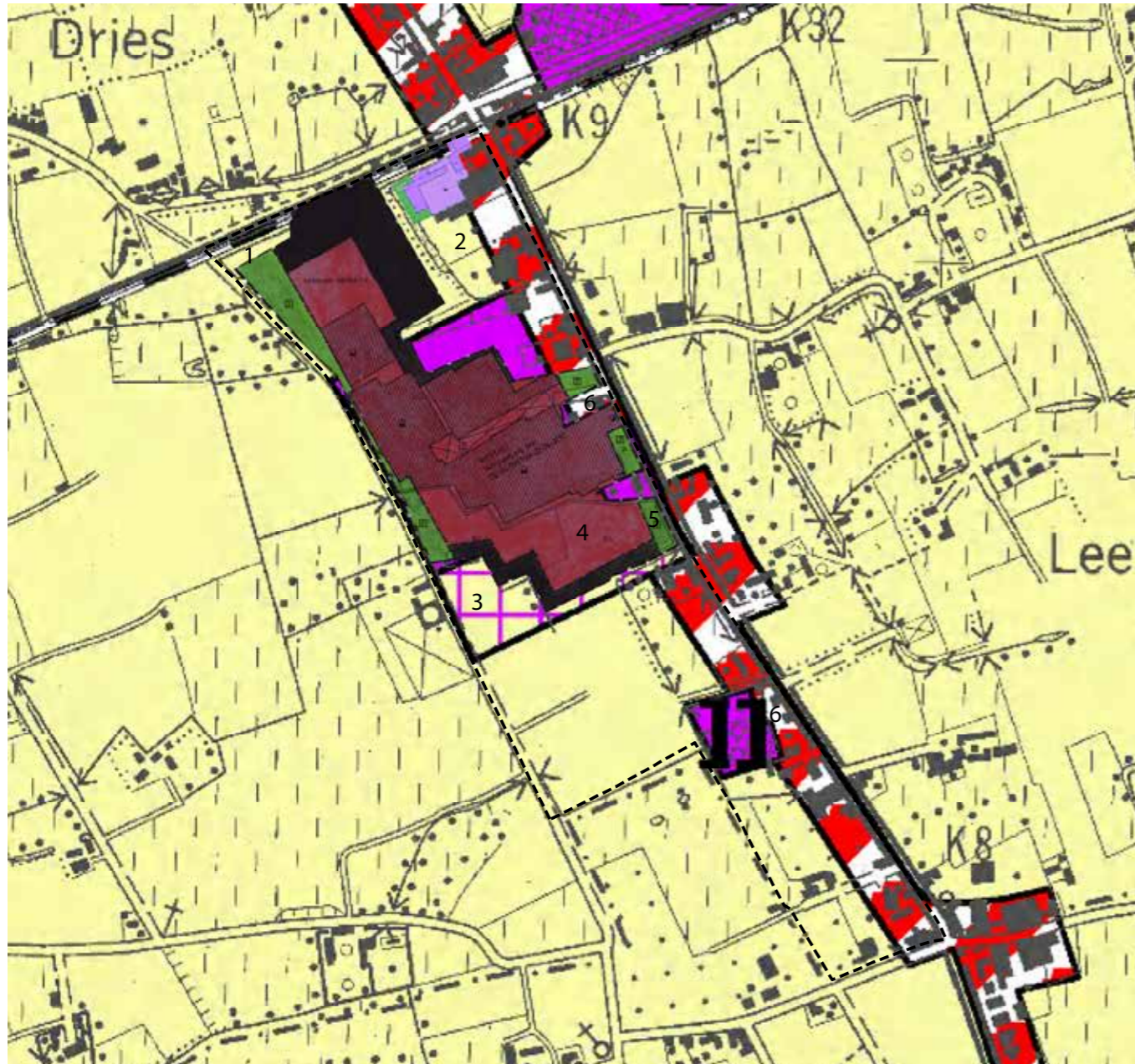
In het plangebied zijn op heden verschillende plannen die de bestemming van de percelen juridisch bepalen. Zowel het gewestplan als twee sectorale BPA's bepalen de juridische grondslag van het plangebied (zie grafisch plan op pagina 43). Deze verschillende bestemmingsplannen creëren een wirwar aan bestemmingen met heel wat onduidelijkheden tot gevolg. Dit RUP schenkt niet enkel duidelijkheid over de bestemming van de verschillende percelen, maar tracht ook bestemmingsverschuivingen te realiseren die een grotere ruimtelijke kwaliteit nastreven.

Door verschillende bestemmingen te verschuiven en/of te ruilen wordt getracht om een betere ruimtelijke configuratie te verkrijgen in het plangebied. Een voorbeeld hiervan is het schrappen van het eventuele reservegebied ten zuiden van de Zomerbeek. Wanneer dit reservegebied zou aangesneden worden komt het profiel van de Zomerbeek nog meer onder druk te staan. In dit RUP wordt er niet getracht om deze beek de ruimte te geven om zijn waterbergend vermogen te vergroten. De uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijventerrein worden daarom gecompenseerd in het noorden van het plangebied, tussen het bestaand bedrijventerrein en de spoorweg. Op deze locatie kan het bedrijventerrein beter ingekapseld worden in de morfologie van de omgeving.

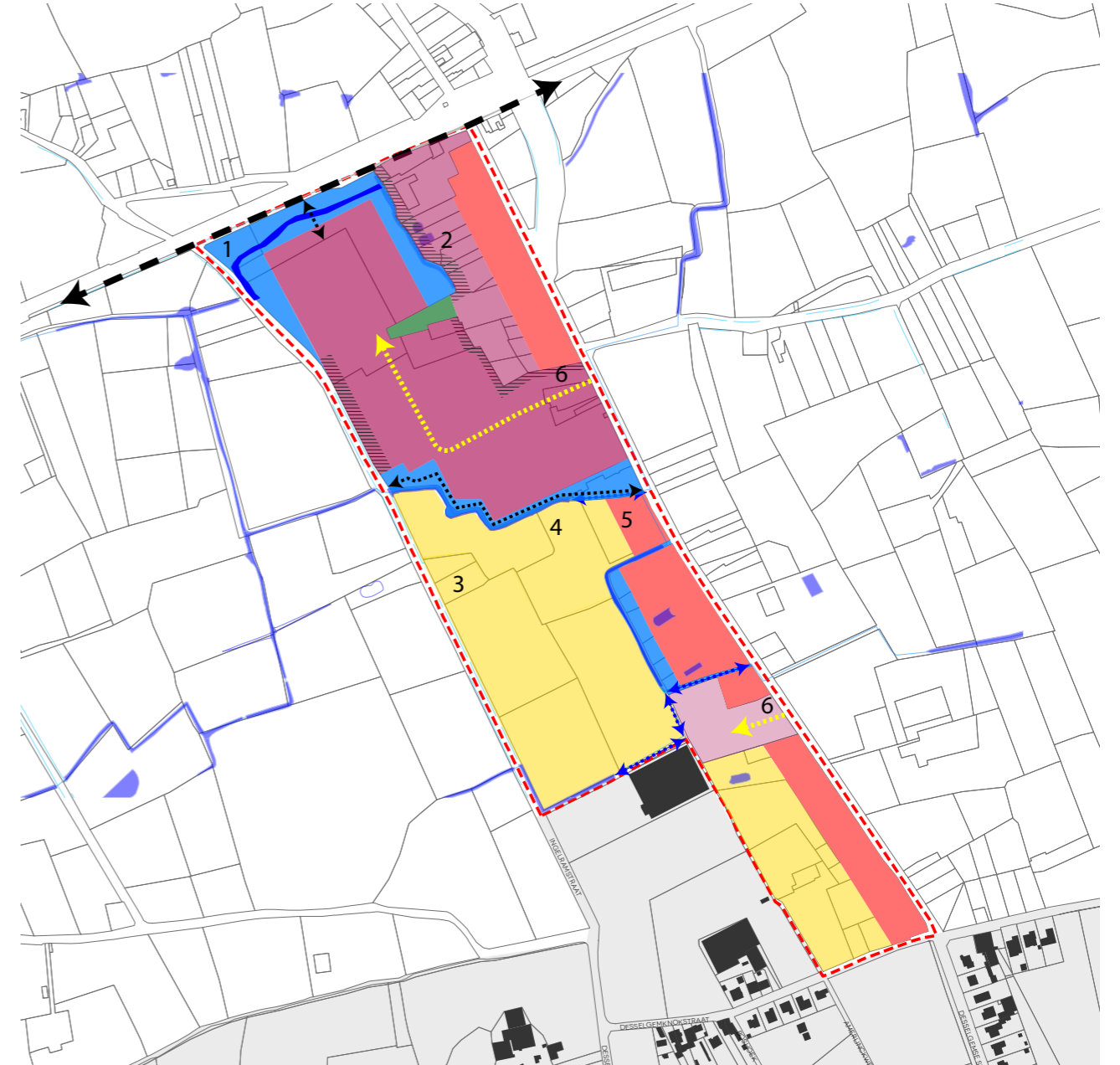
Hieronder worden de verschillende bestemmingsverschuivingen opgesomd:

1. van agrarisch --> waterbuffer voor het bedrijventerrein
2. van agrarisch --> bedrijvigheid (één economische entiteit per perceel, ruimtelijk verbonden aan de woonfunctie langs de Sprietestraat)
3. van reservegebied voor bedrijvigheid met onderkleur agrarisch --> agrarisch
4. van bedrijventerrein --> agrarisch
5. van bedrijventerrein --> woongebied met beperkte nevenfuncties
6. van woongebied met landelijk karakter --> bedrijventerrein

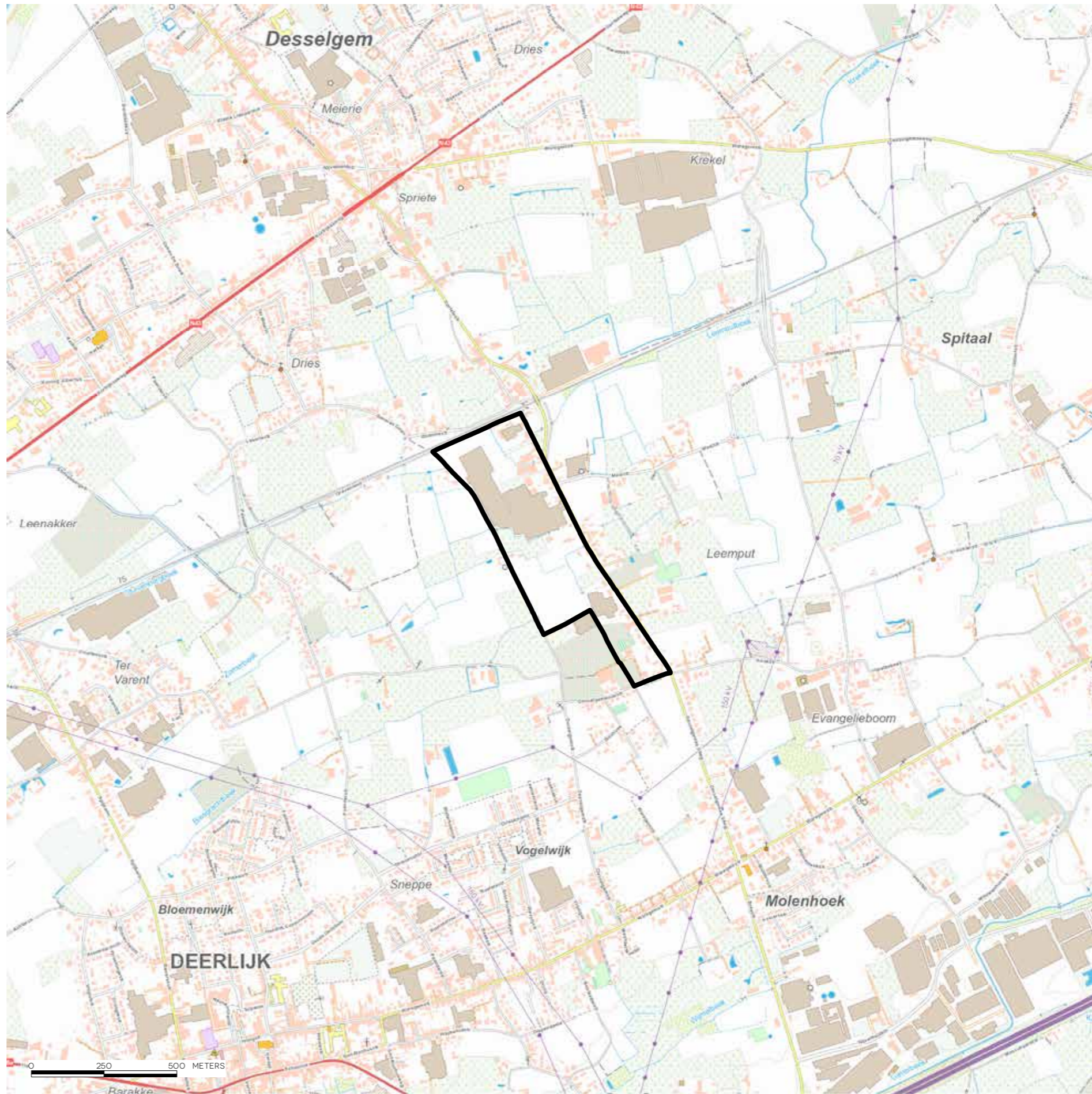
HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE



GEWENSTE PLANOLOGISCHE SITUATIE



EFFECTENBEOORDELING



6. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP SPRIETESTRAAT

6.1. ONTHEFFING OP MER-PLICHT

Op 7/12/2020 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten, team Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP WAR Sprietestraat (ref. SCRI20002).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan er opnieuw aan Team Mer gevraagd worden als de opmaak van een plan-MER nodig is. De uitdrukkelijke beslissing van Team Mer werd toegevoegd onder het finale hoofdstuk van de effectenbeoordeling: "8. Conclusie".

6.2. 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 wegtoets
- Natuurtoets
- Herbevestigd agrarisch gebied

In de fase van de scopingnota wordt geoordeeld:

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

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt 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.

6.3. WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING

6.3.1. 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.).

6.3.2. Het RUP valt onder het toepassingsgebied

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

6.3.3. 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 voor de rubriek 10a 'industrieterreinontwikkeling' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 24 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.

