

Gemeente Zwevegem
RUP Bedrijvigheid in de open ruimte
Startnota



maart 2023, **startfase**

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:
Jelle Van Laeken
Bram Tack

In samenwerking met:
Stefaan Verrue
Jurgen Wyseur
Stijn Bossuyt

Opdrachtgever:
Gemeente Zwevegem

Burgemeester:
Marc Doutreluingne

Voorzitter gemeenteraad:
Barbara Demeulenaere

Algemeen directeur:
Jan Vanlangenhove

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 13/03/2023 t.e.m. 12/05/2023
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 28/03/2023 van 16u tot 20u in het gemeentehuis (Blokkestraat 29b, 8550 Zwevegem).
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: XX maand XXXX
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

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

- Startnota
- Procesnota

Inhoudsopgave

1.	Situering	7
1.1.	Onderwerp van het RUP	7
1.2.	Ligging van het plangebied	8
1.3.	Begrenzing van het plangebied	9
2.	Feitelijke toestand	11
2.1.	Ruimtelijke informatie	11
2.2.	Toestand van het leefmilieu en de natuur	20
2.3.	Historische toestand	20
3.	Juridische toestand	24
3.1.	Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	24
3.2.	Onroerend erfgoed	26
3.3.	Buurtwegen	31
3.4.	Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied	33
3.5.	VEN-gebied, IVON-gebied	34
3.6.	Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied	35
3.7.	Categorisering wegen	36
3.8.	Watertoets	37
3.9.	Overzicht per site	41
4.	Planningscontext	57
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	57
4.2.	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	57
4.3.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	57
4.4.	Conceptnota beleidsplan ruimte provincie West-Vlaanderen	57
4.5.	Regionale ruimtelijke visie voor Leie en Schelde (2018)	59
4.6.	Regionale visie ruimtelijk-economische structuur en ruimtemonitor (2015)	63
4.7.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	64
4.8.	Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's (2021)	66
5.	Planningsopties	69
5.1.	Succes Invest	70
5.2.	Brandhout Demeyer	72
5.3.	Poleyn Bouw	74
5.4.	Veloslisko	76
5.5.	Coussement	78
5.6.	Deweer - Dewitte	80
5.7.	Recupal	82
5.8.	Beologic	84
5.9.	Planalternatieven	86
6.	Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Bedrijvigheid in open ruimte	89
6.1.	Methodiek van effectenbeoordeling	89
6.2.	Wijze van (milieu)effectenbeoordeling	89
6.3.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	89
7.	Kaartanalyse deelgebieden	91
8.	Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten	114
8.1.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	114
8.2.	Planalternatieven	114
8.3.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Succes Invest	115
8.4.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Brandhout Demeyer	120
8.5.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Poleyn Bouw	125
8.6.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Veloslisko	130
8.7.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Coussement	135
8.8.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Deweer-Dewitte	140
8.9.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Recupal	146

8.10.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Beologic	151
9.	Conclusie	157

Toelichting

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

Momenteel stellen zich in Zwevegem een aantal problemen m.b.t. de bedrijvigheid opgenomen in een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. De gemeente beschikt over een sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven:

- sectoraal BPA fase 1: 27.04.1998 (van toepassing op 14 bedrijven)
- sectoraal BPA fase 2: 15.09.2000 (van toepassing op 2 bedrijven)

Het sectoraal BPA werd destijds opgesteld voor het toenmalige bedrijf. Dit staat letterlijk in de bestemmingsvoorschriften. Een aantal bedrijven zijn echter stopgezet of verhuisd. Hierdoor doen zich problemen voor naar nieuwe invullingen.

Met het oog op het definiëren van de ontwikkelingsperspectieven van deze bedrijven werd in maart 2021 een 'Voorstudie sectoraal BPA' opgemaakt. Binnen deze studie werd een link gelegd met het verhaal van de bouwshift. Met deze methodiek werd zicht gegeven op mogelijke reconversie en op die manier valorisatie van bestaande ingerichte ruimte. Daarnaast werden op vraag van de gemeente ook twee sites met zonevreemde bedrijven meegenomen die door de opstelling van een RUP in een soortgelijke situatie zijn terecht gekomen.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de gedefinieerde ontwikkelingsperspectieven rond het behoud van ruimte voor bedrijvigheid vanuit de voorstudie per site verfijnd en planologisch vastgelegd.

	Benaming deelgebied binnen dit RUP	Adres	Onderliggend BPA of RUP
1	Succes Invest	Scheldestraat 49	Sectoraal BPA fase 1 - deelplan 55 Defoor Jozef nv
2	Brandhout Demeyer	Scheldestraat 36	Sectoraal BPA fase 1 - deelplan 56 Tack - Dendauw
3	Poleyn Bouw	Pontstraat 102	Sectoraal BPA fase 1 - deelplan 69 Berton nv
4	Velosliko	Keiberg 121	Sectoraal BPA fase 1 - deelplan 74 Masschelein Peter bvba
5	Coussement	Keiberg 4	Sectoraal BPA fase 1 - deelplan 87 Coussement
6	Deweer-Dewitte	Tiegemstraat 6A-8	RUP Casino Otegem
7	Recupal	Moense Beekstraat 27	RUP Bekaertsite-Moen
8	Beologic	Jolainstraat 44	RUP KMO-zone Jolainstraat

Tabel met sites die binnen dit RUP opgenomen worden

1.2. Ligging van het plangebied

De sites zijn verspreid gelegen in het openruimtegebied van Zwevegem.

Deelgebieden 1 tot 7 bevinden zich in het openruimtegebied tussen de kernen van Zwevegem, Avelgem en Moen. Deelgebied 8 (Beologic) bevindt zich aan de andere kant van het kanaal Bossuit-Kortrijk, ten zuiden van de kern van Sint-Denijs.

Succes Invest

Succes Invest heeft als hoofdactiviteit om als externe partner te helpen meedenken in beleidsbeslissingen van bedrijven rond de verschillende aspecten van welzijn op het werk. Op de site in Otegem geeft het bedrijf onder andere opleidingen.

Brandhout Demeyer

Brandhout Demeyer BV heeft als hoofdactiviteit de verkoop van brandhout, pellets, briketten, boomschorsen en tuinvuren.

Poleyn Bouw

Poleyn Bouw BV (Poleyn Nicolas Algemene Bouwwerken) voert algemene bouw- en verbouwingswerken uit. Als activiteiten worden onder andere grondwerken, verbouwingen, vloerwerken, metselwerken, betonwerken en afbraakwerken vermeld.

Velosliko

Velosliko is een fietsspecialzaak; naast verkoop doen ze onderhoud en herstellingen.

Coussement

Coussement handelde in brandstoffen. Enkele jaren terug zijn de bedrijfsactiviteiten grotendeels stopgezet. Vandaag wordt de site gebruikt door het bedrijf Brilux, dat ramen maakt en installeert.

Deweer-Dewitte

Deweer Gallery is een kunstgalerie met opslagruimte. Het bedrijf is geëvolueerd tot een kwalitatieve opslagruimte van waardevolle materialen zoals kunstobjecten.

Dewitte is een landbouwbedrijf dat zijn activiteiten reeds eind 1960 heeft uitgebreid tot tuincentrum.

Recupal

Recupal-West is gespecialiseerd in de verwerking en vernietiging van producten afkomstig uit de voedingsindustrie.

Beologic

Beologic NV is gespecialiseerd in de productie van grondstoffen voor houtplastic composieten bedoeld voor extrusie- en injectietoepassingen.

Topografische kaart

Bron: NGL/CartoWeb.be, november 2022



1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is begrensd door de opgesomde structuren.

De perimeter die in de startnota aangegeven wordt, is een indicatieve perimeter. De gemeente kan na de startfase beslissen om het plangebied in beperkte mate te verkleinen of te vergroten naar aanleiding van reacties of adviezen die geformuleerd worden in het kader van de eerste raadpleging.

Succes Invest

- In het noordoosten: agrarisch gebied
- In het zuidoosten en zuidwesten: bebouwing langs de Scheldestraat
- In het noordwesten: agrarisch gebied

Brandhout Demeyer

- In het noordoosten: de Scheldestraat
- In het zuidoosten: bebouwing langs de Scheldestraat en achterliggend agrarisch gebied
- In het zuidwesten en noordwesten: agrarisch gebied

Poleyn Bouw

- In het noorden en oosten: agrarisch gebied
- In het zuiden: de Pontstraat
- In het westen: bebouwing langs de Pontstraat

Velosliko

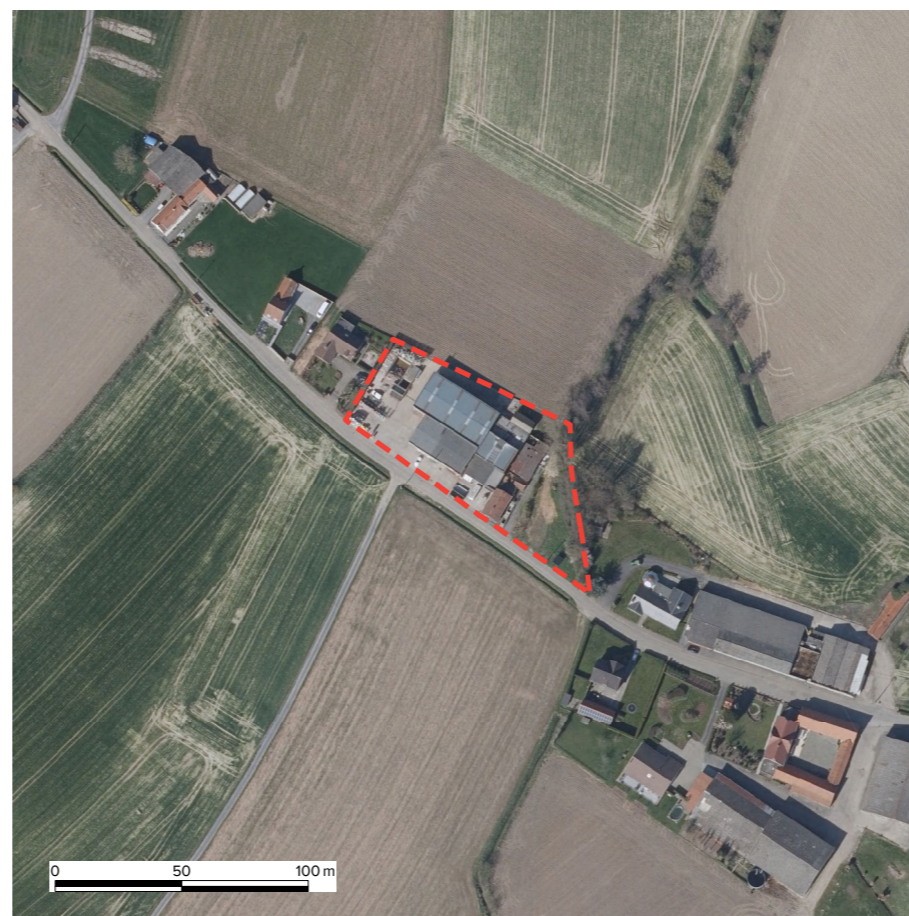
- In het noordoosten: de N8
- In het zuidoosten: bebouwing langs de N8
- In het zuidwesten: het jaagpad langs het kanaal Bossuit-Kortrijk
- In het noordwesten: bebouwing langs de N8



1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, maart 2021



Coussement

- In het noorden: agrarisch gebied
- In het oosten: bebouwing langs de Gauwelstraat en achterliggend agrarisch gebied
- In het zuiden en westen: de Gauwelstraat

Deweer-Dewitte

- In het noorden: de Tiegemstraat
- In het oosten: agrarisch gebied
- In het zuiden: Kleine Ronsebeek en agrarisch gebied
- In het westen: agrarisch gebied

Recupal

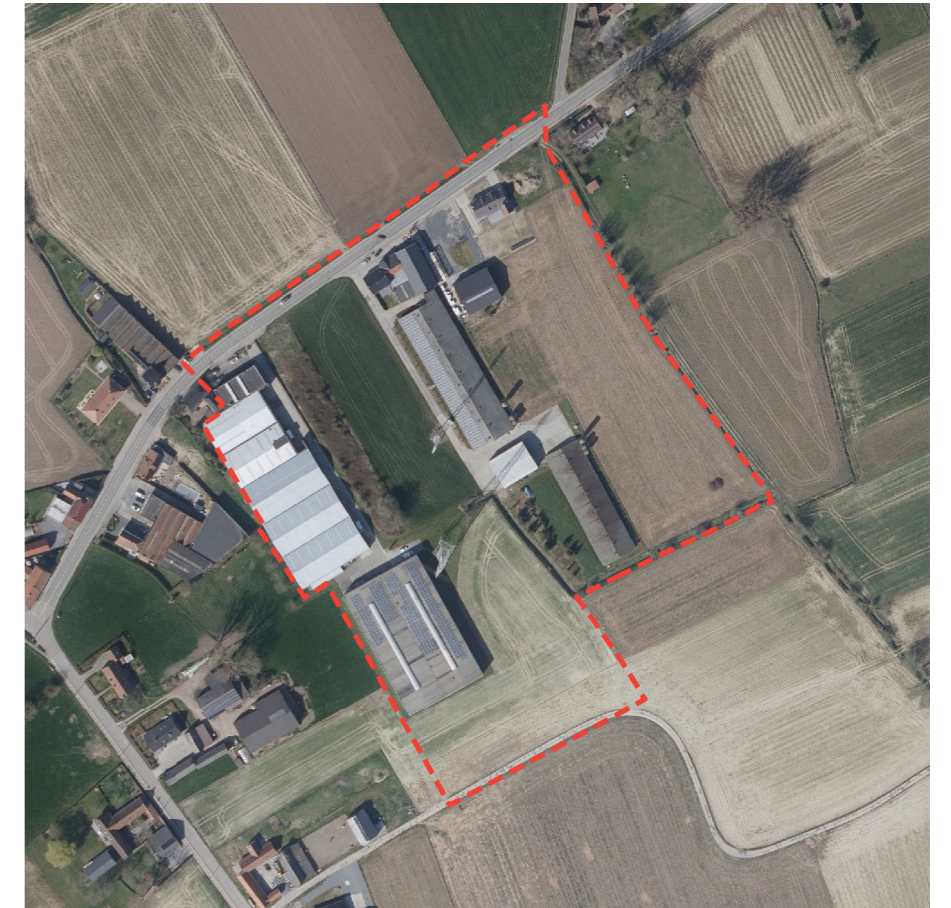
- In het noorden: bebouwing langs de Nijverheidslaan en Spinnerijstraat
- In het oosten: bebouwing langs de 'Olieberg'
- In het zuiden: trage verbinding tussen de Moense Beekstraat en de Vaartstraat, met achterliggende bebouwing langs de Textielstraat
- In het westen: de Vaartstraat en bebouwing langs de Vaartstraat

Beologic

- In het noorden: agrarisch gebied
- In het oosten: bebouwing langs de Jolainstraat met achterliggend een groengebied
- In het zuiden: de Jolainstraat
- In het westen: agrarisch gebied



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic



2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

2.1.1. BEBOUWDE EN OPEN RUIMTE

Succes Invest

De bedrijfssite bevindt zich ten zuiden van de kern van Otegem. Het perceel ligt net buiten de bebouwde kom en behoort dus tot de rand van Otegem.

Brandhout Demeyer

De bedrijfssite bevindt zich ten zuiden van de kern van Otegem. Het perceel ligt buiten de bebouwde kom. Het behoort tot de rand van Otegem.

Poleyn Bouw

De bedrijfssite ligt op afstand ten westen van de kern van Otegem. De directe omgeving van het bedrijf wordt gebruikt als landbouwgrond.

Velosliko

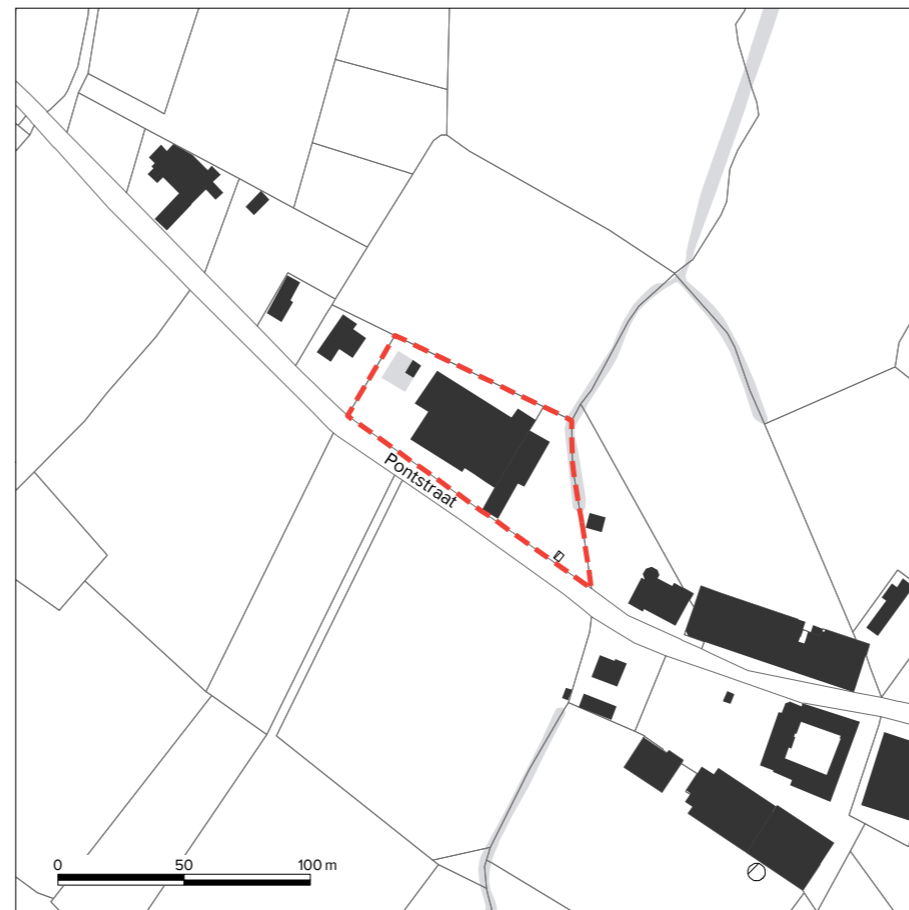
De bedrijfssite bevindt zich ten oosten van de kern van Knokke net aan de overkant van het kanaal Bossuit-Kortrijk. Het sluit aan bij deze landelijke kern. Het bedrijf ligt op minder dan 500 m van een lokaal bedrijventerrein.



1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko



Coussement

De site is onderdeel van de verbinding tussen de kernen van Moen en Heestert. Het ligt ten westen van de kern van Heestert. Deze zone is aangeduid als onderdeel van de dorpskern.

Deweer-Dewitte

De site is onderdeel van de gebouwencluster 'Casino Otegem', gelegen tussen de kernen van Otegem en Avelgem. De site grenst aan de open ruimte.

Recupal

De directe omgeving van het perceel is erg divers. In het westen aan de Vaartstraat staan enkele bedrijfsgebouwen. Aan de overkant van deze straat ligt een grotere groene zone parallel aan het kanaal Bossuit-Kortijk. In het noorden is er bedrijvigheid aanwezig. In het oosten en zuiden grenst het plangebied aan woonwijken.

Beologic

In het noorden en het westen grenst het plangebied voornamelijk aan open ruimte. In het zuidoosten sluit het perceel met een villa aan op het woonweefsel in de Jolainstraat. Naar het westen toe is er minder wonen aan de straat. Aan de overkant van de straat bevindt zich een KMO-zone voor lokale bedrijvigheid.



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic



2.1.2. ONTSLUITING

Op de volgende pagina's wordt de ontsluiting per site beschreven.

Succes Invest

Langs de Scheldestraat is er ter hoogte van de site geen voetpad. Wel is er aan de kant van de site een grindstrook voorzien. Deze grindstrook loopt echter niet tot aan het kruispunt van de Surremontstraat en de Scheldestraat, vanaf waar er wel een voetpad is voorzien aan één kant van de weg.

- Langs de Scheldestraat is er aan één kant van de weg een aanliggend fietspad. Dit fietspad is echter smal en slechts door een wegmarkering afgescheiden van de rest van het verkeer.

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen:

- Kortrijk - Spiere - Avelgem
- Zwevegem - Anzegem
- Otegem - Avelgem - Wortegem

Het perceel ligt aan de Scheldestraat, dit is een lokale weg type 1. Het bedrijf is dus goed ontsloten.

Brandhout Demeyer

Langs de Scheldestraat is er ter hoogte van de site geen voetpad. Wel is er ter hoogte van de site een smalle grindstrook voorzien.

Langs de Scheldestraat is er aan één kant van de weg een aanliggend fietspad. Dit fietspad is echter smal en slechts door een wegmarkering afgescheiden van de rest van het verkeer.

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen:

- Kortrijk - Spiere - Avelgem
- Zwevegem - Anzegem
- Otegem - Avelgem - Wortegem

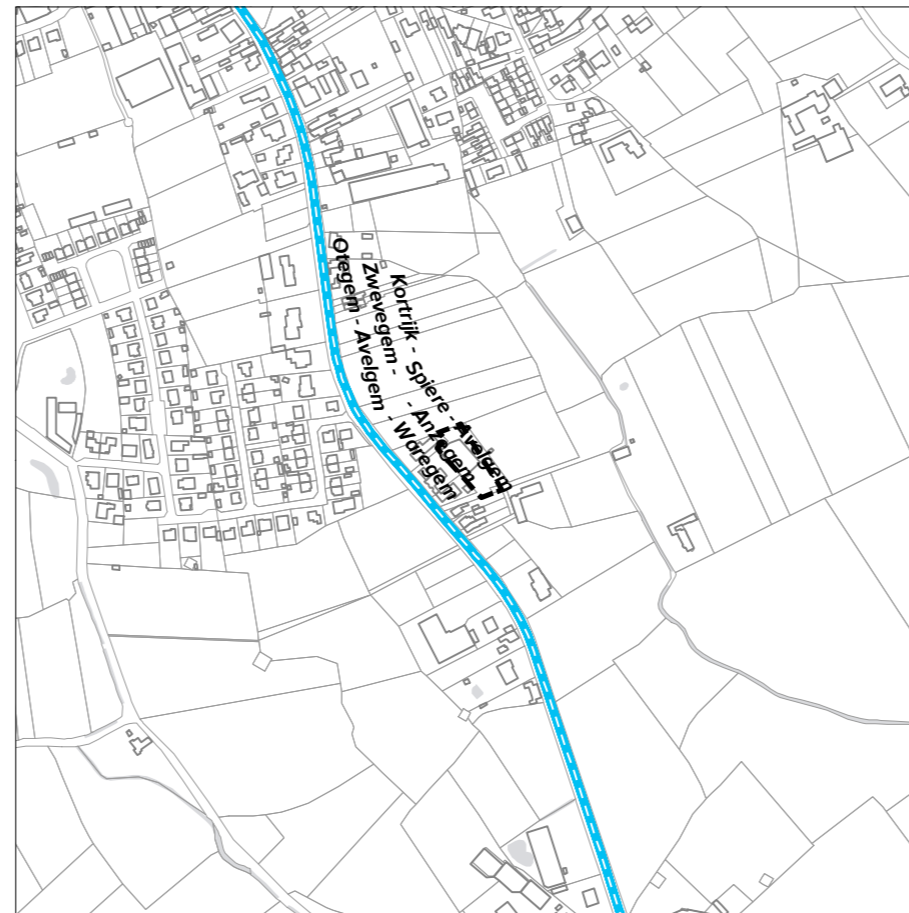
Er bevindt zich een halte aan het kruispunt van de Brouwerijstraat met de Scheldestraat (400 m wandelen vanaf de site).

Het perceel ligt aan de Scheldestraat, dit is een lokale weg type 1. Het bedrijf is dus goed ontsloten.

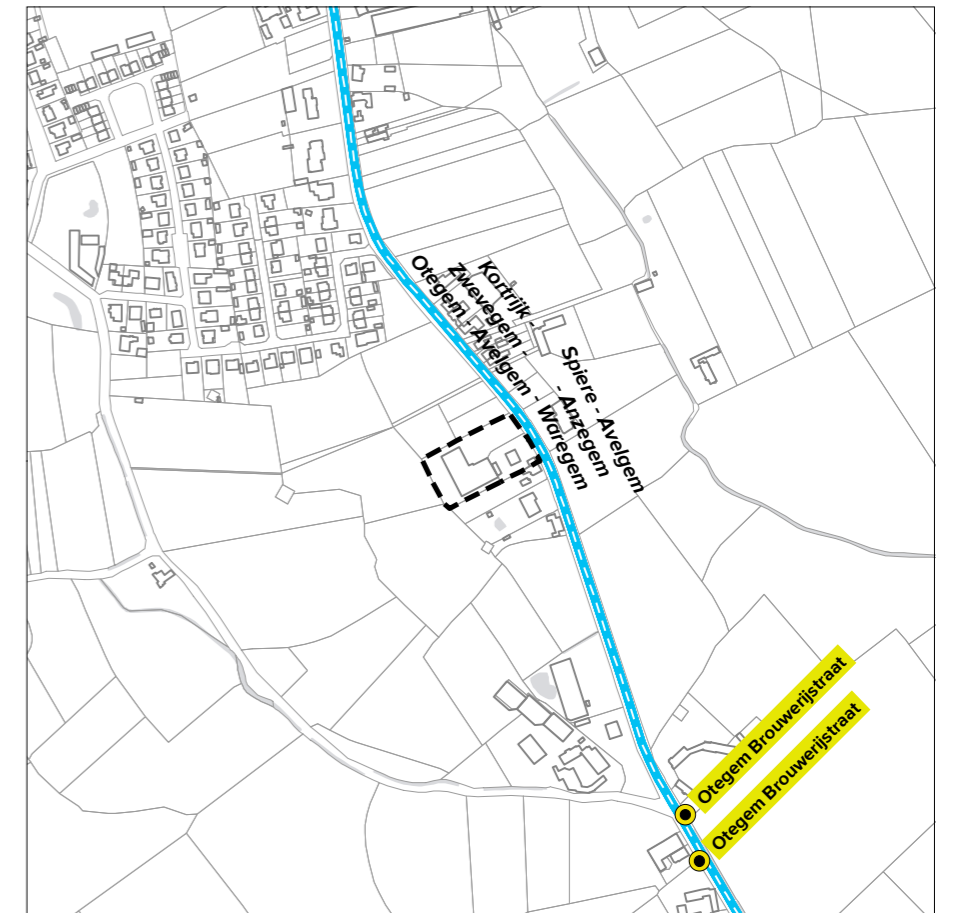
Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022

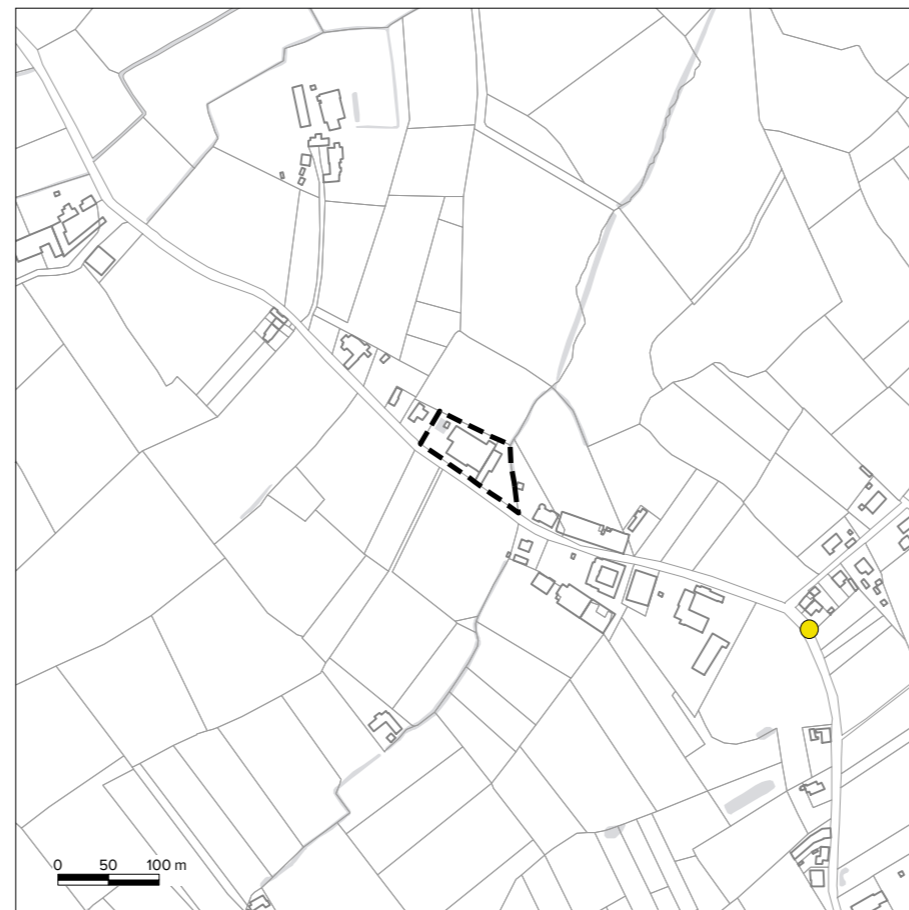
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



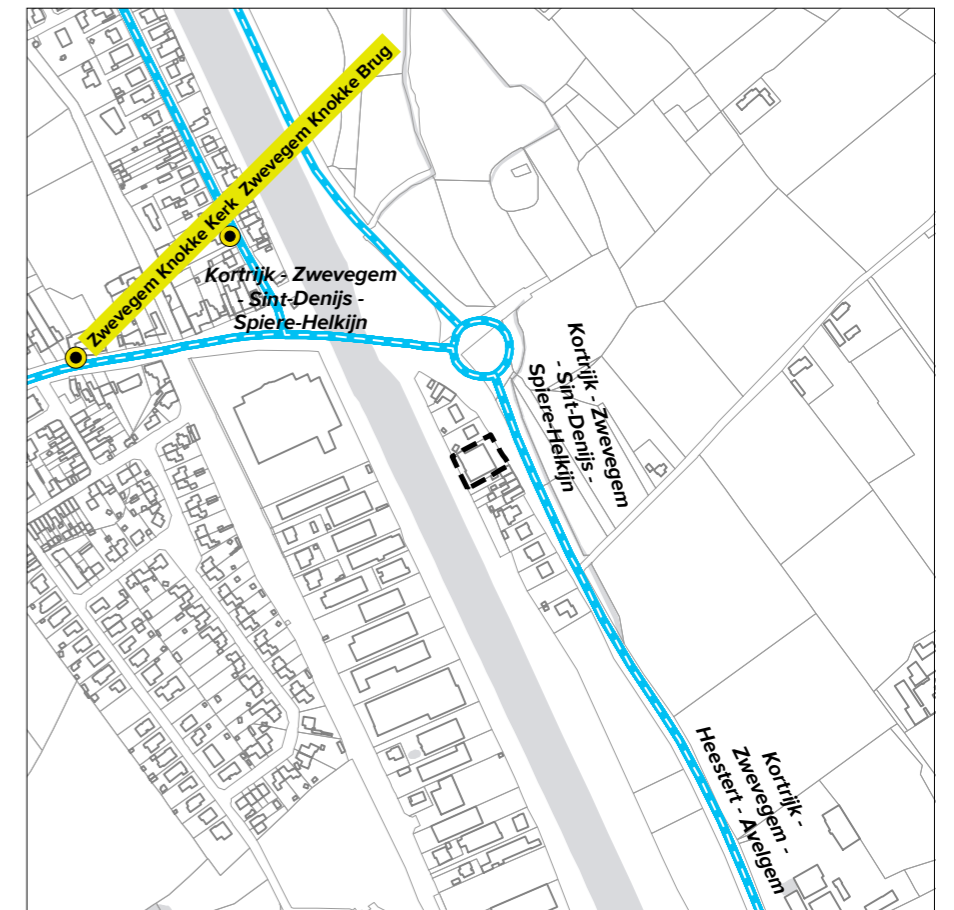
1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Poleyn Bouw

Langs de Pontstraat zijn er geen voetpaden voorzien. De site is gelegen aan een eerder kleinschalige weg in het agrarisch gebied. Er is dan ook geen afgescheiden fietspad voorzien.

Langs het deelgebied lopen geen buslijnen.

Het bedrijf ligt langs de Pontstraat. Dit is een landelijke weg. De dichtstbijzijnde weg van hogere categorie is de Zwevegemstraat die aangeduid wordt als een lokale weg type 1.

Velosliko

De site is gelegen aan een ventweg die parallel loopt aan de N8. Er is aan één kant van de weg een grindstrook die als voetpad kan gebruikt worden. Op de ventweg is er geen afgescheiden fietspad. De ventweg heeft echter wel een goede ontsluiting naar het jaagpad langs het kanaal Bossuit-kortrijk en het afgescheiden fietspad langs de N8.

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen:

- Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn
- Kortrijk - Zwevegem - Heestert - Avelgem

Er bevinden zich bushaltes aan het kruispunt van de N8 met de Pannenbakkersstraat (Zwevegem Knokke Kerk), op 650 m wandelen vanaf de site.

Het perceel ligt aan de N8/Keiberg wat aangeduid staat als een secundaire weg. Het perceel is dus zeer goed ontsloten.

Coussement

Langs de N8 bevindt zich aan beide zijden een (smal) voetpad of grindstrook. Er is aan één kant van de weg een aanliggend fietspad. Dit fietspad is slechts door een wegmarkering afgescheiden van de rest van het verkeer.

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen:


- Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn
- Kortrijk - Zwevegem - Heestert - Avelgem

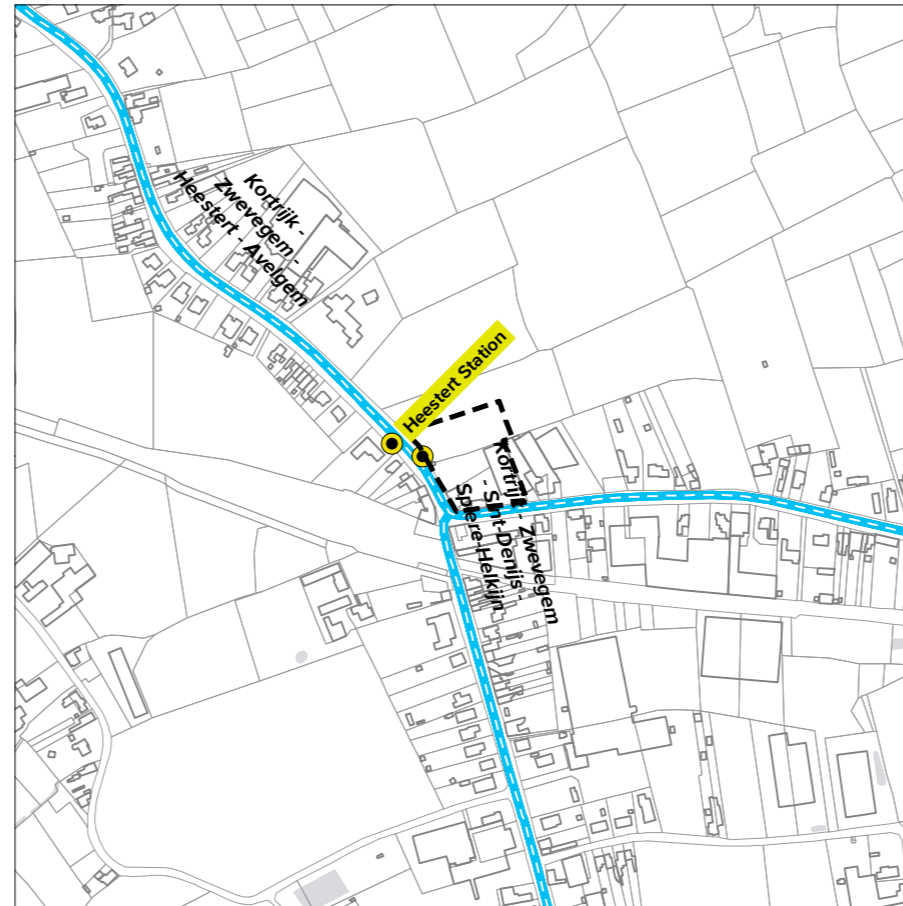
Bushalte Heestert Station bevindt zich aan de overkant van de N8.

De bedrijfssite is gelegen aan de Keiberg die aangeduid is als een secundaire weg. De bedrijfssite is dus zeer goed ontsloten.

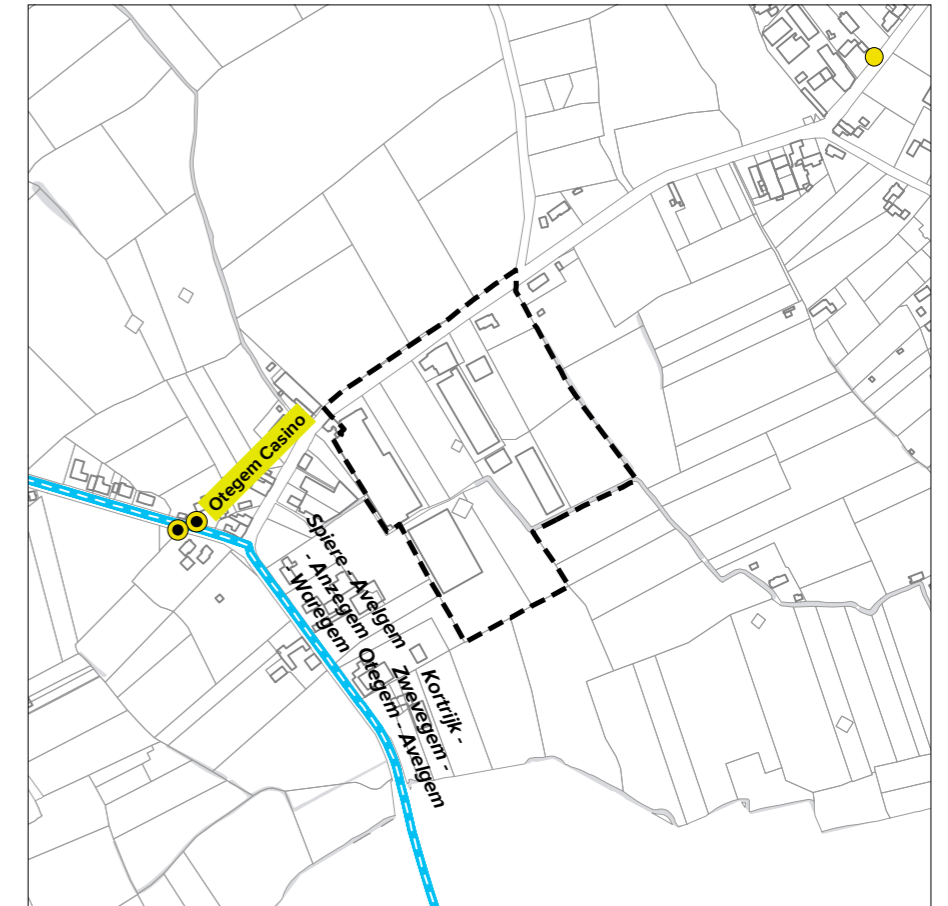
Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022

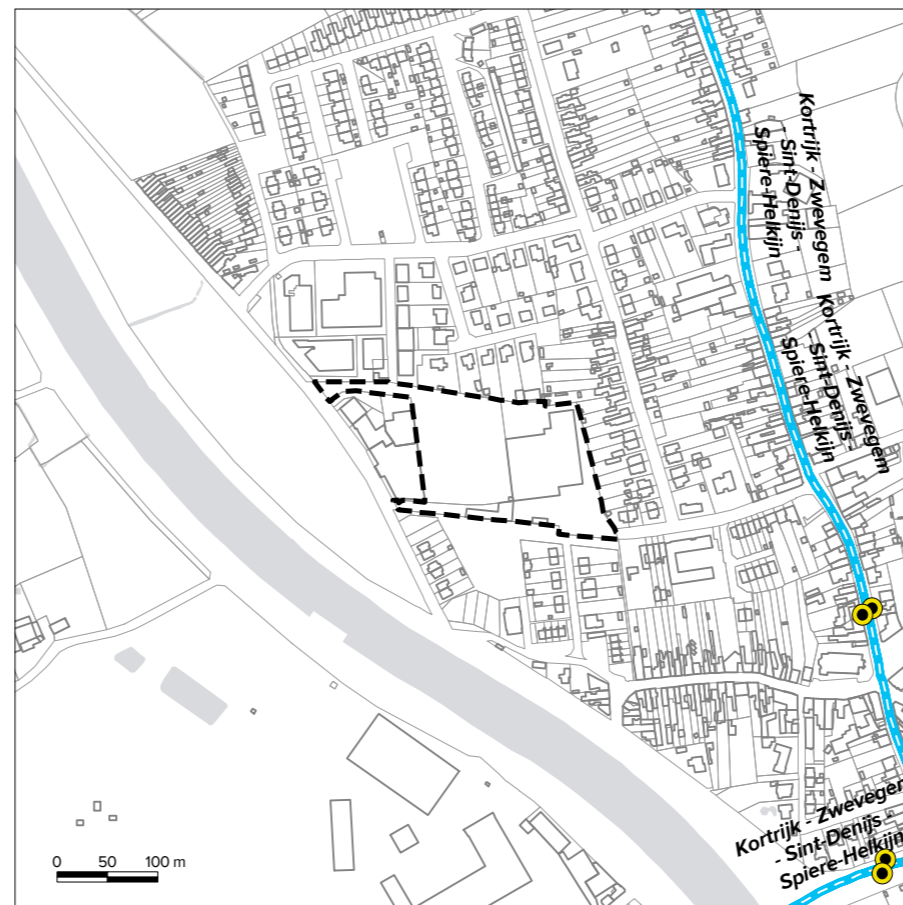
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



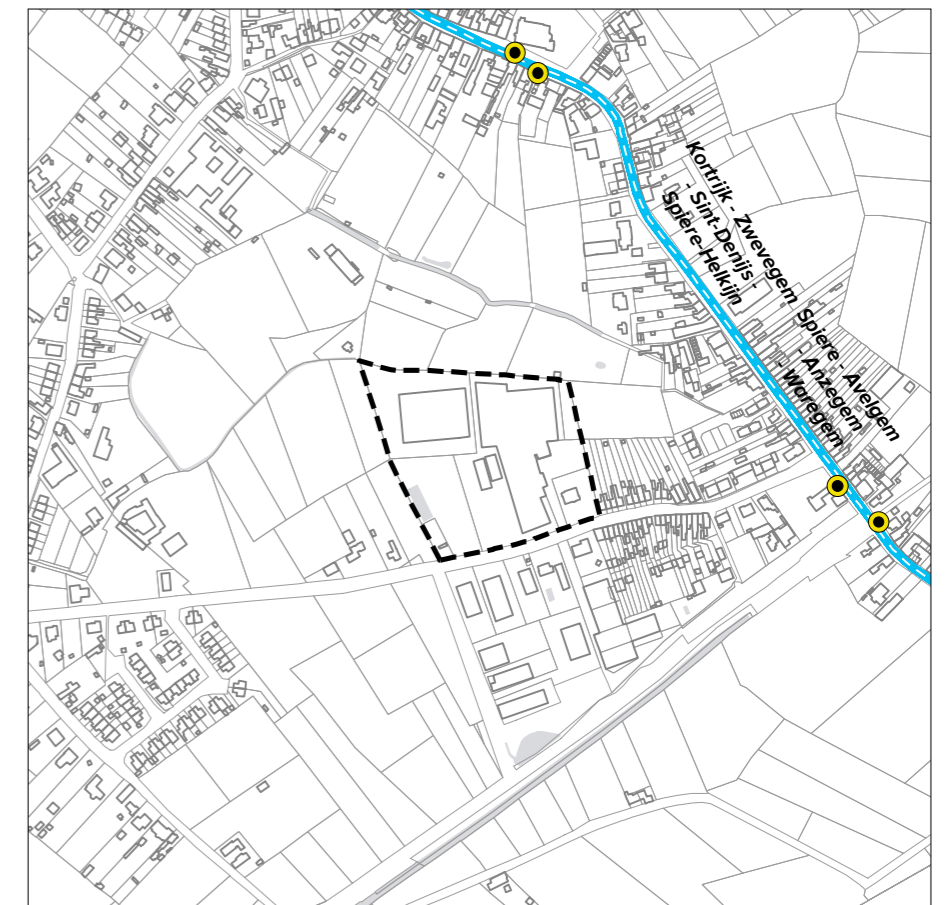
5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Deweer-Dewitte

Langs de Tiegemstraat is er ter hoogte van de kunstgalerij een voetpad. Dit voetpad stopt echter ter hoogte van de inrit van de kunstgalerij. Ook aan de overzijde van de weg loopt het voetpad dood. De weg is breed en heeft geen afgescheiden fietspad.

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen:

- Kortrijk - Zwevegem - Heestert - Avelgem

Bushalte Heestert Station bevindt zich aan het kruispunt van de Scheldestraat met de Tiegemstraat.

De bedrijfssite is gelegen aan de Tiegemstraat die aangeduid is als een lokale weg. De bedrijfssite is dus goed ontsloten.

Recupal

De site is gelegen langs de Vaartstraat en een verbinding voor trage weggebruikers tussen de Vaartstraat en de Moense Beekstraat. Langs de vaartweg zijn er geen voetpaden, maar wel grindstroken waar op kan worden geparkeerd. De weg is breed en heeft geen afgescheiden fietspad.

Langs het deelgebied lopen geen buslijnen. Wel bevindt volgende buslijn zich in de buurt:

- Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn

Er bevindt zich een bushalte langs de Kerkstraat, op 350 m wandelen van de site.

De zonevreemde bedrijvigheid binnen het plangebied (Recupal-West) ontsluit via de Moense Beekstraat.

Beologic

Langs de Jolainstraat is er op de meeste plaatsen geen voetpad of fietspad.

Langs het deelgebied lopen geen buslijnen. Wel bevindt volgende buslijn zich in de buurt:

- Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn
- Spiere - Avelgem - Anzegem - Waregem

Er bevinden zich bushaltes nabij het kruispunt van de Jolainstraat met de Helkijnstraat (350 m wandelen vanaf de site) en op het kruispunt van de Helkijnstraat met de Koffiestraat (750 m wandelen vanaf de site).

Het perceel ontsluit langs de Jolainstraat (lokale weg type 3) om uit te komen op de Helkijnstraat (lokale weg type 1).

2.1.3. RELIËF

Succes Invest

De hoogteverschillen op de site zijn beperkt. De site helt geleidelijk af naar het noordoosten toe.

Brandhout Demeyer

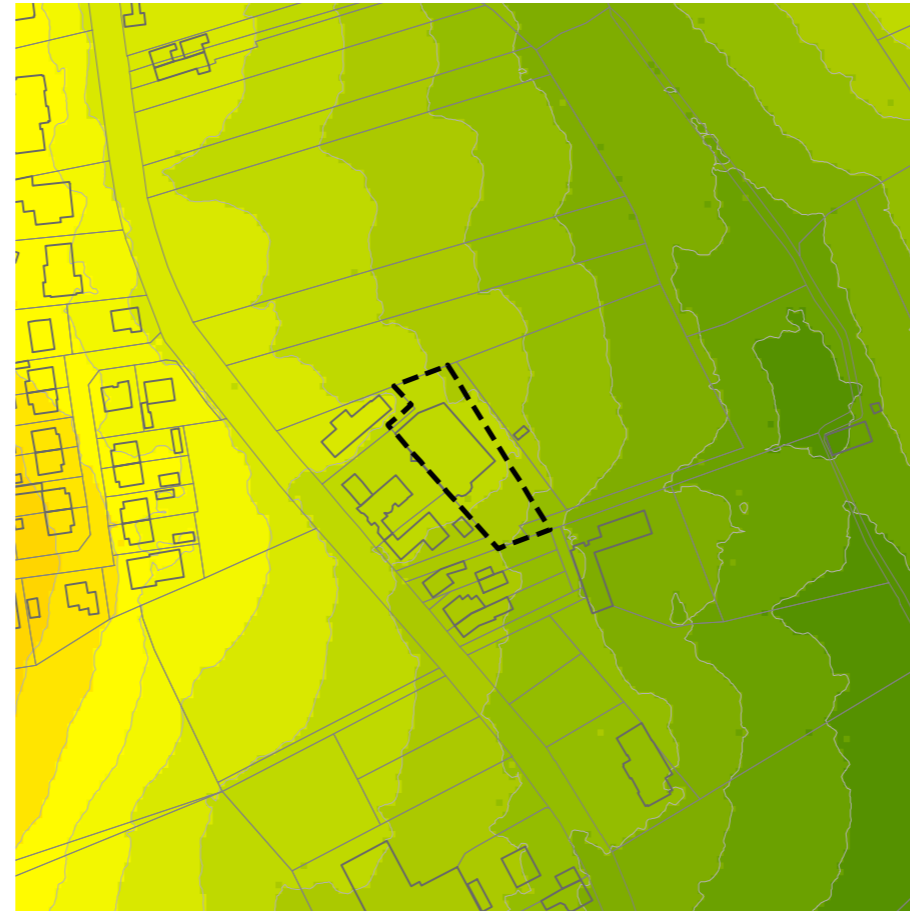
De hoogteverschillen op de site zijn beperkt. De site helt geleidelijk af naar het oosten toe.

Poleyn Bouw

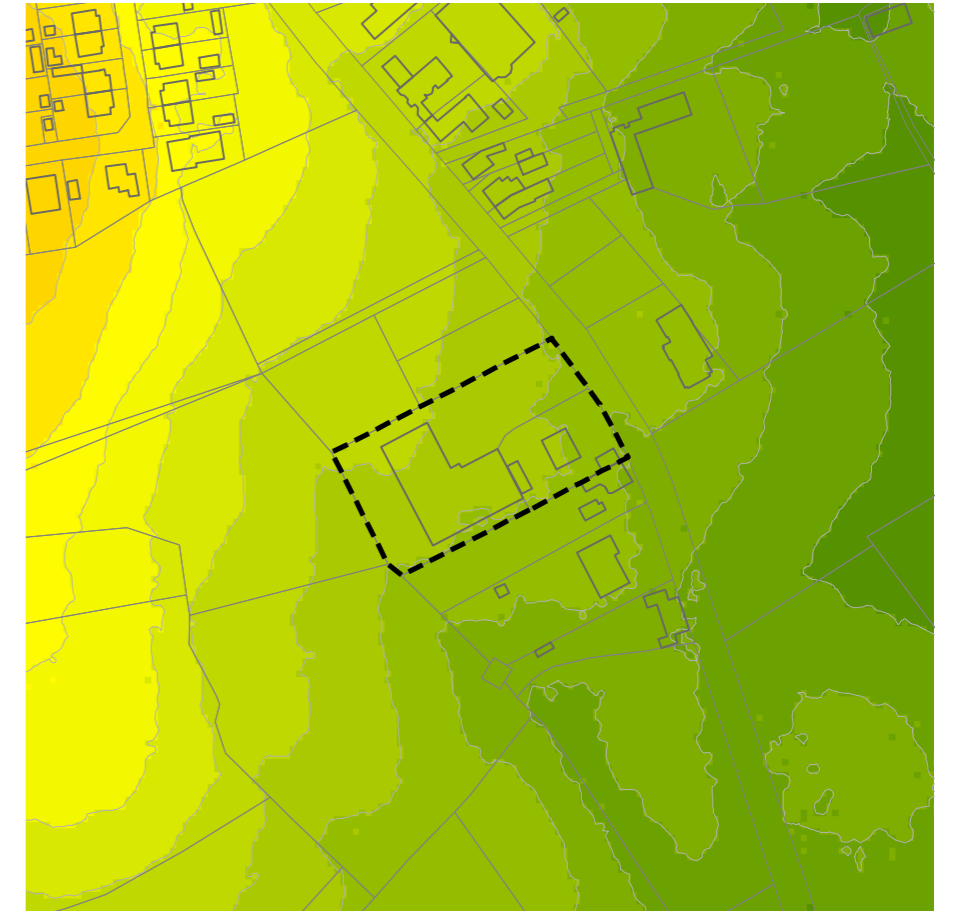
De hoogteverschillen op de site zijn eerder beperkt. De site helt geleidelijk af naar het noordoosten toe.

Velosliko

De hoogteverschillen op de site zijn zeer beperkt. Het omliggende terrein helt af naar het zuidwesten toe, waar het kanaal Bossuit-Kortrijk gelegen is.



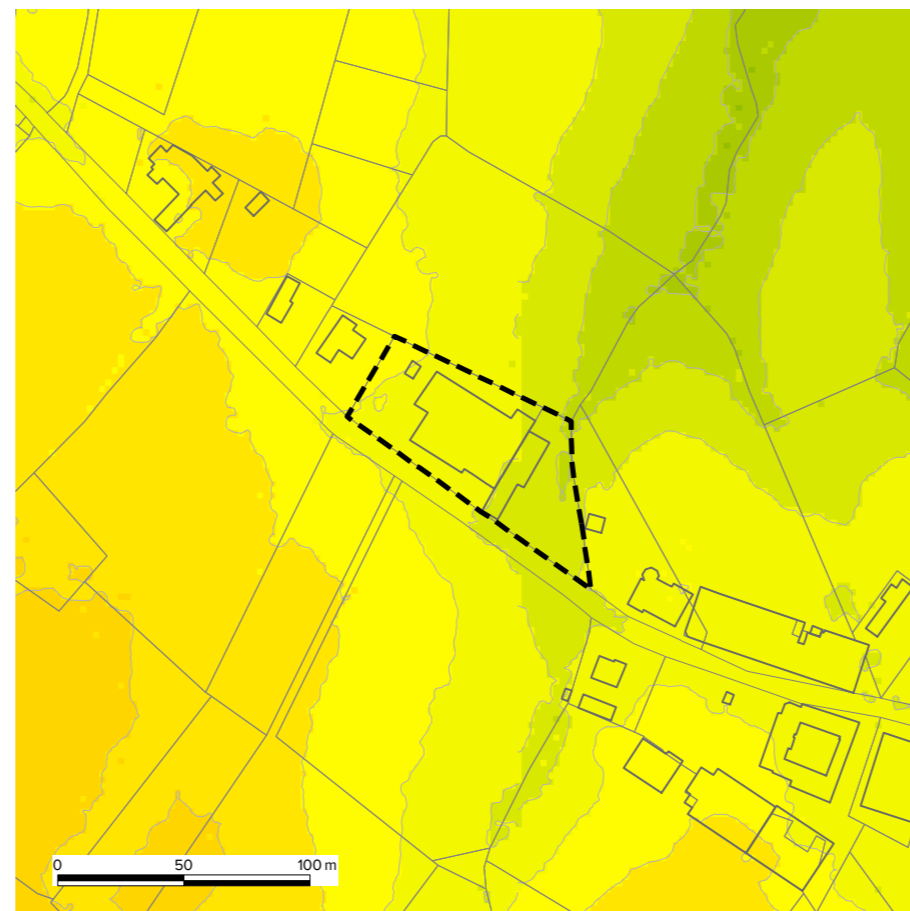
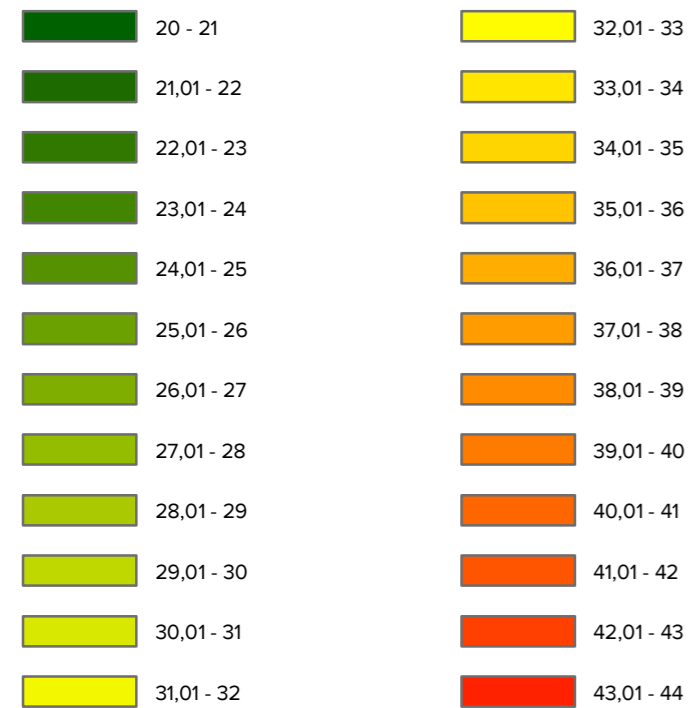
1/ Succes Invest



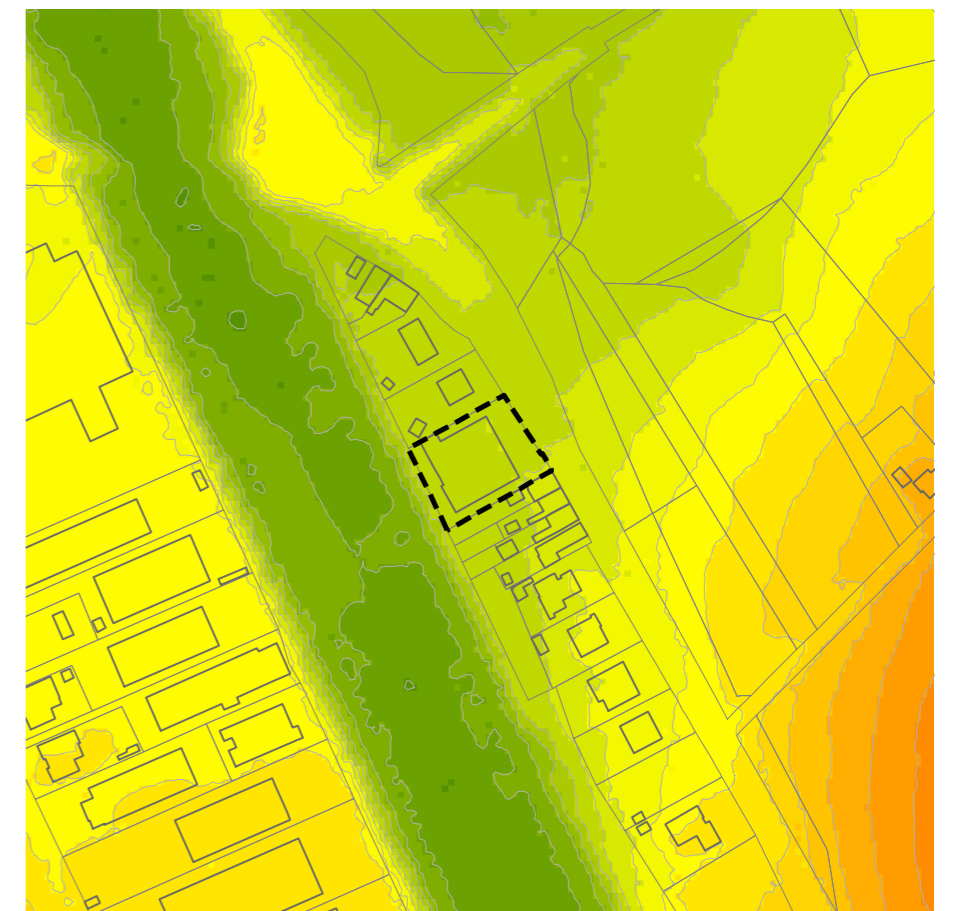
2/ Brandhout Demeyer

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Coussement

De hoogteverschillen op de site zijn zeer beperkt. Het omliggende terrein helt af naar het zuiden toe.

Deweer-Dewitte

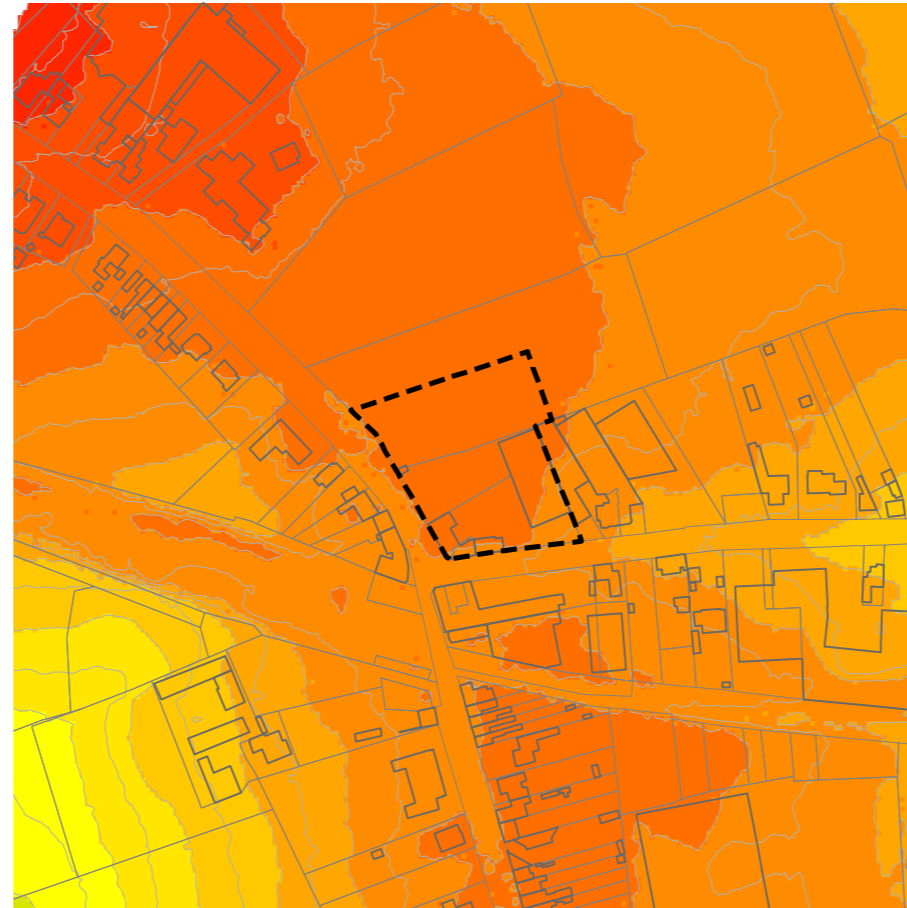
De hoogteverschillen op de site zijn zeer beperkt. Het omliggende terrein helt af naar het zuidoosten toe.

Recupal

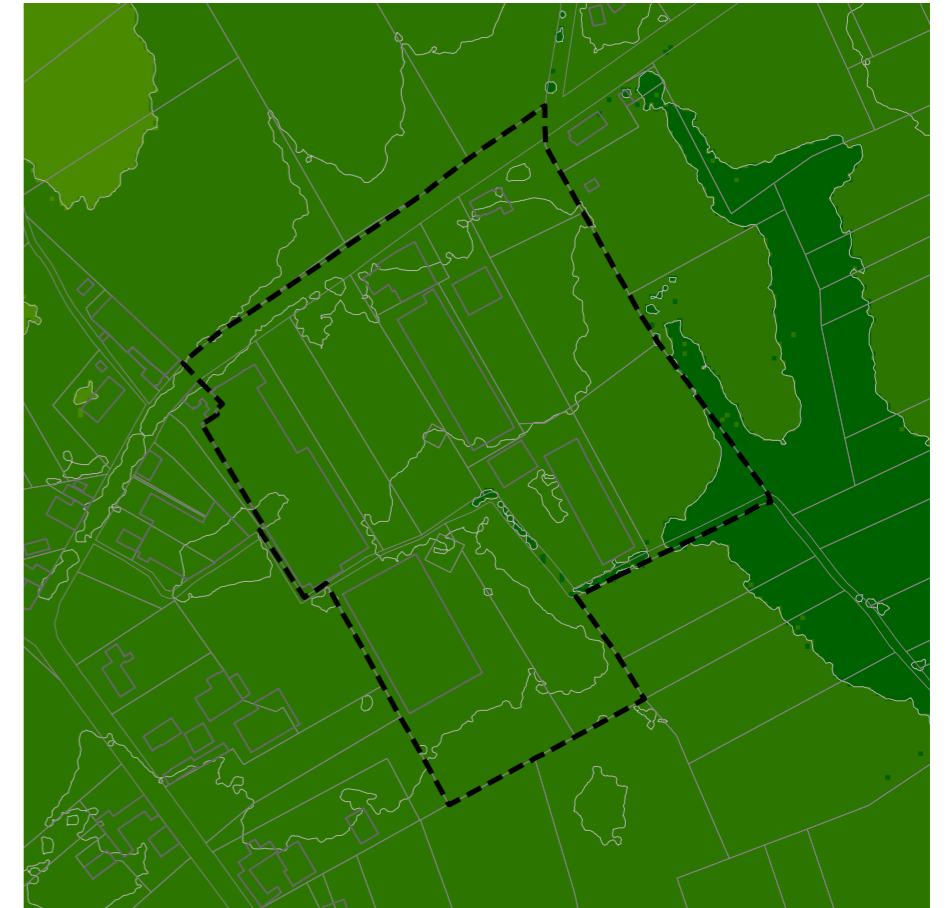
De hoogteverschillen op de site zijn eerder beperkt. De site helt geleidelijk af naar het zuiden toe.

Beologic

De hoogteverschillen op de site zijn eerder beperkt. De site helt geleidelijk af naar het oosten toe.



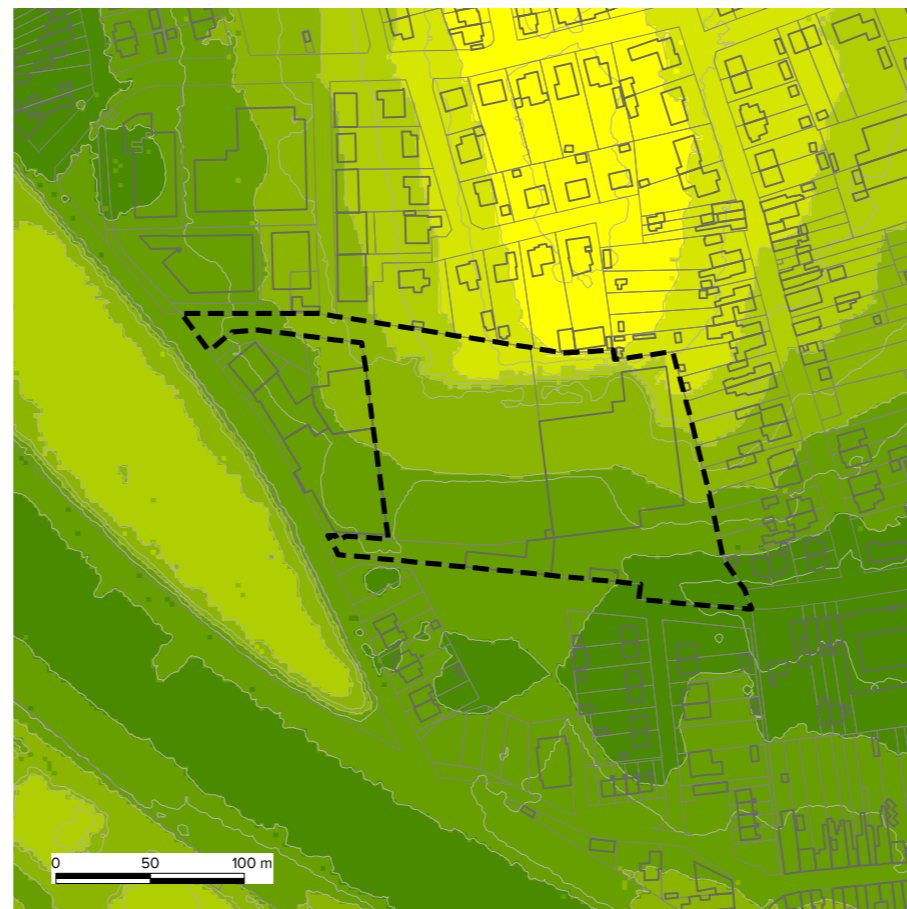
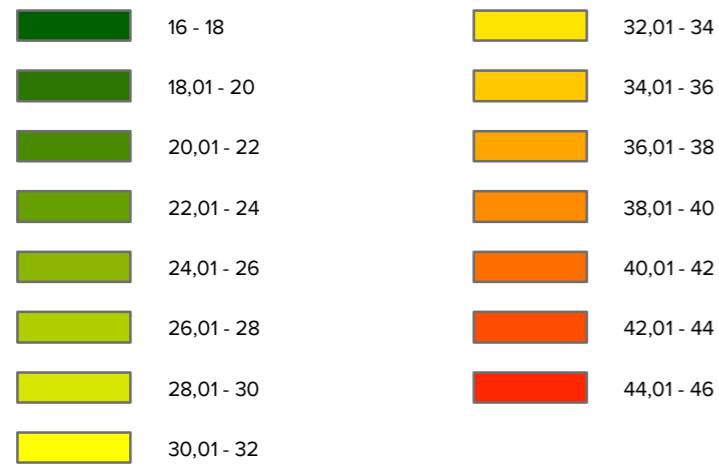
5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



7/ Recupal



8/ Beologic

2.1.4. FUNCTIES

Hierna worden per site de functies in en nabij het plangebied opgelijst.

Succes Invest

Het bedrijf valt onder de categorie 'diensten'. Aan de straatzijde is er een 'cultuur, sport en recreatie' functie gevestigd en naastliggend zit er een bouwbedrijf.

Brandhout Demeyer

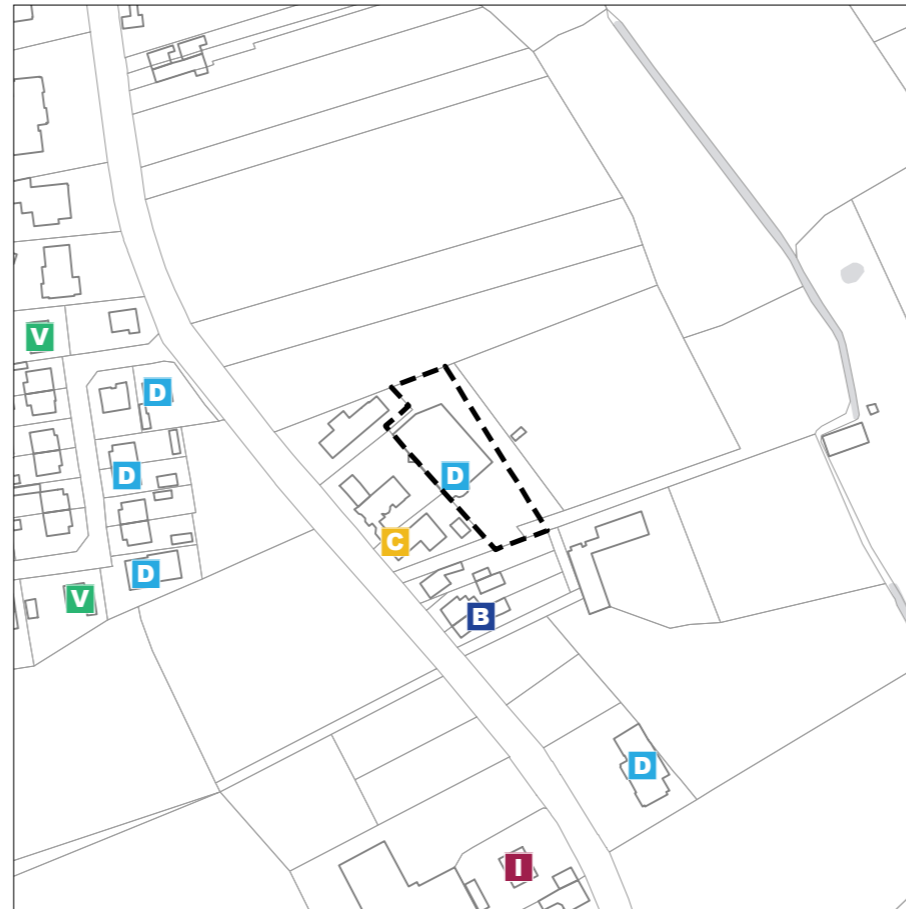
Het bedrijf valt onder de categorie 'groothandel, fabricage en industrie'. Aan de overzijde van de weg zit een 'diensten' onderneming.