6.4. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

6.4.1. Voor welke activiteiten en/of projecten kan het plan het kader vormen

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

- Het sturen van het gewenste typologie in het woongebied.
- Het slopen van bedrijfsgebouwen.
- Het bouwen van bedrijfsgebouwen.
- Het verplaatsen en openen van de ingebuisde Stuivebergbeek.
- Het landschappelijk inkleden van de Stuivebergbeek en de Zomerbeek.
- Aanleg nieuwe interne ontsluitingsstructuur die uitmondt in een rondpunt.
- Realisatie van een recreatieve verbinding langs de Zomerbeek.

6.4.2. 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 19 april 2007 (B.S 14.05.2007). Er is momenteel een BPA van toepassing op een deel van het plangebied, met name "BPA DES073 Leemput" (KM.B 26/01/1996). Dit BPA zal vervangen worden door het RUP Sprietestraat.

6.4.3. Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het plangebied is gelegen op ca. 17,7 km van de grens met Frankrijk en 12 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.

6.4.4. Fase van opmaak van het plan of programma

		Datum goedkeuring
startnota		
scopingnota		
voorontwerp		
ontwerp		

6.4.5. Plan- en procesevolutie: 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...

6.4.6. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

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

6.4.7. 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 toelichtingsnota van het schetsontwerp omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

6.4.8. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculleerd

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.

6.4.9. 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. Ingrepeffectedschema

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
Het sturen van het gewenste typologie in het woongebied	ca. 3 ha	P	N*	+	N	N*	N*	N*	N	N	N	N	+	+
Het slopen van bedrijfsgebouwen	ca. 1 ha	P	+	+	N	+	N*	N*	N	N*	N	N	+	N
Het bouwen van bedrijfsgebouwen	ca. 1 ha	P	N	+	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*
Het verplaatsen en openen van de ingebuisde Stuivebergbeek.	ca. 0,2 ha	P	N*	+	+	N	+	+	N	N	N	N	+	N
Het landschappelijk inkleden van de Stuivebergbeek en de Zomerbeek	ca. 0,2 ha	P	N*	+	+	N	+	+	N	N	N	N	+	N
Aanleg nieuwe interne ontsluitingsstructuur die uitmondt in een rondpunt	ca. 0,15 ha	P	+	+	N	N	N	N	N	N*	N*	N	N*	+
Realisatie van een recreatieve verbinding langs de Zomerbeek	ca. 0,02 ha	P	+	+	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 Sprietestraat is gericht op het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden voor de zones m.b.t. bedrijvigheid en het verfijnen van het gewenste typologie in de woonzones.

Er is namelijk nood aan vernieuwing en kwalitatieve heropwaardering in het gebied. Het is essentieel om bestaande gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Het huidige vigerend BPA ('DES073 Leemput' - M.B 26/01/1996) omvat teveel beperkingen inzake bedrijvigheid doordat dit enkel toegespitst is op Verstraete-Invest NV. Door het RUP, dat nieuwe voorschriften omvat, kan de aanwezige ruimte met als bestemming bedrijvigheid opnieuw efficiënt ingezet worden.

Het RUP zal ook uitspraak doen over de bebouwmogelijkheden van het landelijk woonlint langs de Sprietestraat om de gewenste typologie te specificeren. Dit heeft een positief effect op de woonkwaliteit maar ook op de verkeersveiligheid. Door het toepassen van een rooilijn bij het oprichten van nieuwe woningen wordt er meer ruimte t.h.v de weg gecreëerd voor actieve weggebruikers.

Tevens bestaan er potenties om de omringende open ruimte te vrijwaren en op te waarden. Zo zullen de Stuivebergbeek en de Zomerbeek heropgevaardeerd worden door middel van landschappelijke inkleding. Op deze manier zullen deze een integraal en bepalend (groen-blauw) element van het landschap vormen. Eveneens zal er ook een recreatieve doorsteek t.h.v. de Zomerbeek gerealiseerd worden.

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

7.2.2. Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het BPA DES073 Leemput van toepassing. Hierin wordt het plangebied, t.h.v. de bedrijfssite Verstraete-Invest NV, aangeduid als 'zone voor industrieën', 'handel en kantoren', achteruitbouwstrook en 'zone voor het aanleggen van een groenscherm'. Echter, dit BPA is op maat van Verstraete-Invest NV opgemaakt, waardoor moeilijkheden ontstaan voor andere bedrijven.

Om een nuttige aanwending van deze bedrijfssite mogelijk te maken is een wijziging van deze voorschriften nodig, aangezien Verstraete-Invest NV geen nood heeft aan de aanwezige ruimte.

Zonder een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften via het RUP, kan de herinvulling van de bedrijfsruimte niet gerealiseerd worden.

Eveneens de potenties omtrent het realiseren van een verbetering van de verkeersveiligheid door het wijzigingen van de voorschriften voor het woonlint, de landschappelijke inkleding (en heropening) van de beken en het realiseren van de doorsteek zouden niet, op korte termijn, uitgevoerd worden zonder het RUP.

In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten: woonkwaliteit/verkeersveiligheid/mobiliteit/leegstand bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair aangepakt worden.

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

7.2.3. Uitvoeringsalternatieven

Het plangebied is momenteel aangeduid als 'agrarisch gebied', 'woongebied met landelijk karakter', 'milieubelastende industrieën' en 'reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, grondkleur agrarische gebied' volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen).

Volgens het 'BPA DES073 Leemput' wordt het plangebied, t.h.v. de bedrijfssite Verstraete-Invest NV, aangeduid als 'zone voor industrieën', 'handel en kantoren', achteruitbouwstrook en 'zone voor het aanleggen van een groenscherm'.

De hoofdcategorieën van deze bestemmingen worden grotendeels behouden. Uitsluitend het noordelijk gedeelte van, in het BPA opgenomen als, 'zone voor het aanleggen van een groenscherm' zal deels de aanduiding krijgen als 'zone voor bedrijvigheid'. Dit gebeurt in het kader van een bestemmingsruil om de paarse percelen ten zuiden van de Zomerbeek om te zetten naar agrarisch gebied.

Uit de ruimtemonitor ondernemen Zuid-West-Vlaanderen blijkt dat het aangewezen is om bestaande ruimte voor bedrijvigheid te behouden en te bestendigen, eventueel met een aantal aanpassingen aan de geldende voorschriften om in te spelen op de lokale noden en draagkracht. Het is dus niet aangewezen om de ruimte voor bedrijvigheid te wijzigen. Verder is het aangewezen om de bestaande open ruimte maximaal te behouden. Dit wordt in het RUP ook vooropgesteld (bestemmingsruil).

Een andere invulling, bijvoorbeeld als woongebied, groengebied of een aanzienlijke uitbreiding van de bedrijvenzone 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.

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 ligt centraal in het versnipperd open-ruimtegebied van Waregem op grondgebied van de deelgemeente Desselgem en op de grens met de buurgemeente Deerlijk.

In het plangebied bevinden zich een dertiental bedrijven, variërende van bouw, handel, groothandel, fabricage en industrie tot vrije beroepen en diensten.

De bedrijfsgebouwen van Verstraete-Invest NV zijn verspreid over 2 percelen en omvatten 22 magazijnen. De oudste dateren van 1950 en de meest recente van 1990. Er zijn diverse loodsen die in slechte staat zijn of geen duurzame oplossing bieden voor hergebruik.

Uit een analyse van de milieuvergunningen blijkt dat minstens volgende economische entiteiten gevestigd zijn binnen het plangebied.

- Vandesompele Steven, Knokstraat 10: tuinbouwloonwerken - klasse 3
- Invantex/Textielbedrijf Vandenbogaerde/Bellofil, Sprietestraat 326: textielbedrijf - klasse 3
- Verstraete-Hahn NV, Sprietestraat 280: textielbedrijf - klasse 1
- Vanackere Frans, Sprietestraat 256: vlaskaardierij - klasse 3
- Electrabel, Sprietestraat 332: transformator - klasse 3

Volgens de milieudienst van Waregem was er een klacht omtrent geluidshinder (werken met openstaande poorten, laden-lossen buiten de normale werkuren) en trillingshinder afkomstig van Verstraete-Hahn NV. Verder zijn er geen recente klachten of andere vormen van milieuhinder in relatie met het plangebied. Eveneens zijn er geen specifieke problemen gekend i.v.m. de gezondheid of de veiligheid van mensen.

In de ruimere omgeving van het plangebied is er ook 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...

Er bevindt zich één Seveso-inrichting binnen de 2 km van het plangebied, met name 'Unilin'. Dit bedrijf is gelegen, op ca. 700 meter van het plangebied, Waregemstraat 112, 8792 Waregem (Desselgem) en is ingedeeld als een lage drempel inrichting. Het bedrijf is gespecialiseerd in de productie van diverse dakelementen en isolatieplaten.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP is gericht op het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden voor de zones m.b.t. bedrijvigheid en het verfijnen van het gewenste typologie in de woonzones. De hoofdcategorie van de bestemming 'zone voor industrieën, handel en kantoren' in het BPA, met name bedrijvigheid wordt behouden. Echter worden de voorschriften wel gewijzigd en versoepeld om diverse bedrijven toe te laten. Hierbij wordt de nadruk geplaatst op ruimte voor KMO's.

Specifieke activiteiten zoals handel kunnen binnen de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen. De activiteiten dienen aan het wonen verwant te zijn en mogen de draagkracht van de omgeving niet

overschrijden. Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals; transportbedrijven, afval- en mestverwerking, groothandel of sterk verkeersgenererende bedrijven... zijn niet toegestaan. Dit betekent geen nieuwe productiegerichte bedrijvigheid. Eveneens zijn Seveso-inrichtingen niet toegestaan.

Ter hoogte van de Zomerbeek wordt er een recreatieve verbinding voorzien. Eveneens zal er ten noorden en ten zuiden van het plangebied landschappelijke inkleding van de beken en de bedrijven uitgevoerd worden. Bovenstaande zaken oefenen een positieve invloed uit op de algemene gezondheid. Echter door de beperkte oppervlakte van de aanplantingen en de beperkte lengte van de doorsteek kan men niet concluderen dat het een groot positief effect zal uitoefenen.

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

Er is een bestaande Seveso-inrichting nabij (< 2 km) het plangebied gelegen. Het plangebied is gelegen op ca. 700 meter van het laag drempelige Seveso-bedrijf: Unilin. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Er werd een online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt 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 ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgesteld. Uit het advies gevraagd aan Team Externe Veiligheid (ref. RVR-AV-1112_advies_TEV) blijkt dat er geen aanzienlijke effecten op vlak van externe veiligheid verwacht worden. Daarom beslist Team Externe Veiligheid dat "er bij het RUP Sprietestraat geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt".

De Seveso-bedrijven worden nauwgezet opgevolgd en moeten diverse maatregelen treffen om de risico's op en de impact van mogelijke incidenten te reduceren. Eveneens zal het bedrijf bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of het indienen van een melding, beoordeeld worden inzake veiligheid. Hierbij zullen de aspecten omtrent brandveiligheid, verkeersveiligheid, veiligheid op de werkvloer, opslag gevaarlijke stoffen... getoetst worden aan de reële situatie op het bedrijf.

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 geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

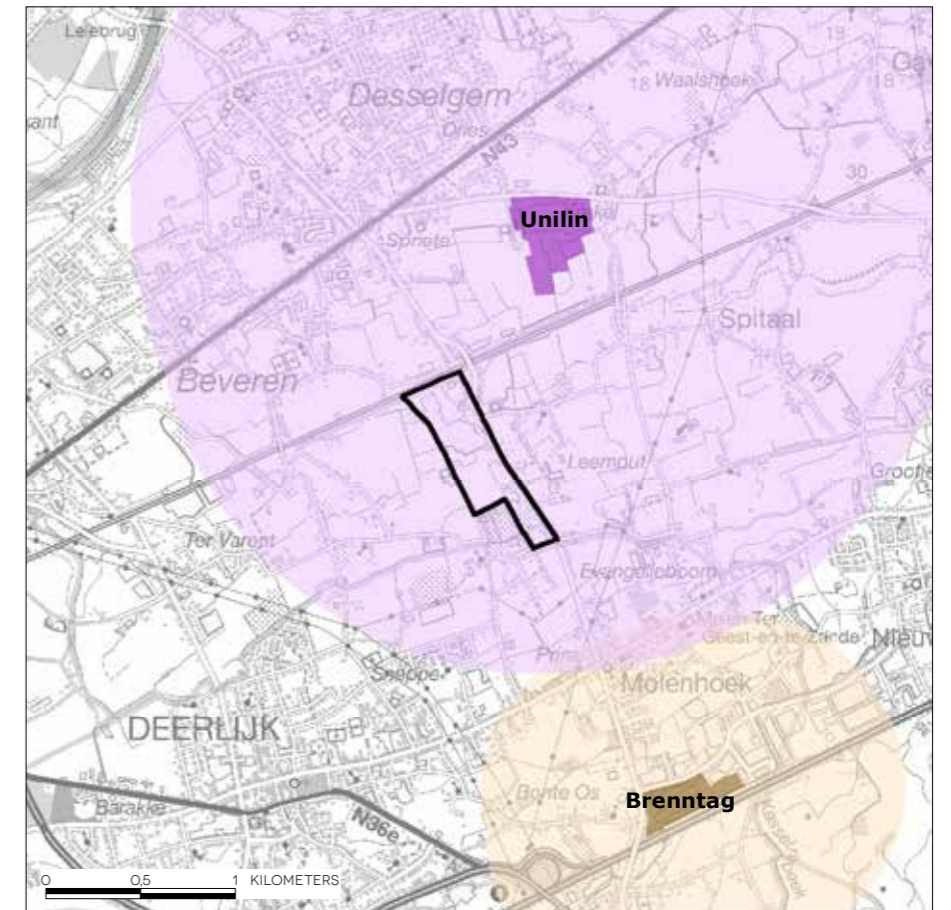
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

SEVESO BEDRIJVEN
BRON: LNE, JUNI 2017



LEGENDE



lage drempel



hoge drempel

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

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RVR-AV-1112	/
Karolien Schoonjans		telefoonnummer	datum
Karolien.schoonjans@vlaanderen.be		02 553 74 98	28/10/2019

Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP Sprietestraat te Waregem (startnota, oktober 2019)

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-richtlijn¹ moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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.

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

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

³ 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.

Het Team Externe Veiligheid stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in de startnota, maar dat hogergenoemde toetsing niet werd uitgevoerd.

Het Team Externe Veiligheid voert hieronder deze toetsing uit.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van het Team Externe Veiligheid in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de startnota in het plangebied bedrijvigheid aanwezig en gepland is, maar dat Seveso-inrichtingen expliciet uitgesloten worden;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen aandachtsgebieden gepland zijn;
- volgens de gegevens van het Team Externe Veiligheid het plangebied gelegen is binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting, nl. de lagedrempelinrichting Unilin op ca. 700 m;
- het Team Externe Veiligheid voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting;

verwacht het Team Externe Veiligheid geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat er bij het RUP Sprietestraat **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden.










Met vriendelijke groeten,

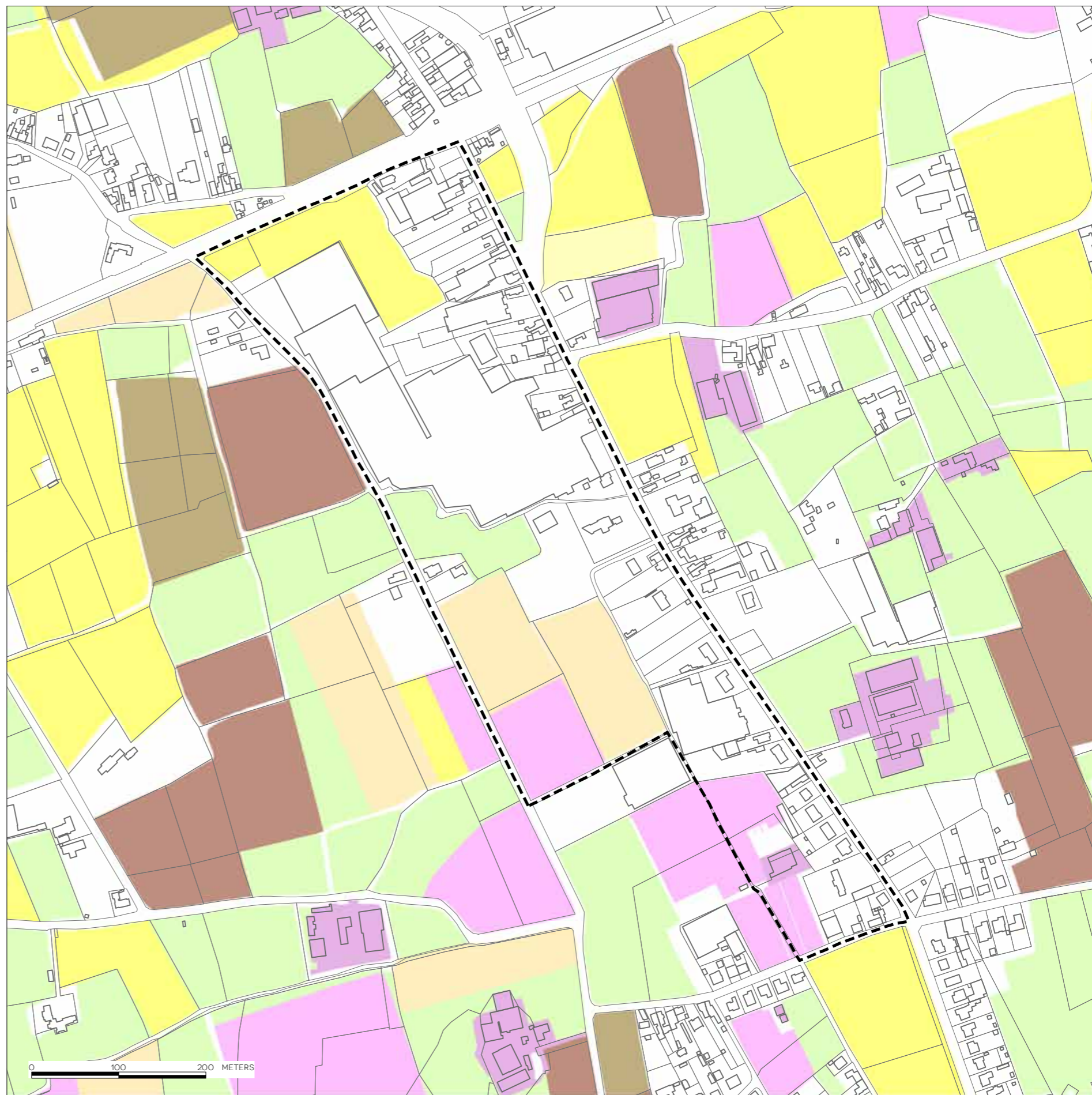
Lina Grooten
Directiemanager Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

BRON: ALV, 2017

LEGENDE

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



7.3.2. Effect op de ruimtelijke ordening

Referentiesituatie

Het plangebied ligt centraal in het versnipperd open-ruimtegebied van Waregem op grondgebied van de deelgemeente Desselgem en op de grens met de buurgemeente Deerlijk. Het plangebied omvat 24 ha en bevindt zich in vogelvlucht op 900 meter van de dorpskern Desselgem en op 700 meter van het Deerlijkse gehucht Molenhoek.

Het plangebied wordt begrensd door:

- Gravenland in het noorden
- Sprietstraat in het oosten
- De gemeentelijke grens met Deerlijk in het zuiden
- Ingelramstraat in het westen

De bebouwde ruimte in het plangebied bevindt zich grotendeels langs de Sprietstraat en bestaat uit kleine woonkorrels afgewisseld met middelgrote en grote bedrijfsgebouwen. Verder beslaat de bedrijfssite Verstraete-Invest NV een oppervlakte van 5,6 ha. Op deze site staan diverse loodsen, echter is een aanzienlijk gedeelte hiervan kwalitatief onvoldoende om aan hedendaagse noden te voldoen.

Langs de Sprietstraat ontvouwt zich een woonlint met landelijk karakter, bestaande uit een afwisseling van 19 vrijstaande woningen, 14 rijwoningen en 1 hoeve. De achtertuinen van het woonlint kijken uit op de open agrarische ruimte en de bedrijfskolos van Verstraete-Invest NV. Het merendeel van de rijwoningen bevindt zich in het noordelijk gedeelte van het plangebied. Deze worden afgewisseld met teruggetrokken, kleine bedrijfsmagazijnen. De woonkwaliteit van deze rijwoningen kan sterk verschillen. Er zijn eveneens vrijstaande woningen aanwezig, echter staan deze voornamelijk in het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Deze woningen staan op grote percelen, waardoor een blik geworpen kan worden op de achterliggende open ruimte. Hierdoor is een duidelijke verdeling, op basis van typologie, te maken inzake het noordelijk gedeelte (rijwoningen) en het zuidelijk gedeelte (vrijstaande woningen) van het plangebied.

Het openruimtegebied van Waregem zit geknepen tussen de N43 in het noorden en de E17 in het zuiden. De belangrijkste drager in dit gebied is de landbouw die mede de versnippering van de open ruimte tegengaat. De open ruimte binnen het plangebied van het RUP zit in volgende zaken omvat:

- landbouwpercelen
- percelen die volgens het BPA Leemput bestemd zijn als groenscherm
- voor- en achtertuinen van het woonlint langs de Sprietstraat

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

- agrarisch gebied
- woongebied met landelijk karakter
- milieubelastende industrieën
- reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, grondkleur agrarisch gebied

Op het 'BPA DES073 Leemput' (M.B 26/01/1996) wordt het plangebied, t.h.v. de bedrijfssite Verstraete-Invest NV, aangeduid als:

- zone voor industrieën, handel en kantoren
- achteruitbouwstrook
- zone voor het aanleggen van een groenscherm

Volgens het RSV (definitief vastgesteld op 23 september 1997 en gedeeltelijk herzien in 2003 en 2010) is het plangebied aangeduid als buitengebied. Dit betekent dat, algemeen gesteld, de nadruk eerder ligt op het vrijwaren van de bestaande open ruimte of natuurwaarden dan het ontwikkelen van woongelegenheden of bedrijvigheid

In het PRS West-Vlaanderen (goedkeuring op 6 maart 2002, herziening goedgekeurd op 1 februari 2014 door minister) is Desselgem aangeduid als hoofddorp. Dit betekent dat er aandacht besteed wordt aan het wonen en werken (in het buitengebied). Dergelijke hoofddorpen dienen een lokale verzorgende rol te vervullen en in te staan voor de groei van de huishoudens op niveau van de kern.

Verder is het plangebied ook nog aangeduid als deel van de Leieruimte. In deze gebieden staat de versterking van de economische structuur en de stedelijke ontwikkeling voorop. Er dient steeds gestreefd te worden naar een kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan word de visie voor het plangebied besproken in het richtinggevend deel. Zo wordt het woonaanbod, de ontsluiting en mobiliteit en de open ruimte besproken. Door middel van het RUP zullen de belangrijkste inrichtingsprincipes van het GRS worden verankerd.

Er is landbouwgebruik in het plangebied aanwezig. Het plangebied is aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. Ongeveer 6,3 ha binnen het plangebied is nog in agrarisch gebruik. In 2015 werd vooral maïs verbouwd, naast aardappelen en granen. De verdere ruimtelijke en bedrijfseconomische landbouwstructuur is niet bekend.

< ZIE KAART LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN 2015

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

Eenzijds is het de doelstelling om het BPA Leemput te vervangen door het RUP en het bestemmingsplan aan te passen. De verordenende voorschriften worden, waar nodig, geüpdatet, aangepast of geschrapt. Er worden flexibele voorschriften opgemaakt, om een diverse invulling van de bedrijvzone te realiseren, alsook de gewenste ontwikkeling van het woonlint te sturen. Dit zal een administratieve vereenvoudiging en de mogelijkheid tot het invoeren van een hedendaags ruimtelijk beleidskader mogelijk maken.

Volgens het 'BPA DES073 Leemput' wordt het plangebied, t.h.v. de bedrijfssite Verstraete-Invest NV, aangeduid als 'zone voor industrieën', 'handel en kantoren', achteruitbouwstrook en 'zone voor het aanleggen van een groenscherm'.

De hoofdcategorieën van deze bestemmingen worden grotendeels behouden. Uitsluitend het noordelijk gedeelte van, in het BPA opgenomen als, 'zone voor het aanleggen van een groenscherm' zal de aanduiding krijgen als 'zone voor bedrijvigheid'. Dit gebeurt in het kader van een bestemmingsruil om de paarse percelen ten zuiden van de zomerbeek opnieuw om te zetten in agrarisch gebied.

De hoofdcategorie van de zone bedrijvigheid zal afgestemd worden op KMO's. Voor het woonlint zal het typologie van de woningen worden bijgestuurd om kwalitatieve woningen te realiseren.

Verder wordt de Stuivebergbeek geopend en landschapelijk ingekleed. Langs de Zomerbeek wordt een doorsteek gerealiseerd, dat het traject van de beek volgt. Dit zal eveneens landschapelijk ingekleed worden. Deze ingrepen verhogen de lokale beeldkwaliteit van het gebied.

Het RUP is in overeenstemming met het RSV, specifiek met betrekking tot het optimaal vrijwaren van open ruimte.

Het RUP is eveneens in overeenstemming met het PRS-WL, vanwege de nadruk op de ontwikkeling van de bedrijvsite en het woonlint.

Het RUP is in overeenstemming met het GRS Waregem.

Er worden geen percelen die tot HAG behoren en effectief gelegen zijn in agrarisch gebied en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP. Een deelgebied dat aangeduid is als reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, grondkleur agrarisch gebied wordt bestemd als agrarisch gebied door middel van bestemmingsruil. Zo zal een groenbuffer naar industrie omgezet worden om de verloren industriegronden te compenseren, en zo kan het reservegebied de bestemming als agrarisch gebied verkrijgen.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

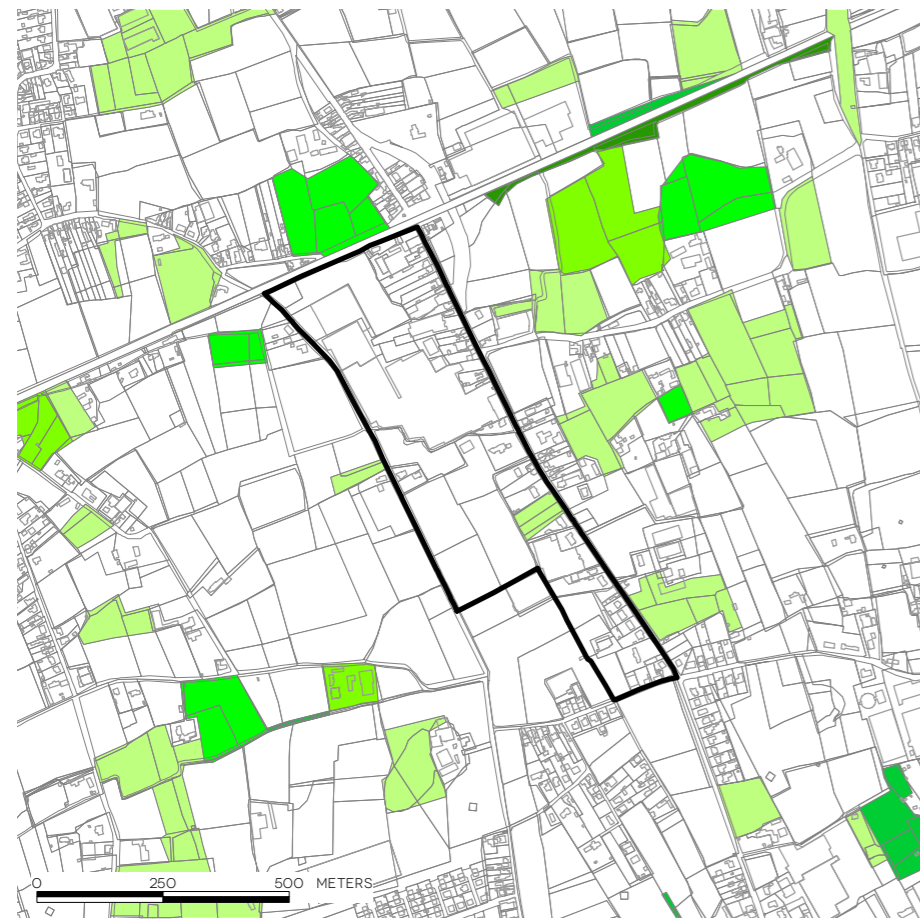
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

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 een beperkte hoeveelheid groen, met name de tuinen van woningen en de groenbuffers van de bedrijven. Er is zo goed als geen openbaar groen. Er is echter wel sprake van een aanzienlijke hoeveelheid open ruimte in de vorm van de landbouwpercelen.