Poleyn Bouw

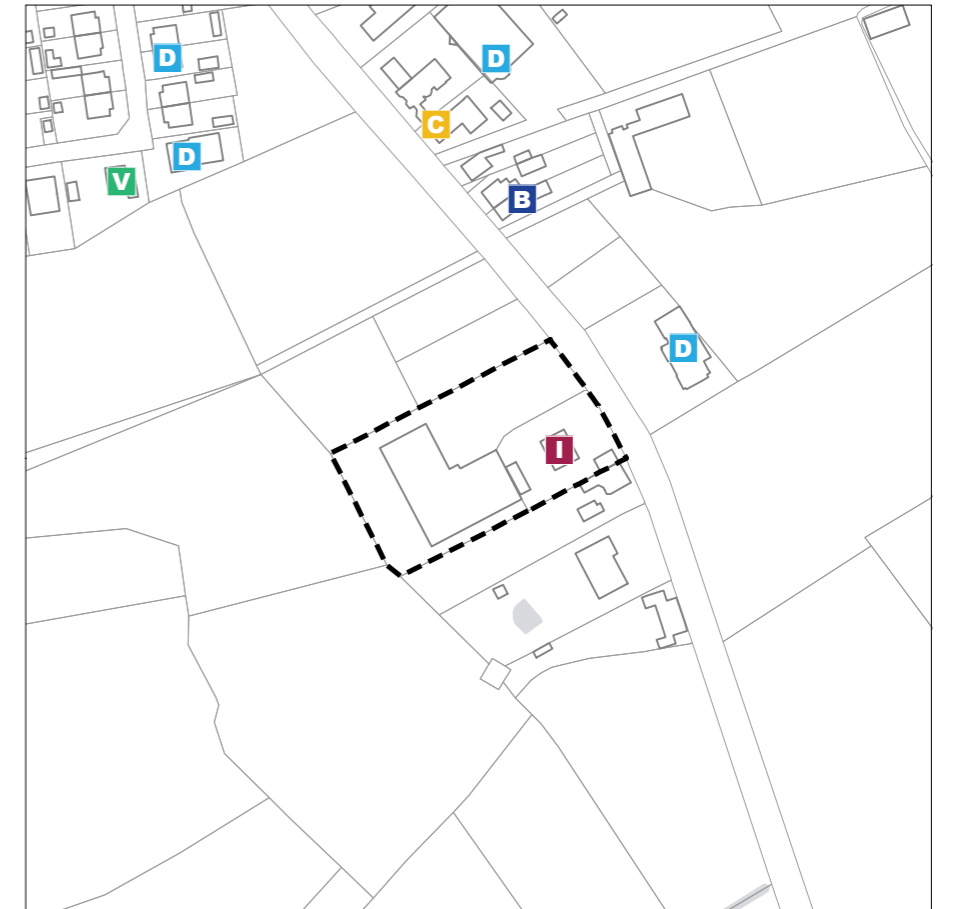
Binnen de site wordt geen functie weergegeven maar het betreft een bouwbedrijf. Aanpalend zit er een 'diensten' onderneming.

Velosliko

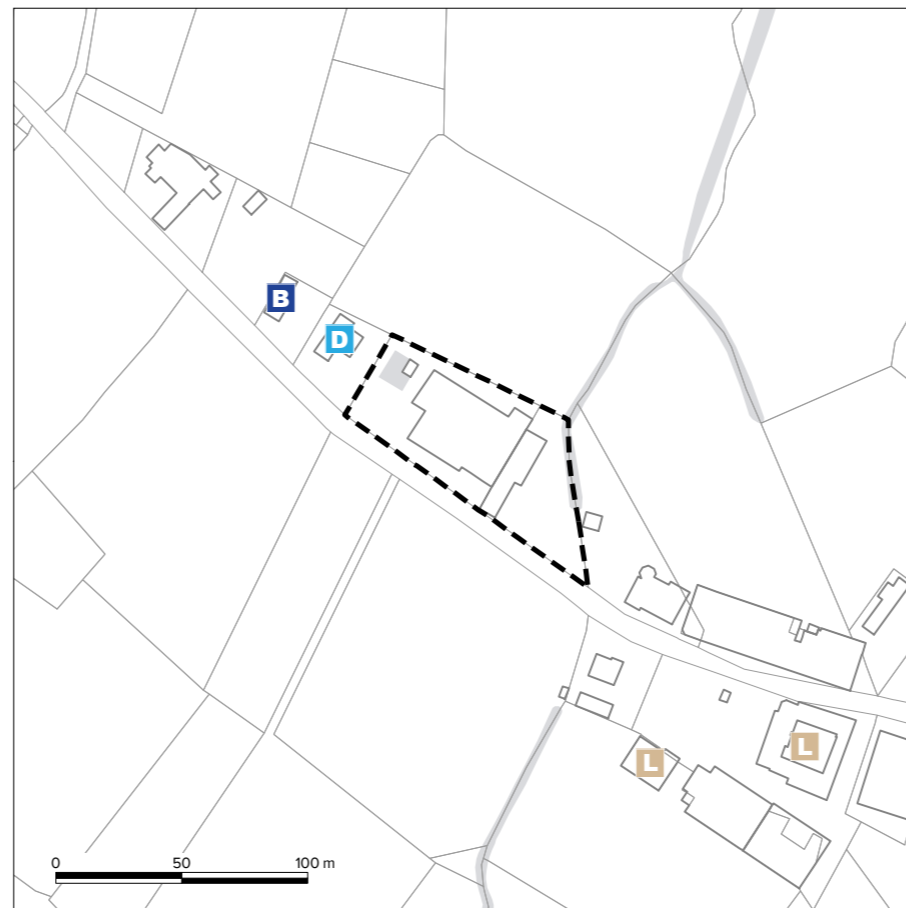
Het bedrijf valt onder de categorie 'handel'. Aanpalend zit er een bouwbedrijf.



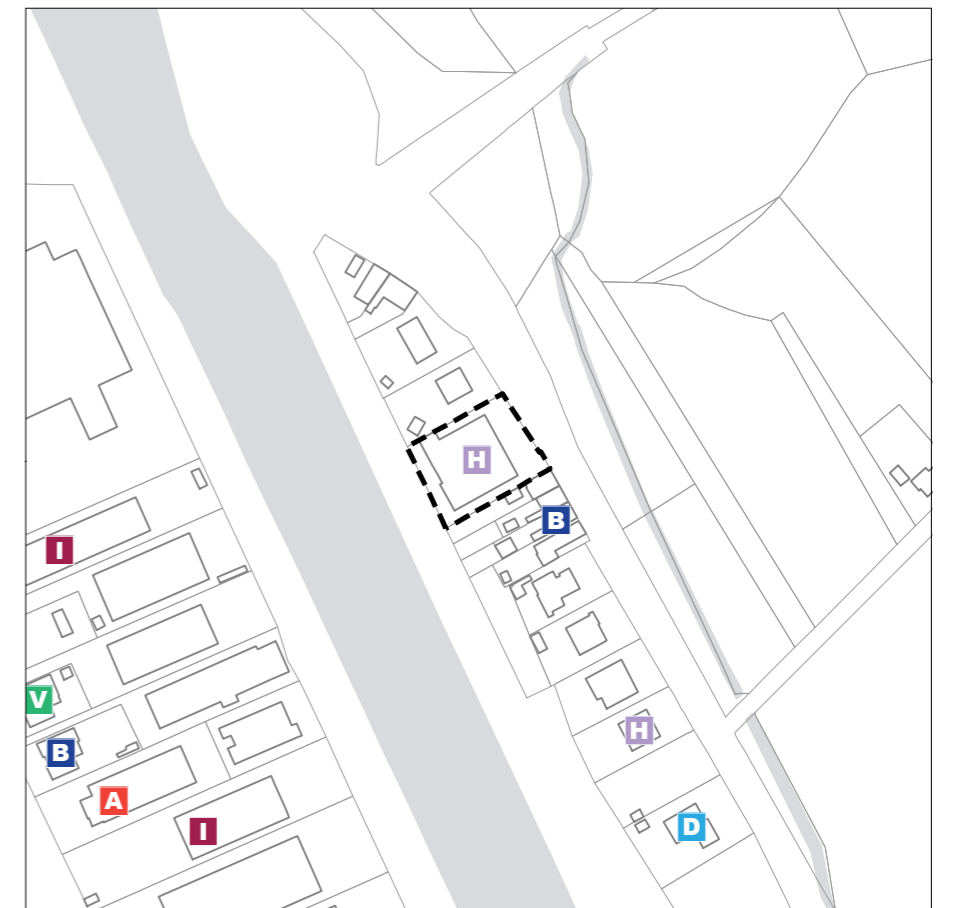
1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Functiekaart

Bron: bedrijvengids Leiedal, november 2022



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

Coussement

Binnen de site valt er een bedrijf onder de categorie 'auto en moto'. Naastliggend is er 'handel' en een bouwbedrijf.

Deweer-Dewitte

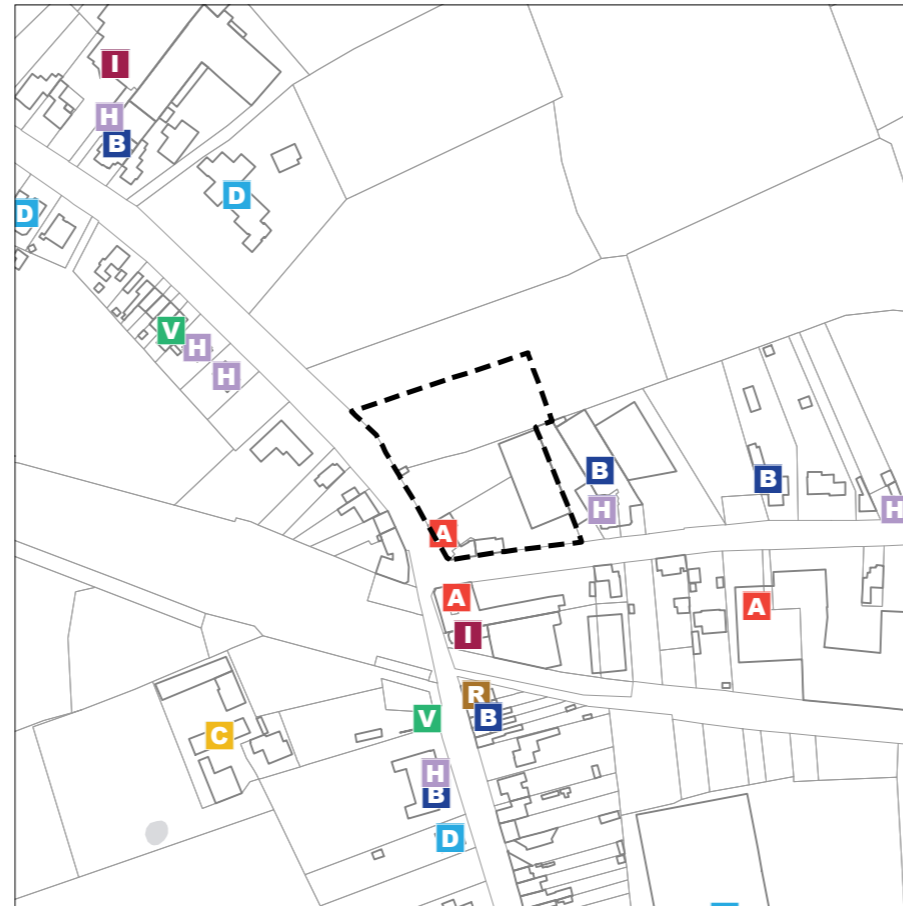
Deweer Gallery valt onder 'diensten' en Tuin & Hobby Dewitte onder 'handel'.

Recupal

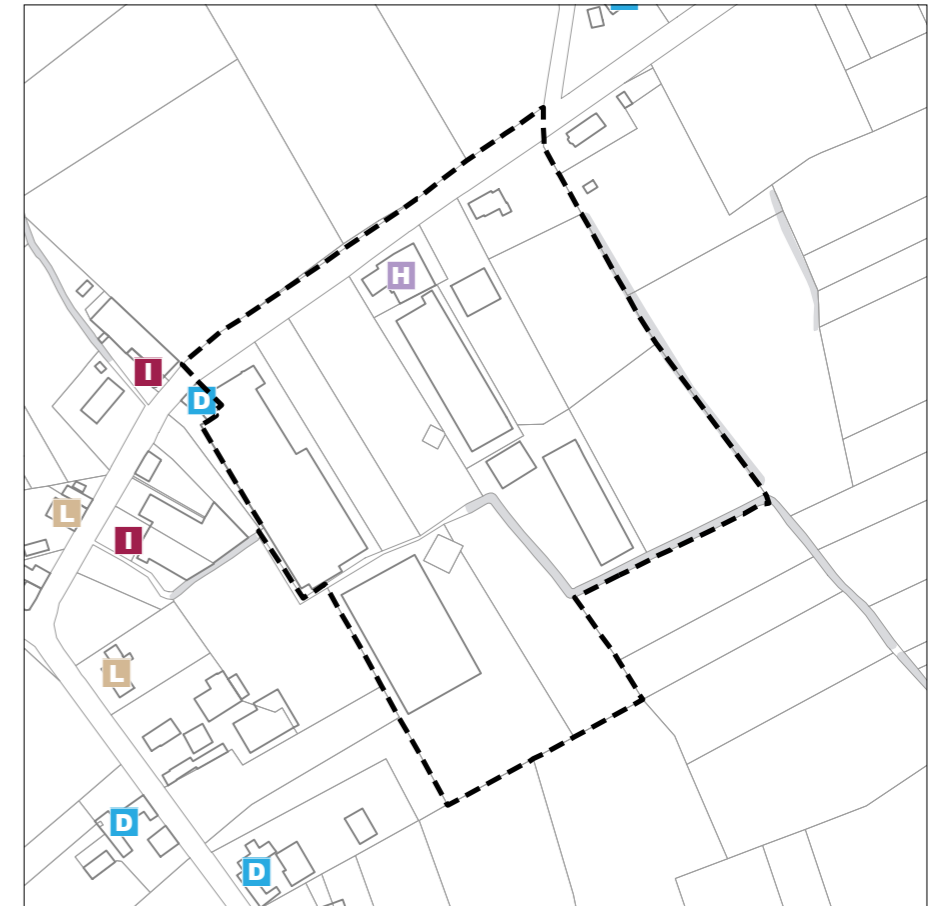
Binnen de site valt er een bedrijf onder de categorie 'groothandel, fabricage en Industrie'. Aanpalend zijn er heel wat verschillende functies gevestigd, waaronder 'diensten', 'bouw' 'handel' en 'groothandel, fabricage en industrie'.

Beologic

Binnen de site valt er een bedrijf onder de categorie 'diensten'. Aanpalend is er een bedrijf dat valt onder de categorie 'groothandel, fabricage en Industrie'.



5/ Coussement



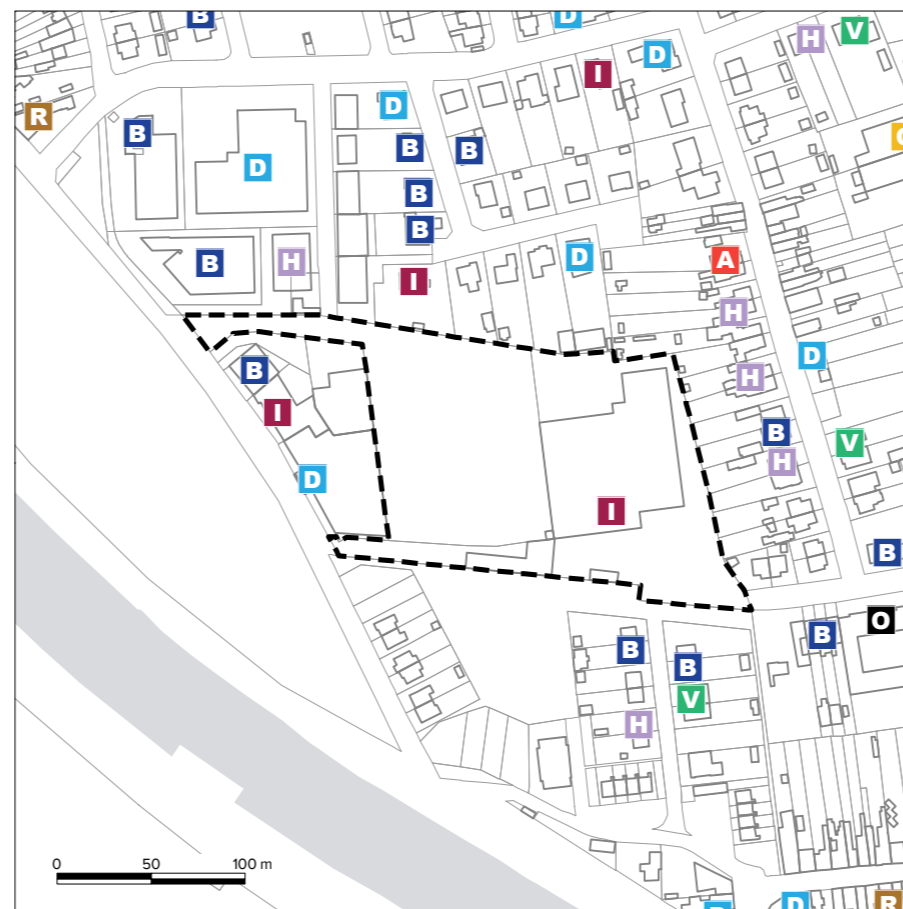
6/ Deweer-Dewitte

Functiekaart

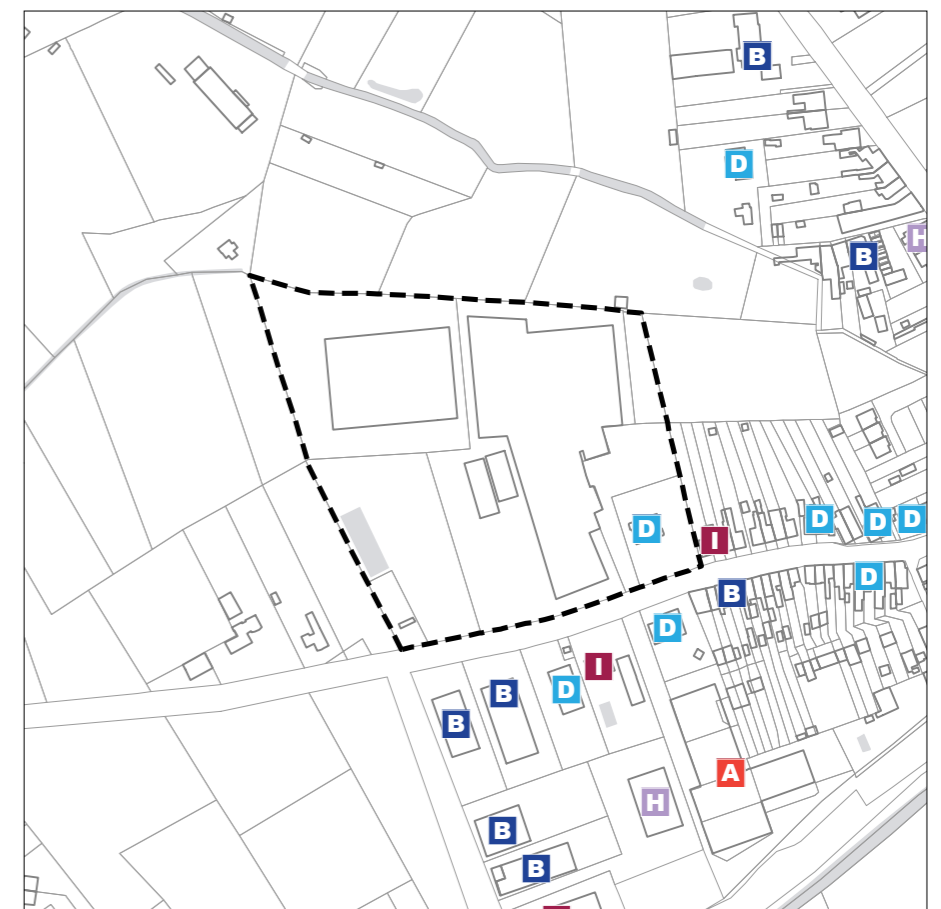
Bron: bedrijvengids Leiedal, november 2022



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



7/ Recupal



8/ Beologic

2.2. Toestand van het leefmilieu en de natuur

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

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

2.3. Historische toestand

Ferraris, < 1777

Dit betreft een gedigitaliseerde georeferencierte versie van de oorspronkelijke kaarten uit het einde van de 18^{de} eeuw. De locatie van de huidige plancontour is gezien de mogelijke deformatie eerder indicatief.

Succes Invest

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. De omgeving bestond uit enkele verspreide hoeves tussen akkers. Achterliggend aan de site, waar vandaag ook een stukje bos is, is ook op de Ferrariskaart bos te zien.

Brandhout Demeyer

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. De omgeving bestond uit enkele verspreide hoeves tussen akkers.

Poleyn Bouw

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. De omgeving bestond uit enkele verspreide hoeves tussen akkers. Er is een gebouwencluster zichtbaar ten zuidoosten van het deelgebied.

Velosliko

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. De omgeving bestond uit akkers en velden.



1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko



Coussement

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. De omgeving bestond uit enkele verspreide hoeves tussen akkers. De structuur van de wegenis was reeds zeer gelijkaardig aan deze vandaag.

Deweer-Dewitte

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. Langs de Tiegemstraat stonden enkele hoeves. De structuur van de wegenis was reeds gelijkaardig aan deze vandaag.

Recupal

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. De omgeving bestond uit enkele verspreide hoeves tussen akkers, met even verderop de woonkern van Moen.

Beologic

Ten tijde van Ferraris had het gebied een agrarisch karakter. De omgeving bestond uit akkers en velden.



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic



Popp, 1850 >

Dit betreft een gedigitaliseerde georeferencierte versie van de oorspronkelijke kaarten uit het midden van de 19^{de} eeuw. De locatie van de huidige plancontour is gezien de mogelijke deformatie eerder indicatief.

Succes Invest

Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch met verspreide bebouwing.

Brandhout Demeyer

Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch met verspreide bebouwing.

Poleyn Bouw

Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch met verspreide bebouwing. De gebouwencluster ten zuidoosten van het deelgebied is wat gegroeid.

Velosliko

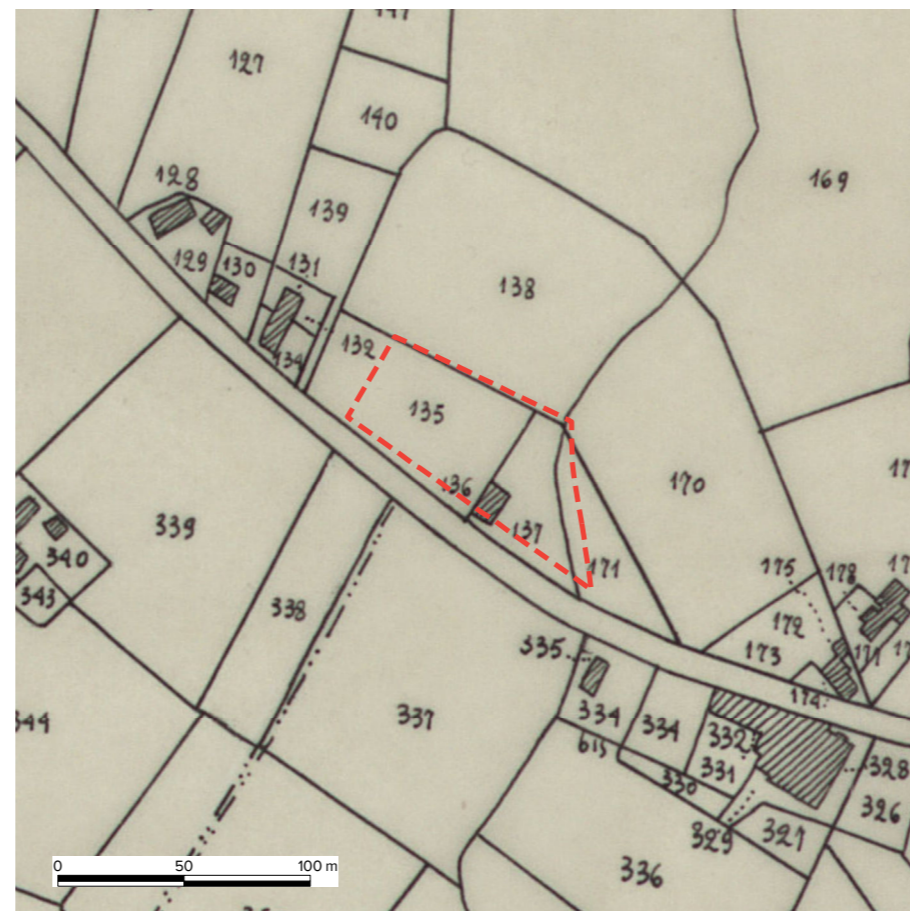
Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch. Van het kanaal Bossuit-Kortrijk is er nog geen spoor.



1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko



Coussement

Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch met verspreide bebouwing.

Deweer-Dewitte

Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch met enkele hoeves langs de Tiegemstraat.

Recupal

Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch met verspreide bebouwing met aanpalend de kern van Moen die zich heeft uitgebreid in westelijke richting.

Beologic

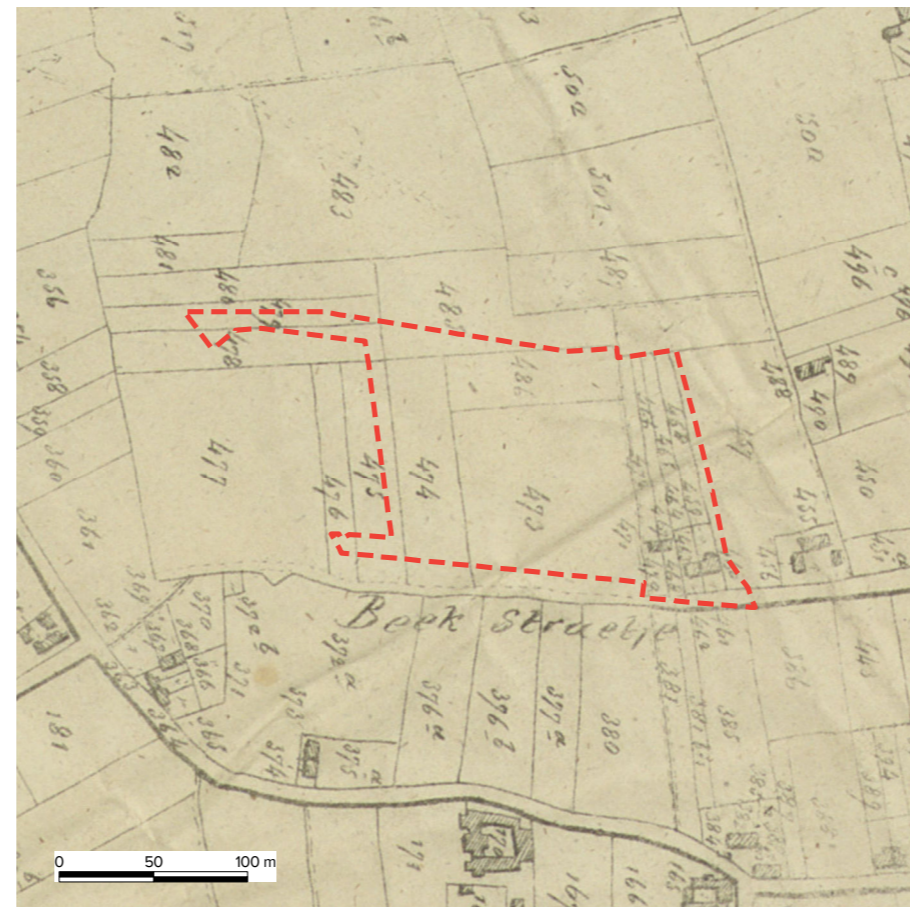
Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch.



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic



3. Juridische toestand

In dit hoofdstuk wordt de juridische toestand beschreven. In de eerste hoofdstukken wordt een overzicht gegeven van de verkavelingsvergunningen, het onroerend erfgoed op de inventaris bouwkundig erfgoed, de buurtwegen, het herbevestigd agrarisch gebied, het VEN- en IVON-gebied, het Vogelrichtlijnen- en Habitatgebied en de watertoetskaarten. Daarna wordt deze informatie in het hoofdstuk 'Overzicht per site' gebundeld per site samen met elementen uit de feitelijke toestand.

3.1. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

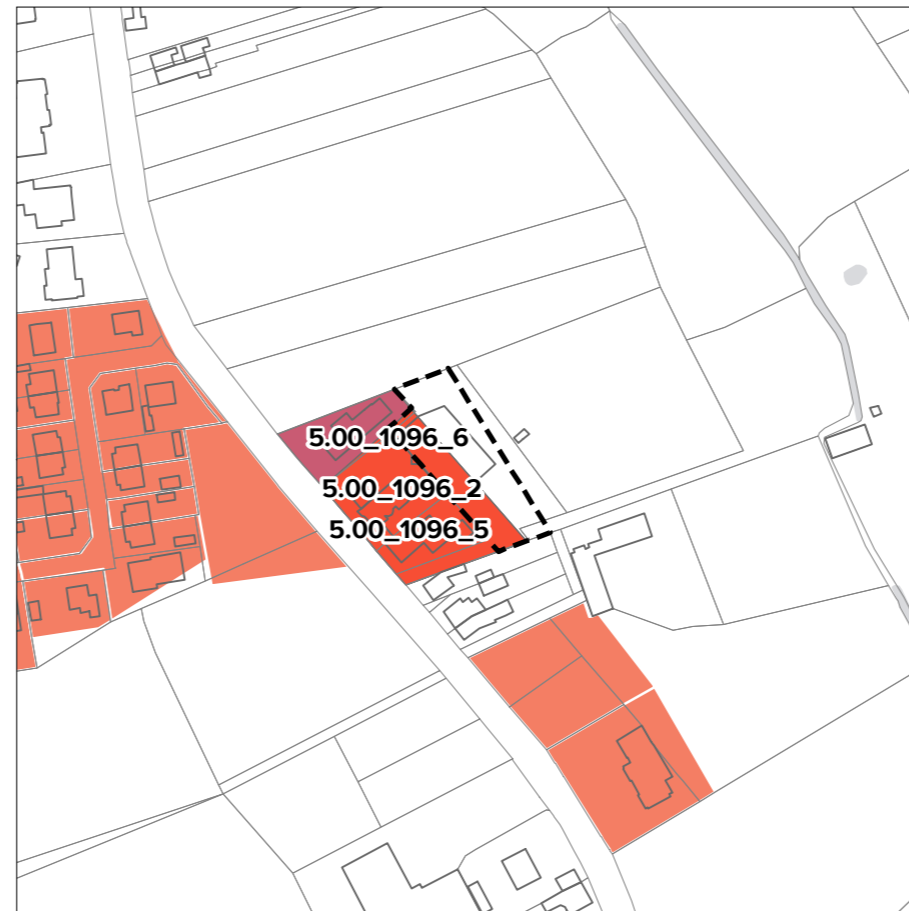
Enkel binnen de sites van Succes Invest en Velosliko zijn er goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen.

Succes Invest

- Verkaveling (1985)
- 5.00_1096_2 - wijziging verkavelingsvergunning (1992)
- 5.00_1096_5 - wijziging verkavelingsvergunning (2003)
- 5.00_1096_6 - verkavelen van gronden; wijzigen van achteruitbouwstrook (2010)

Velosliko

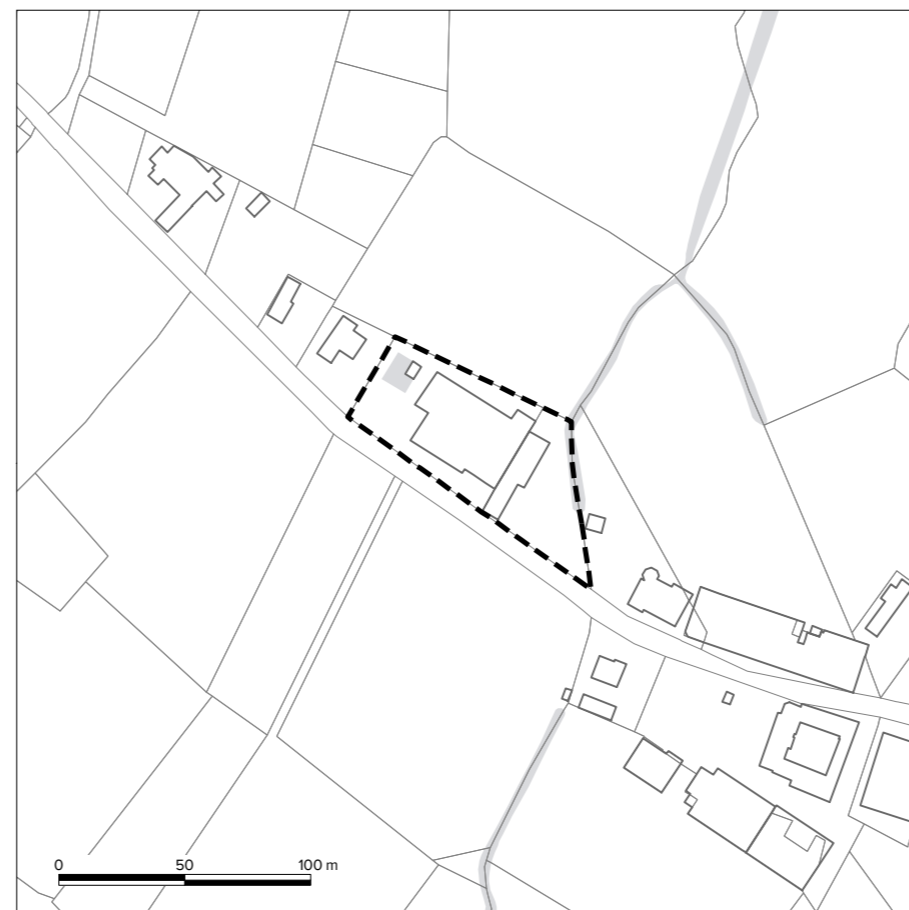
- 5.00_1105_1 - verkavelen van een grond (1987)
- 5.00_1105_4 - verkavelen van een grond; wijziging (2007)



1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

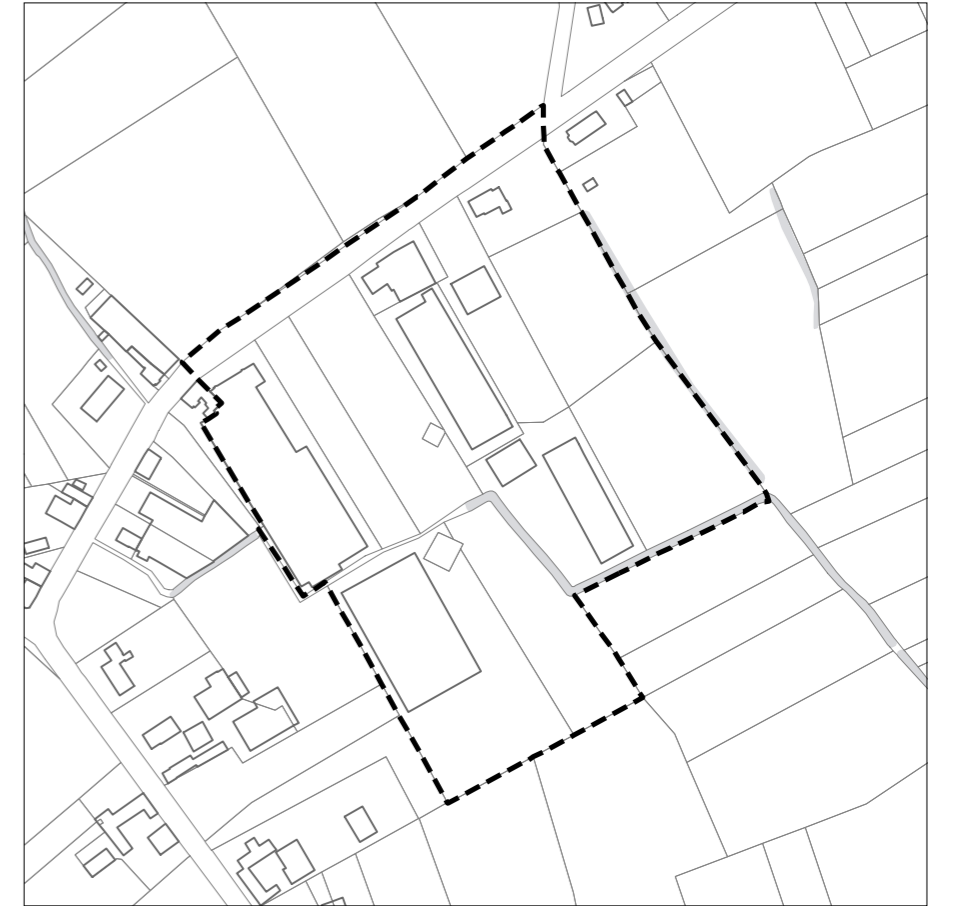
Verkavelingen

Bron: Gemeente Zwevegem, april 2022





5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



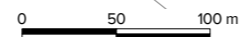
7/ Recupal



8/ Beologic

Verkavelingen

Bron: Gemeente Zwevegem, april 2022



3.2. Onroerend erfgoed

Binnen de deelgebieden zijn er geen monumenten, 'Gebieden geen archeologie', cultuurhistorische landschappen of erfgoedlandschappen gelegen.

Per site wordt er een overzicht gegeven van de erfgoedobjecten die opgenomen werden in de inventaris bouwkundig erfgoed. Daarnaast werd ook de evaluatie aan de hand van het 'Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem' (2017) opgenomen.

Er bevinden zich geen erfgoedobjecten binnen of aanpalend aan deelgebieden Succes Invest, Brandhout Demeyer en Deweer-Dewitte.