Op de **biologische waarderingskaart** zijn er 2 percelen aangeduid op de kaart. Deze zijn langs de Sprietestraat gelegen en zijn beide aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" (mw) met als karteringseenheid (1) soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en als karteringseenheid (2) bomenrij met dominantie van populier (*Populus sp.*) (kbp).

Verder in de omgeving valt het wel op dat er meerdere percelen aangeduid zijn als biologisch waardevol of biologisch zeer waardevol of andere relatief aanzienlijke natuurwaarden omvatten.

Zo is er onmiddellijk ten noorden van het plangebied ca. 3 ha aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen" (mz) met als karteringseenheid (1) "soortenarm permanent cultuurgrasland" (hp) en als karteringseenheid (2) karteringseenheid bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*) (kbs) en als karteringseenheid (3) veedrinkpoel (kn). Buiten het plangebied, in westelijke richting, aanpalend de Stuivebergbeek is er een perceel aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen" (mz) met als karteringseenheid (1) "soortenarm permanent cultuurgrasland" (hp) en als karteringseenheid (2) veedrinkpoel (kn).

Er zijn 4 verschillende beken aanwezig in het plangebied, echter alleen de Zomerbeek is niet (volledig of deels) ingebuisd. Ter hoogte van de Zomerbeek is dan ook vegetatie op te merken. Het betreft hier wildgroei en het is niet duidelijk in hoeverre er waardevolle fauna of flora aanwezig is. De Zomerbeek loopt wel langs een privaat perceel met diverse bomen. Vermoedelijk zijn de natuurwaarden rondom dit gedeelte hoger door deze interactie.

Er zijn 2 VEN-gebieden op nagenoeg dezelfde afstand van het plangebied gelegen, maar in tegenovergestelde richtingen. Beide gebieden zijn opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). In noordelijke richting is, op ca. 2 km, de West-Vlaamse Leievallei (gebiedsnr 126) gelegen. Deze is aangeduid als natuurverwevingsgebied (NVWG) (id 251) en als grote eenheid natuur (GEN) (id 249).

In zuidelijke richting is, op ca. 1,9 km, De Vallei van de Kasselrijbeek (gebiedsnr 131) gelegen. Deze is aangeduid als grote eenheid natuur (GEN) (id 248), als grote eenheid natuur in ontwikkeling (GENO) (id 22) en als natuurverwevingsgebied (NVWG) (id 23).

De Leievallei is een belangrijke natuurlijke corridor, waar via rivierherstel gewerkt wordt aan natuurontwikkeling in de vroegere meersen.

Het plangebied en omgeving mist een grootschalige groenpool. De inwoners maken waarschijnlijk gebruik van de relatief nabijgelegen "Gavers" in Harelbeke om aan groenbeleving te doen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied bevat beperkte bijzondere natuurwaarden of -potenties. Vermoedelijk ter hoogte van de zomerbeek en de 2 aangeduide percelen op de biologische waarderingskaart zijn de hoogste natuurwaarden te vinden.

In het RUP wenst men langs de Zomerbeek een doorsteek aan te leggen en deze landschappelijk te integreren. Dit is een uitgelezen kans om de staat van deze beek onder de loep te nemen. Door een beperkt onderzoek kan men bepalen als de beek op een goede manier evolueert of als er een initiële aanplant van nuttige of waardevolle planten wenselijk is om een waardevolle bekeceologie te bekomen. Bij eventuele aanplant dient eveneens rekening worden gehouden met het feit dat het normale onderhoud niet gehinderd mag worden.

Eveneens is het de intentie van het RUP om de Stuivebergbeek (huidig ingebuisd) te openen en deze landschappelijk te integreren (groenbuffer). Hierbij dient de gekozen flora afgestemd te worden op de aanwezigheid van de beek. Er kan gewerkt worden met diverse plantlagen/hogtes om het gewenste visuele effect te bekomen alsook de meest optimale natuurwaarden. Op deze manier kan een kwalitatieve bekeceologie bekomen worden. Een bijkomende optie is om de beek gedeeltelijk op te houden, waardoor er een klein overstroomd gebied (of vijver) zou kunnen ontstaan. Naast de bijkomende voordelen naar verhoogde waterinfiltratie toe, zou dit ook tot grotere natuurwaarden leiden. Het systeem dient zo gedimensioneerd te worden dat bij hoog debiet/waterpeil het water alsnog via het normale verloop van de beek overloopt en het gebruikelijke traject volgt. Op deze manier kan enige waterschade ten gevolge van onvoorzienbare of uitzonderende regenbuien vermeden worden. Eveneens zou deze zone dan kunnen dienen als collectieve waterbuffering voor (een gedeelte van) het bedrijventerrein.

De heropwaardering van de Stuivebergbeek staat tegenover de huidige situatie waarbij de gehele zone aangeduid is als groenbuffer. Dergelijke aanzienlijke groenbuffer omvat ook relevante potenties tot natuurwaarden. Echter, doordat deze groenbuffer nooit gerealiseerd werd en het huidige voorstel het samenspel van water in combinatie met beplantingen voor ogen houdt, kan er geacht worden dat het huidig voorstel meer voordelen omvat. De diversificatie aan plant- en diersoorten zal hoger zijn door de aanwezigheid van een waterelement. Hierbij dient wel aandacht geschonken te worden aan het feit dat de totale oppervlakte voor een 'groene' invulling (beek en/of groenbuffer) verkleint doordat er een gedeelte van deze zone bestemd wordt als zone voor industrie. Dit is tengevolge van de voorgestelde bestemmingsruil. Het voordeel hiervan is dat er ca. 3 ha aan percelen in zuidelijke richting de bestemming agrarisch gebied zullen verkrijgen. Momenteel is dit nog reservegebied voor industrie en is dergelijke industriële ontwikkeling mogelijk. Vanuit een ecologisch perspectief is deze bestemmingsruil aangewezen doordat hierdoor de Zomerbeek langs 1 zijde over open ruimte zal beschikken.

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. Het relatief aanzienlijke groen in bepaalde tuinen van woningen kan ook een extra ecologische betekenis krijgen bij een natuurvriendelijk beheer en biedt extra kansen voor biodiversiteit, maar dit valt buiten het bestek van het RUP.

Er worden geen ecologische waarden of potenties aangetast met het RUP. Het RUP zorgt net voor bijkomende natuurwaarden (landschappelijke inkleding langs doorsteek & zone voor groenbuffer) en het recreëren van verloren natuurwaarden (ingebuisde beek openen). Mits een goed beheer (deels extensief volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer HPG) in de groenaanleg kan dit een meerwaarde betekenen voor de biodiversiteit met een groenblauwe structuur doorheen het plangebied. Het RUP zal zorgen voor een hefboom in de verdere uitbouw van kwalitatief blauw- en groenstructuren.

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

- Aanplanten van de meest optimale vegetatie met oog op de ontwikkeling van een kwalitatieve bekeecologie.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.4. Effect op energie- en grondstoffenvoorraad

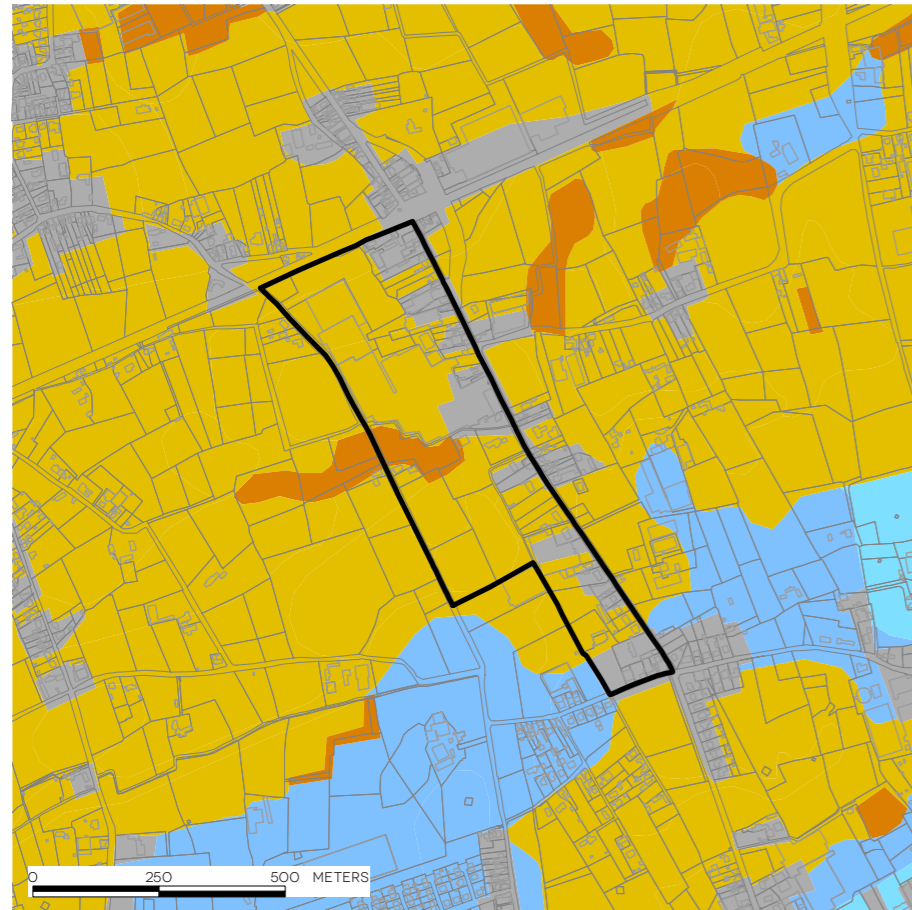
Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

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



LEGENDE

	Antropogeen		Nat zandleem
	Vochtig zand		Vochtig zandleem
	Droog zand		

7.3.5. Effect op de bodem

Referentiesituatie

Het plangebied is deels verhard en bebouwd.

Op de **bodemkaart** is het plangebied deels aangeduid als antropogeen (OB), vochtig zandleem (Ldp - Ldc) en nat zandleem (lep, Ldb, pdp). De potentiële **erosiegevoeligheidskaart** duidt op een lage erosiegevoeligheid.

Op het geoloket 'bodemsanering' van OVAM is er 1 bodemonderzoek en 1 bodemsanering binnen het plangebied opgenomen.

Oriënterend bodemonderzoek:

- Dossiernummer: 4131 - opdracht: 46049 - rapportdatum: 1997-02-19 (in het noorden van plangebied)

Bodemsanering:

- Dossiernummer: 19393 - opdracht: 118147 - rapportdatum: 2010-06-30
Dit betreft de bedrijvenzone Verstraete-Invest NV.

Buiten het plangebied, maar op korte afstand zijn er nog 2 relevante bodemonderzoeken op te merken, met name bodemsaneringen.

Bodemsanering:

- Dossiernummer: 34731 - opdracht: 118154 - rapportdatum: 2011-02-22
Eindevaluatieonderzoek: opdracht: 5803534 - rapportdatum: 2013-01-17
- Dossiernummer: 6577 - opdracht: 117983 - rapportdatum: 1998-10-23
Eindevaluatieonderzoek: opdracht: 136788 - rapportdatum: 1999-06-01

Beide bodemsaneringen beschikken over een eindverklaring, als gevolg kunnen deze aanzien worden als niet vernoemingswaardig, met betrekking tot het plangebied.

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

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP omvat geen aanzienlijke impact op de bodem. Er zijn geen grote hoeveelheden bijkomende verharding te verwachten. Er wordt in de vooropgestelde planningsopties ruimte voor groen en dus een onverharde bodem voorzien. Eveneens bestaat de mogelijkheid om een aantal paden in waterdoorlatende materialen aan te leggen. Uitsluitend de bijkomende verharding in het noordelijk gedeelte van het plangebied (context bestemmingsruil), door de aanbouw van bedrijfsruimte is relevant. Echter, is dit gezien de algemene schaal van de huidige verharding en de potentie dat na de sloopwerken er minder verharding resteert, niet als relevant te beschouwen.

Er is bodemverontreiniging vastgesteld in het plangebied ter hoogte van de bedrijvenzone Verstraete-Invest NV. Dit wordt aangepakt door middel van een bodemsaneringsproject. Er is nog geen eindverklaring verkregen. Er kan geacht worden dat gezien de OVAM kennis heeft van de situatie, de nodige stappen zullen genomen worden om de bodem te saneren.

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.

De bedrijvenzone zal ingericht worden om KMO's aan te trekken. Er worden ook geen nieuwe 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 waterinsijpeling... te voorkomen. Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 200 m³ 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 geen verdere effecten i.v.m. bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

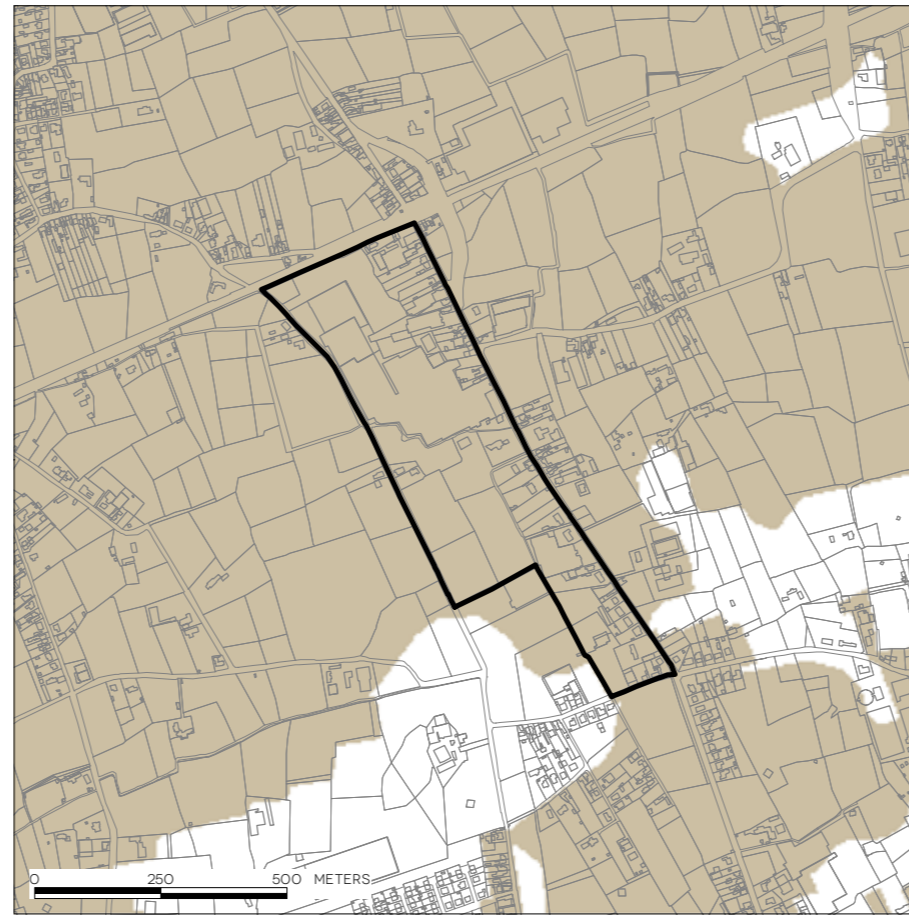
Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee





LEGENDE

-  orienterende bodemonderzoeken
-  bodemsaneringsprojecten
-  beschrijvende bodemonderzoeken
-  eindverklaring
-  melding bodemverontreiniging
-  schadegeval
-  evaluatieonderzoek schadegeval



LEGENDE

-  goed infiltrerbare bodems
-  moeilijk infiltrerbare bodems

7.3.6. Effect op het water inclusief watertoets

Referentiesituatie

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

- deels niet overstromingsgevoelig, deels mogelijk overstromingsgevoelig

Er zijn 4 onbevaarbare waterlopen in het gebied, waarvan 2 aangeduid zijn als categorie 2 en 2 als niet-gecategoriseerde beken.

Categorie 2:

- Zomerbeek
- Krekelbeek

Niet-gecategoriseerd:

- Stuivebergbeek
- Biesgrachtbeek

Het gebied watert hoofdzakelijk af via de Krekelbeek. De Stuivebergbeek en de Zomerbeek monden uit in de Krekelbeek. De Biesgrachtbeek is een afsplitsing van de Krekelbeek, die verderop opnieuw aansluit op de Krekelbeek (d.m.v. naamloze gracht). De krekelbeek vervolgt zijn weg verder naar het noorden waar deze uitmondt in de Waalshoekbeek (tweede categorie). Deze beek mondt vervolgens uit in de Leie.

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

Op basis van de vroegere watertoetskaarten:

- grotendeels matig gevoelig en beperkt zeer gevoelig voor grondwaterstroming
- grotendeels gevoelig en deels niet infiltratiegevoelig

Op de kaart van de **infiltrerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen** staat het plangebied aangeduid als moeilijk infiltrerbaar.

Op basis van **zoneringsplan**:

- Het bouwlint is aangeduid als centraal gebied.
- Er zijn 4 rode clusters ("individueel te optimaliseren buitengebied") op te merken: Deze centraliseren zich rond de bedrijvzone Verstraete-Invest NV.
- De afwatering van Waregem verloopt via het gemeentelijk (hoofdzakelijk nog gemengd) rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt door de rioleringen afgevoerd naar het RWZI van Waregem.
- De stad Waregem beheert zijn riolen vanuit de eigen technische dienst met de ondersteuning vanuit de Watergroep (Rio-act).

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

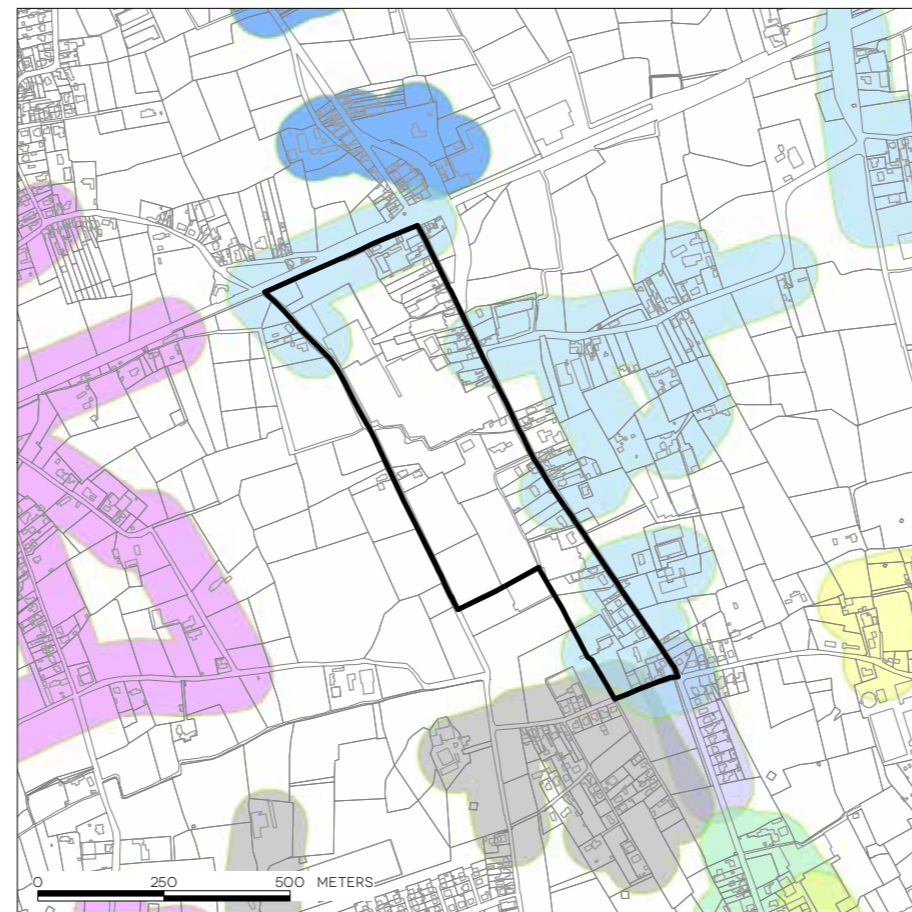
- Het noorden van het plangebied is aangeduid als "prio 6".
- Gedeelten van het woonlint zijn aangeduid als "prio 6".

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet de uitbouw van de bestaande beken om een hoger ecologische waarde te bekomen. Hierbij dient het aspect onderhoud niet uit het oog verloren te worden, zodanig dat er geen onvoorziene beperkingen van het doorstromingsdebiet ontstaan met risico op wateroverlast tot gevolg. Er worden een beperkte hoeveelheid bijkomende harde bestemmingen en bouwmogelijkheden gecreëerd.

GEBIEDSDEKKEND UITVOERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), JULI 2018

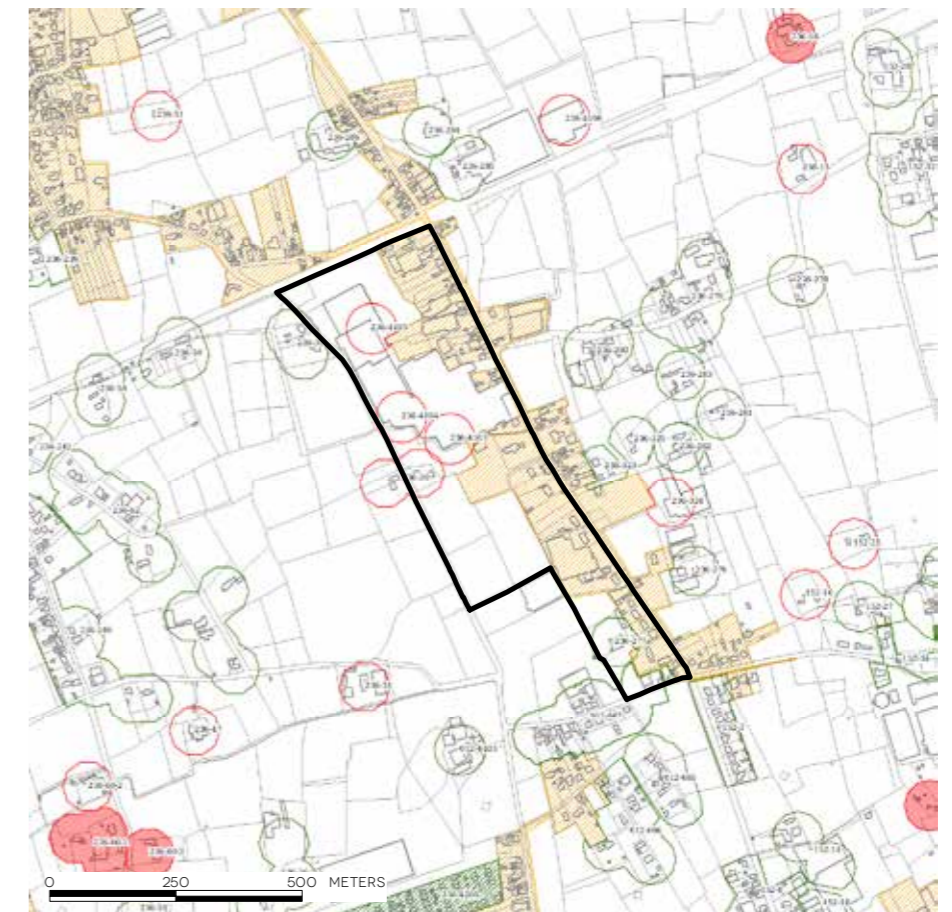


LEGENDE

	Prio 1 - uitvoering 2015		Prio 6
	Prio 1 - uitvoering 2017		Prio 7
	Prio 2 - uitvoering 2021		Prio 8
	Prio 2 - uitvoering 2021		Prio 9
	Prio 3		Prio 10
	Prio 4		Prio groter dan 10
	Prio 5		niet geprioriteerd

ZONERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), JULI 2018








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)

WATERLOPEN

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



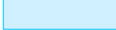
LEGENDE

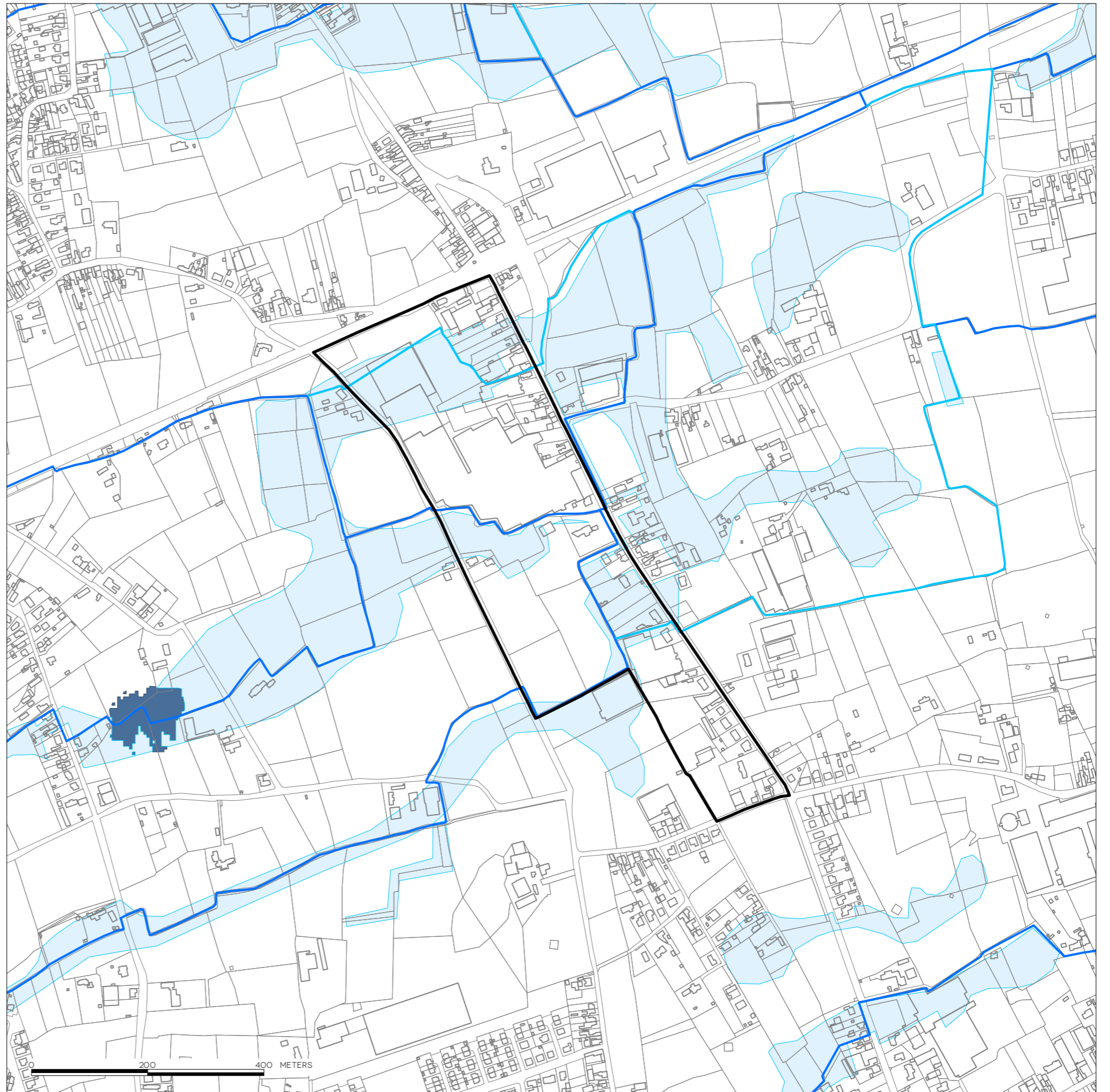
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, JULI 2017

LEGENDE

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig



Bij de verdere uitbouw van de Zomerbeek en de Stuivebergbeek dient het risico op wateroverlast zorgvuldig overwogen te worden. Mits een kwalitatieve inplanting kan er een verbetering van de huidige situatie verwacht worden, specifiek met betrekking tot de Stuivebergbeek. Hier bestaat namelijk de potentie om de beek te laten meanderen en/of buiten de oevers te laten treden om zo het waterbergend vermogen sterk te verhogen. Eveneens bestaat er hier de potentie om aan collectieve waterberging te doen voor het bedrijventerrein.

De lozing van afvalwater wordt geregeld via de milieuwetgeving en Vlare II. Het afvalwater wordt opgevangen in de riolering van de Sprietestraat. 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 vernieuwde stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering, deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m² 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 m³ per ha verharde oppervlakte.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten. 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 Vlare 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 dient een kwalitatieve beoordeling te gebeuren waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming. Bij nieuwe bouwprojecten zal er onderzoek en een beoordeling moeten uitgevoerd worden naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan, bij de vergunningverlening, gepast gevolg gegeven worden aan de verkregen resultaten.