Poleyn Bouw

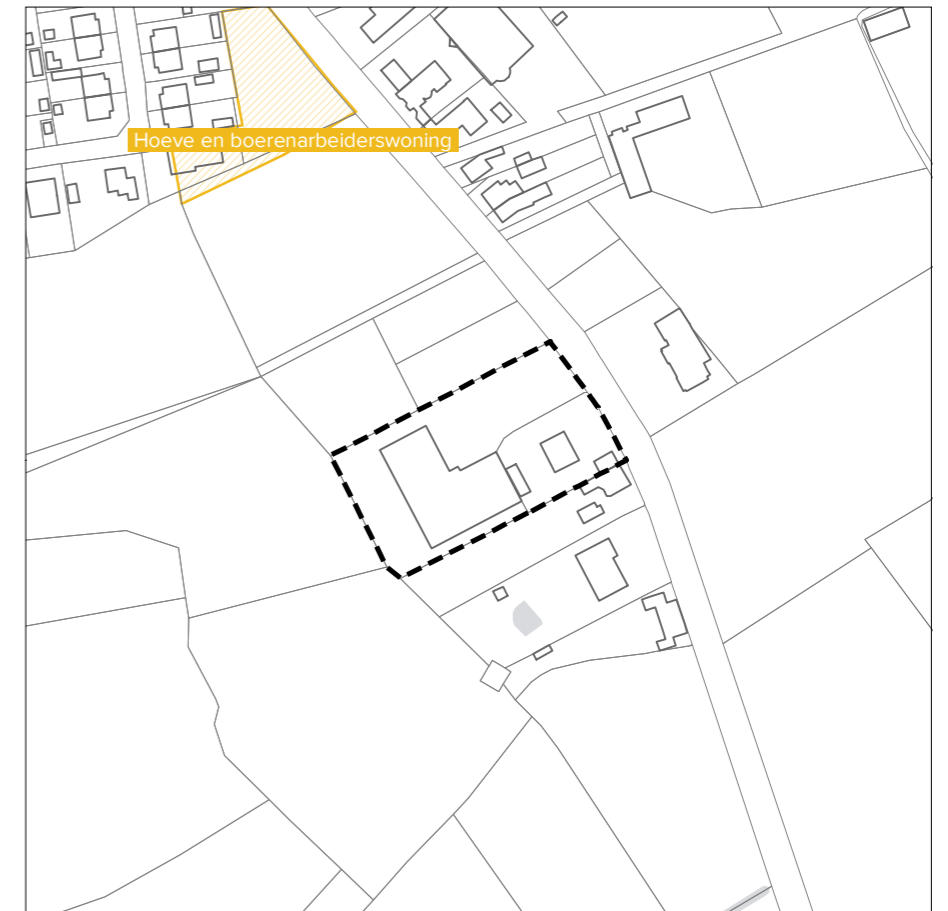
Binnen het deelgebied: Arbeiderswoning (Pontstraat)

Velosliko

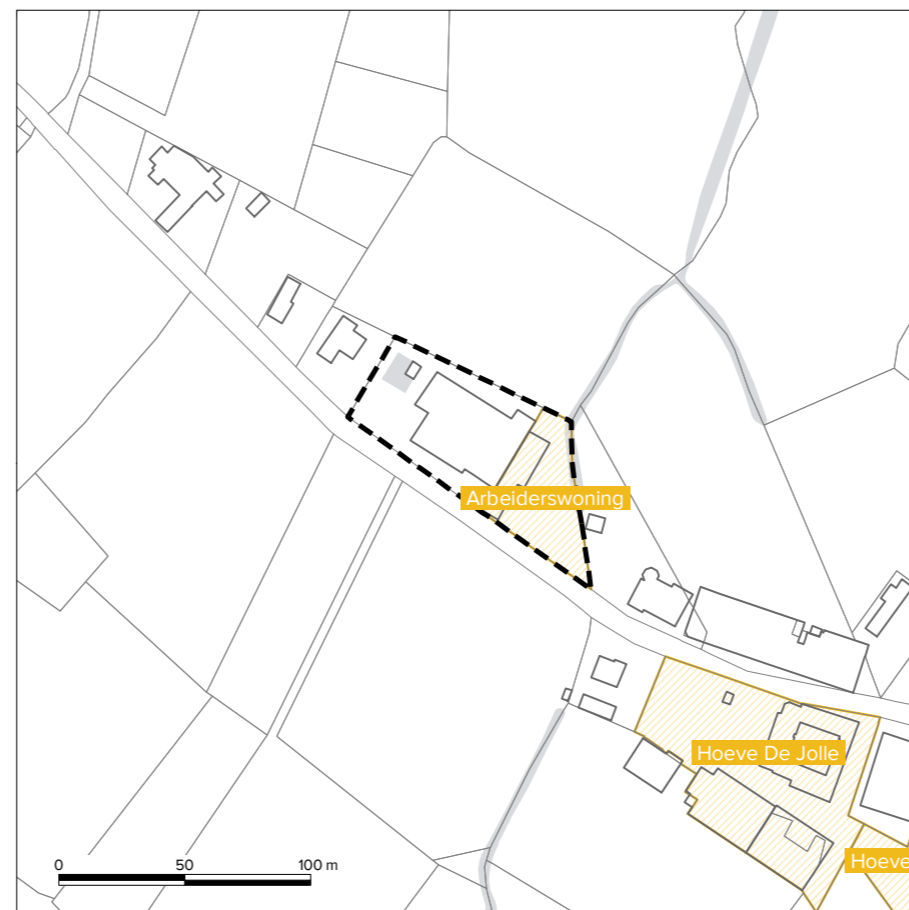
Grenzend aan het deelgebied: Kanaal Bossuit-kortrijk



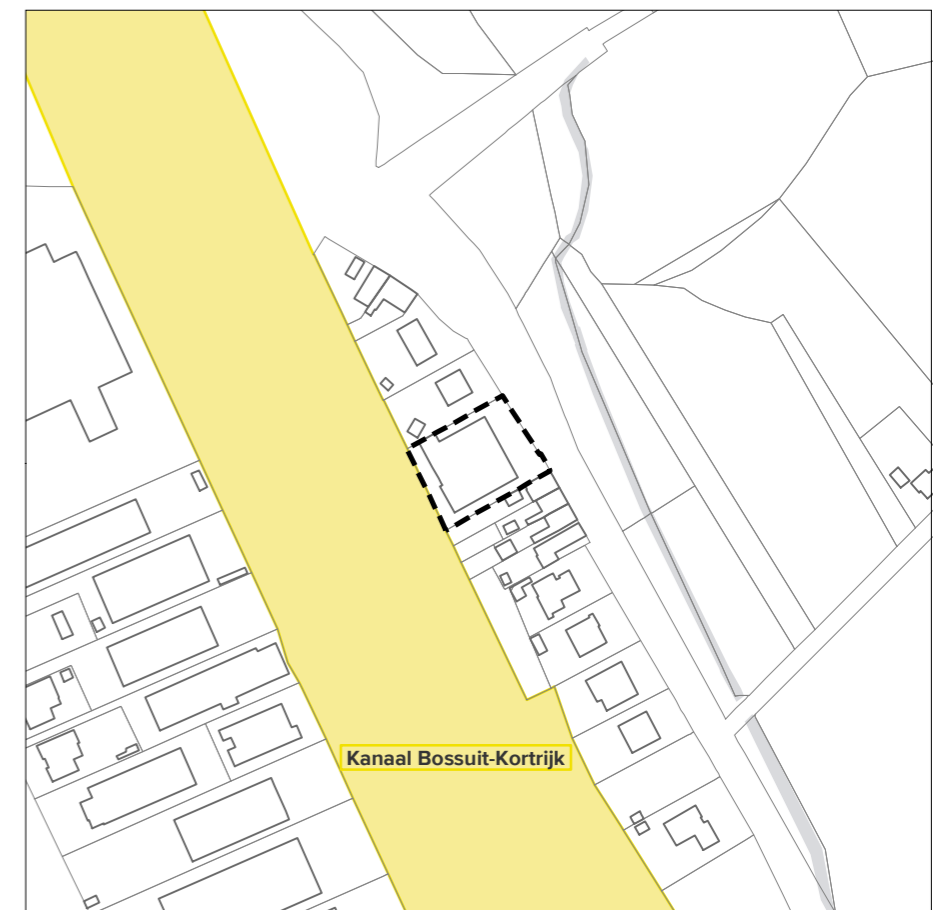
1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer




3/ Poleyn Bouw




4/ Velosliko

Bouwkundig erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 bouwkundig element

 bouwkundig geheel



0 50 100 m

Coussement

Binnen het deelgebied: Burgerhuis (N8)

Grenzend aan het deelgebied: Burgerhuis met bedrijfsgebouwen (N8)

Recupal

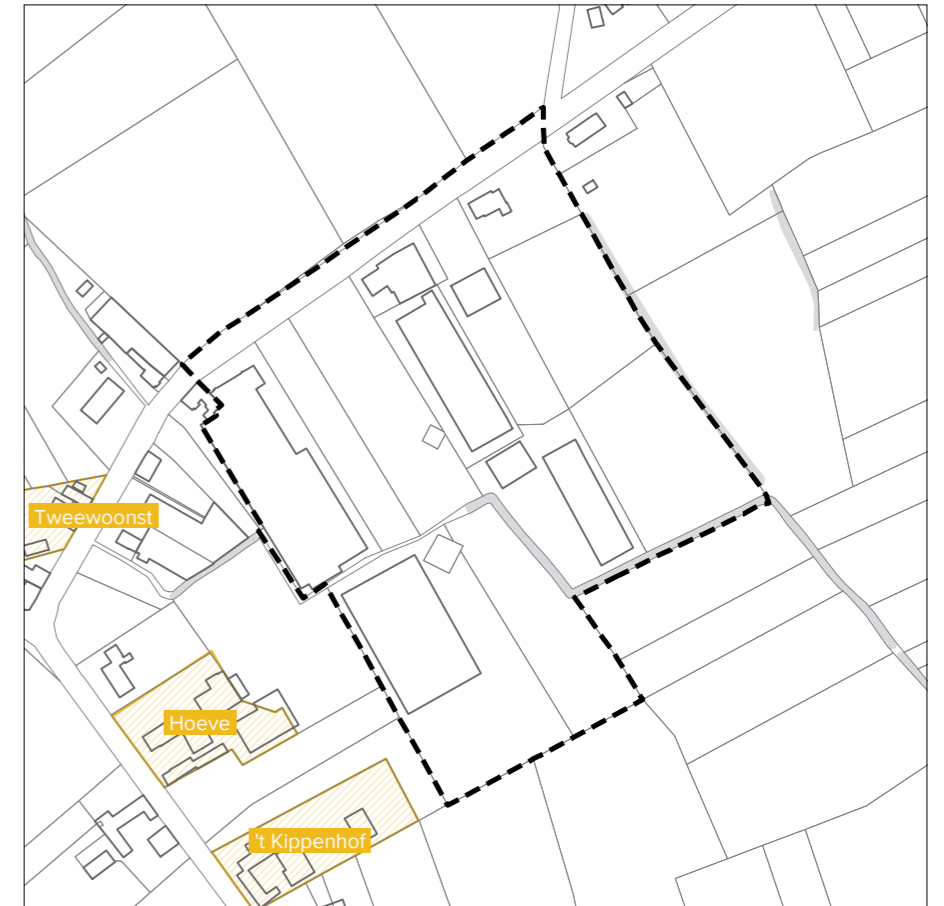
Grenzend aan het deelgebied: Burgerhuizen (Moense Beekstraat)

Beologic

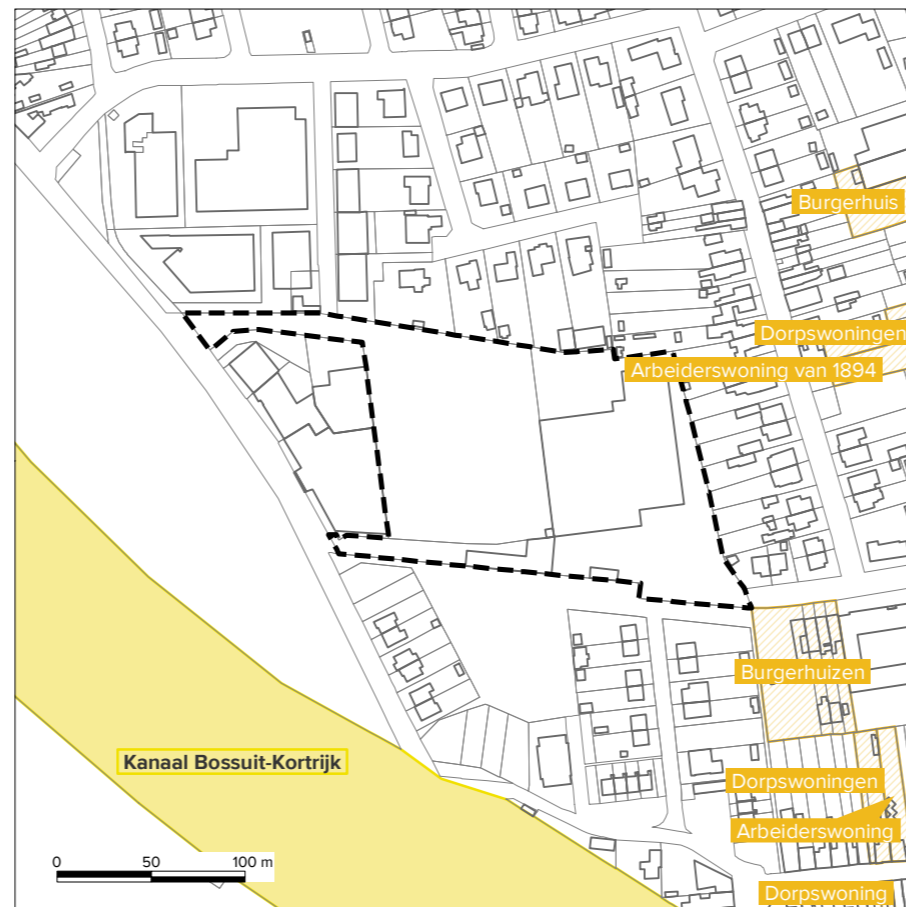
Binnen het deelgebied: Villa (Jolainstraat)



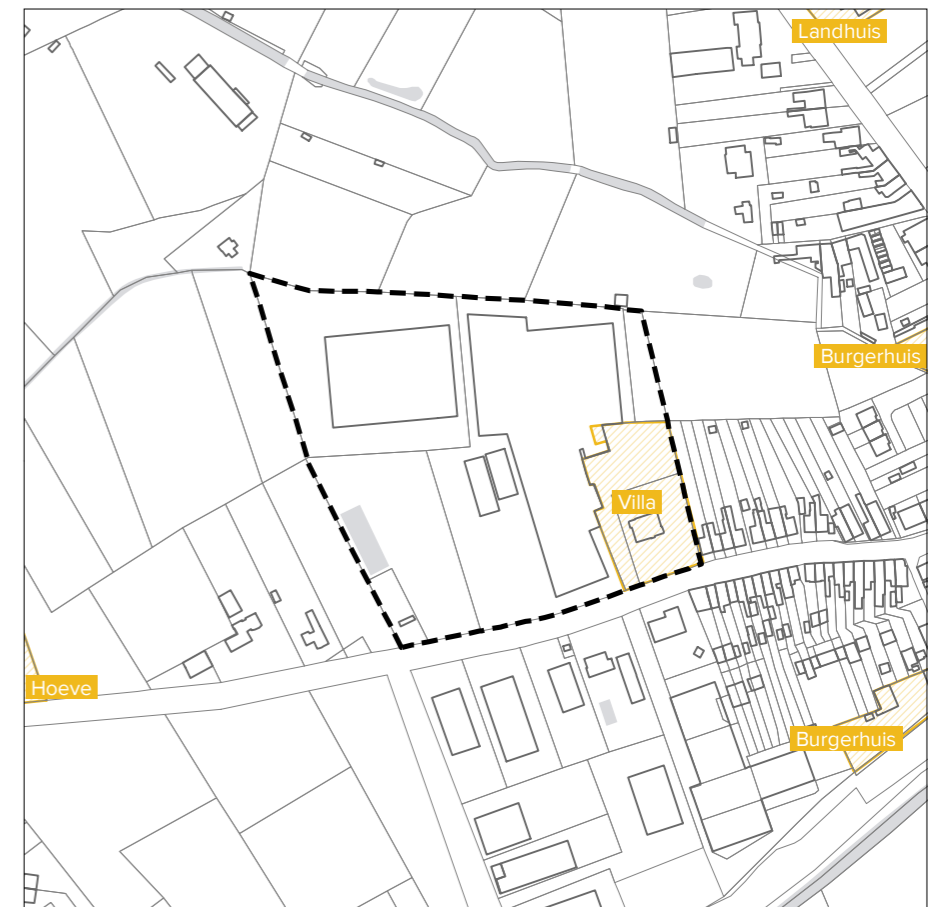
5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte




7/ Recupal




8/ Beologic

Bouwkundig erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 bouwkundig element

 bouwkundig geheel

Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem (2017)

Panden die wel als erfgoed opgelijst maar niet beschermd zijn, krijgen het hard te verduren vanwege hun vanuit ontwikkelingsoogpunt strategisch goed gelegen locatie. Veel van wat vandaag wordt bijgebouwd, toont grote onverschilligheid ten aanzien van het bouwkundige en stedenbouwkundige verleden en draagt niet bij tot de herkenbaarheid of identiteit van de (deel)gemeente. Vandaar een actieplan, dat tot een integraal erfgoedbeleid moet leiden. Een integraal beleid overstijgt het sectorale denken. Het streeft ernaar erfgoedbelangen en vernieuwing met elkaar in evenwicht te brengen.

Om een beleidsuitspraak te doen over de andere panden, worden ze in het actieplan geëvalueerd in het perspectief van de gemeentelijke ontwikkeling. Daarvoor worden twee normatieve begrippen ingevoerd: locuswaarde en ontwikkelingsprofiel. Het eerste staat voor een bottom-upbenadering (van perceel naar gemeente), het tweede voor een top-downbenadering (van gemeente naar perceel).

De locuswaarde wordt afgetoetst aan een aantal indicatoren. Zij geven de stedenbouwkundige motieven weer waarom een pand bewaard moet worden. De locuswaarde is bepalend voor de beleidshouding tegenover dit pand. Is de locuswaarde hoog, dan moet het pand, mits aanpassingen, behouden blijven. Is de locuswaarde laag, dan wordt behoud ter overweging gegeven. Slopen en vervangen zijn evenwaardige alternatieven. Een adviescommissie bewaakt de kwaliteit van de vervangingsbouw bij middelhoge en hoge locuswaarden.

De locusindicatoren

LOCUSINDICATOREN														
RUIMTELIJKE STRUCTUUR				OMGEVING					GEBOUW					
ONDER- STEUNT STADS- WEEFSEL	HOEK	HOMO- GEEN GEHEEL	HETERO- GEEN GEHEEL	NAAST MONU- MENT	NAAST INVENTA- RISPAND	INTERAC- TIE MET PUBLIEKE RUIMTE	SCHAAL- VERSCHIL GROTER	SCHAAL- VERSCHIL KLEINER	STIJL	TYPO- LOGIE	UNI- CITEIT	GEVEL	STAAT	INTERIEUR

Arbeiderswoning (Pontstraat)

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

Dwars op de straat ingeplante arbeiderswoning uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Dubbelhuis van rode baksteen verfraaid door aflijnende fries met uitgengelgd dropmotief. Licht getoogde muuropeningen met bewaard houtwerk. Zijgevel getypeerd door muurkapel met omlijsting van rode baksteen en Christusbeeld.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/81098>

Dit pand heeft een lage locuswaarde binnen het 'Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem (2017)':



Arbeiderswoning (Pontstraat) (2005)



Arbeiderswoning (Pontstraat) (Streetsmart, 2022)



Burgerhuis (N8) (2005)



Burgerhuis (N8) (Streetsmart, 2022)

Burgerhuis (N8)

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

Beeldbepalend hoekhuis uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Samenstel van twee burgerhuizen van rode baksteen en met anderhalve bouwlaag. Bij nummer 4, deuropening met omlijsting van zwarte baksteen. Vernieuwd houtwerk.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/81072>

Dit pand heeft een hoge locuswaarde binnen het 'Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem (2017)':



Burgerhuis met bedrijfsgebouwen (2005)



Burgerhuis met bedrijfsgebouwen (Streetsmart, 2022)

Burgerhuis met bedrijfsgebouwen

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

Burgerhuis met aangrenzende bedrijfsgebouwen (garage en burelen) uit het interbellum en aan de straat gelegen schuur uit het begin van de 20ste eeuw; woning aan de straat afgezet door laag bakstenen muurtje. Geheel van gele baksteen, horizontaal geled door de witbeschilderde casementen en muurbanden en getypeerd door de invloeden van de art deco, zie de in- en uitspringende muurvlakken, de luifels en de afgeronde hoeken. Rechthoekige muuropeningen met deels bewaard houtwerk. Fraaie deur. Achtergelegen drie hoge en zeven lage bedrijfsbeuken.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/81065>

Dit pand heeft een middelhoge locuswaarde binnen het 'Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem (2017)':

Villa (Jolainstraat) (afgebrand)

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

Villa uit de jaren 1940 gelegen te midden van tuin en aan de straat afgezet door bakstenen muurtje. Oranje baksteenbouw onder pannen (geglazuurd) zadel- en schilddak; overkragende kroonlijst. Opvallende brede linkertravee met verdiept portaal. Witgepleisterde puntgevel met half-cirkelmotief. Rechthoekige muuropeningen onder latei; bewaard schrijnwerk.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/81294>

Dit pand heeft een middelhoge locuswaarde binnen het 'Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem (2017)':

Recent woedde er een zware brand in de Villa. De schade aan onder meer het dak is zichtbaar op de recentste foto.



Villa (Jolainstraat) (2005)



Villa (Jolainstraat) (Streetsmart, 2022)

3.3. Buurtwegen

Succes Invest

Grenzend aan het plangebied:

- Chemin nr. 10 (opgenomen in publiek domein Scheldestraat)

Brandhout Demeyer

Grenzend aan het plangebied:

- Chemin nr. 10 (opgenomen in publiek domein Scheldestraat)

Poleyn Bouw

Grenzend aan het plangebied:

- Chemin nr. 2 (opgenomen in publiek domein Pontstraat)

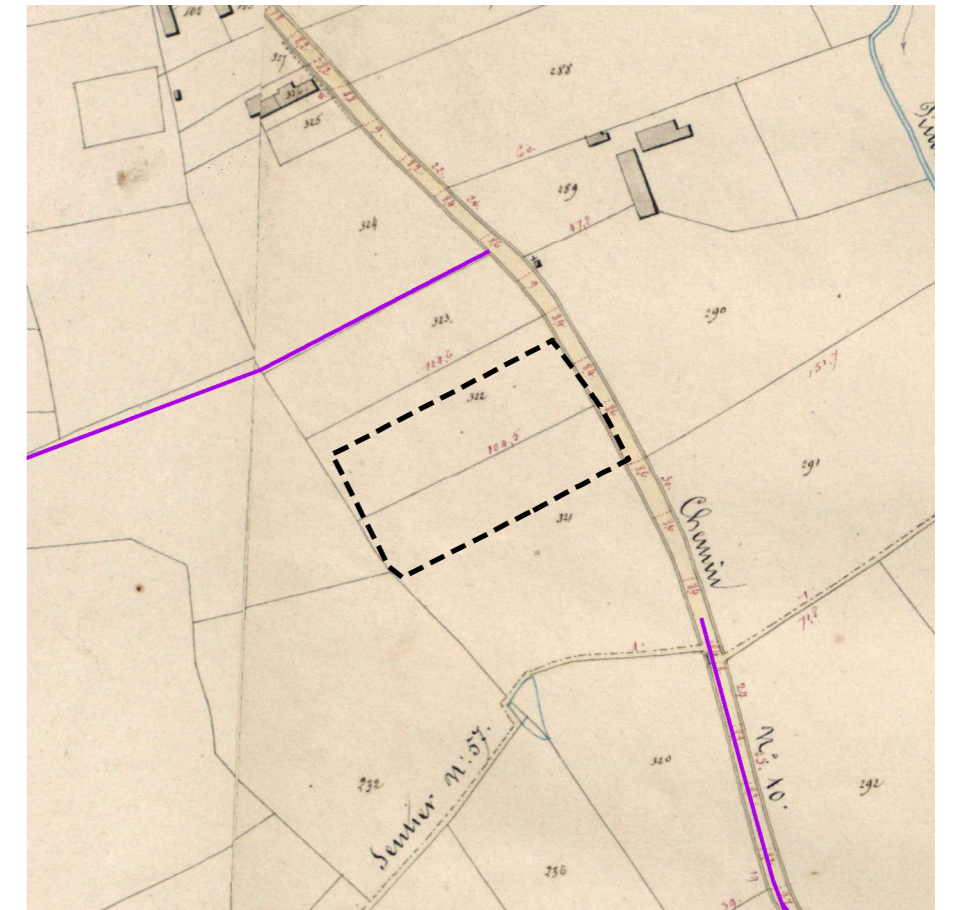
Velosliko

Grenzend aan het plangebied:

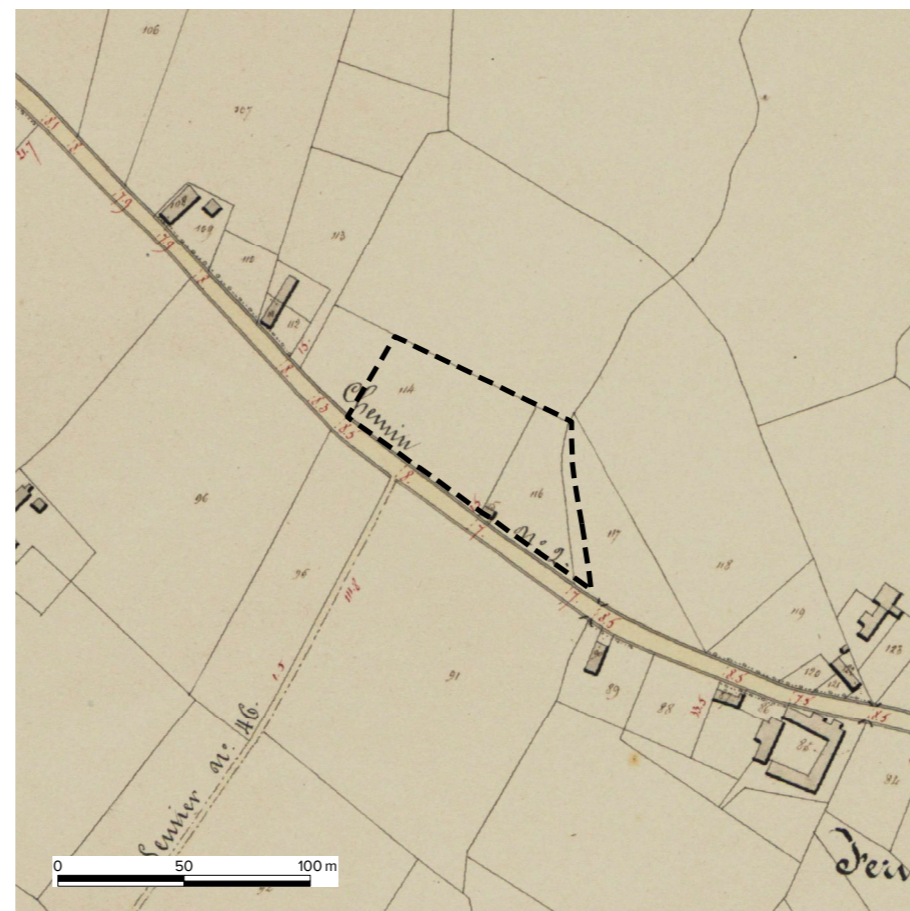
- Route de Courtrai à Oudenarde (opgenomen in publiek domein Keiberg)



1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Atlas der buurtwegen

Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022



 wijzigingen

Coussement

Grenzend aan het plangebied:

- Route de Courtrai à Oudenarde (opgenomen in publiek domein Keiberg)

Deweer-Dewitte

Binnen het plangebied:

- Chemin nr. 11 (opgenomen in publiek domein Tiegemstraat)

Recupal

Binnen het plangebied:

- Sentier nr. 68 (afgeschaft in 1955)

Grenzend aan het plangebied:

- Chemin nr. 28 (deels afgeschaft in 1899 en tracé deels verlegd)

Beologic

Binnen het plangebied:

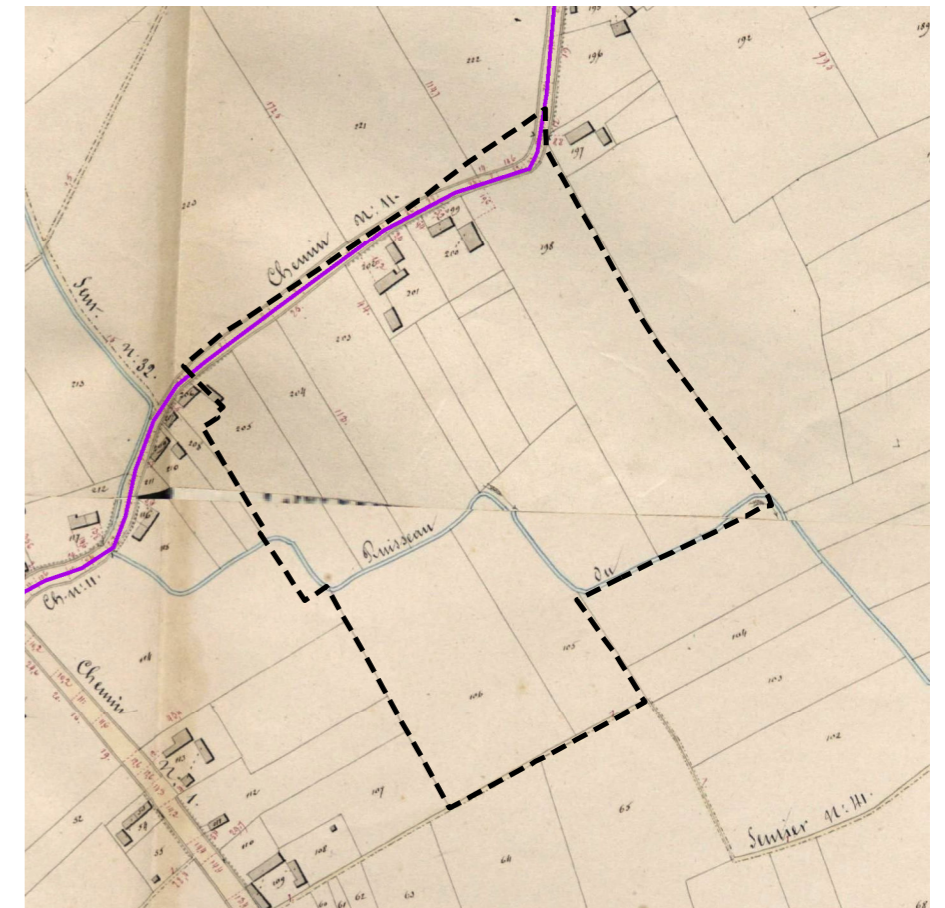
- Sentier nr. 72 (afgeschaft in 1955)
- Sentier nr. 130 (afgeschaft in 1948)

Grenzend aan het plangebied:

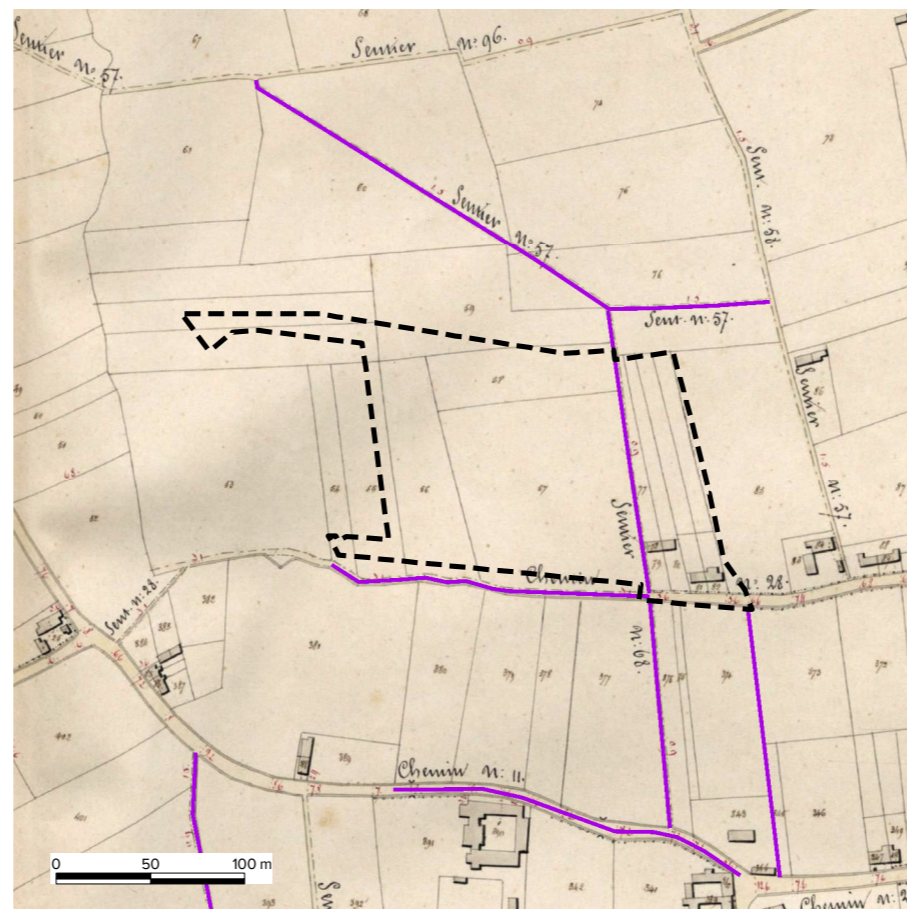
- Sentier nr. 122
- Chemin nr. 38 (toegankelijk als voetweg)



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Atlas der buurtwegen

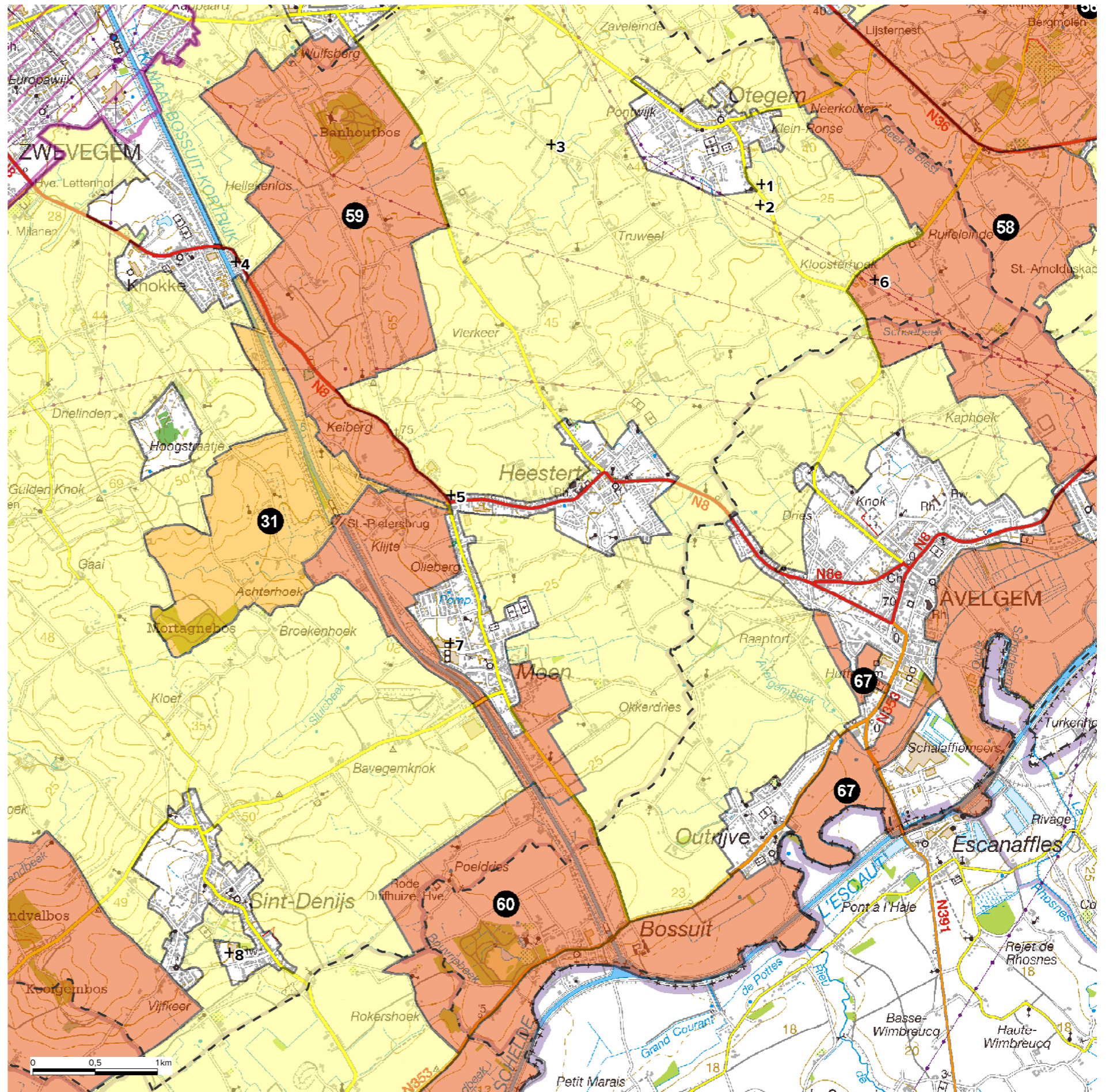
Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022



 wijzigingen

3.4. Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied

Enkel deelgebieden 1, 2 en 3 liggen volledig in herbevestigd agrarisch gebied. Deelgebied 5 ligt op de grens van het herbevestigd agrarisch gebied en deelgebied 6 ligt binnen de zone 'RUP's na verder onderzoek'. De andere deelgebieden (4, 7 en 8) zijn niet binnen een zone opgenomen.