Er worden geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten. Dit beperkt verder de mogelijke invloeden op de waterhuishouding. De bedrijvenszone zal ingevuld worden met KMO's.

Conclusies i.f.v. de watertoets

Het plangebied omvat beperkte reliëfverschillen. Ondanks de aanwezigheid van verschillende beken is het gebied nergens aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Mogelijks is dit een gevolg van de aanwezigheid van diverse afvoerroutes voor het water, waardoor er geen sprake is van wateroverlast. Sommige gedeelten van het plangebied zijn aangeduid als "mogelijk overstromingsgevoelig gebied" en dit is steeds rondom de oevers van de beken. Echter omvatten deze gebieden geen aanzienlijke oppervlakten van het plangebied. 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. 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 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 (bijvoorbeeld parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.7. Effect op de atmosfeer en klimatologische factoren

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Menen is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2016 (geïnterpoleerde gemiddelde): een jaargemiddelde fijn stof PM10-concentratie van 16 - 20 µg/m³, een jaargemiddelde fijn stof PM2,5-concentratie van 13 - 15 µg/m³, een jaargemiddelde zwarte koolstof BC-concentratie van 0,50 - 1 µg/m³ en een jaargemiddelde stikstofdioxide NO_x-concentratie van 16 - 20 µg/m³. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat naast woongebieden, een bedrijvzone. De ruime omgeving bestaat uit een buitengebied met matige verstedelijking. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in het plangebied omvat de stookinstallaties van woningen en verkeer op de Sprietstraat. Deze ervaart verkeersdrukke vanwege doorgaand verkeer. Een verder gelegen bron van luchtmissie is de E17. De invloed van de bedrijvzone m.b.t. luchtmissies is momenteel beperkt vanwege de beperkte activiteiten en de activiteiten (textielbedrijven).

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 CO₂-emissie in het kader van het ondertekenen van de Covenant of Mayors. Met een actieplan (gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) wordt gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050. In de periode 2005-2015 is de CO₂-uitstoot met 29% gedaald (daling van het energieverbruik van 11%). Het aandeel hernieuwbare energie in 6%.

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 beperkt. Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. In de toekomst zal de bedrijvzone worden ingevuld met KMO's. De kans op nieuwe emissiebronnen naar de lucht is dan ook minimaal. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlare-normen voor emissies naar de lucht.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

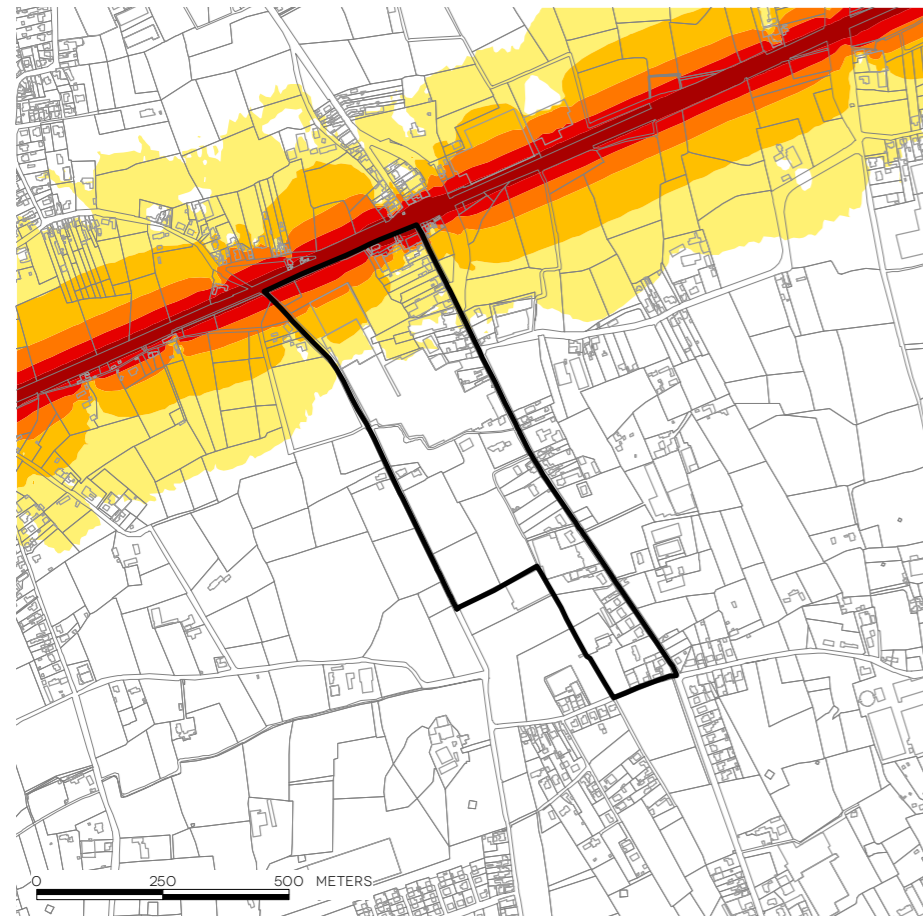
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. lucht die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

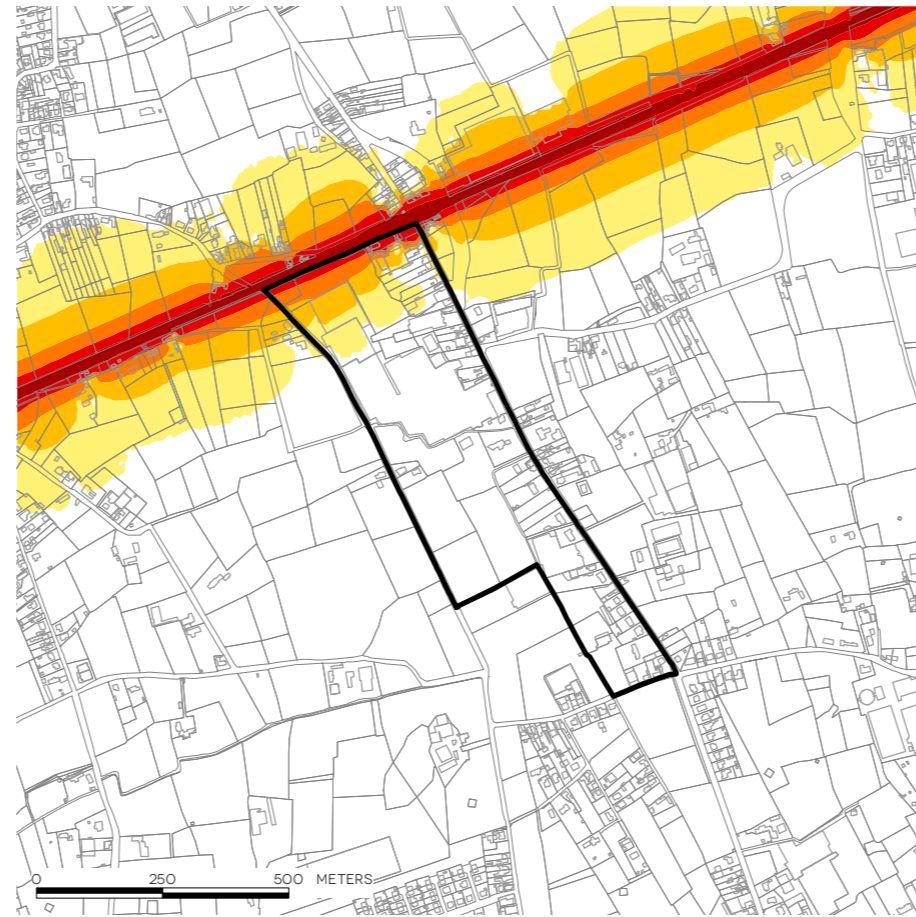
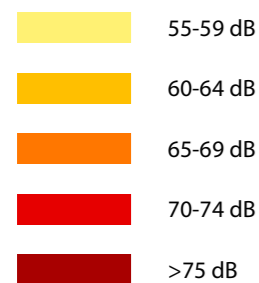
- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

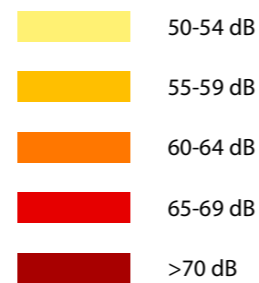
Nee



LEGENDE



LEGENDE



7.3.8. Effect op het geluid

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen in buitengebied, maar omvat een relatief verstedelijkt gebied. In dergelijke omgeving is het voorspelbaar dat wegen een relevante invloed zullen uitoefenen op het omgevingsgeluid. Dit is ook op te merken op **de geluidskarten**. Zo is het duidelijk dat de grootste bron van omgevingsgeluid veruit de naburige spoorweg is. Echter, hoewel de Sprietestraat niet aangeduid is op de kaart, genereert het verkeer op deze weg vermoedelijk ook een relevante geluidsbelasting. De ruimere omgeving omvat ringwegen, autosnelwegen en bedrijvenzones. Echter door de afstand van het plangebied tot deze wegen en bedrijvenzones oefenen deze geen invloed uit op het plangebied. De invloed van de bedrijvigheid in het plangebied is beperkt m.b.t. geluid.

De milieudienst van Waregem maakt wel melding van een klacht omtrent geluidsoverlast, met name door werken met openstaande poorten, laden-lossen buiten de normale werkuren en trillingshinder door Verstraete-Hahn NV:

De ruimere omgeving is, voornamelijk in westelijke, zuidelijke en oostelijke richting, landelijk zonder relevante geluidsbronnen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet een beperkte uitbreiding van bedrijvigheid in noordelijke richting. De bouw van de gekoppelde loods kan, occasioneel, een vorm van beperkte lawaaihinder betekenen voor de onmiddellijke buurt. Overdracht van structureel geluid kan een stuk preventief ondervangen worden door een groene inrichting en overgang met het woongebied.

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. De bedrijvenzone zal zich richten op het accommoderen van KMO's. Deze omvatten inherent een lagere geluidsbelasting.

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.

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 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 is gelegen ten zuiden van de bebouwing van de dorpskern van Desselgem.

Het plangebied omvat voornamelijk bedrijvigheid en woongelegenheden. 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 dient beperkt tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode.

De omgeving is relatief landelijk zonder relevante lichtbronnen. De milieudienst maakt dan ook geen melding van lichthinder.

In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.10. Effect op de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap

Referentiesituatie

In het plangebied zijn twee gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, met name een dorpswoning en een Vlassite. Er zijn geen beschermde monumenten aanwezig. Op de landschapsatlas is het plangebied niet opgenomen. Er zijn ook geen nabijgelegen ankerplaatsen aangeduid. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen een cultuurhistorische landschap.

Buiten het plangebied, zijn er nog een aantal gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er zijn geen beschermde monumenten of landschappen op te merken.

Op gebied van archeologie kent Waregem diverse verspreid liggende 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. In de omgeving zijn er wel 5 locaties aangeduid, allemaal aangeduid als "Site met Walgracht".

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP is bedoeld om de bedrijvzone Verstraete-Invest NV opnieuw invullingsmogelijkheden te bieden. Hierbij wordt een invulling door KMO's vooropgesteld. Er wordt eveneens een beperkte hoeveelheid bijkomende harde bestemmingen of bouwmogelijkheden gecreëerd. Voor het woonlint worden er voorschriften opgesteld met betrekking tot de gewenste typologie. Op deze manier kan het RUP de ruimtelijke structuur en ontwikkeling van het plangebied sturen volgens de principes van het ruimtelijk structuurplan van Waregem.

Er worden geen intenties (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw) geformuleerd in het RUP die een onmiddellijk gevolg omvatten voor de erfgoedwaarden binnen het plangebied. Echter, naar aanleiding van de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften voor woningen zouden deze in de toekomst wel een invloed kunnen uitoefenen op deze waarden. Daarom werden de bestaande erfgoedwaarden reeds (beperkt) geanalyseerd. Zo werd er op basis van het samenhangend geheel (of het gebrek eraan) en de bouwfysische toestand geoordeeld over de wenselijkheid om deze waarden te behouden. De conclusie van dit voorlopig onderzoek was dat de "Dorpswoning Sprietestraat 266" niet noodzakelijk dient behouden te worden en dat de "Vlassite Sprietestraat z/n" wel maximaal dient behouden te worden.

Een algemeen voorschrift bepaalt dat aandacht besteed wordt aan de ruimtelijke draagkracht, de beeldkwaliteit en eventuele 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 m². Als de aanvrager publiekrechtelijk is, zal een archeologienota vereist zijn vanaf een bodemingreep > 1.000 m² op een perceel > 3.000 m². 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 deels geurbaniseerd is en in het resterende gedeelte sprake is van landbouw, is er sprake van grondverstoring. Hierdoor is het aanneembaar dat er geen aanzienlijke archeologische vondsten meer te verwachten 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 geen verdere effecten i.v.m. cultureel 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