3.5. VEN-gebied, IVON-gebied

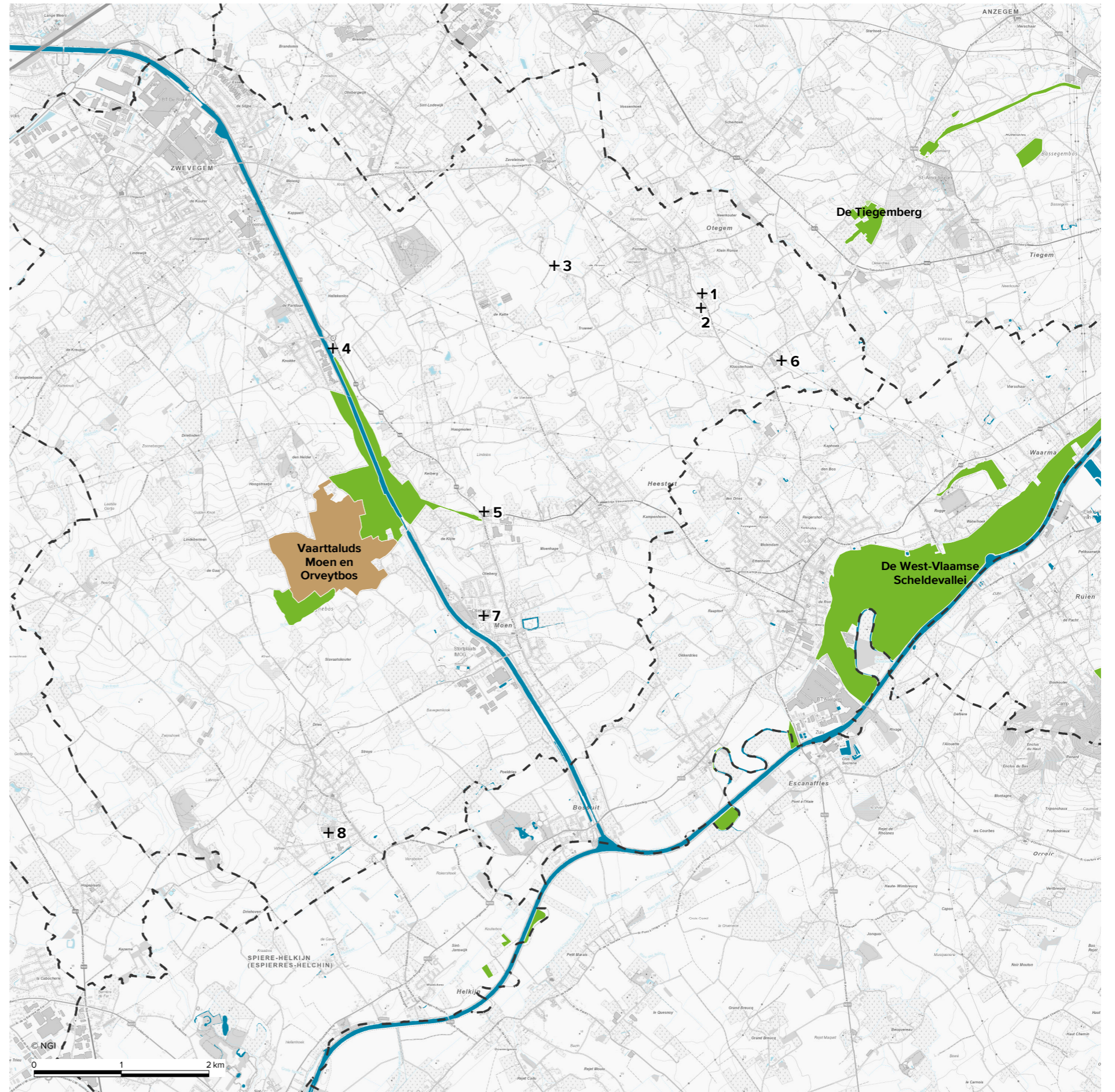
Geen van de deelgebieden is gelegen binnen een VEN- of IVON-gebied.

Deelgebied Velosliko (5) en Coussement (7) zijn gelegen nabij het GEN-gebied 'Vaarttaluds Moen en Orveytbos'.

VEN-gebied
Bron: ANB/Digitaal Vlaanderen, juni 2016



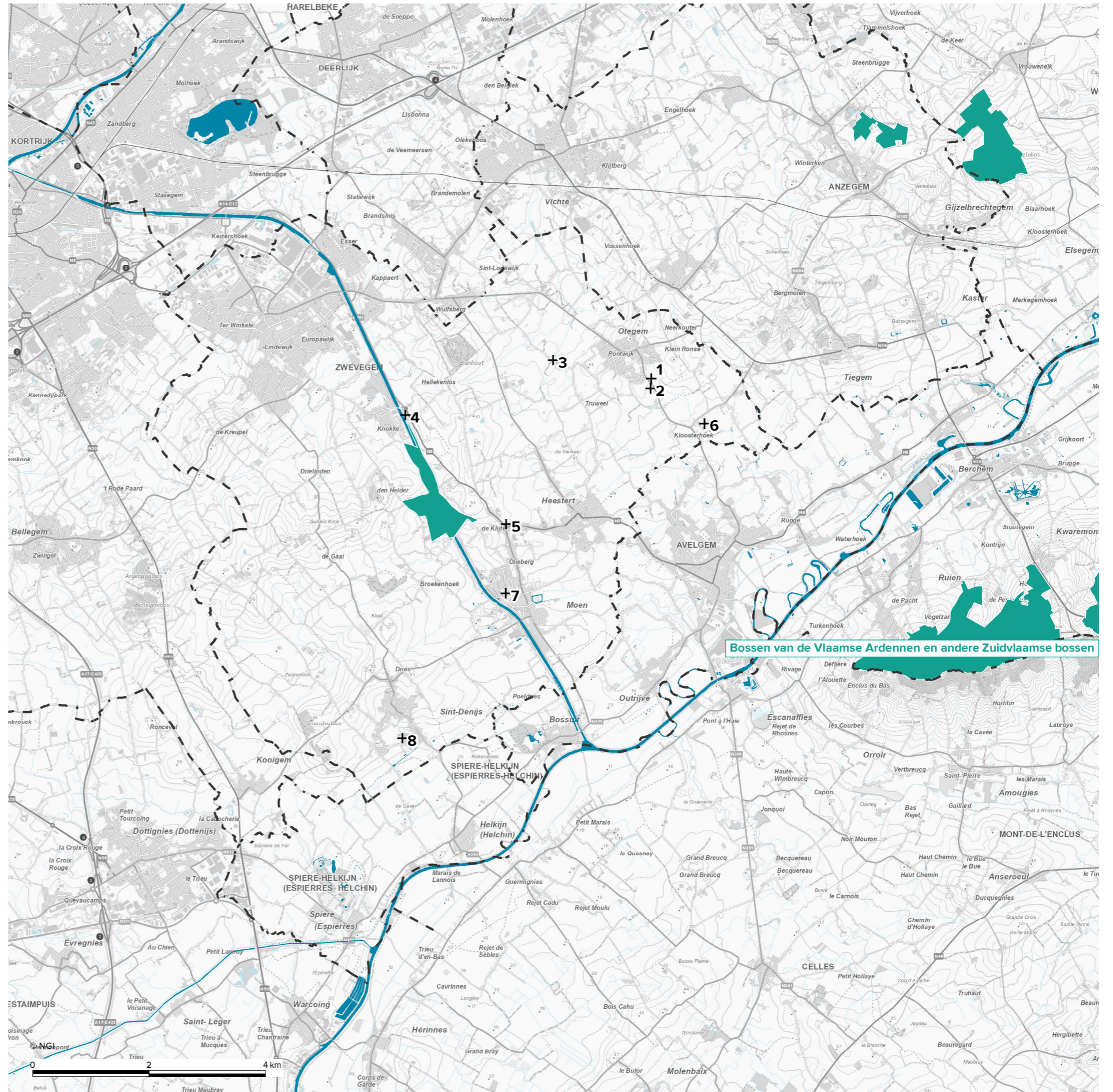
- VEN: grote eenheid natuur
- VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
- IVON: natuurverwevingsgebied



3.6. Vogelrichtlijngebied, Habitatrictlijngebied

Geen van de deelgebieden is gelegen binnen een vogel- of habitatrictlijngebied.


Deelgebied Velosliko (5) is gelegen nabij het habitatrictlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'.




Habitatrictlijngebied

Bron: ANB - Habitatrictlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005



 habitatrictlijngebied

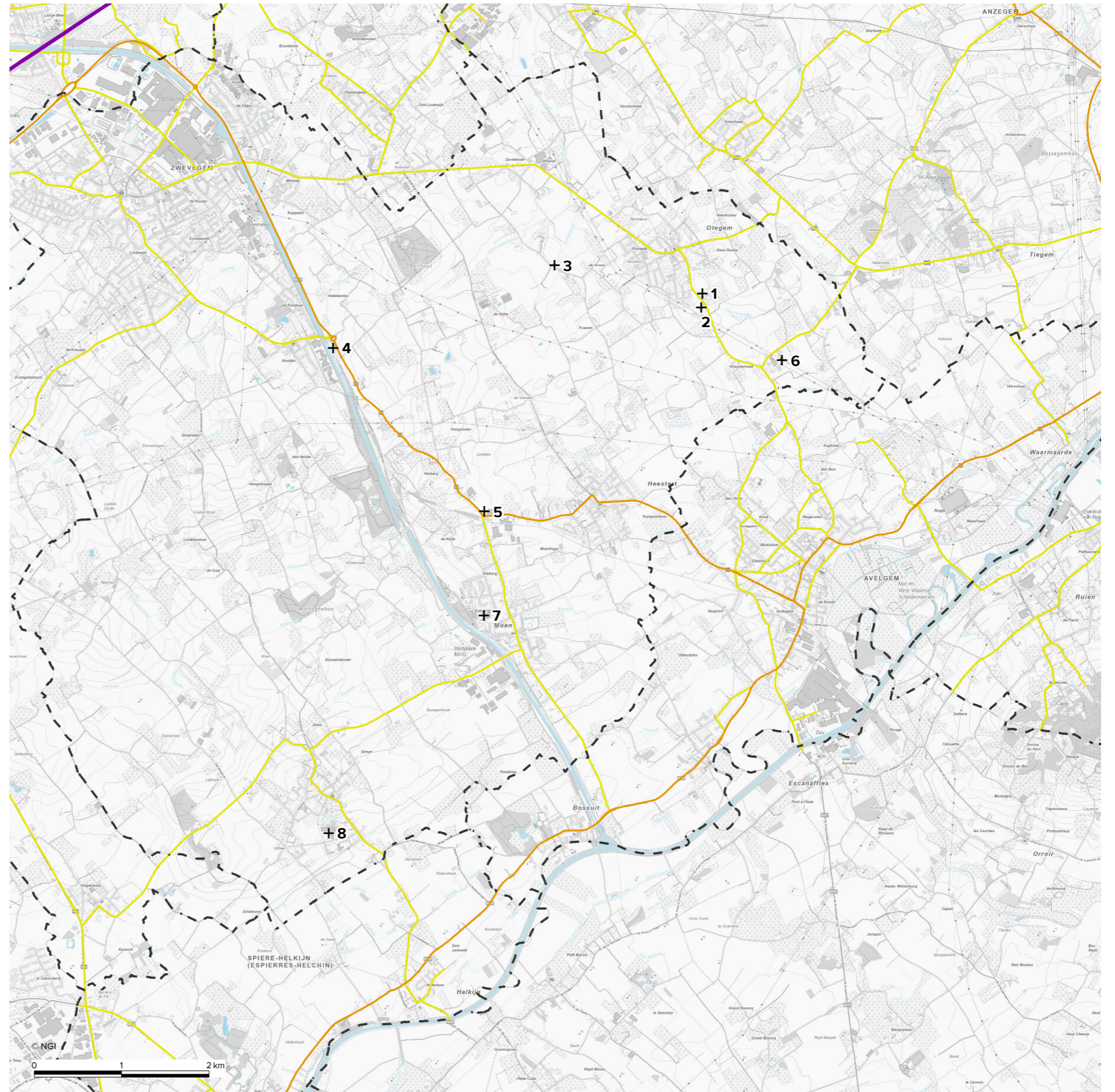
 vogelrichtlijngebied

3.7. Categorisering wegen

Deze kaart werd gebaseerd op de wegcategorisering zoals aangeduid in het PRS-WVI, in juni 2012 en verder opgenomen in het mobiliteitsplan van de gemeente Zwevegem.

Wegenregister per categorie
Bron: Digitaal Vlaanderen, september 2022

-  hoofdweg
-  primaire weg
-  secundaire weg
-  lokale weg (type 1 en 2)



3.8. Watertoets

3.8.1. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

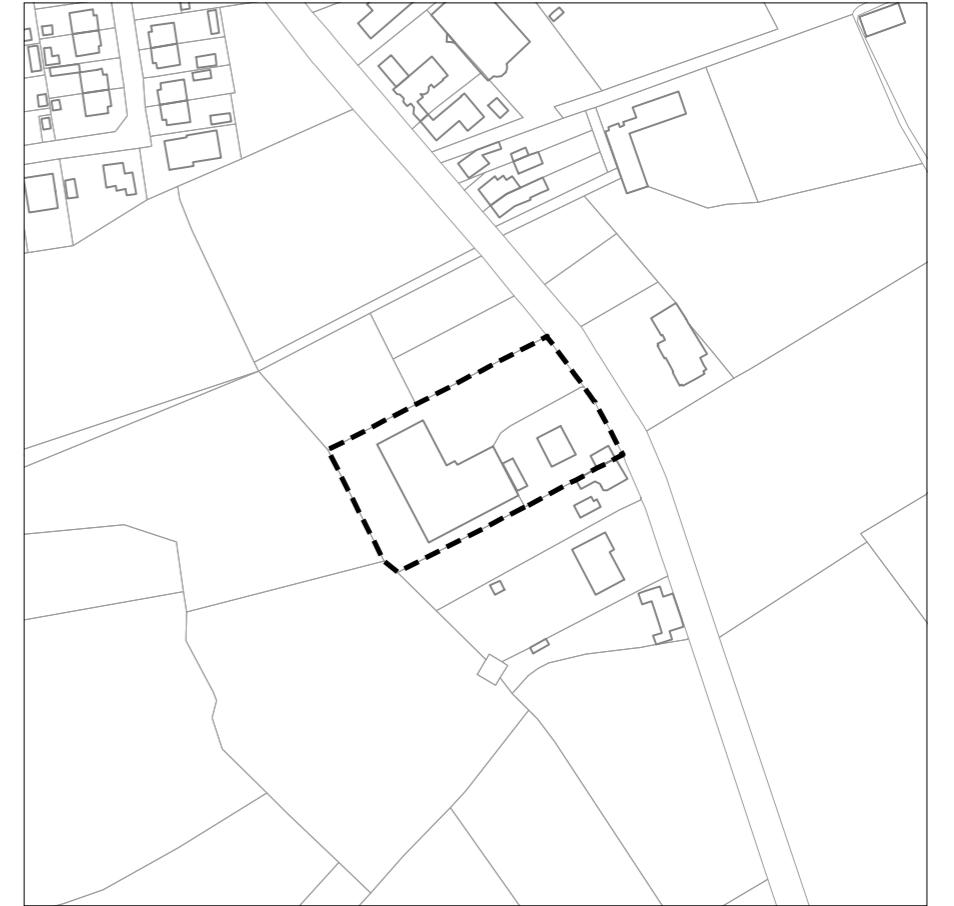
De kaart met aanduiding van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door fluviale overstromingen onder klimaatveranderingen. Bij fluviale overstromingen treden waterlopen buiten hun oevers.

Sites

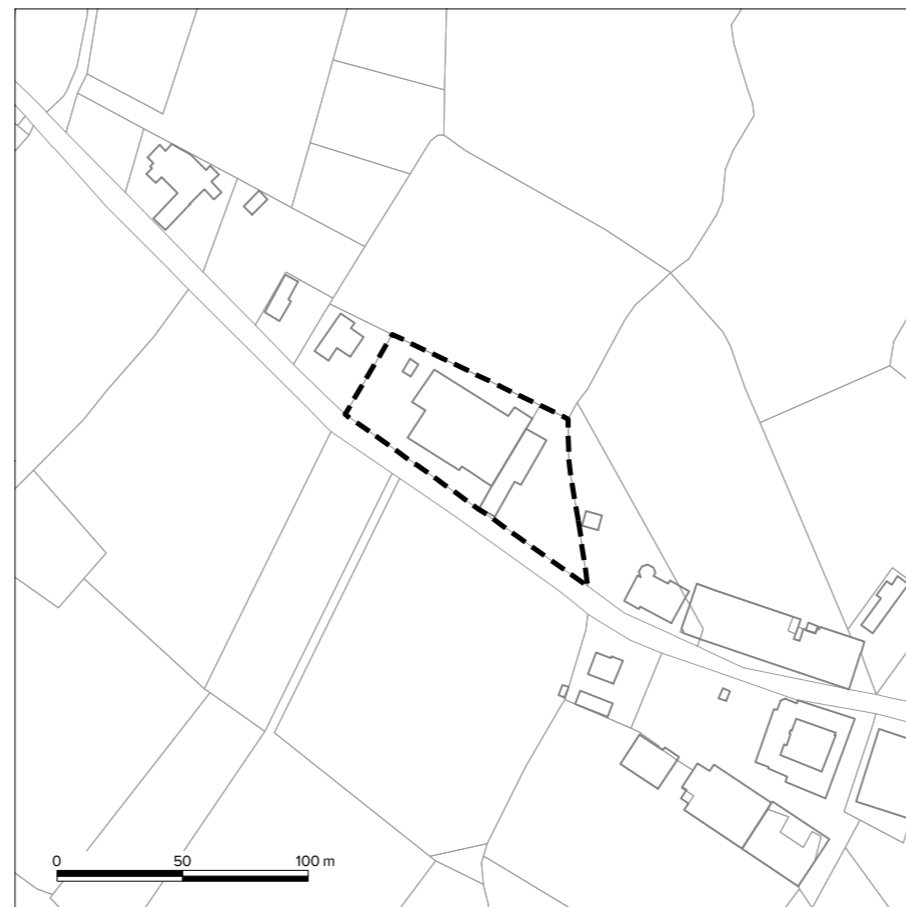
Volgens deze kaart zijn er geen zones binnen het plangebied gevoelig voor fluviale overstromingen.



1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw






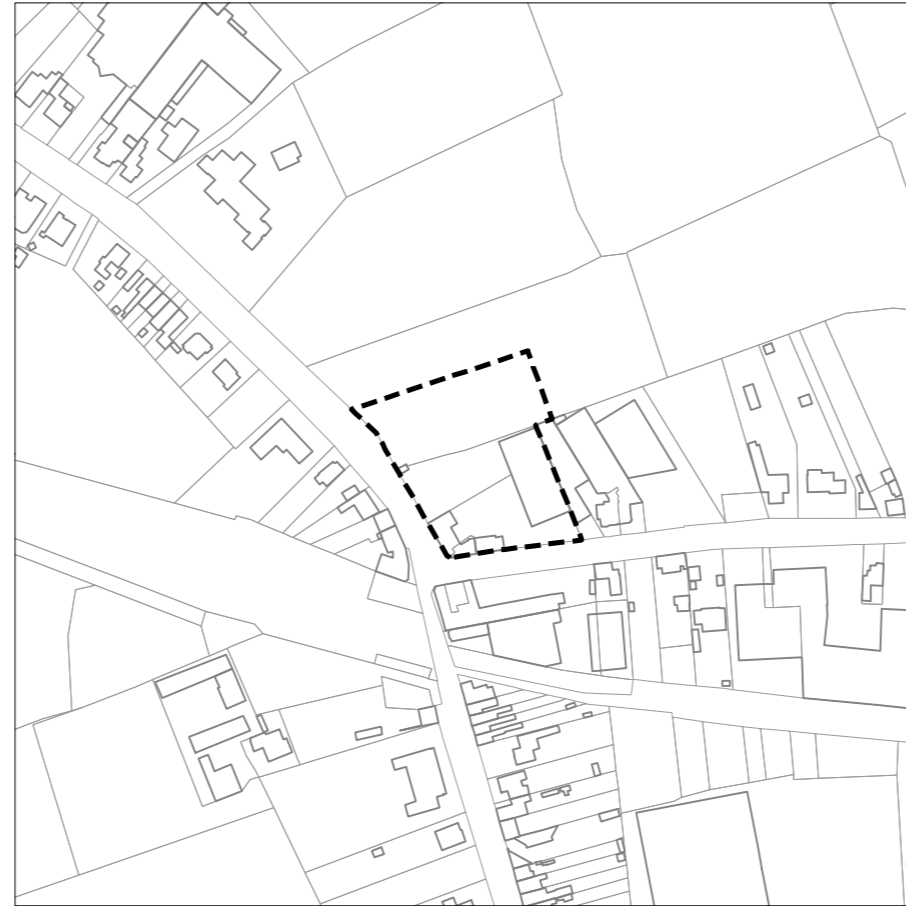
4/ Velosliko

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

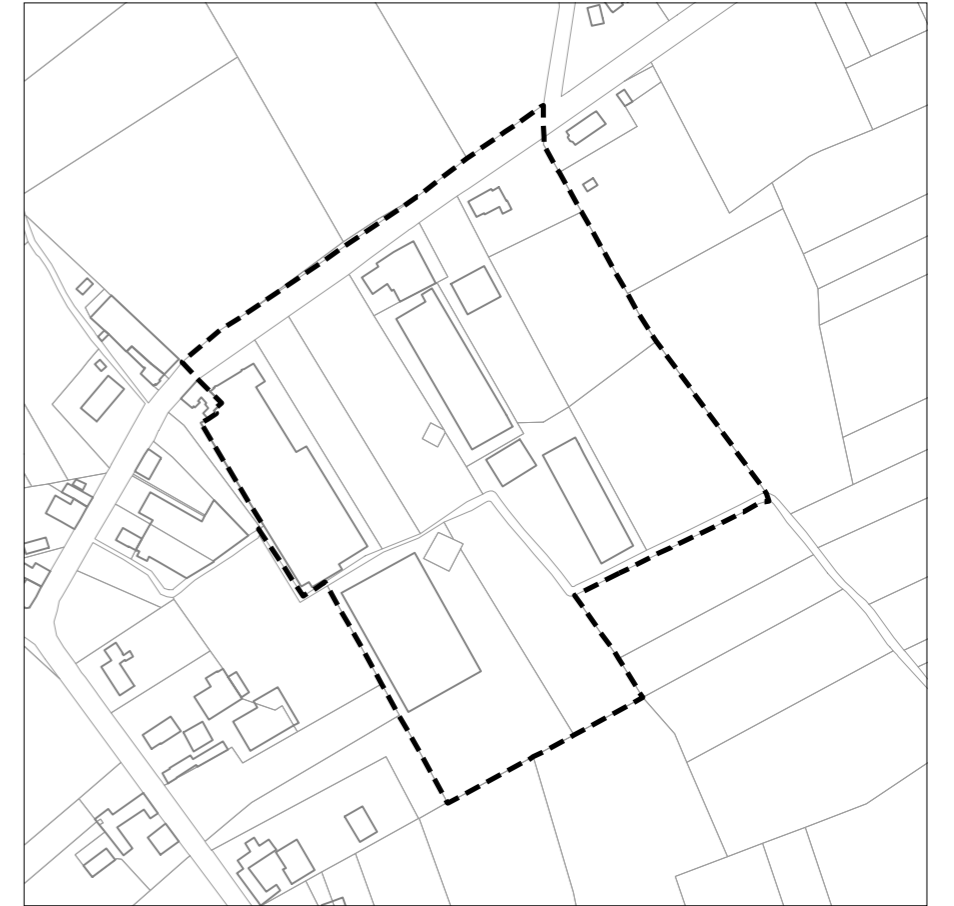
Bron: VMM, december 2022



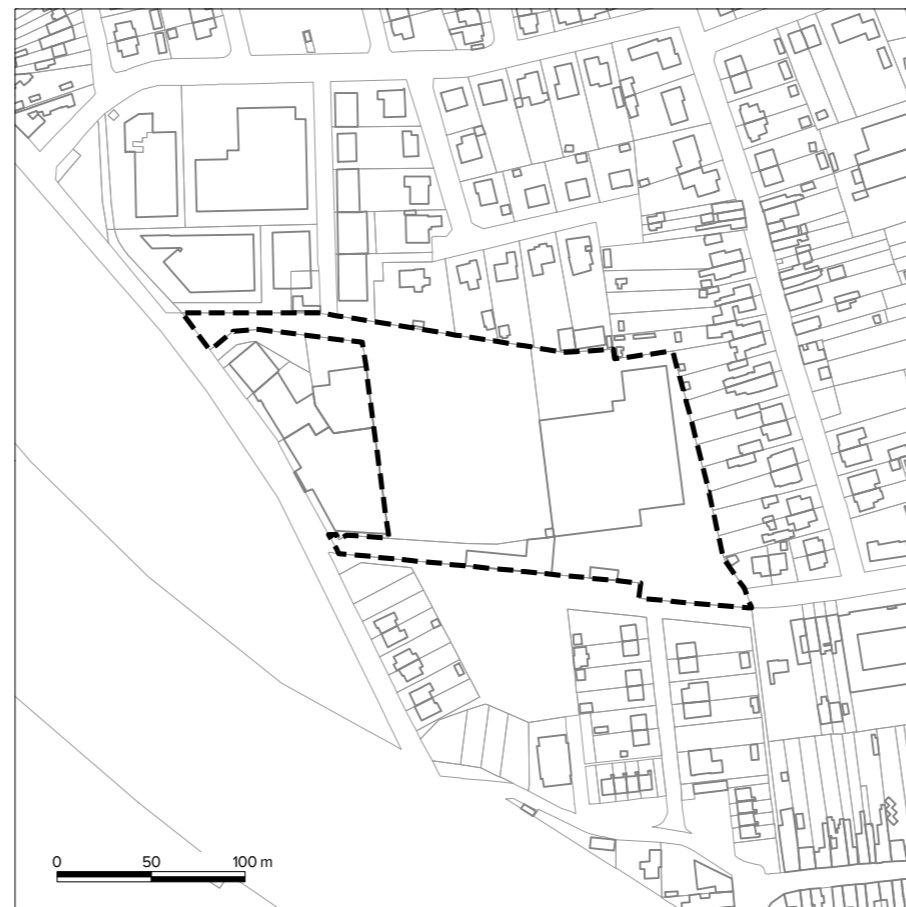
-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022



- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering

3.8.2. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

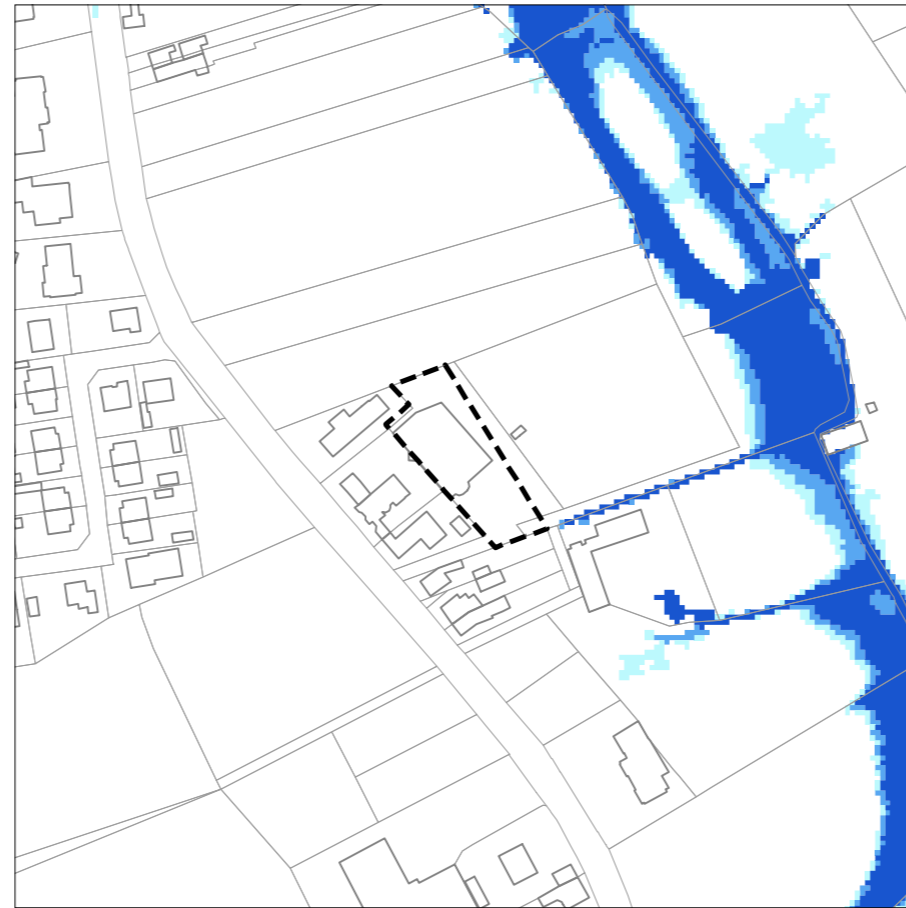
De kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen bij klimaatveranderingen. Bij hevige regen kan het water onvoldoende afgevoerd worden waardoor straten blank kunnen komen te staan.

Sites

Succes Invest, Brandhout Demeyer, Velosliko en Coussement bevinden zich niet in overstromingsgevoelig gebied. Dit ondanks de ligging van Succes Invest en Brandhout Demeyer nabij de Kleine Ronsebeek.

Het oostelijk deel van de site van Poleyn Bouw is gelegen binnen een zone met middelgrote overstromingskans, dit aan de Kasselrijbeek. Bij de Deweer Gallery en Tuin & hobby Dewitte heeft een zone langs de Kleine Ronsebeek een middelgrote overstromingskans. De grootste overstromingsgevoeligheid situeert zich volgens de kaarten tot aan het ingebuisde gedeelte van de beek.

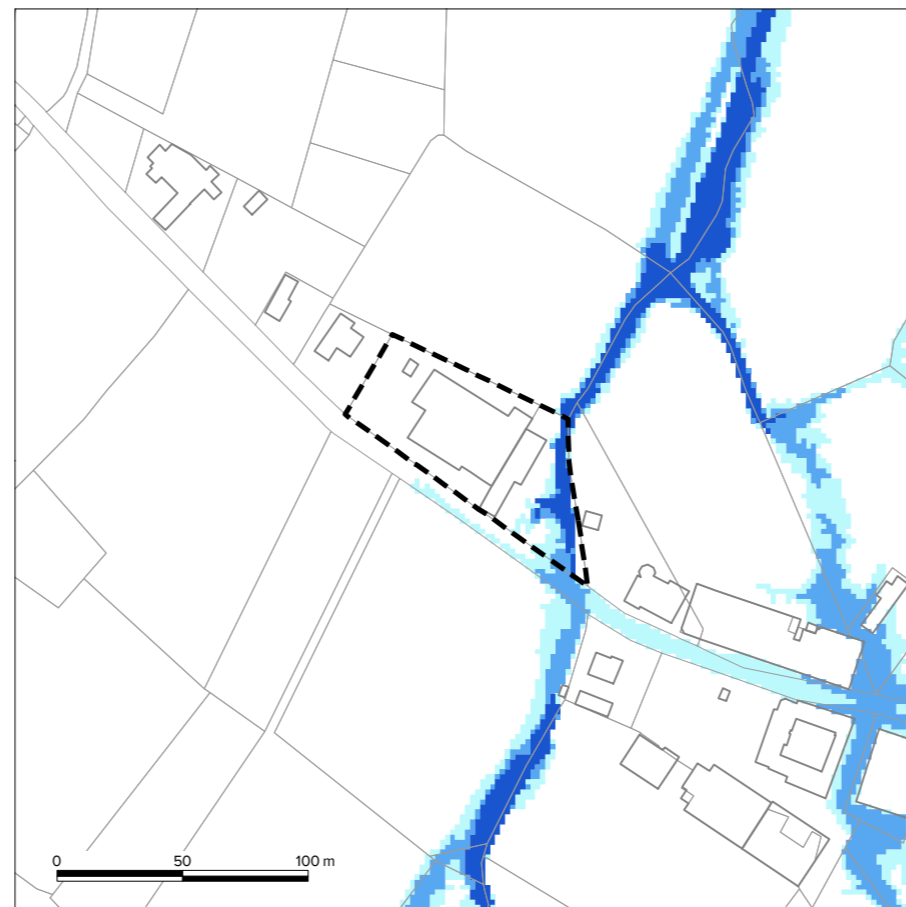
Bij de sites van Recupal en Beologic heeft respectievelijk de zuidelijke en noordelijke rand van de site een middelgrote overstromingskans.



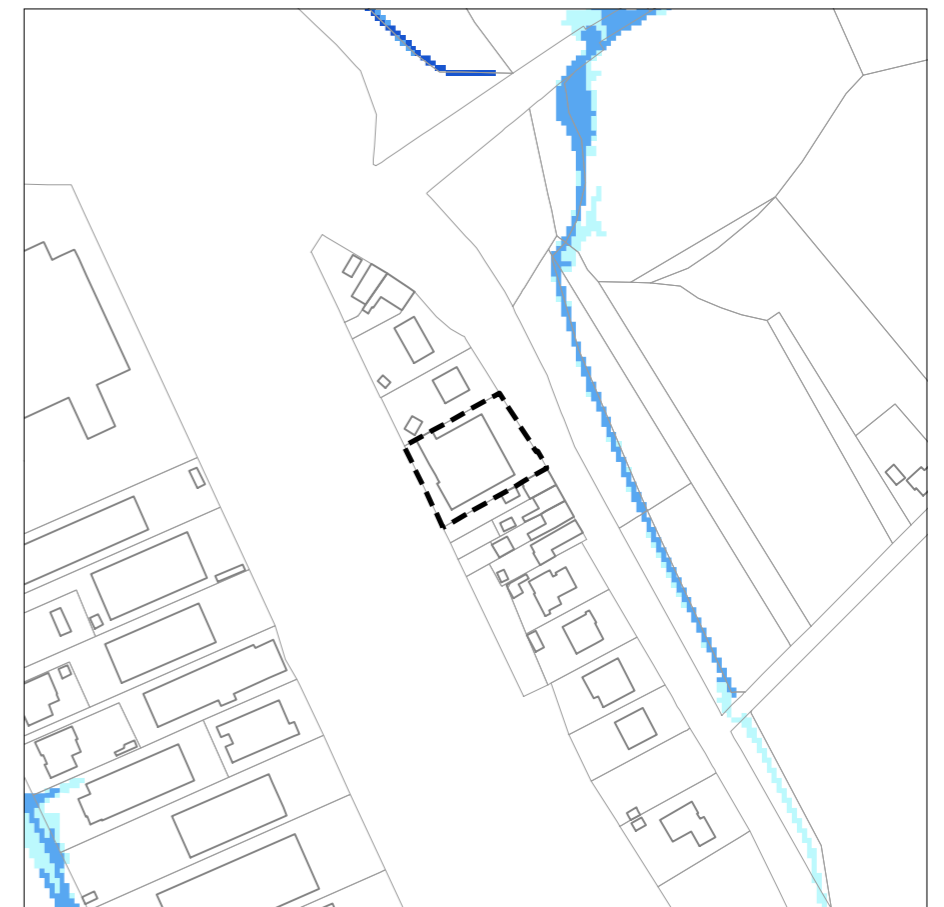
1/ Succes Invest



2/ Brandhout Demeyer



3/ Poleyn Bouw



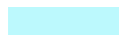


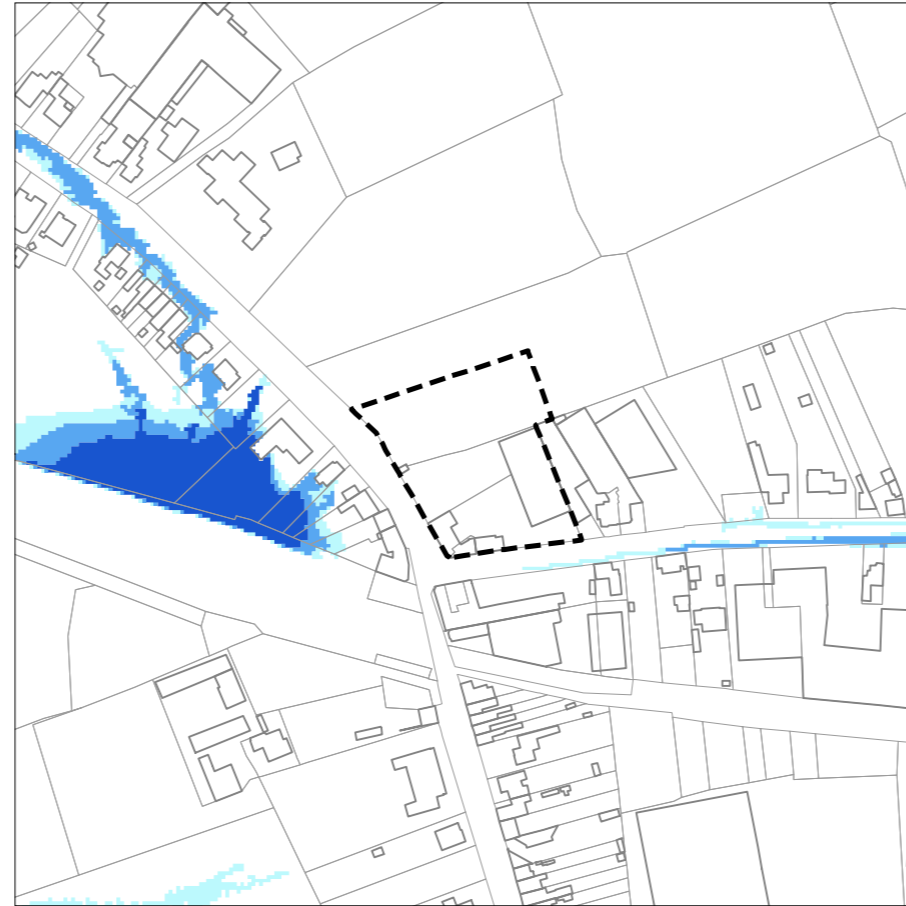
4/ Velosliko

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022



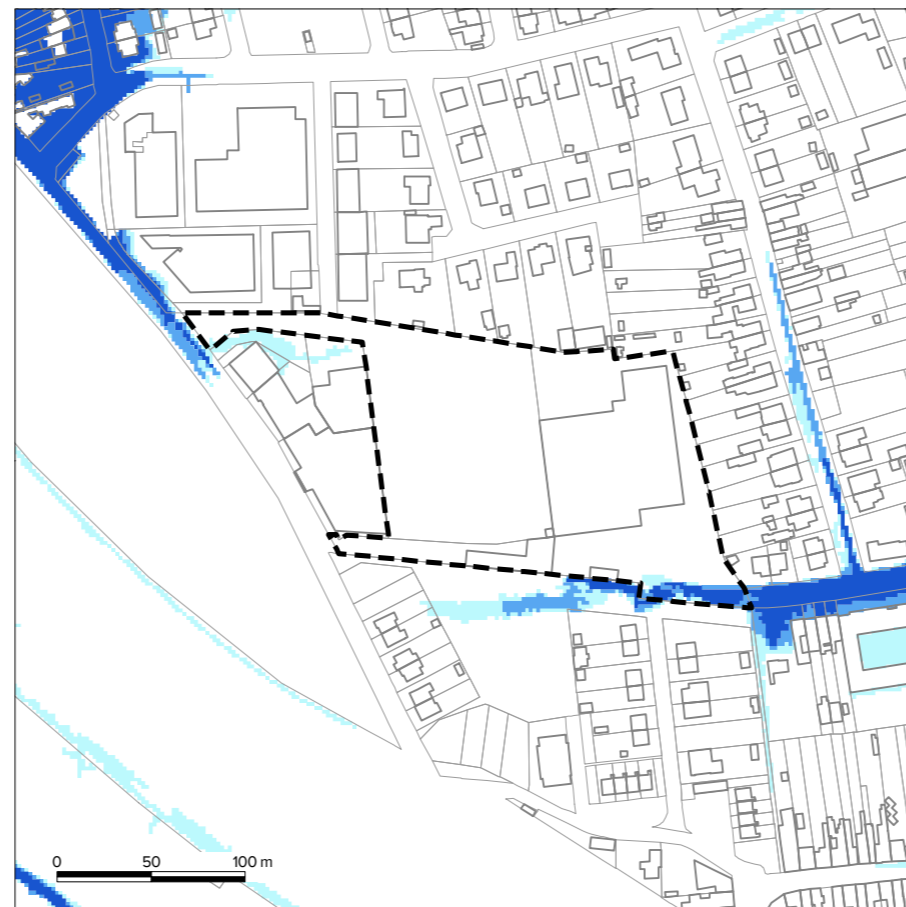
-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



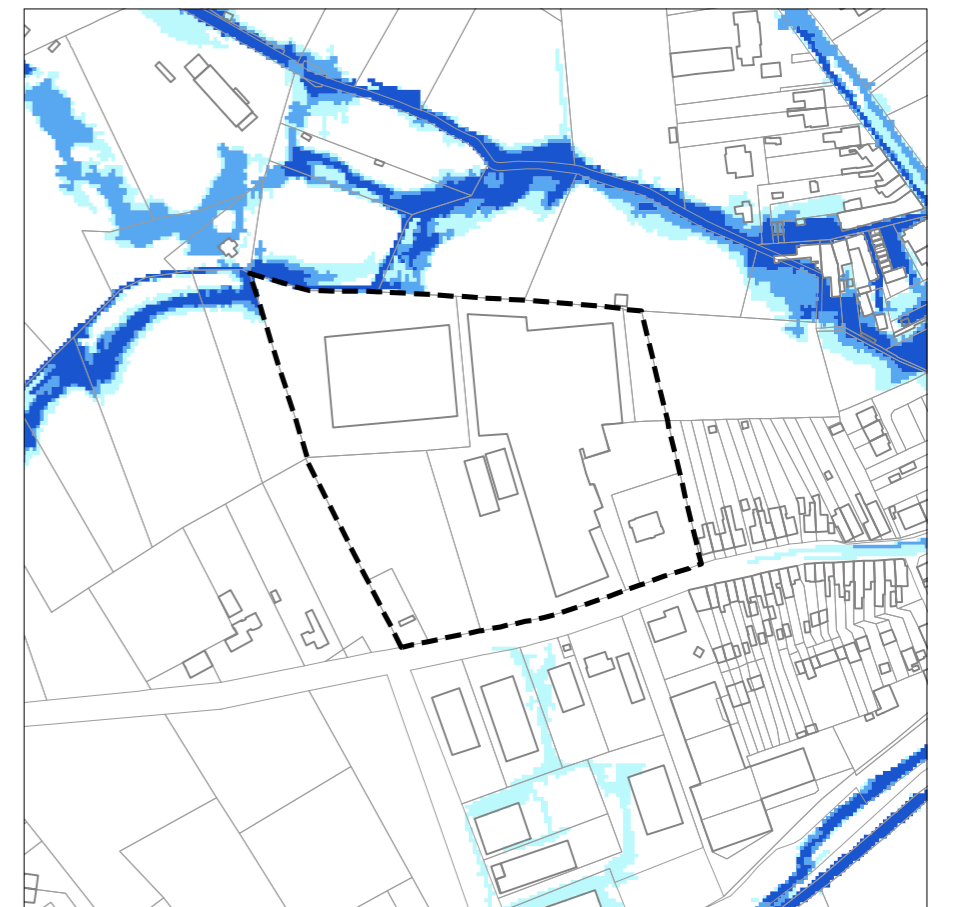
5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022



- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering



1971



1990



2005



2019

ORTHO FOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9. Overzicht per site

Binnen dit hoofdstuk wordt per site een korte beschrijving en een overzicht van de juridische context gegeven.

3.9.1. SUCCES INVEST

Het oorspronkelijke bedrijf waarvoor het BPA werd opgesteld (Defoor Jozef NV), is failliet gegaan in 2014. Jozef Defoor NV had als hoofdactiviteit het vervaardigen van textiel voor meubelen. De site werd nadien gebruikt als magazijn en warenhuis. Vandaag is het bedrijf **Succes Invest** (Movan Cash Flow Management BV) gevestigd op de site.

Enkel het achterste gedeelte van de site, met het bedrijfsgebouw en circulatieruimte, werd opgenomen in het sectoraal BPA. De bedrijfswoning en oprit vielen hierbuiten. Het bedrijf is sinds de opstelling van het BPA verder uitgebreid. Het BPA werd volledig benut, binnen het BPA is geen verdere uitbreiding mogelijk.

Vergunningen

De activiteiten van Succes Invest (brandpreventie) zijn niet conform met het sectoraal BPA. Een legitimatie van de huidige activiteit is vereist.

Omgeving

De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Ten oosten van het perceel ligt de beekvallei van de Kleine Ronsebeek.

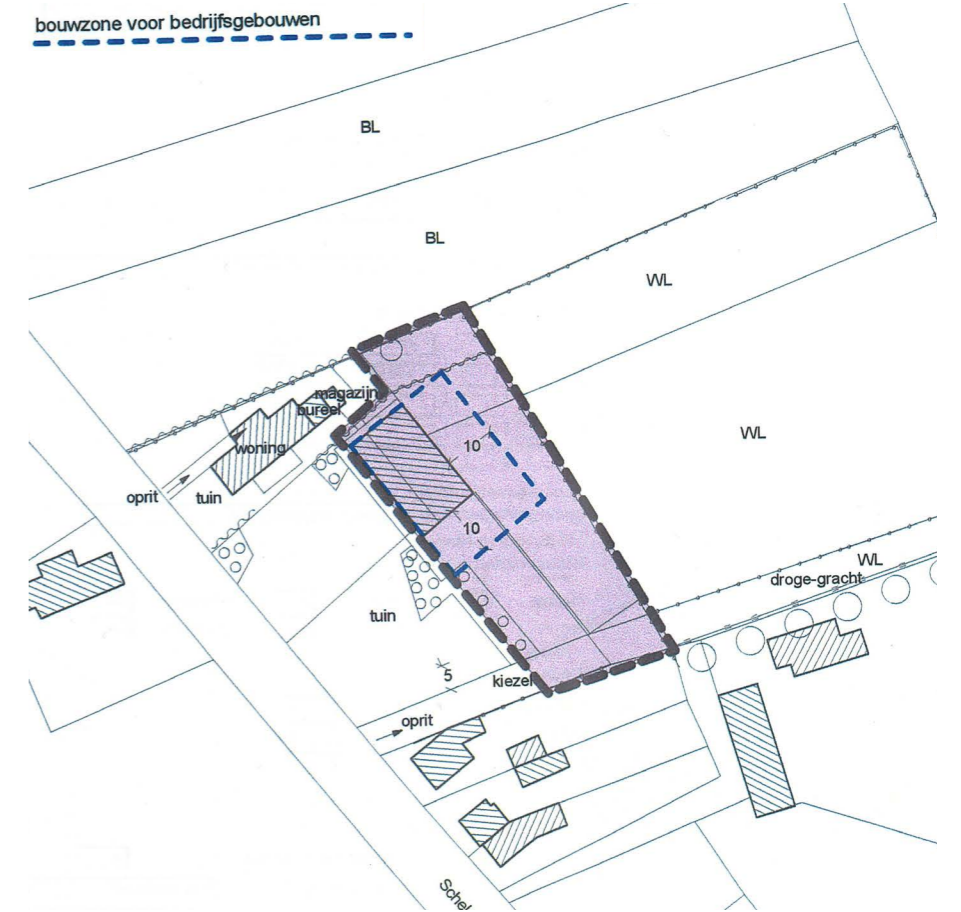
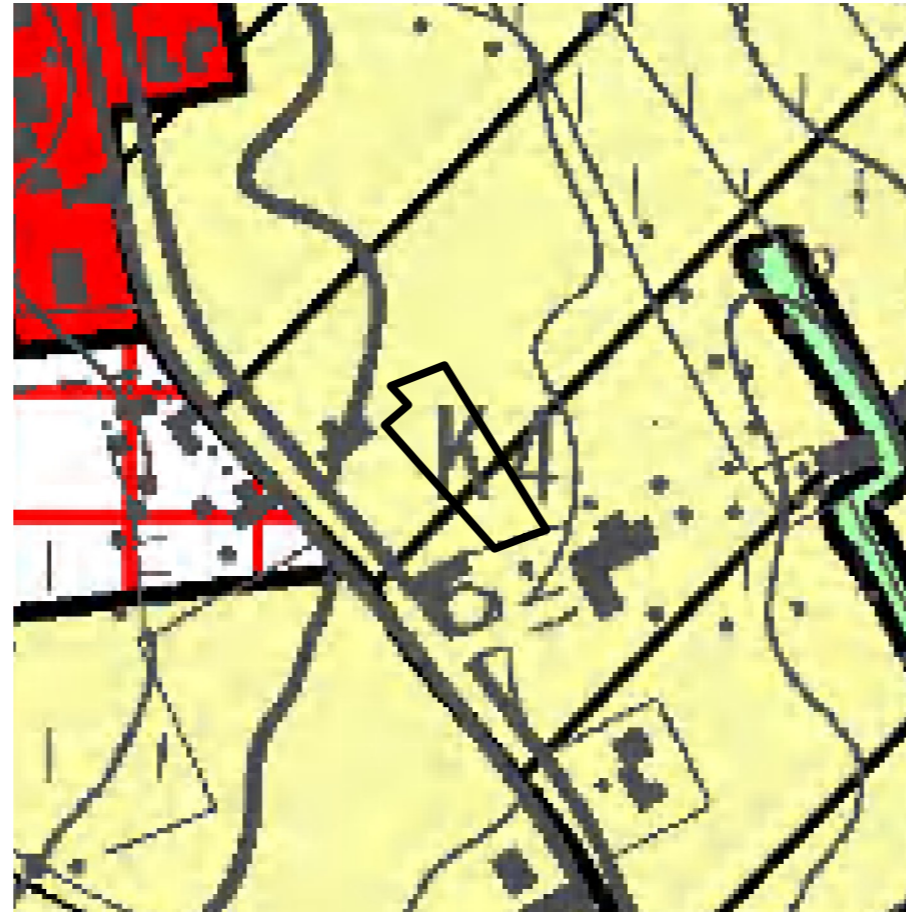
Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwencluster.

Overzicht juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> Agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA nr. 120 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven
RUP	Plangebied valt onder volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium'
Omgevingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> januari '86: vergunning verleend voor bouwen van een magazijn februari '92: weigering vergunning uitbreiding stapelplaats juni '92: vergunning verleend voor bouwen van een magazijn (regularisatie) november '93: vergunning verleend voor aanleggen van een parking februari '93: vergunning verleend voor bouwen van een dierenschuilplaats november '94: weigering vergunning bouwen van een dierenschuilplaats juni '01: vergunning verleend voor uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw januari '04: melding inrichting klasse 3 - algemene coördinatie van meubel en decoratiestoffen (34042/3949/1/E/1) juni '04: vergunning verleend voor plaatsen verplaatsbare garage en fietsenstalling <p><u>Site ingenomen door Succes Invest</u></p> <p>Geen verdere vergunningen</p>
Verkavelingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> Verkaveling (1985) 5.00_1096_2 - wijziging verkavelingsvergunning (1992) 5.00_1096_5 - wijziging verkavelingsvergunning (2003) 5.00_1096_6 - verkavelen van gronden; wijzigen van achteruitbouwstrook (2010)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	N.v.t.
Vogel- en habitatrichtlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Chemin nr. 10
Waterlopen (categorisering)	In de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> Ten noordoosten van het perceel loopt de Kleine Ronsebeek (categorie 2)
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied



Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, maart 2021)



Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Fase 1 deelplan 55 De Foor (1998)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

- woongebieden
- woonuitbreidingsgebieden
- N natuurgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- bestaande hoogspanningsleidingen



Site Succes Invest gezien vanuit de Scheldestraat



Site Succes Invest gezien vanuit de Scheldestraat



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.2. BRANDHOUT DEMEYER

Het bedrijf waarvoor het BPA werd opgesteld (Tack-Dendauw) is niet meer aanwezig. Tack-Dendauw was een textielweverij.

Vandaag wordt de site gebruikt door **Brandhout Demeyer**, met als hoofdactiviteit: de verkoop van brandhout, pellets, briketten, boomschorsen en tuinvuren.

Het oorspronkelijke bedrijf is sinds de opstelling van het BPA gedeeltelijk uitgebreid. Er is binnen het BPA verdere uitbreiding mogelijk.

Er is enkel een legitimatie van de huidige activiteit vereist.

Vergunningen

De activiteiten van Brandhout Demeyer zijn niet conform met het sectoraal BPA. Een legitimatie van de huidige activiteit is vereist.

Omgeving

De bedrijfssite grenst niet aan overstromingsgevoelig gebied. Verder ten oosten van het perceel ligt wel de beekvallei van de Kleine Ronsebeek.

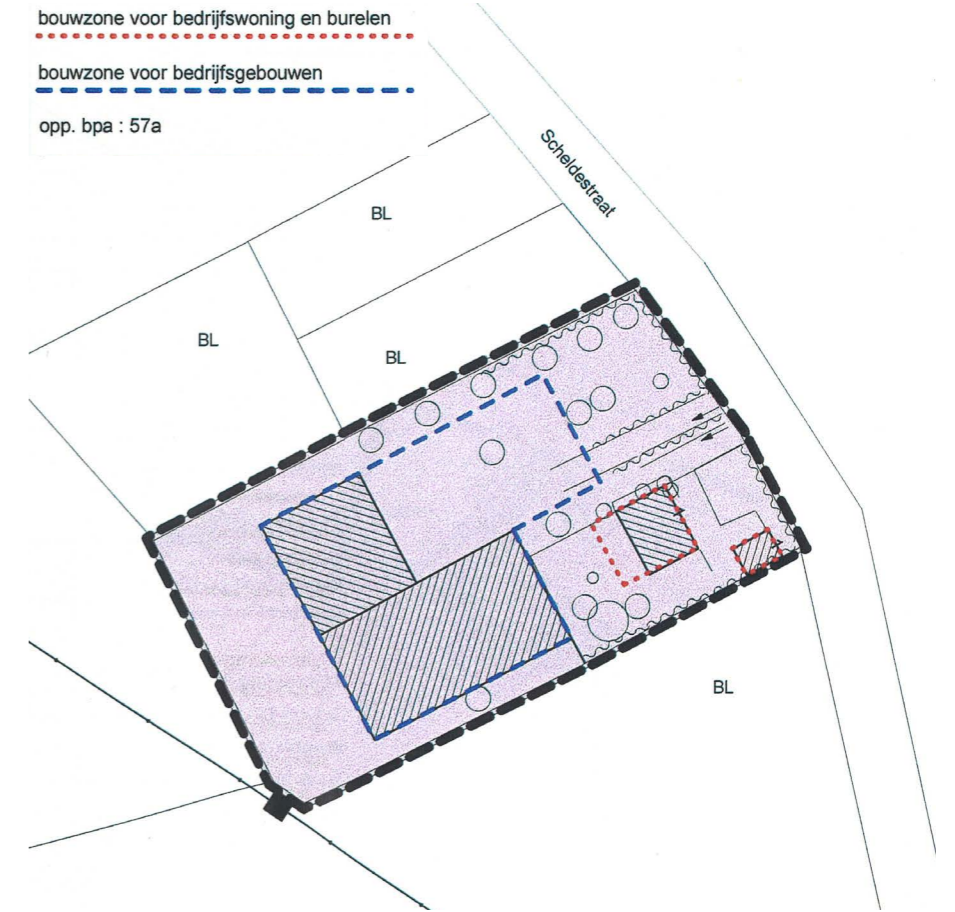
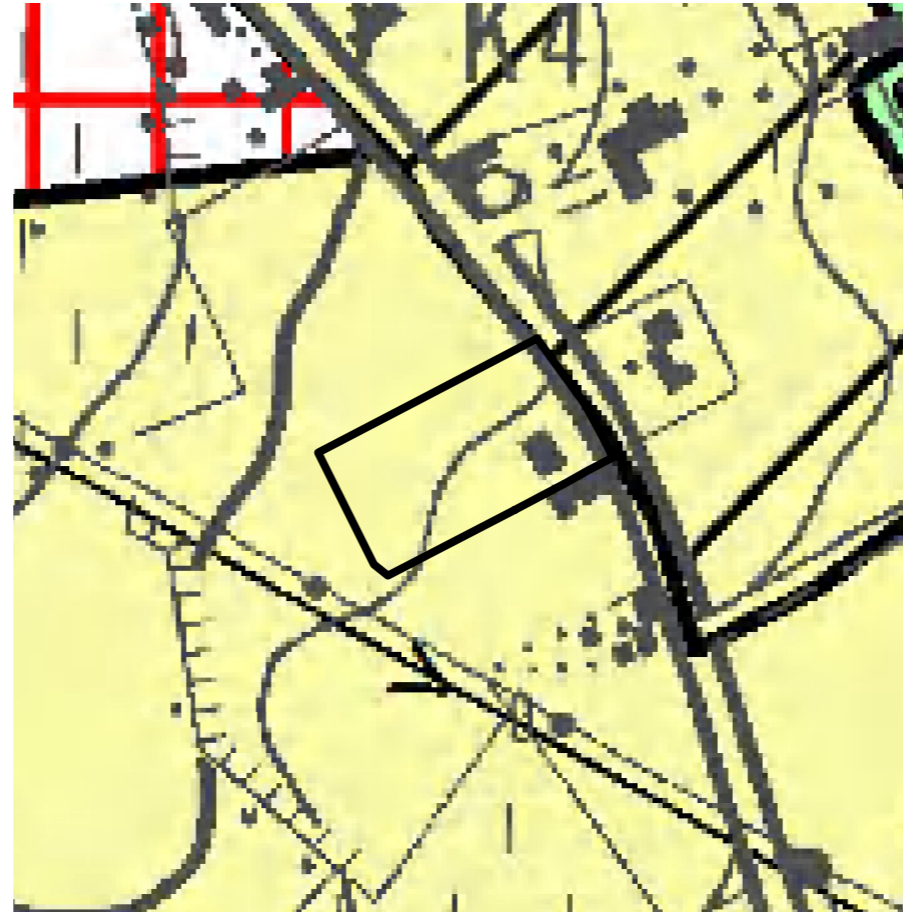
Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwencluster.

Overzicht juridische toestand

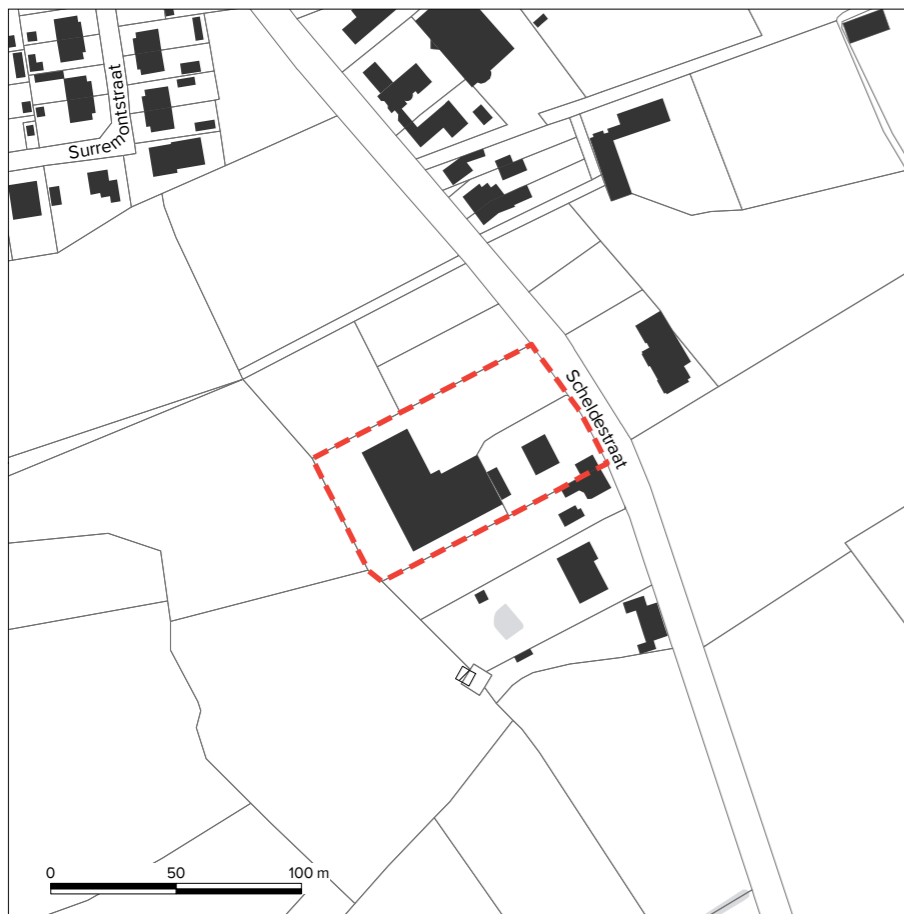
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> Agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA nr. 120 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven
RUP	Plangebied valt onder volgende RUP's: <p>Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium'</p>
Omgevingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> november '71: vergunning verleend voor bouwen woonhuis en weverij augustus '73: vergunning verleend voor bouwen woonhuis en weverij maart '78: In beroep vergunning verleend voor bouwen van een weverij april '78: vergunning verleend voor exploiteren machinale weverij juni '84: weigering vergunning voor uitbreiden van bestaande weverij april '85: vergunning verleend voor uitbreiden van bestaande weverij november '89: in beroep vergunning verleend voor uitbreiden van een ambachtelijke weverij juli '90: vergunning verleend voor uitbreiding machinale weverij juli '97: melding inrichting klasse 3 - opslag en productie van textielwaren augustus '98: vergunning verleend voor exploiteren van een kunststoffenverwerkend bedrijf (34042/111/A/1) juli '05: vergunning verleend voor aanleggen nieuwe oprit en parking in beton en aanleggen van open zwembad (vergunning ingetrokken op 17/08/2005) augustus '05: vergunning verleend voor aanleggen nieuwe oprit en parking in beton december '07: aktename meldingsplichtige inrichting klasse 3: opslag en productie van textielwaren <p><u>Site ingenomen door Brandhout Demeyer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> november '16: aktename van een meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - opslag van brandhout - houtpellets - houtbriketten april '17: vergunning verleend voor het aanleggen van verharding met waterdoorlatende grasbetonplaten
Verkavelingsvergunningen	N.v.t.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	N.v.t.
Vogel- en habitatrictlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Chemin nr. 10
Waterlopen (categorisering)	Ten noordoosten van het perceel loopt de Kleine Ronsebeek (categorie 2)
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied



Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, maart 2021)



Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Fase 1 deelplan 56 Tack-Dendauw (1998)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

-  woonuitbreidingsgebieden
-  natuurgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  bestaande hoogspanningsleidingen



Site Demeyere gezien vanuit de Scheldestraat



Site Demeyere gezien vanuit de Scheldestraat



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.3. POLEYN BOUW

Het bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld (Berton NV) is er niet meer actief. Berton NV had als hoofdactiviteit het smelten en raffineren van reuzel en van andere dierlijke vetten, geschikt voor consumptie. Het bedrijf werd stopgezet in 2019. De site stond lange tijd leeg.

Vandaag wordt de site gebruikt door **Poleyn Bouw** (Poleyn Nicolas Algemene Bouwwerken).

Het bedrijf is sinds de opstelling van het BPA uitgebreid tot wat maximaal mogelijk was binnen de mogelijkheden van het BPA. Verdere interne uitbreiding is dus niet mogelijk.

Vergunningen

De activiteiten van Poleyn Bouw zijn niet conform met het sectoraal BPA. Een legitimatie van de huidige activiteit is vereist.

Omgeving

De bedrijfssite ligt gedeeltelijk in overstromingsgevoelig gebied. Op de grens van het plangebied loopt de Kasselrijbeek (categorie 2). Het plangebied is gelegen in de Kasselrijbeekvallei.

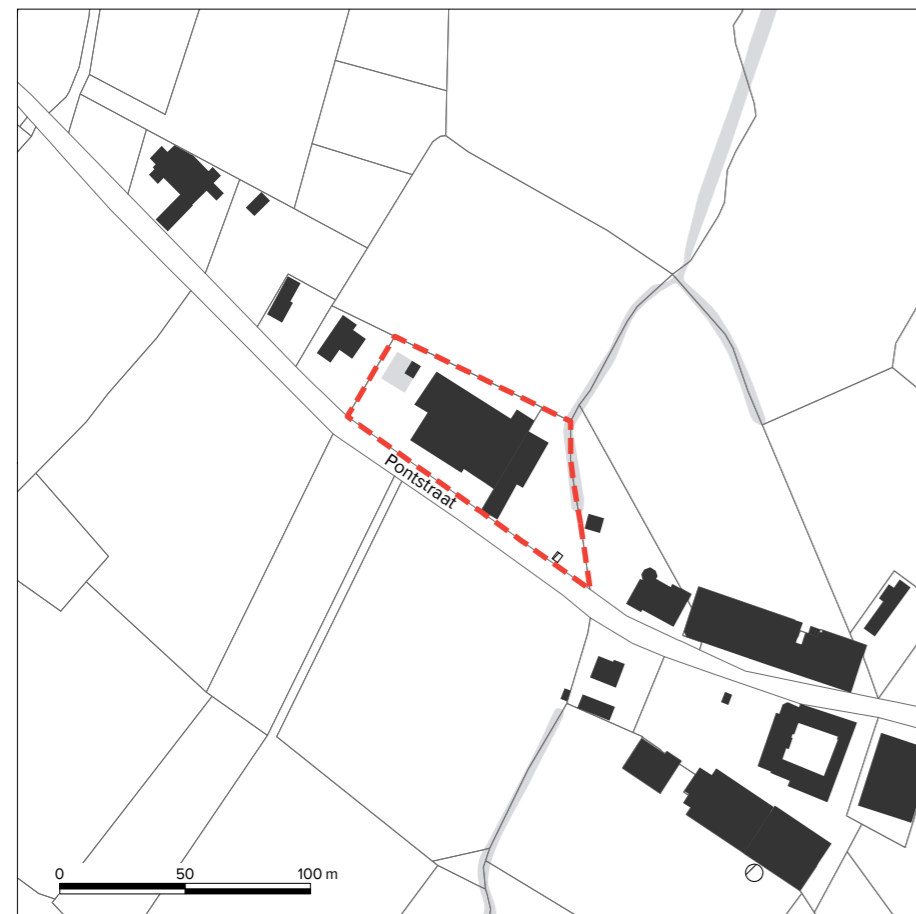
Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied. Bovendien is het niet verbonden met een landelijke kern.

Overzicht juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> Agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA nr. 120 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven
RUP	Plangebied valt onder volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium'
Omgevingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> oktober '60: vergunning verleend voor oprichten van een vetsmelterij september '69: vergunning verleend voor uitbreiding van vetsmelterij april '71: vergunning verleend voor exploiteren van een vetsmelterij februari '82: vergunning verleend voor uitbreiding van vetsmelterij maart '82: vergunning verleend voor uitbreiding vetsmelterij februari '86: vergunning verleend voor uitbreiden vetsmelterij en bouwen van een woning mei '90: vergunning verleend voor exploiteren van een vetsmelterij juni '91: vergunning verleend voor uitbreiden van een bedrijfsgebouw april '95: melding van verandering van inrichting (7c/34042/75/M/1) oktober '95: vergunning verleend voor bouwen van waterzuiveringsstation april '12 - juni '30: vergunning verleend voor exploitatie inrichting voor het verwerken van dierlijke bijproducten november '12: vergunning verleend voor exploitatie inrichting voor het verwerken van dierlijke bijproducten - wijzigen en uitbreiding <p><u>Site ingenomen door Poleyn Bouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> juli '22: vergunning verleend voor een functiewijziging van woning naar kantoren, Pontstraat 100 (2022052145 - 2022/111)
Verkavelingsvergunningen	N.v.t.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	<ul style="list-style-type: none"> Arbeiderswoning (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (lage locuswaarde)
Vogel- en habitatrictlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Chemin nr. 2
Waterlopen (categorisering)	Op de grens van het plangebied loopt de Kasselrijbeek (categorie 2)
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied

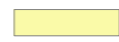


Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, maart 2021)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

 agrarische gebieden



Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Fase 1 deelplan 69 Berton NV (1998)



Site Poleyn gezien vanuit de Pontstraat



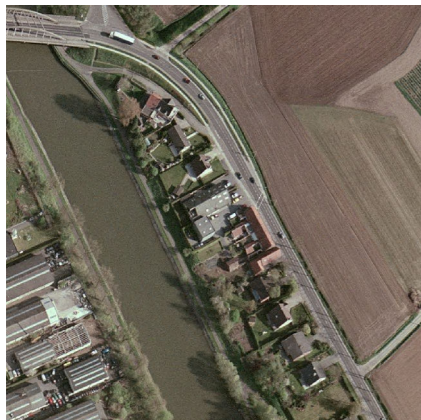
Site Poleyn gezien vanuit de Pontstraat



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.4. VELOSLIKO

Het bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld (Masschelein Peter bvba) is er niet meer actief. Masschelein is gespecialiseerd in de verkoop en het onderhoud van tuinbouwmachines voor particulieren, tuinaannemers, gemeentebesturen en golfterrein uitbaters.

Vandaag wordt de site gebruikt door **Velosliko**, een fietsspecialzaak. Naast verkoop doen ze ook onderhoud en herstellingen.

Het bedrijf is sinds de opstelling van het BPA uitgebreid. Er is binnen het BPA geen verdere uitbreiding mogelijk.

Er is de vraag om uitbreiding mogelijk te maken, zodat het uitbaten van een koffiezaak mogelijk wordt.

Vergunningen

De activiteiten van Velosliko zijn niet conform met het sectoraal BPA. Een legitimatie van de huidige activiteit is vereist.

Omgeving

De bedrijfssite grenst aan het kanaal Bossuit-Kortrijk.