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017





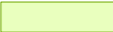
LEGENDE

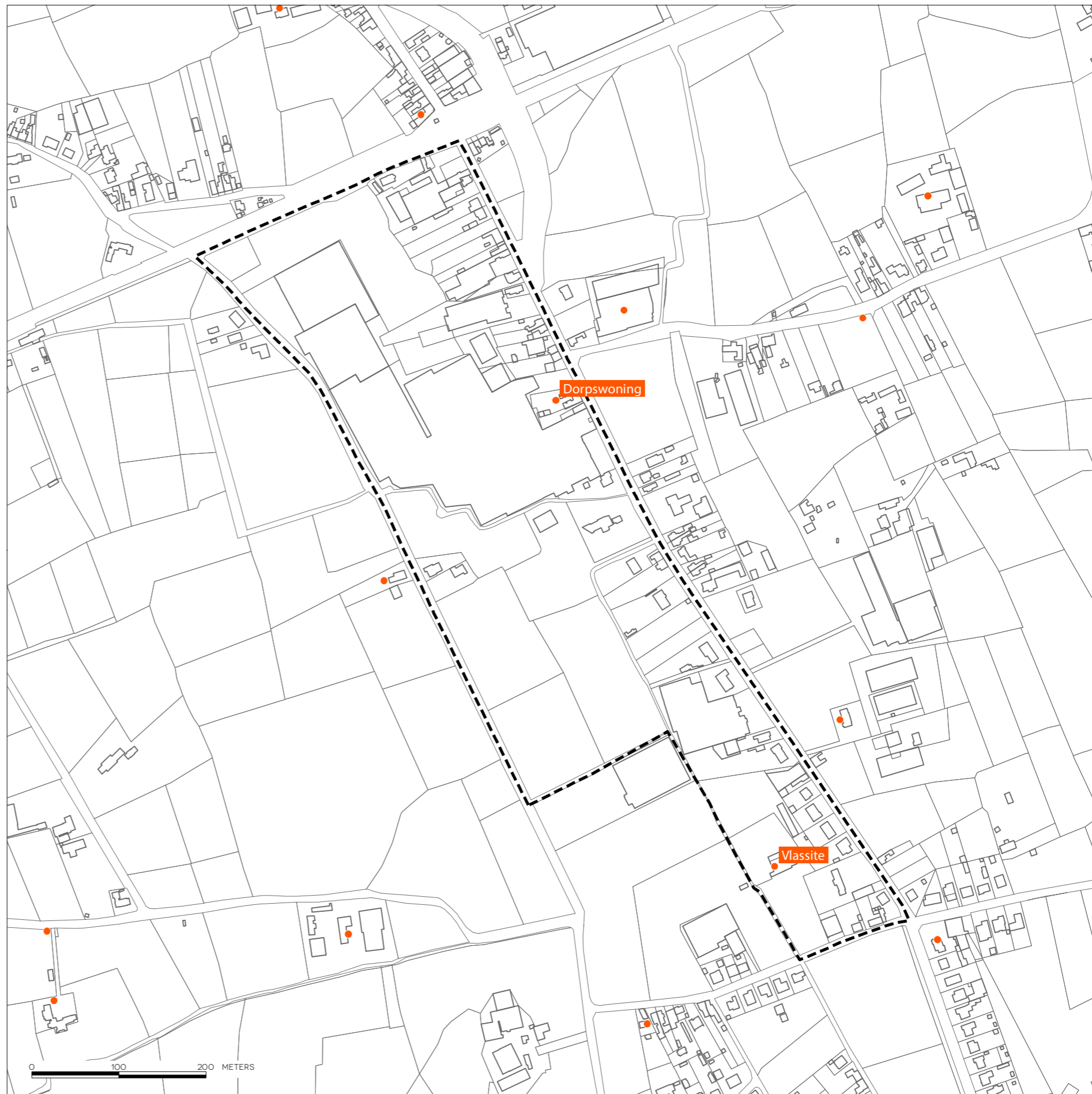
-  vastgestelde relicten
-  vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen



7.3.11. Effect op de mobiliteit inclusief buurtwegentoets

Referentiesituatie

De Sprietestraat wordt in het GRS Waregem aangeduid als lokale weg type 1. De kwaliteit van de doorstroming is ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid op dit type wegen. Uit een verkeerstelling uit 2017 blijkt dat tijdens de hoogste verkeerspieken, de Sprietestraat een 300-350-tal personenauto-equivalenten (pae)/u/richting ervaart. In theorie bedraagt de capaciteit van een lokale weg maximum 1.000 pae/u/richting, echter binnen het kader van verkeersleefbaarheid dient dit gereduceerd te worden tot 650 pae/u/richting. Het aandeel van doorgaand verkeer is dagelijks aanwezig gezien de verbindingsrol dat de Sprietestraat vervult van en naar de N43 en de Waregemstraat.

De Ingelramstraat wordt aangeduid als lokale weg type 3. Op dit type weg primeert de verblijfsfunctie en wordt enkel bestemmingsverkeer verwacht. Verstraete-Invest NV maakt gebruik van deze weg voor toeleveringen. Het wegdek verkeert in slechte staat.

Het bedrijventerrein is vanaf en naar het hogere wegennet vrij vlot bereikbaar en ontsluitbaar. Via de Sprietestraat is er een rechtstreekse aansluiting met de N43 in het noorden en de E17 in het zuiden.

Momenteel beschikt het bedrijventerrein over verschillende toeritten om de ontsluiting te verzekeren of om goederen te transporteren. Dit voorkomt hoge verkeersdruk op 1 punt. Het aantal parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers is momenteel beperkt tot een 31-tal plaatsen. Deze parking is gelegen langs de Sprietestraat op het einde van de bedrijventerrein. Er zijn een 40-tal plaatsen voor fietsen voorzien in de fietsenstalling. Momenteel, mogelijks door de verlaagde activiteit en het gebrek aan rechtstreekse particuliere verkoop, is er geen sprake van een parkeerproblematiek voor personenwagens.

De vrijstaande woningen beschikken over parkeerruimte op eigen terrein en de eigenaars van rijwoningen parkeren op straat. Aangezien deze zich voornamelijk in het noorden bevinden en dit gedeelte van de straat rustiger is door de afscheiding van het doorgaand verkeer, vormt dit geen acuut gevaarlijke situatie. Echter, een duidelijke parkeerstructuur gekoppeld aan gepaste wandel- en fietspaden zouden wenselijk zijn.

Het plangebied is naast een spoorweglaan gelegen, maar er is geen station op wandelafstand. Het treinstation Waregem en het station van Harelbeke zijn beide op ca. 4,5 km (vogelvlucht) gelegen van het plangebied. Verder wordt het plangebied alleen bediend door 2 belbushaltes:

- Desselgem Meelstraat
- Desselgem Amerlinckweg

De dichtstbijzijnde buslijnen bevinden zich op de N43 te Desselgem en op de Waregemstraat in Deerlijk.

De Sprietestraat geldt als bovenlokale functionele fietsverbinding tussen Desselgem en Deerlijk. De recreatieve fietsroutes 'Waregemse fietsroute' en de 'Vlasroute' passeren langs de Sprietestraat, Gravenland en de Ingelramstraat.

De Sprietestraat is langs beide straatzijden voorzien van een licht verhoogd fiets- en voetpad. Echter is zowel het fietspad als wandelpad te smal. De fietsinrichting is onvoldoende gefaciliteerd ter hoogte van het oversteekpunt aan de Meelstraat. Hier is een oversteekpunt gelokaliseerd net op het punt dat auto's de oversteekweg over de spoorweg afdalen/aanvangen. Hoewel de snelheidslimiet ter hoogte van dit punt 50 km/u bedraagt, blijft dit een gevaarlijke situatie. Een aanpassing hier is wenselijk.

Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen:

- Chemin nr. 2 (Sprietestraat)

- Chemin nr. 19 (Ingelramstraat)
- Chemin nr. 4 (Desselgemknokstraat)

Alle buurtwegen zijn reeds opgenomen in het openbaar domein (wegennetwerk). Momenteel omvat het plangebied geen doorsteken waardoor dit gebied toch een aanzienlijk ondoorwaadbaar blok vormt.

Er is een PRUP in opmaak voor de aanleg van een fietssnelweg langs het spoor tussen Kortrijk, Harelbeke en Waregem. Het definitief tracé is nog niet bepaald en momenteel zijn beide tracés (fietssnelweg langs de noordelijke zijde van de spoorweg of de zuidelijke zijde) onderhevig aan verder onderzoek.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden volgende zaken besproken met betrekking tot mobiliteit.

"Gewenste ruimtelijk-economische structuur relevant voor het plangebied:

Bestaande bedrijventerreinen worden verder verdicht. Uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling zijn een optimalisering van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige opsplitsing en samenvoeging van bedrijvenfuncties. (...) De invulling van bestaande bedrijventerreinen gebeurt op een duurzame manier met aandacht voor optimaal ruimtegebruik."

Het ontsluitingsconcept voor bestaande bedrijventerreinen steunt op volgende principes:

- *Bedrijventerreinen langs de E17 worden rechtstreeks ontsloten naar de knooppunten van de E17 met primaire wegen*
- *Andere bedrijventerreinen worden rechtstreeks ontsloten naar de N43, N382 of R35, met een minimale belasting voor de woonomgeving; hetzelfde geldt voor grotere geïsoleerde bedrijven*

In het geval van de bedrijfssite(s) langs de Sprietestraat is de aansluiting met de E17 te verwezenlijken via de N43 of rechtstreeks via de Sprietestraat-Desselgemse Steenweg-Breestraat.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur relevant voor het plangebied:

- *De bedrijvencluster rond het voormalig station van Desselgem wordt naar de N43 ontsloten via de Sprietestraat.*
- *De ontsluiting van de site Verstraete-Invest NV wordt dus best afgeleid via de N43.*

Gewenste fietsstructuur relevant voor het plangebied:

- *Functionele fietsverbindingen hebben een functioneel karakter en vervullen een rol in woon/school- of woon/werkverkeer. Het samenhangend netwerk van functionele fietsverbindingen verbindt het stedelijk gebied Waregem met woonentiteiten (hoofddorpen, woonkernen en landelijke dorpen) binnen en buiten de stad. Functionele fietsverbindingen op provinciaal niveau (bovenlokale routes) vallen voor een groot deel samen met lokale wegen type I zoals de Sprietestraat.*
- *De ontwikkelingsperspectieven voor fietsvoorzieningen zijn gerelateerd aan de wegencategorisering. Langs lokale wegen type I: streefdoel zijn (rekening houdend met de intensiteit van het autoverkeer) aanliggende fietspaden."*

Stad Waregem beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (2011).

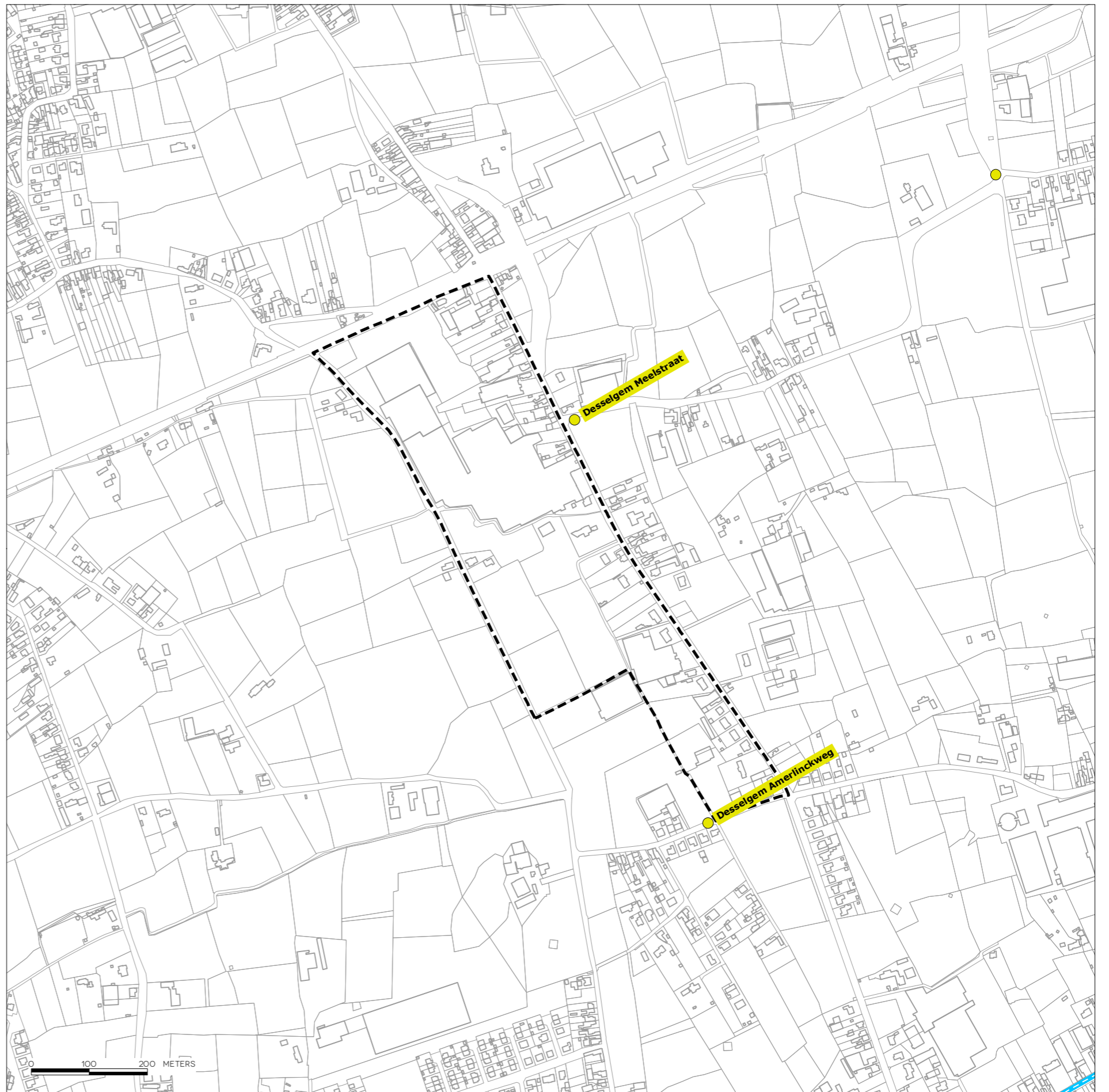
OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/AGIV, SEPTEMBER 2016



LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Voor Waregem staat de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop, in het bijzonder het beperken van verkeersstromen en de veiligheid op de kruispunten zijn aandachtspunten. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost. Naast het creëren van opwaardeer- en bouw mogelijkheden in het plangebied, wordt er door het RUP ook ingezet op efficiënte en veilige verplaatsingcorridors te verwezenlijken.

Het RUP voorziet in de aanleg van een doorsteek ter hoogte van de Zomerbeek. Deze doorsteek zal een oplossing bieden voor de ondoorbaarheid van het plangebied. Het is belangrijk dat deze doorsteek een logisch vervolg heeft in de Sprietestraat door een adequate en veilige oversteekplaats te realiseren. Zodat fietsers en wandelaars via de Sprietestraat hun weg kunnen vervolgen.

Eveneens de fietsoversteek gelegen aan het begin van de spoorwegoversteek, dient voldoende aandacht te verkrijgen. Momenteel is er sprake van een verkeersonveilige situatie. Deze risicovolle situatie dient optimaal gemedieerd te worden.

De huidige wandel- en fietspaden in de Sprietestraat zijn te smal. Door een rooilijn op te leggen zal, op termijn, deze situatie kunnen aangepakt worden. Zo zal er meer ruimte beschikbaar worden voor kwalitatieve wandel- en fietspaden voor actieve weggebruikers.

Eveneens dient er aandacht te worden geschonken aan de parkeernood bij de herinrichting/ heraanleg van de bedrijventoneel. Door de invulling met KMO's zal de nood aan parkeerplaatsen verhogen tegenover de huidige situatie. Deze parkeerplaatsen dienen ingepland te worden op de bedrijventoneel, om wildparkeren in de omgeving te vermijden.