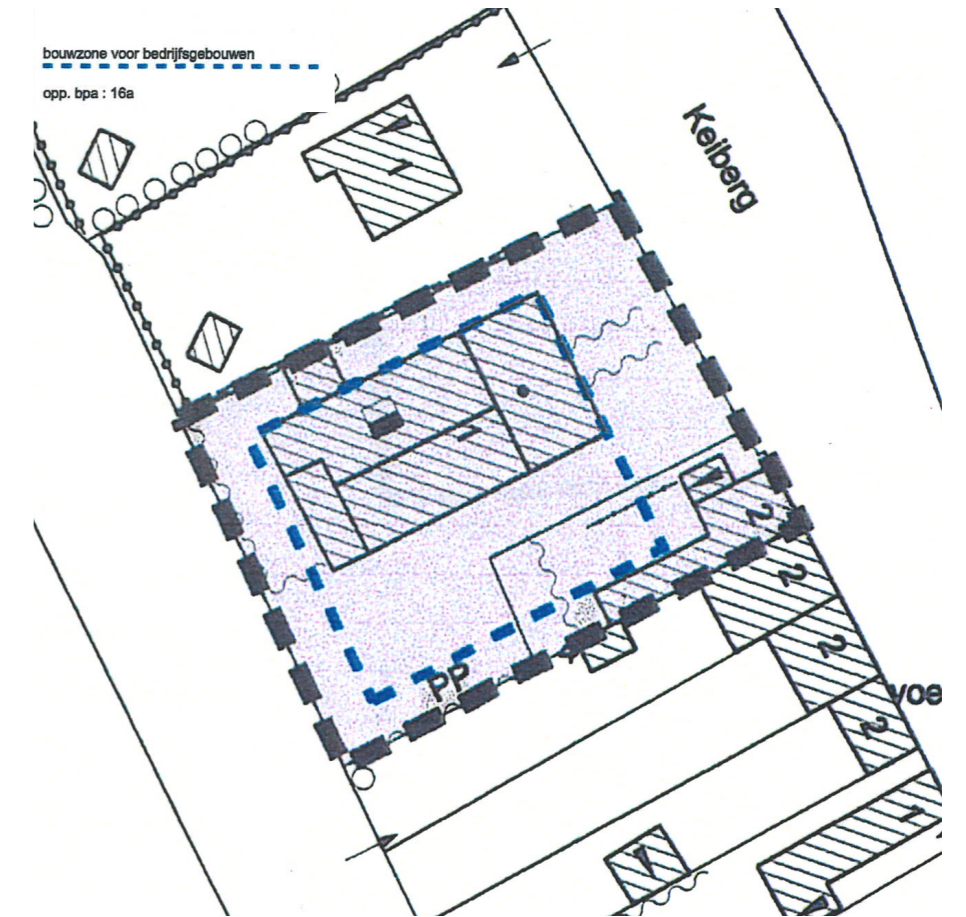
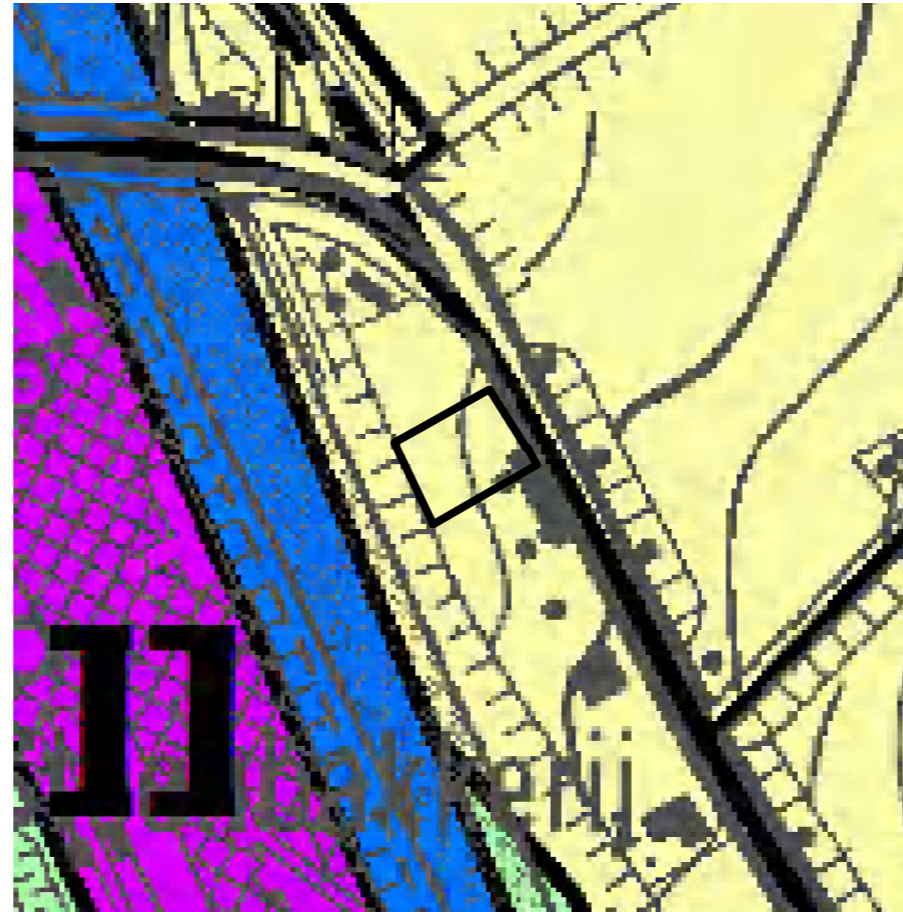
Het plangebied ligt noch in herbevestigd agrarisch gebied, noch in een belangrijke landschappelijke structuur.

Overzicht juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> Agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA nr. 120 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven
RUP	Plangebied valt onder volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium'
Omgevingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> december '90: vergunning verleend voor bouwen van een winkel + magazijn + woning december '92: aktename van een meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - exploiteren van een herstellingswerkplaats december '92: vergunning verleend voor plaatsen van collstroppanelen april '95: vergunning verleend voor plaatsen collstropafsluiting en aanbouw carport februari '99: vergunning verleend voor aanbouwen van een stapelplaats maart '08: vergunning verleend voor aanbouwen stapelplaats na slopen van halfopen woning september '14: vergunning verleend voor aanbouwen van een open afdak januari '16: aktename meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - groothandel in golf-, tuinmachines (34042/298/1/E/2) <p><u>Site ingenomen door Velosliko</u></p> <p>Geen verdere vergunningen</p>
Verkavelingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> 5.00_1105_1 - verkavelen van een grond (1987) 5.00_1105_4 - verkavelen van een grond; wijziging (2007)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	N.v.t.
Vogel- en habitatrictlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Route de Courtrai à Oudenarde (opgenomen in publiek domein Keiberg)
Waterlopen (categorisering)	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Kanaal Bossuit-Kortrijk
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied



Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, maart 2021)



Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Fase 1 deelplan 74 Masschelein Peter bvba (1998)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Gewestplan

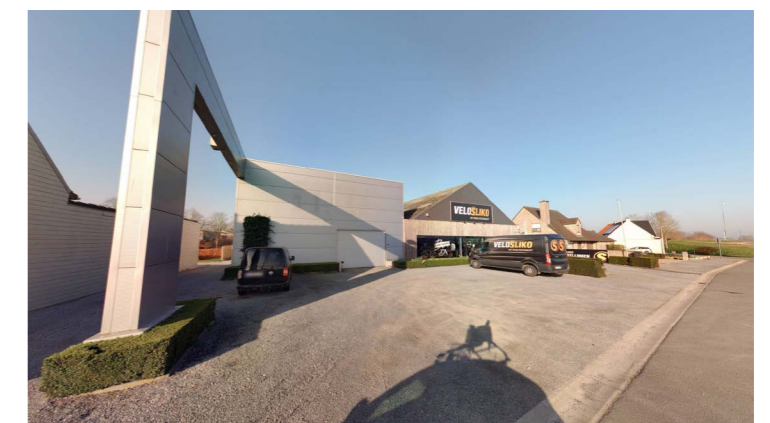
Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)



- woongebieden
- P parkgebieden
- R natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- agrarische gebieden
- II milieubelastende industrieën
- bestaande waterwegen
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- reservatiegebied



Site Velosliko gezien vanuit de Keiberg



Site Velosliko gezien vanuit de Keiberg



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.5. COUSSEMENT

Het bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld (Coussement) is er niet meer actief. Coussement handelde in brandstoffen. In 2014 werd 'Coussement Etienne' overgenomen door Mazout Service NV.

Vandaag wordt de site gebruikt door het bedrijf Brilux, dat ramen maakt en installeert.

Het bedrijf is sinds de opstelling van het BPA niet verder uitgebreid.

Er is een vraag naar de mogelijkheden van het perceel in het kader van een overname.

Vergunningen

De activiteiten op de site zijn niet conform met het sectoraal BPA. Een legitimatie van de huidige activiteit is vereist.

Omgeving

De bedrijfssite ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

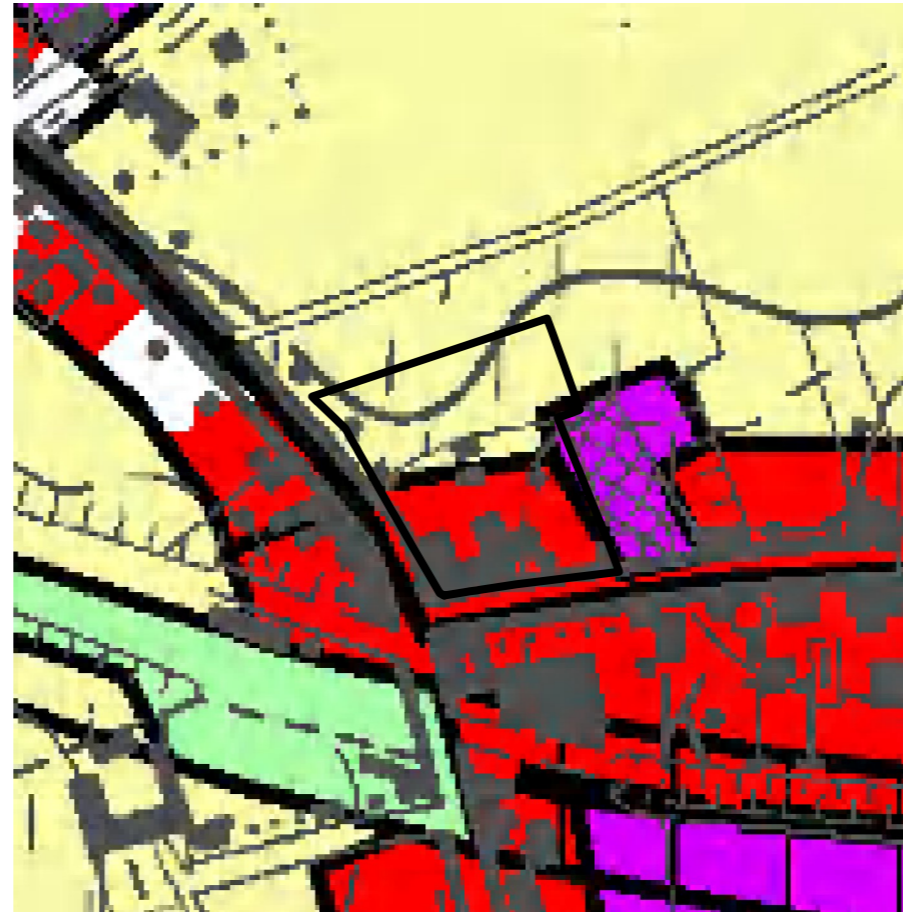
De site ligt noch naast een belangrijke landschappelijke structuur, noch in agrarisch gebied.

Overzicht juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Woongebied • Agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 120 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven
RUP	Plangebied valt onder volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium'
Omgevingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • december '79: vergunning verleend voor uitbreiding distributiebedrijf met stalplaats tankwagens en magazijn • mei '80: vergunning verleend voor uitbreiden van stapelplaats voor brandhout • juli '80: vergunning verleend voor uit te breiden met een brandstoffenopslagplaats • mei '90: gunstig advies college voor uitbreiding benzinedepot, opslag industriële gasflessen • april '98 - december '04: vergunning verleend voor het verder exploiteren - hernieuwen van een inrichting (34042/108/A/1) • juni '00: aktename melding verandering van inrichting; vervangen van een vergunde compressor van 3 kW door een compressor van 5 kW • juli '05 - juli '25: vergunning verleend voor exploiteren en wijzigen van een brandstoffendepot (34042/108/1/A/2) • augustus '09 - juli '25: vergunning verleend voor uitbreiden van een brandstoffendepot met 1 verdeelslang • mei '14: melding overname Coussement Etienne door mazout service NV (34042/108/2/M/1) • januari '19: melding vrijwillige definitieve stopzetting door Mazout Service NV voor de inrichting gelegen Keiberg 4
Verkavelingsvergunningen	N.v.t.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	Burgerhuis (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (hoge locuswaarde)
Vogel- en habitatrichtlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Route de Courtrai à Oudenarde
Waterlopen (categorisering)	N.v.t.
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied ligt op de grens van het Herbevestigd Agrarisch Gebied



Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, maart 2021)



Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Fase 1 deelplan 87 Coussement (1998)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Gewestplan

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

- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- P parkgebieden
- agrarische gebieden
- industriegebieden
- II milieubelastende industrieën
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- reservatiegebied



Site Coussement gezien vanuit de Keiberg



Site Coussement gezien vanuit de Gauwelstraat



1971



1990



2005



2019

ORTHO FOTO'S - BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.6. DEWEER - DEWITTE

Binnen het sectoraal BPA zonevrije bedrijven Fase I (1998) werd de site van Deweer Gallery omgezet van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid.

De site van Deweer Gallery werd vervolgens binnen RUP Casino Otegem (2016) omgezet naar zone voor kunstgalerie. De site van Dewitte kreeg als bestemming zone voor landbouw.

Het bedrijf is sinds de opstelling van het BPA uitgebreid. In kader van het sectorale BPA waren er nog uitbreidingsmogelijkheden. Deze konden echter niet gerealiseerd worden omwille van het ontbreken van de eigendomsrechten. Binnen het RUP werd de functie verengt tot kunstgalerie en werd er niet verder uitgebreid.

Deweer Gallery wenst bijkomende bebouwingmogelijkheden in functie van opslag. Ook wenst het bedrijf een parking te realiseren.

Tuincentrum Dewitte wenst dat hun huidige activiteiten bestendig en verankerd worden.

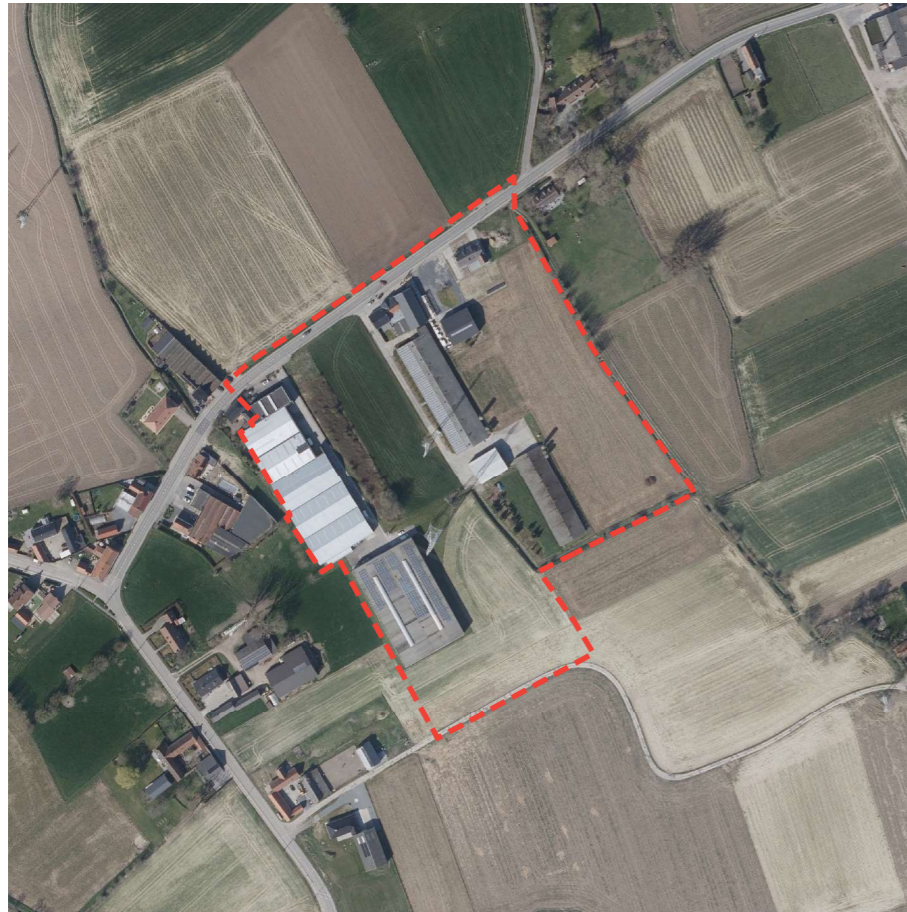
Omgeving

Het deelgebied grenst aan de beekvallei van de kleine Ronsebeek. Zowel de site van Deweer als Dewitte zijn deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

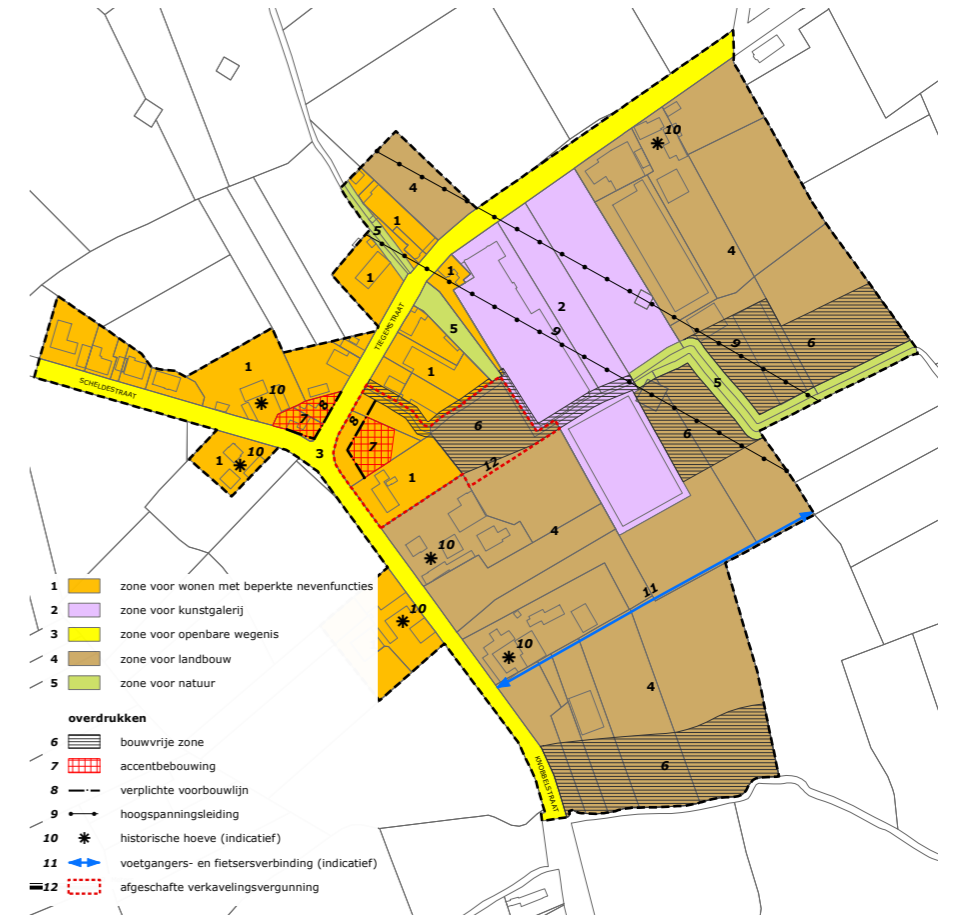
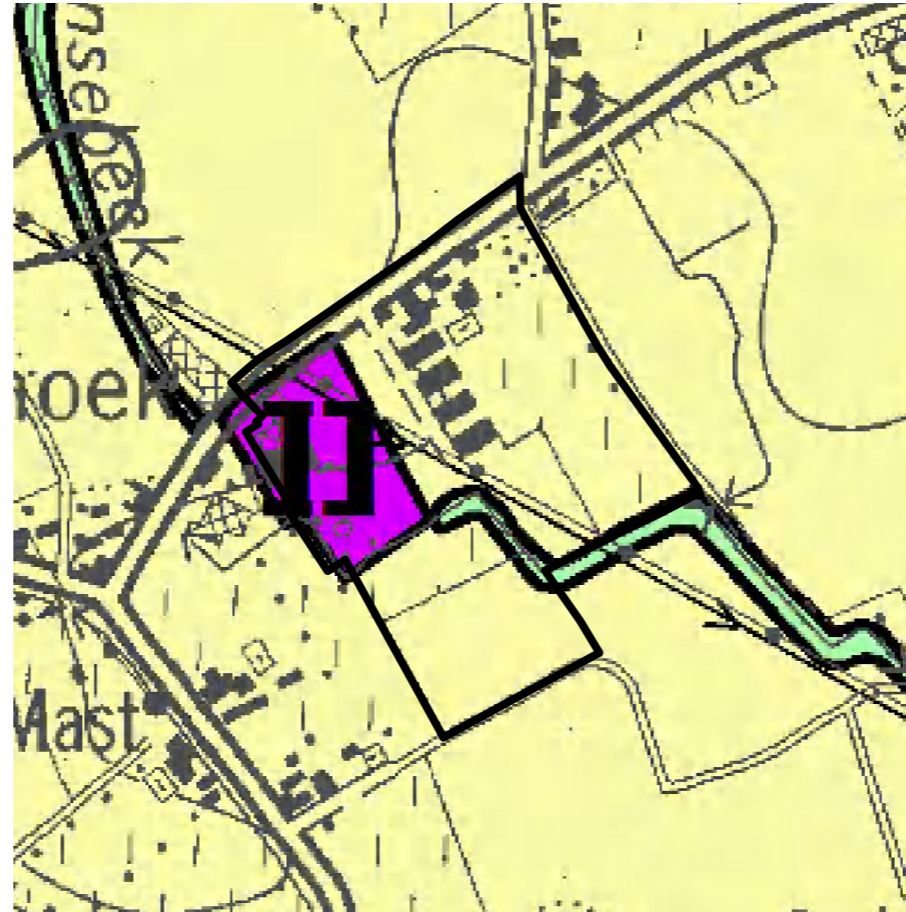
Het plangebied is gedeeltelijk opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Overzicht juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Agrarisch gebied • Zone voor milieubelastende industrie • Natuurgebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA zonevrije bedrijven Fase I, deelplan 63 (1998)
RUP	Plangebied valt onder volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' • Gem. RUP 'Casino Otegem'
Omgevingsvergunningen	<p><u>Deweer Gallery</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • mei '71: vergunning verleend voor uitbreiden van weverij • juni '77: vergunning verleend voor uitbreiden van bestaande werkplaats • december '82: weigering vergunning voor uitbreiden van een tapijtverwerkingsbedrijf • februari '83: vergunning verleend voor uitbreiden van tapijtverwerkingsbedrijf • juni '84: vergunning verleend voor verbouwing en uitbreiden burelen en showroom <p><u>Tuin & hobby Dewitte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maart '66: vergunning verleend voor bouwen van 2 kippenhokken • januari '67: vergunning verleend voor bouwen van een woonhuis • november '70: vergunning verleend voor bouwen van een mestkuikenhok • januari '95: vergunning verleend voor bouwen van een draadkuikenstal • april '97: vergunning verleend voor bouwen nieuwe braadkippenstal ter vervanging van oude braadkippenstal • januari '02: vergunning verleend voor uitvoeren van gevelwijzigingen + dakherstellingen • juli '07: vergunning verleend voor nieuwbouw van een serre, verbouwing van een loods, slopen van 1 berging + verbouwen van een berging • april '14: weigering vergunning herbouwen woning (op een gewijzigde plaats) • april '14: vergunning verleend voor herbouwen loods • april '14: vergunning verleend voor herbouwen woning (op een gewijzigde plaats)
Verkavelingsvergunningen	N.v.t.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	N.v.t.
Vogel- en habitatrichtlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 11
Waterlopen (categorisering)	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Kleine Ronsebeek (2^{de} categorie)
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied



Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, maart 2021)



Grafisch plan RUP Casino Otegem (2016)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)



Site Deweer Gallery gezien vanuit de Tiegemstraat



Site Tuin & hobby Dewitte gezien vanuit de Tiegemstraat



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.7. RECUPAL

De site is een voormalige site van Bekaert Steelcord. Nadat Bekaert Steelcord er wegtrok werden de gebouwen op het noordelijk deel van de site opgesplitst voor vier bedrijven.

Sinds de bedrijvigheid van de site is weggetrokken is er geen interne uitbreiding meer gebeurd. In 2008 waren grote delen van de oude fabrieksgebouwen verwaarloosd. De oude loodsen tussen de bedrijven aan de Vaartstraat en Recupal-West werden afgebroken.

Het gehele perceel werd binnen het RUP Bekaertsite-Moen (2008) omgezet naar woongebied. Het bestaand bedrijf Recupal-West is hierdoor zonevreemd geworden. De woonzone tussen de zonevreemde bedrijvigheid en andere bedrijvigheid kan momenteel niet worden ontwikkeld als woonzone. De toegang tot het perceel wordt langs twee kanten geblokkeerd door bedrijvigheid.

Vandaag staat nog steeds een deel van de site leeg. Op het andere deel is Recupal-West aanwezig. Recupal-West is gespecialiseerd in de verwerking en vernietiging van producten afkomstig uit de voedingsindustrie.

Recupal-West vraagt echter om uitbreidingsmogelijkheden.

Omgeving

De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Bovendien wordt het perceel doorkruist door een niet-gecategoriseerde waterloop, met name de Rijtgracht.

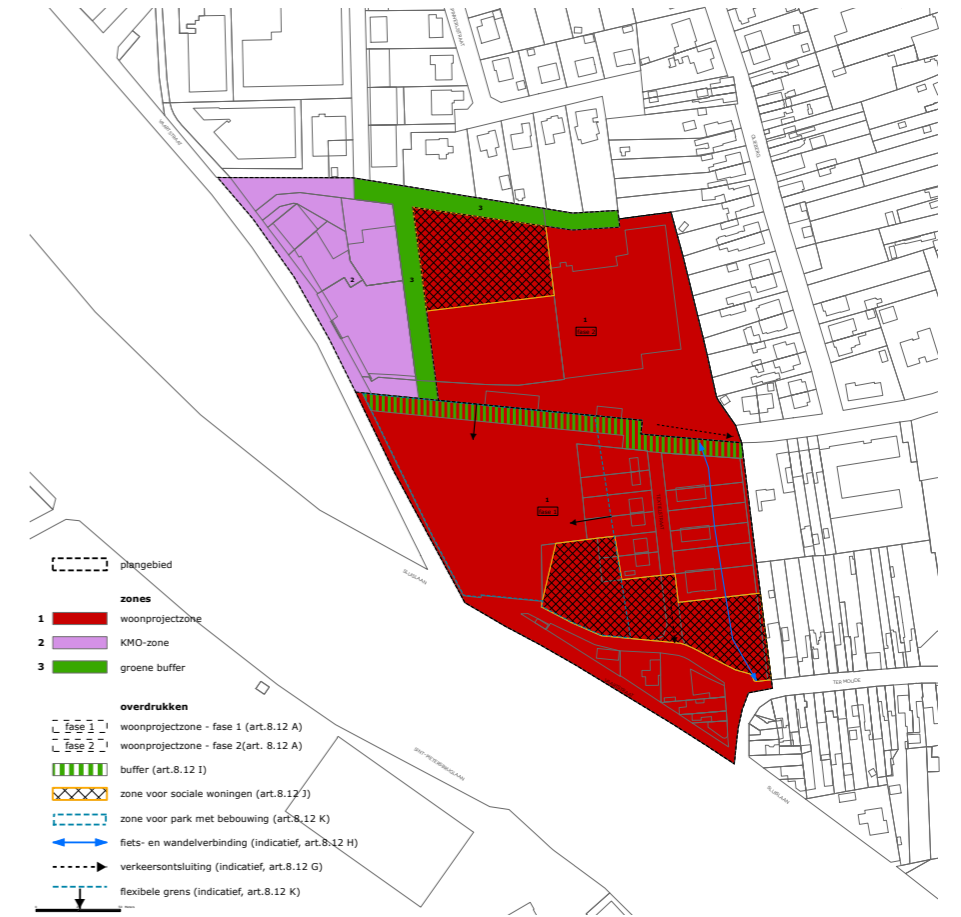
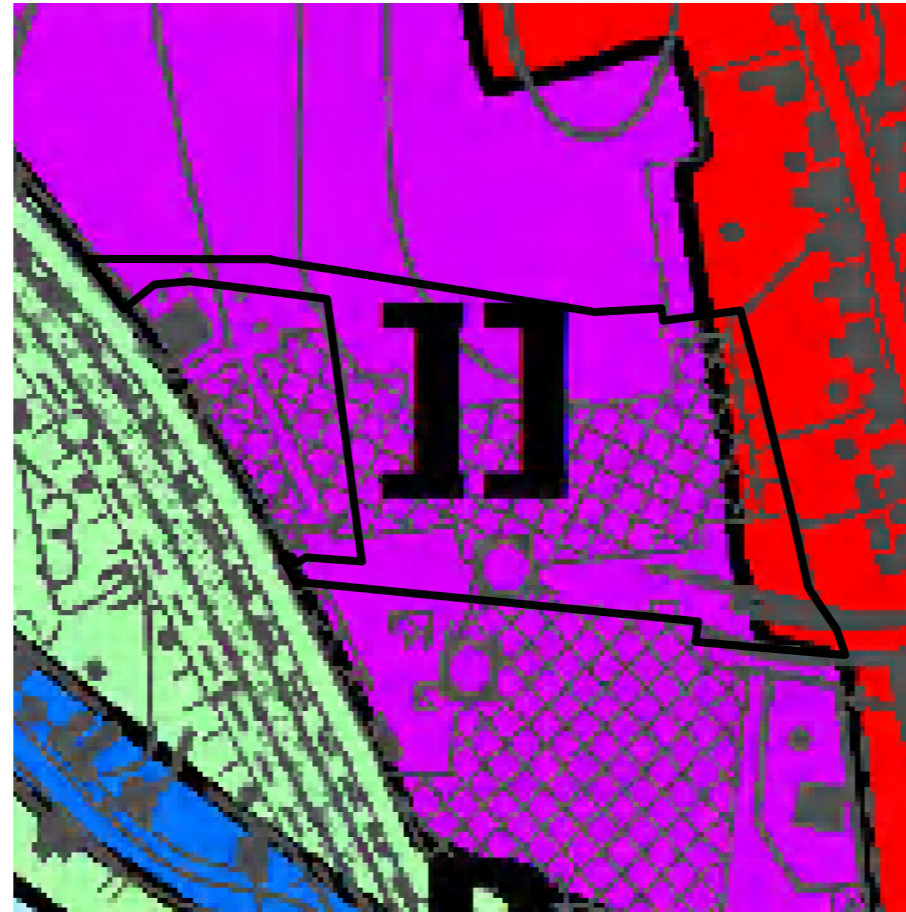
Het plangebied ligt volledig buiten het HAG of een belangrijke landschappelijke structuur. Het grenst wel aan een groene zone nabij het kanaal.

Overzicht juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> Milieubelastende industrieën
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA Oliebergstraat
RUP	Plangebied valt onder volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' Gem. RUP 'Bekaertsite Moen, bestemmingszone: woonprojectzone, KMO-zone en groene buffer Onteigeningsplan 'RUP Bekaertsite'
Omgevingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> april '79: vergunning verleend voor bouwen van nieuw sanitair april '81: vergunning verleend voor uitbreiden van een fabrieksafdeling voor magazijn april '02: vergunning verleend voor wijzigen van terrein: afgraven terrein, later te gebruiken als parking en oprit (regularisatie bouwbedrijf, december '01) februari '12: vergunning verleend voor slopen van een fabrieksgebouw mei '20: voorwaardelijke vergunning verleend voor onbepaalde duur voor het verder exploiteren, uitbreiden en wijzigen van een inrichting gespecialiseerd in de recuperatie van producten uit de voedingsindustrie, - Hernieuwing
Verkavelingsvergunningen	N.v.t.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	N.v.t.
Vogel- en habitatrichtlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Sentier nr. 68 Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Chemin nr. 28
Waterlopen (categorisering)	In de ruime omgeving van het plangebied loopt het kanaal Bossuit-Kortrijk
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied



Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, maart 2021)



Grafisch plan RUP Bekaertsite-Moen (2008)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Gewestplan

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

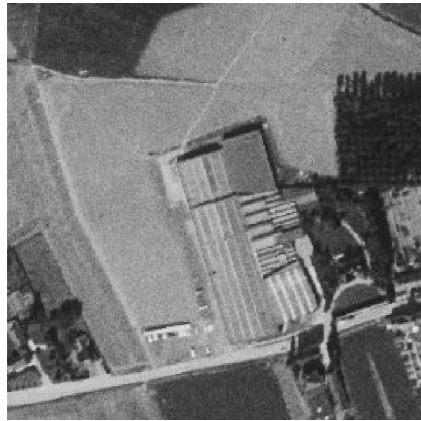
- woongebieden
- P parkgebieden
- N natuurgebieden
- II milieubelastende industrieën
- ontginningsgebieden; grondkleur gemeenschapsvoorziening en openbaar nut
- bestaande waterwegen



Site Recupal gezien vanuit de Moense Beekstraat



Site Recupal gezien vanuit de Vaartstraat



1971



1990



2005



2019

ORTHO FOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.8. BEOLOGIC

Na het faillissement van de voormalige textielnijverheid “Boillot & Ameloot” werden de gebouwen en terreinen ingenomen door het houtbewerkingsbedrijf Nacospan NV. In 2007 werd de vergunning overgenomen door de Beologic (naamsverandering), gespecialiseerd in de productie van grondstoffen voor houtplastic composieten bedoeld voor extrusie- en injectietoepassingen. In 2016 werd Beologic overgenomen door **Immologic BV**.

In het RUP KMO-zone Jolainstraat (2011) worden twee verschillende ontwikkelingsperspectieven voor de site voorzien: de huidige activiteit wordt behouden of de huidige activiteit houdt op met bestaan. Bij behoud wordt de aanwezige bedrijvigheid aanzien als uitdovend. Hierna is enkel lokale bedrijvigheid zonder milieubelastend karakter toegestaan.

Sinds de opmaak van het RUP KMO-zone Jolainstraat vond er op de site geen nieuwe ontwikkeling plaats. Beologic maakt intussen deel uit van de groep SDG en is in volle groei en dynamiek.

In functie daarvan wordt de vraag gesteld om op deze site langdurig activiteiten te kunnen ontwikkelen en om bijkomende bedrijfsunits te voorzien, deels nieuw en deels ter vervanging van de bestaande bebouwde ruimte. Recent is de aanpalende villa, bestemd als bedrijfswoning, uitgebrand en onbewoonbaar verklaard. Er is de vraag om deze villa om te vormen tot bedrijfsunits.

Omgeving

De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Bovendien ligt het perceel dichtbij de beekvallei van de Gaverbeek.

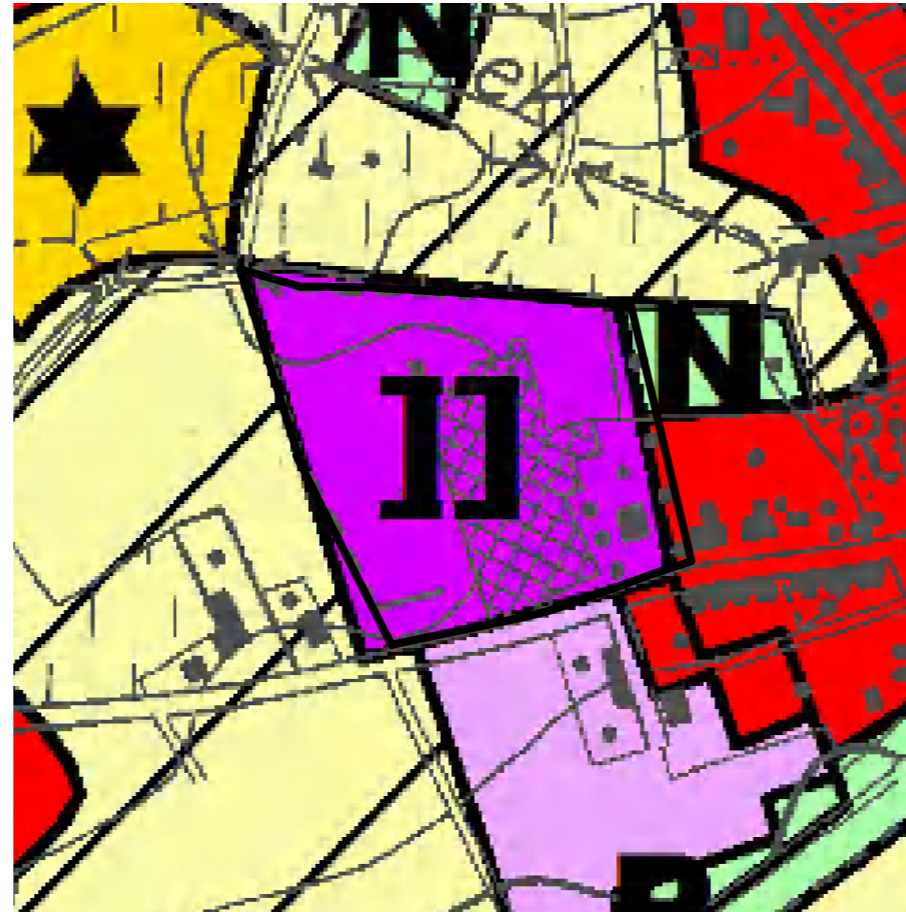
Het plangebied ligt op sommige grenzen net binnen het HAG. Bovendien grenst het perceel aan een perceel met een bos. Een klein deel van de site werd in het gewestplan aangeduid als natuurgebied.