Op de bedrijventoneel wordt een verbetering van de interne logistieke structuur voorzien. Het bedrijventoneel behoudt de hoofdtoegang voor het logistieke verkeer aan de Sprietestraat. De Ingelramstructuur wordt ontzien van logistiek verkeer dankzij de aanleg van een nieuwe interne ontsluitingsstructuur. Deze zal uitmonden in een rondpunt waardoor er een vlottere interne circulatie zal ontstaan.

Het plangebied omvat 6,2 hectare aan bedrijfsruimte. Het merendeel van deze oppervlakte wordt voorbehouden voor kleine en middelgrote bedrijven met een oppervlakte tussen 2.000 en 10.000 m². Dit vertaalt zich naar 0,2 hectare en 1 hectare respectievelijk. Stad Waregem heeft namelijk vastgesteld dat er in het huidig aanbod aan bedrijfsgronden voornamelijk in deze categorie een tekort is. Er wordt 10% van de totale bedrijfsruimte van 6.200 m² (0,62 hectare) voorbehouden voor units met een afwijkende oppervlakte. Deze units dienen in principe voorbehouden te worden voor start-ups, en kunnen dus niet ingezet worden als louter opslag. De oppervlakte dient minimaal 250 m² te bedragen.

De intensifiëring van de bedrijfsgrond heeft tot gevolg dat er in deze bedrijventoneel minimaal 6 grote bedrijven (met een maximale oppervlakte van 10.000 m²) zich zouden kunnen vestigen en 8 kleine bedrijven (250 m² per bedrijf in de resterende 2.000 m² bedrijfsruimte). Dit cijfer is echter niet zo interessant om de maximale mobiliteitseffecten te berekenen.

Maximaal kunnen er zich 53 bedrijven vestigen in het bedrijventoneel. Dit omvat enerzijds 28 bedrijven in de 5,58 hectare voorbehouden voor de grotere bedrijven (minimaal 2.000 m²/bedrijf). Anderzijds kunnen er zich 25 bedrijven vestigen in de 0,62 hectare voorbehouden voor de start-ups. Hoewel het cijfer van 53 bedrijfsunits in praktijk hoogstwaarschijnlijk niet zal voorkomen, biedt het wel een 'worst-case scenario' om de mobiliteitsimpact te berekenen.

Hierna worden twee indicatieve berekeningen gemaakt om de maximale mobiliteitseffecten in te schatten.

De onderstaande berekening omvat de verkeersattractie van de kleine en middelgrote bedrijven. Deze veronderstelt dat er per hectare gemiddeld 61 werknemers werkzaam zijn. Het aantal werknemers per hectare is gebaseerd op cijfers van het Agentschap Innoveren en Ondernemen.

Voor KMO-zones zijn er echter geen richtcijfers bepaald voor het vrachtwagenverkeer. In het richtlijnenboek MOBER 2018 wordt voor industriegebieden (grote bedrijven) volgende richtcijfers bepaald. Voor industriegebieden wordt 1 voertuig per 100 m² (of 2 vrachtbewegingen) aangewend. Indien toegepast op het bedrijventoneel (5,58 ha netto-bedrijfsruimte) zou dit zich vertalen naar 558 voertuigen of 1.116 verkeersbewegingen. Dit betekent 20 vrachtwagens of 40 verkeersbewegingen (toe- en aanleveringen) per bedrijf. Echter deze cijfers zijn niet representatief voor de voorliggende planintenties. Voor een KMO-zone is het aannemelijk om dit cijfer te reduceren met een factor van 5. Dit vertaalt zich dan naar 4 vrachtwagens of 8 verkeersbewegingen per bedrijf.

Verkeersattractie KMO-zone (kleine en middelgrote bedrijven)									
inschatting netto ha KMO-zone =		5,58							
aantal KMO's =		78							
	# 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			8	448	9%	40	100%	40	
werknemers	61	340	1.8	613	33%	202	71%	144	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	184

In de berekening wordt verondersteld dat er per dag en per bedrijf 4 vrachtwagenbewegingen te verwachten zijn. Elke vrachtwagen is gelijk aan 2 personenwagenequivalenten (pae). Uit de berekening blijkt dat het vrachtwagenverkeer een verhoging van 40 pae in het drukste spitsuur zal omvatten. Voor het autoverkeer blijkt dat er ca. 340 personen werkzaam zullen zijn op het bedrijventoneel. Uit de berekening blijkt dat het (auto)woon-werkverkeer een verhoging van 144 pae in het drukste spitsuur zal omvatten.

De onderstaande berekening omvat de verkeersattractie van de start-up's. Deze veronderstelt dat er per hectare gemiddeld 61 werknemers werkzaam zijn. Er wordt verondersteld dat elk bedrijf 1 vrachtwagen per dag zal ontvangen. Dit zullen namelijk laag-dynamische activiteiten zijn. Dit betekent 2 vrachtwagenbewegingen per dag en per bedrijf.

Verkeersattractie KMO-zone (kleine en middelgrote bedrijven)									
inschatting netto ha KMO zone =		0,62							
aantal KMO's =		25							
	# 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			2	100	9%	9	100%	9	
werknemers	61	38	1.8	68	33%	22	71%	16	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	25

Uit de berekening blijkt dat het vrachtwagenverkeer een verhoging van 9 pae in het drukste spitsuur zal omvatten. Voor het autoverkeer blijkt dat er ca. 38 personen werkzaam zullen zijn op het bedrijventoneel. Uit de berekening blijkt dat het (auto)woon-werkverkeer een verhoging van 16 pae in het drukste spitsuur zal omvatten.

In totaliteit kan er gesteld worden dat er door vrachtwagenverkeer een verhoging van 49 pae (40 + 9) in het drukste spitsuur veroorzaakt zal worden. Voor het (auto)woon-werkverkeer zal deze verhoging in het drukste spitsuur 160 pae (144 + 16) bedragen.

In totaliteit is een maximale verhoging van 209 pae (184 + 25) in het drukste spitsuur te verwachten.

Zoals eerder aangegeven is de Sprietestraat aangeduid als een lokale weg 1. De theoretische capaciteit bedraagt 1.000 pae/u/richting, maar de capaciteit i.f.v. leefbaarheid is eerder 650 pae/u/richting.

De Sprietestraat vervult een belangrijke verbindingsrol van en naar de N43 en Waregemstraat. Mede hierdoor bedraagt de bezetting van de Sprietestraat tijdens de spitsuren reeds een 300-350-tal personenauto-equivalenten/u/richting (verkeerstelling uit 2017).

De geplande herontwikkeling zal maximaal aanleiding geven tot 209 pae/u in het drukste spitsuur. Om dit op te tellen bij de bestaande bezetting in de Sprietestraat dient deze verkeersattractie verdeeld te worden over de twee rijrichtingen. Er wordt aangenomen dat deze zich gelijk over de twee rijrichtingen zal verdelen. Dit betekent dat de bestaande bezetting van 300-350-tal pae/u/richting (tijdens de spitsuren) verhoogt wordt met 105 pae/u/richting. Dit vertaalt zich naar 405 - 455 pae/u/richting (tijdens de spitsuren).

Gezien de capaciteit i.f.v. leefbaarheid voor de Sprietestraat op 650 pae/u/richting werd bepaald, betekent dit dat er nog voldoende capaciteit is voor het restverkeer, zelfs tijdens de spitsuren. Deze capaciteit varieert van 195 tot 245 pae/u/richting.

Voor de afwikkeling van de verkeersstromen naar en van de bedrijfssite wordt volgende

inschatting gemaakt. Vertrekkende vanuit de stelling dat de verkeersattractie gelijk verdeeld zal zijn in elke rijrichting in de Sprietestraat, wordt er aangenomen dat er 105 bijkomende pae in elke rijrichting tijdens het spitsuur zal plaatsvinden. De eerste mogelijkheid tot afwikkeling in het noorden, is ter hoogte van 'Straté'. Hier kan er aangetakt worden op de N43. Gezien de capaciteit van deze weg, kan er aangenomen worden dat een verhoging van 105 pae tijdens de spitsuren niet zal leiden tot filevorming. De afwikkelingsmogelijkheden ter hoogte van de kleinere autowegen die aantaken op de Sprietestraat worden buiten beschouwing gelaten, omdat het aannemelijk is dat enige werknemers die hiervan gebruik zouden maken, ook lokaal wonen en geneigd zullen zijn de fiets te nemen.

In zuidelijke richting is de eerste afwikkelingsmogelijkheid ter hoogte van de 'Molenhoek'. 'Molenhoek' zal een verhoging van 105 pae tijdens de spitsuren kennen. Dit zou voor beperkte en tijdelijke filevorming kunnen zorgen ter hoogte van de verkeerslichten. Echter kan er niet geacht worden dat deze aanzienlijk zal zijn. Het is onwaarschijnlijk dat een groot deel van het verkeer hier zou afwikkelen. Opnieuw is het waarschijnlijker dat dit lokale werknemers betreffen die geneigd zullen zijn om de fiets te nemen. Het is aannemelijk om te veronderstellen dat het bijkomende verkeer zich zal begeven richting het kruispunt 'Belgiek', via de Breestraat.

Kruispunt 'Belgiek' kent op heden een drukke bezetting tijdens de spitsuren, gezien de verbindende functie van de N36 met de E17. Er wordt aangenomen dat het kruispunt ook een verhoging van 105 pae tijdens de spitsuren kent. Dit zou voor een beperkte en tijdelijke verhoging van de lokale filevorming kunnen zorgen ter hoogte van de verkeerslichten. Echter kan er niet geacht worden dat deze aanzienlijk zal zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat, op basis van de huidige planintenties en de beschikbare informatie, de herontwikkeling van de bedrijfssite niet zal leiden tot een overschrijding van de capaciteit van de Sprietestraat of het lokale wegennetwerk.

Echter het is aangewezen dat het sensibiliseren en activeren van werknemers om alternatieve vervoersmodi te proberen, systematisch meegenomen wordt in de bedrijfsfilosofie van elk bedrijf. Tevens zal het RUP de nodige voorschriften opnemen omtrent verplichte minimumaantallen voor kwalitatieve fietsstallingen.

In het kader van het PRUP voor de aanleg van een fietssnelweg, is er op heden meer duidelijkheid welk tracé zal worden gekozen. Hoogstwaarschijnlijk zal het zuidelijk tracé gekozen worden, aangezien het noordelijk tracé uitgesloten werd. Dit tracé zal dan aanpalend het plangebied gerealiseerd worden. Dit zou een duidelijke meerwaarde omvatten voor de inwoners van het plangebied en de bewoners van de onmiddellijke omgeving. Het RUP oefent geen enkele negatieve invloed uit op de realisatie van de fietssnelweg. Tevens is het waarschijnlijk dat een aanzienlijk deel van de werknemers gebruik zal maken van de fietssnelweg om het bedrijventerrein te bereiken.

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

De buurtwegentoets

Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen:

- Chemin nr. 2 (Sprietestraat)
- Chemin nr. 19 (Ingelramstraat)
- Chemin nr. 4 (Desselgemknokstraat)

Alle buurtwegen zijn reeds opgenomen in het openbaar domein (wegennetwerk). Er zijn geen resterende potenties in de context van buurtwegen, binnen het plangebied, om bijkomende nuttige doorsteken te realiseren.

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

- Bij de herinrichting van het bedrijventerrein (na de sloop van bepaalde loodsen), dient er voldoende ruimte voor parkeergelegenheid te worden voorzien.
- Er dienen adequate maatregelen genomen om de verkeersonveilige situatie, aan de kruising van de spoorwegoversteek en de Sprietestraat weg te werken.
- Er dient een fietsoversteekplaats ter hoogte van de nieuwe doorsteek gerealiseerd te worden.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.12. 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 milderende 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 7.3.12 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 werd aan Team MER op 20 november 2020 voorgesteld om ontheffing te verlenen.

Op 7/12/2020 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, team Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP WAR Sprietestraat (ref. SCRI20002).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan er opnieuw aan Team Mer gevraagd worden als de opmaak van een plan-MER nodig is. De uitdrukkelijke beslissing van Team Mer werd toegevoegd onder het finale hoofdstuk van de effectenbeoordeling: "8. Conclusie".

RVR-toets

Er is een bestaande Seveso-inrichting nabij (< 2 km) het plangebied gelegen. Het plangebied is gelegen op ca. 700 meter van het laag drempelige Seveso-bedrijf: Unilin. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Er werd een online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt 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 ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgesteld. Uit het advies gevraagd aan Team Externe Veiligheid (ref. RVR-AV-1112_advies_TEV) blijkt dat er geen aanzienlijke effecten op vlak van externe veiligheid verwacht worden. Daarom beslist Team Externe Veiligheid dat "er bij het RUP Sprietestraat geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt".

Watertoets

Het plangebied omvat beperkte reliëfverschillen. Ondanks de aanwezigheid van verschillende beken is het gebied nergens aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Waarschijnlijk net door de aanwezigheid van diverse afvoerroutes voor het water is er geen wateroverlast. Sommige gedeelten van het plangebied zijn aangeduid als "mogelijk overstromingsgevoelig gebied" en dit is steeds rondom de oevers van de beken. Echter omvatten deze gebieden geen aanzienlijke oppervlakten van het plangebied. 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. Mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

De buurtwegentoets

Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen:

- Chemin nr. 2 (Sprietestraat)
- Chemin nr. 19 (Ingelramstraat)
- Chemin nr. 4 (Desselgemknokstraat)

Alle buurtwegen zijn reeds opgenomen in het openbaar domein (wegennetwerk). Er zijn geen resterende potenties in de context van buurtwegen, binnen het plangebied, om bijkomende nuttige doorsteken te realiseren.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Sprietestraat te Waregem

Dossiernummer: SCRI20002

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Waregem stelt een RUP op met als doel het verruimen van de bebouwingmogelijkheden voor de zones m.b.t. bedrijvigheid en het verfijnen van de gewenste typologie in de woonzones. Team Mer ontving op 20 november 2020 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 4 november 2019 t.e.m. 3 januari 2020 en een participatiemoment vond plaats op 18 november 2019.

Enkele adviesinstanties (Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Deerlijk, Gecoro) hebben specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de effecten.

De ontvangen adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Lina Grooten (Signature)
Getekend op: 2020-12-07 07:10:49 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed

Lina Grooten

Lina Grooten
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten
Departement Omgeving