Overzicht juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> Milieubelastende industrie Woongebied Natuurgebied
BPA	Plangebied grenst aan: <ul style="list-style-type: none"> BPA nr. 2 Oude Spoorweg
RUP	Plangebied valt binnen volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' Gem. RUP 'KMO-zone Jolainstraat', bestemmingszone: lokaal bedrijventerrein en lokaal woongebied
Omgevingsvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> april '68: vergunning verleend voor verbouwen van een tapijtweverij augustus '78: vergunning verleend voor bouwen stofopvangings scheermachines november '83: vergunning verleend voor heropbouw en uitbreiding na brand bestaand bedrijf november '92: vergunning verleend voor vervangen van bestaande buitenverharding november '06: vergunning verleend voor wijzigen raampartijen en inplanten weegbrug mei '07: weigering vergunning voor bouwen van 4 silo's voor opslag augustus '07: vergunning verleend voor bouwen van 4 silo's voor opslag april '10: vergunning verleend voor bouwen van hoogspanningscabine juli '11: vergunning verleend voor bouwen bedrijfsgebouw mei '16: vergunning verleend voor het uitbreiden van een inrichting voor de productie van granulaten voor een termijn tot 28/06/2027 september '22: vergunning verleend voor stedenbouwkundige handelingen: het bouwen van een nieuw kantoorgebouw en magazijn voor stockage afgewerkte producten en verpakingsatelier en vergunning voor de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten: het uitbreiden en wijzigen van een inrichting voor de productie van granulaten
Verkavelingsvergunningen	N.v.t.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	<ul style="list-style-type: none"> Villa (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (middelhoge locuswaarde)
Vogel- en habitatrictlijngebied	N.v.t.
Buurtwegen	Binnen het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Buurtweg nr. 72: deze buurtweg loopt dood, een deel van het tracé werd afgeschaft Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Buurtweg nr. 122 ligt op de grens van het plangebied Buurtweg nr. 130 is gedeeltelijk afgeschaft en ligt gedeeltelijk op de grens van het plangebied Buurtweg nr. 38 ligt ten zuiden van het plangebied en werd gewijzigd door een rooilijnplan
Waterlopen (categorisering)	Het plangebied grenst aan de beekvallei van de Gaverbeek (2 ^{de} categorie)
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied



Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, maart 2021)



Grafisch plan RUP KMO-zone Jolainstraat (2011)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Gewestplan

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

- woongebieden
- gebieden voor dagrecreatie
- P parkgebieden
- N natuurgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- II milieubelastende industrieën
- ambachtelijke bedrijven en kmo's



Site Biologic gezien vanuit de Jolainstraat



Site Biologic gezien vanuit de Jolainstraat

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

Het ruimtelijk beleid op lange termijn in Vlaanderen werd vastgelegd aan de hand van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Ruimtelijke structuurplanning is gericht op een duurzame ontwikkeling die vertrekt vanuit de bestaande context, maar vraagt tegelijk een afweging van bestaande stabiele structuren en de behoefte aan vernieuwingen en veranderingen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) kiest voor een ruimtelijke ordening waarin begrippen als draagkracht en ruimtelijke kwaliteit centraal staan. Zij moeten duurzame ruimtelijke ontwikkeling concreet gestalte geven.

In het RSV worden ruimtelijke basisprincipes vastgelegd, waarvan volgende relevant zijn binnen dit RUP:

- Economische activiteiten in economische knooppunten bundelen
- Poorten als motor voor ontwikkeling

Daaropvolgend wordt in het RSV expliciet vermeld dat voor bedrijven buiten de bedrijventerreinen de ontwikkelingsmogelijkheden moeten worden afgewogen.

4.2. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen:

- **Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag.** Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
- **Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken.** Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende woongelegenheden en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruggengraat. De woondichtheid op bewandelbare afstand rond het geheel van strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruimtelijke ruggengraat neemt tegen 2050 met 50% toe ten opzichte van 2015. Tegelijk zal het bedrijfsoppervlak op deze locaties jaarlijks stijgen door werk te maken van gemengde ontwikkeling. Vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. Een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk.
- **Palet van leefomgevingen.** Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten realiseren een goede inrichting vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling:

1. Gedeeld en meervoudig gebruik
2. Robuustheid en aanpasbaarheid

3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
6. Klimaatbestendigheid
7. Energetische aspecten
8. Gezondheid
9. Inclusief samenleven
10. Economische vitaliteit

- **Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen.** De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen op het geheel van plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) tegen 2050 met minstens 30% zijn gestegen ten opzichte van 2015. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijke rendementsoverwegingen aangewezen is.
- **Robuuste open ruimte.** De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/3 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de openruimtebestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevreemde bebouwing en voor nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in de open ruimte.
- **Netwerk van groenblauwe aders.** Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

Opmerking: Voorlopig zijn er nog geen beleidskaders goedgekeurd, waardoor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog onvolledig is. Ook nieuwe decreten, uitvoeringsbesluiten of andere instrumenten om het plan in de praktijk om te zetten ontbreken nog.

4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

In het PRS worden een aantal aanknopingspunten aangehaald die vorm geven aan de gewenste ruimtelijke structuur van de bedrijvigheid. Een aantal daarvan worden hier aangehaald omwille van hun relevantie:

- Het aanreiken van evaluatiecriteria
- Beoordelen van de impact op ruimte, milieu en verkeer

- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven maken
- Openheid van het golvende landschap versterken

In het PRS wordt meegegeven dat de aard en de mate van de impact de ontwikkelingsmogelijkheden en de lokalisatie bepalen van een bedrijf. Door het ruimte- en tijdsgebonden karakter is dit moeilijk in normen vast te leggen of op alle vlakken eenduidig vast te stellen. Daarom worden criteria bepaald waarop bedrijven dienen te worden geëvalueerd. De gemeenten spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven. Daarvoor wordt een lijst met **evaluatiecriteria** aangereikt, die de gemeenten kunnen verfijnen en aanvullen.

Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijkt. Deze **impact** laat zich voelen op drie domeinen: de **ruimte, het milieu en het verkeer**. Naast deze domeinen van impact spelen ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria een rol bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Een bedrijf dat wil uitbreiden moet geëvalueerd worden volgens deze vier soorten criteria.

Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden. Zodra kleinere bedrijven grootschalig willen uitbreiden, is in principe herlokalisatie op een bedrijventerrein aangewezen.

Daarnaast zijn er nog een aantal andere belangrijke aspecten mee te nemen. Zo kunnen er in **geen** geval **nieuwe zonevreemde bedrijven** worden gemaakt. Nieuwe bedrijven optrekken in de open ruimte is dus niet mogelijk.

Specifiek voor de omgeving tussen Kortrijk en Avelgem en in de omgeving Vichte-Anzegem moet de openheid van het golvend landschap versterkt worden. Dit door bedrijvigheid strikter te bundelen en verspreide lintbebouwing een halt toe te roepen. Delen van de N8 en de N391 worden als secundaire weg II geselecteerd. Dit betekent ook dat clustervorming een evaluatiecriterium kan zijn voor bestaande zonevreemde bedrijven, met andere woorden dat er een afweging komt omtrent het al dan niet clustergebonden karakter van deze bedrijven.

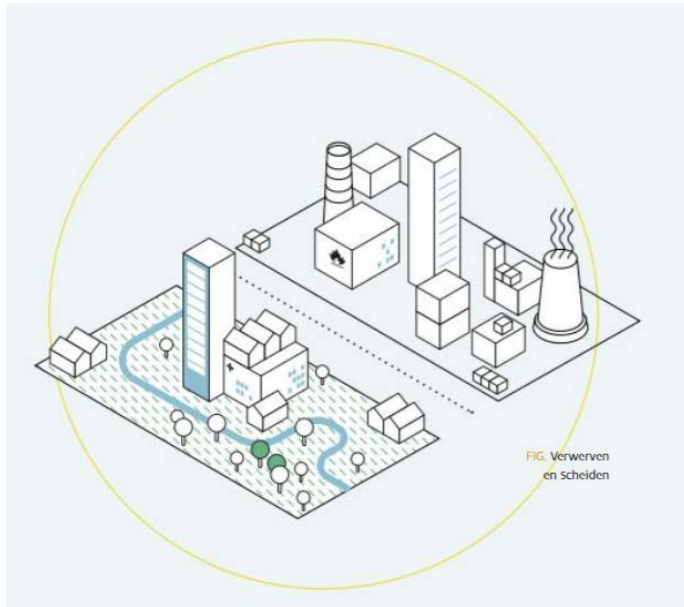
4.4. Conceptnota beleidsplan ruimte provincie West-Vlaanderen

Op 17 maart 2022 heeft de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen de Conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen goedgekeurd. De conceptnota is de eerste stap in de opmaak van het Beleidsplan Ruimte en het uitwerken van het ruimtelijk beleid voor de provincie.

De conceptnota start vanuit de ruimtelijke uitdagingen waar we als West-Vlamingen voor staan, zoals hernieuwbare energie, droogte, overvloedige neerslag... . Er werden verschillende ambities voor 2040 geformuleerd binnen de strategische visie:

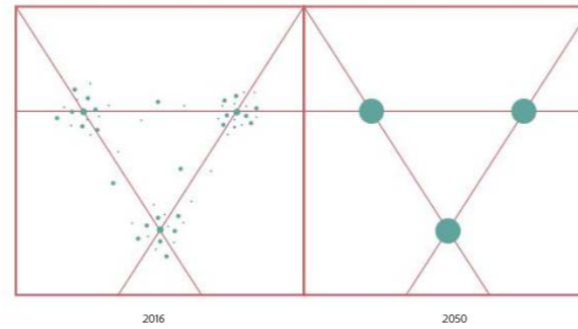
- Herkennen en erkennen van het fysisch systeem
- Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte
- Uitbouwen van een netwerk van kernen
- De identiteit van het cultuurlandschap geeft richting aan haar toekomstige ontwikkelingen

Er zullen twaalf strategieën verder uitvoering en vorm geven aan de ambities uit de vier ruimtelijke principes. De strategieën zijn voornamelijk een werkwijze. Ze kunnen uitmonden in beleidskaders.

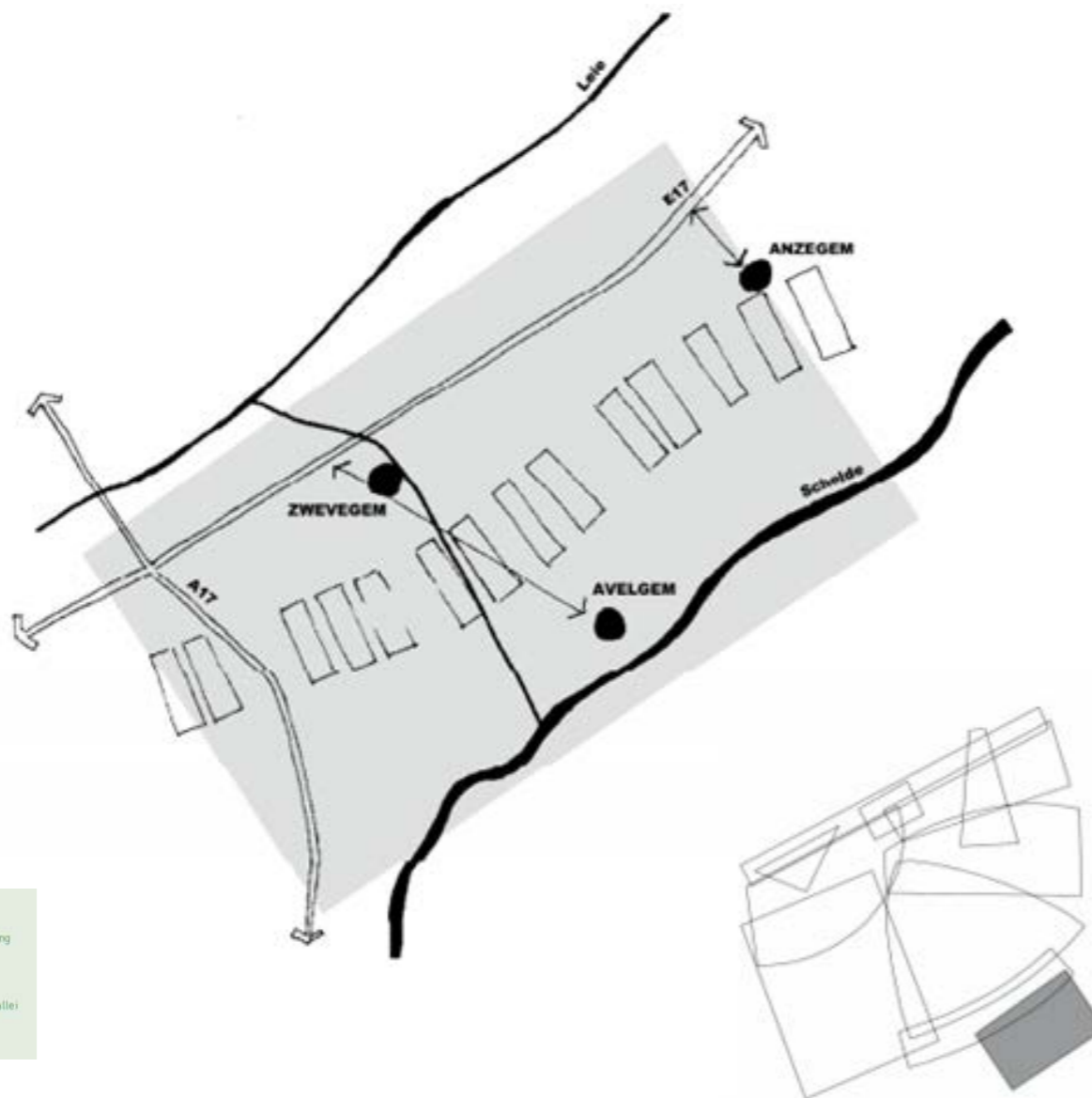


Schema BRV, verweven en scheiden

FIG. Logistieke activiteiten vandaag verspreid (links) en in de toekomst gebundeld in regionale knooppunten aan collectieve strömen rechts.



Schema BRV, bundelen logistieke activiteit



Gewenste ruimtelijke structuur PRS voor deelruimte interfluvium

Criterion	Positieve evaluatie
Ruimtelijke impact	
1. Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> - de breedte, hoogte en diepte van het gebouw (of van de gebouwen) staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing; - de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is kleiner dan 5 000 m².
2. Situering in het landschap ¹⁾ en voorkomen van het bedrijf	<ul style="list-style-type: none"> - Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. - Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtszones²⁾ of natuurverbingsgebieden. - Het bedrijf komt niet alleenstaand voor in een open-ruimte verbinding, op een structurerende reliëfcomponent of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting). - Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand.
3. Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorps gezichten, of bakens in het landschap	Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder).
4. Historiek van het ruimtegebruik	Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart vóór het bestaan van het ontwerp-gewestplan of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvolgeregeling van het minidecreet.
Milieu-impact	
6. Milieuhinder	Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval).
7. Openbare nutsvoorzieningen	Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig.
Verkeersimpact	
8. Verkeershinder	Het bedrijf veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door vrachtovervoer, bv. geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt.
9. Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf; het bedrijf dient gesitueerd te zijn aan een bovenlokale weg of aan een voor het bedrijf goed uitgeruste lokale weg die er op korte afstand aansluiting mee maakt.
10. Clustergebonden karakter; afzetmarkt	De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter; toelevering, afzet).
11. Ontsluiting door openbaar vervoer	Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer of organiseert zelf collectief vervoer.
Sociaal- en bedrijfseconomische criteria	
12. Investerings	Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
13. Productieproces	De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
14. Beschikbaarheid gebouwen	Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
15. Tewerkstelling	Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling en de tewerkstelling is de laatste 5 à 10 jaar sterk gegroeid.

¹⁾ Situatie volgens gebiedsindicaties of selecties aangegeven in ruimtelijke structuurplannen (natuurlijke structuur, landschappelijke structuur) indien deze (nog) niet voorkomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen
²⁾ Situatie volgens gebiedsindicaties of selecties aangegeven in ruimtelijke structuurplannen (natuurlijke structuur, landschappelijke structuur) indien deze (nog) niet voorkomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.
 Met de steuring in natuuraandachtszones wordt de ligging in de potentiële GEN, GENO of natuurverwevingsgebieden bedoeld. In afwachting worden de groengebieden, Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- en Ramsargebieden genomen.

Tabel vanuit het PRS, beoordelingscriteria zonevremde bedrijven

4.5. Regionale ruimtelijke visie voor Leie en Schelde (2018)

De intercommunale Leiedal heeft in 2018 i.s.m. de 13 steden en gemeenten van de regio Zuid-West-Vlaanderen, het Departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen een gedragen ruimtelijke regionale visie voor Zuid-West-Vlaanderen uitgewerkt.

Het uitgangspunt van de regiovisie was om samen de ruimtelijke ambities voor de regio aan te pakken binnen een context van vrijwilligheid en vanuit de bewustwording dat de ruimtelijke uitdagingen steeds meer grensoverschrijdend zijn en een gezamenlijke aanpak vragen. Met deze regiovisie wil men die uitdagingen aangaan, met een geïntegreerde aanpak waarbij de waterlopen, het spoor en het wegennet elk opnieuw een rol krijgen toebedeeld, én met het klimaat als nieuwe speler in het verhaal van de ruimtelijke ontwikkeling. Er werd niet zozeer gezocht naar de omvang van de ontwikkelingskansen, maar naar de potentiële integratie en het duurzame karakter van de ruimtelijke transformaties op korte en langere termijn. Kortom, een spoor dat veeleer gericht is op kwaliteit en continuïteit, in plaats van louter op kwantiteit. De regiovisie vertrekt vanuit vijf algemene ambities: klimaatneutrale regio, ruimteneutrale regio, bereikbare en nabije regio, (on)begrensde regio en leefbare regio.

Dit werd vertaald in een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen met drie krachtlijnen binnen het kader van klimaat als motor voor nieuwe ontwikkelingen. Deze krachtlijnen verbinden de verschillende thema's op ruimtelijk vlak. Elke krachtlijn is niet allesomvattend, maar wel strategisch en selectief van aard. De krachtlijnen vormen het toetsingskader om projecten in goede banen te leiden.

- Kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk
- Versterken van kernen en stedelijk netwerk
- Activeren van productieve landschappen

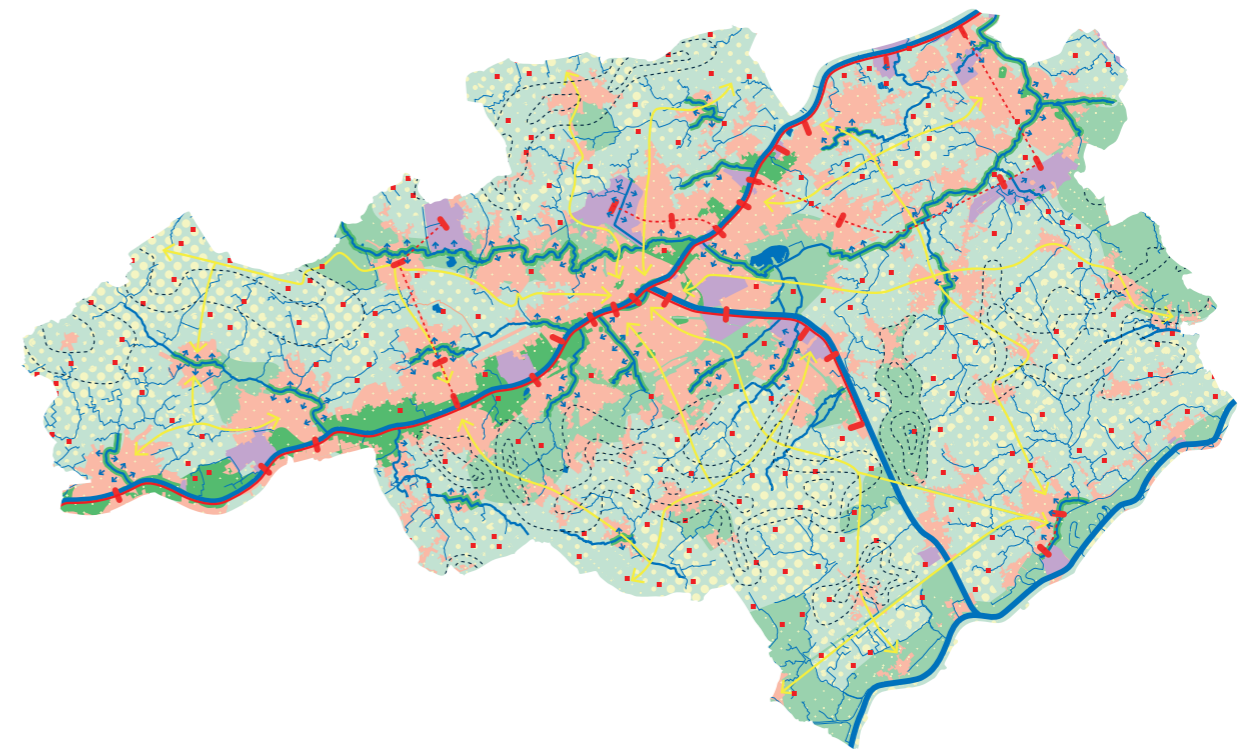
Tussen die krachtlijnen maken we vervolgens koppelingen vanuit de doelstellingen rond klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Zo komen we tot een verbeeldend kompas voor innoverende projecten in de streek. De visie eindigt met een actieprogramma voor de nabije toekomst. Het zijn strategische projecten met een meerwaarde voor de streek, die samenwerking vragen tussen beleidsniveaus en gerealiseerd zullen worden in samenspraak met de burger.

- Versterken fijnmazig blauw-groen netwerk
- Geïntegreerde ontwikkeling en opwaardering van de Leie, Schelde en kanaal Bossuit-Kortrijk
- Inzetten op levendige kernen
- Activeren van ruimte om te ondernemen
- Hoger wegennet structureel en geïntegreerd aanpakken
- Multimodaal en complementair ontwikkelen van ontwikkelingspolen
 - > Verder uitwerken productieve landschappen
 - > Uitbouwen van een energiek landschap

Ook voor de verdere ontwikkeling van zonevreemde bedrijven zijn er enkele specifieke principes binnen deze thema's die van toepassing zijn:

- Verweven van functies. Diverse projecten tonen aan dat vormen van bedrijvigheid ruimtelijk te verzoenen zijn in kernen. Engageren voor behoud van ondernemen in de kern.

- Renovatie en hergebruik voor ondernemen en wonen. Onder het motto paars blijft purper prioriteit aan nieuwe bedrijfsactiviteiten bij het herinvullen van leegstaande bedrijfsites, zolang ze ruimtelijk goed inpasbaar en omsloten zijn.
- De focus ligt op het verdichten van de stadscentra en hoofddorpen.



Syntheschema Regiovisie (2018)

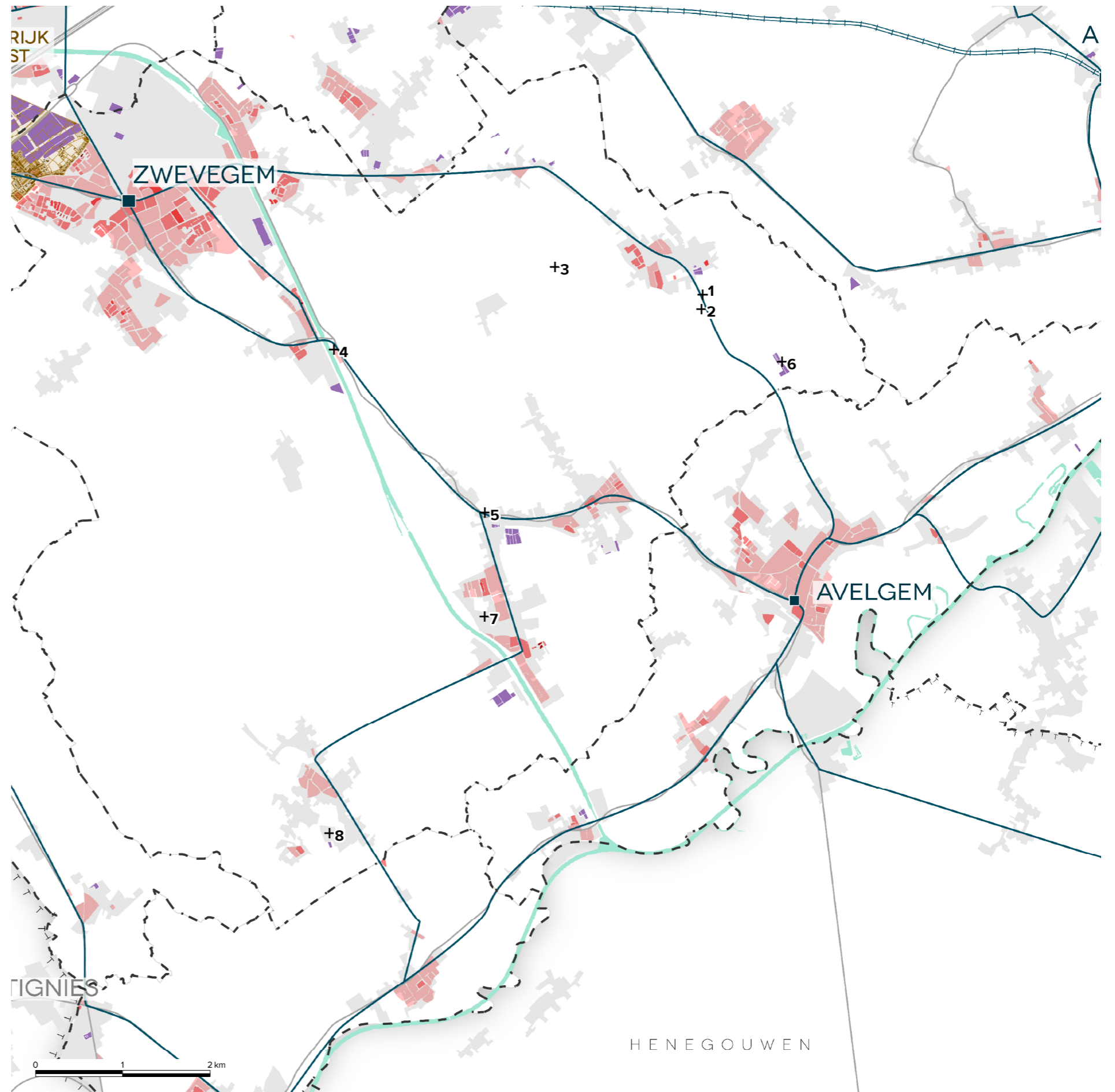
Versterken van kernen en stedelijk netwerk

Binnen de regionale ruimtelijke visie werd binnen de krachtlijn 'versterken van kernen' een kaart opgemaakt voor het versterken van kernen en het stedelijk netwerk.

Versterken van kernen en stedelijk netwerk

Bron: ruimtelijke regiovisie Leiedal, juli 2017

-  kernversterking
-  bevolkingsdichtheid (inwoners/ha)
 - 25-50
 - 50-100
 - 100-250
 - 250-500
 - >500
-  aantrekkingspolen
-  aanbod ondernemen
-  bus
-  trein



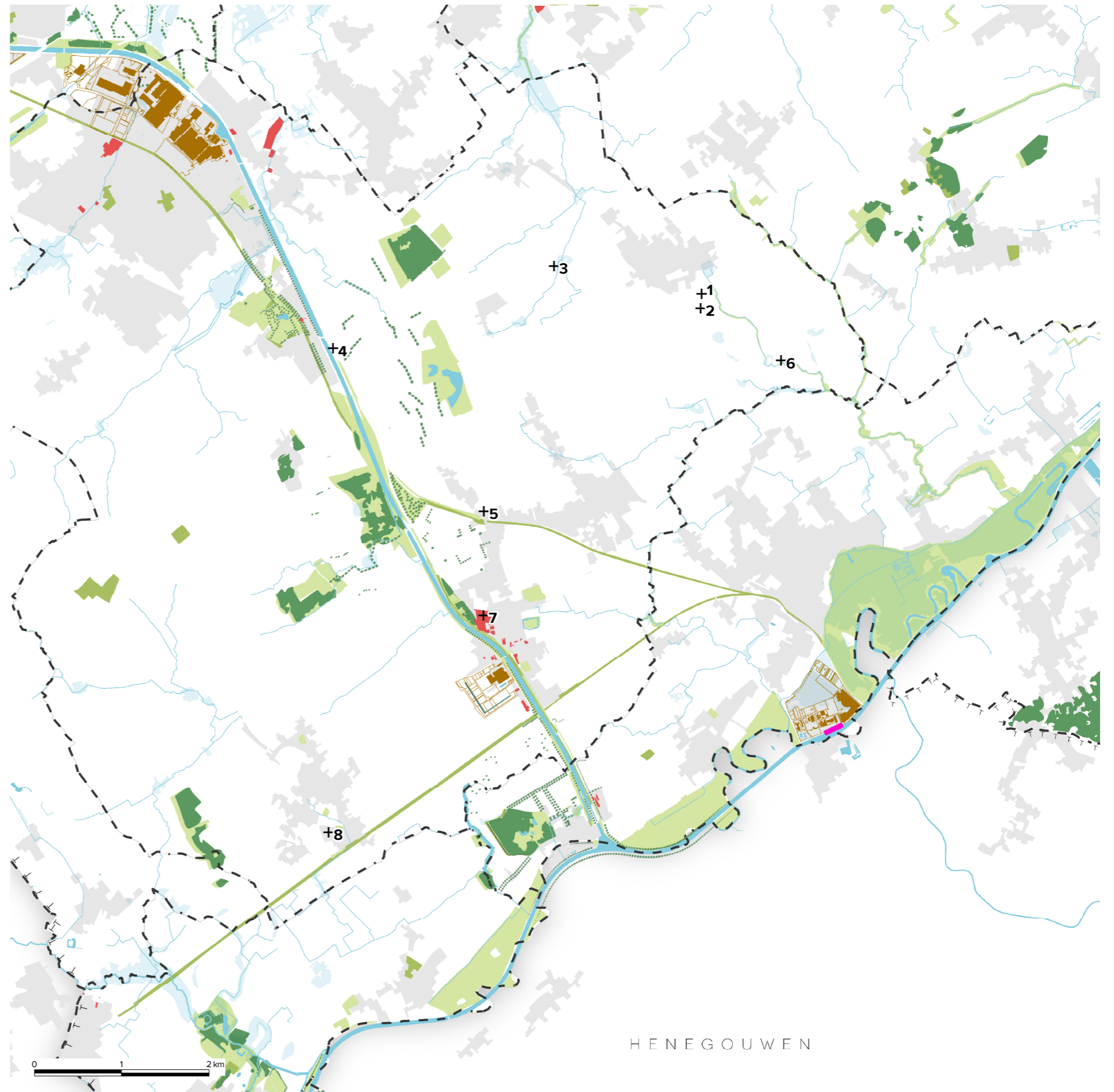
Kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk

Binnen de regionale ruimtelijke visie werd binnen de krachtlijn 'blauw-groen' een kaart opgemaakt voor het kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk.

Kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk

Bron: ruimtelijke regiovisie Leledal, juli 2017

-  water
-  overstromingsgevoelig gebied
-  open groen
-  groenzones
-  bossen
-  wonen aan het water
-  watergebonden bedrijvigheid
-  overslag



Activeren van productieve landschappen

Binnen de regionale ruimtelijke visie werd binnen de krachtlijn 'productieve landschappen' een kaart opgemaakt voor het activeren van productieve landschappen.

Activeren van productieve landschappen

Bron: ruimtelijke regiovisie Leiedal, oktober 2017

-  open ruimte
-  bebouwde ruimte
-  ankerplaatsen
-  beschermde landschappen
-  bossen
-  water
-  recreatief fiets- en wandelnetwerk
-  reliëf



4.6. Regionale visie ruimtelijk-economische structuur en ruimtemonitor (2015)

De "Visie ruimtelijk-economische structuur" bevat een visie opgebouwd op de bestaande bestemde en toekomstige ruimtelijk-economische structuur voor de regio Zuid-West-Vlaanderen. In de visie wordt gesteld dat de beschikbare ruimte om te ontwikkelen eindig is. Daarom is het noodzakelijk om in de toekomst steeds meer in te zetten op het duurzaam hergebruik van de bestaande ruimte om te ondernemen.

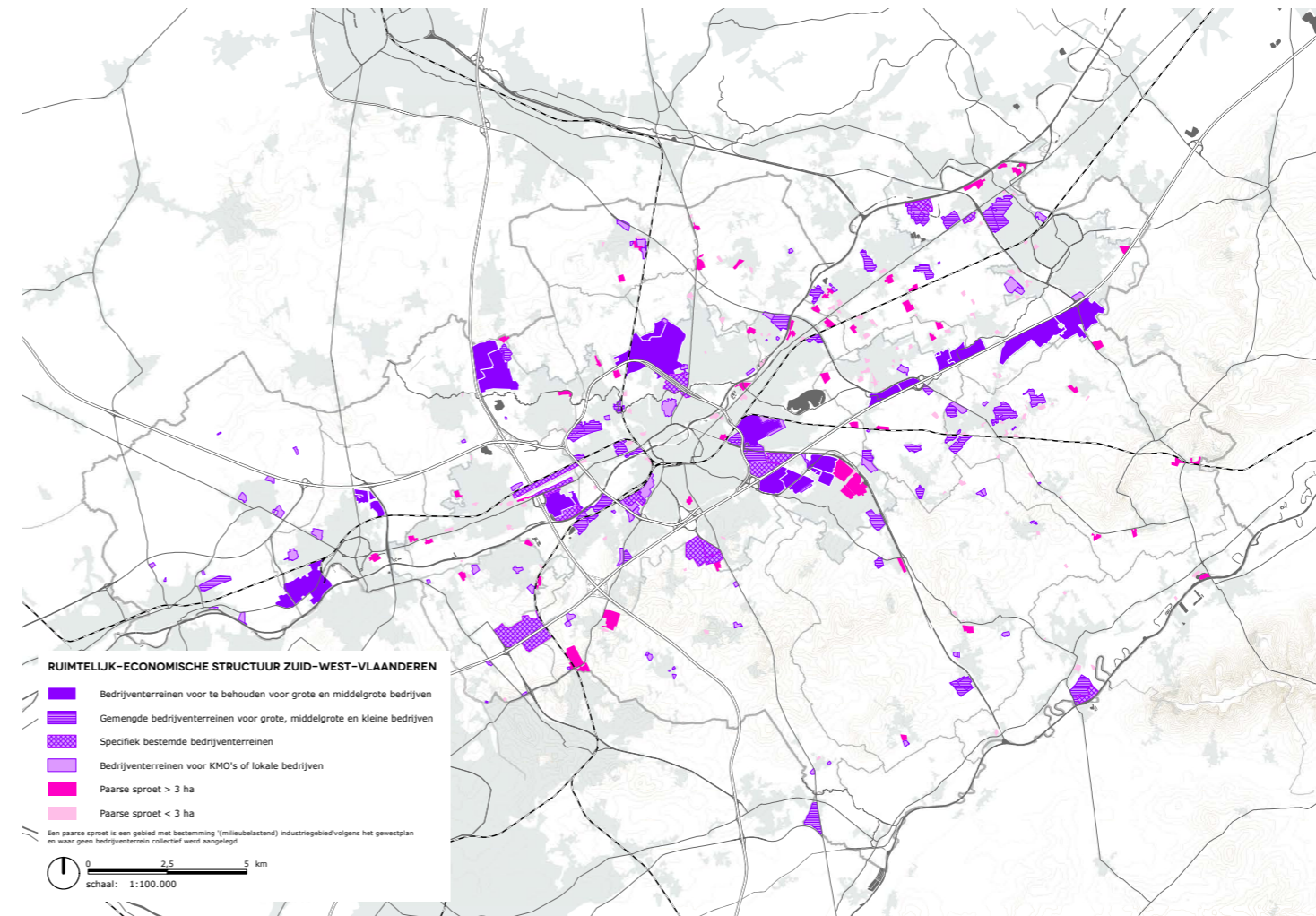
Concreet wordt in deze visie ingezet op een aantal doelstellingen:

- Respecteren van het basisprincipe "paars blijft paars"
- Aanpakken van leegstand van bedrijfssites
- Inzetten op intensief en zuinig ruimtegebruik
- Reconversie van oude verlaten bedrijfssites en -panden
- Revitaliseren van verouderde bedrijventerreinen
- Stimuleren van het ondernemen verweven in kernen

In de visie ruimtelijk-economische structuur wordt gesproken over een lappendeken van 'paarse sproeten'. Een paarse sproet definiëren we als een zone, die op het gewestplan bestemd werd als (milieubelastend) industriegebied en die één of enkele bedrijven huisvest, maar die niet als een bedrijventerrein collectief werd aangelegd. Voor de paarse sproeten pleiten we voor een gemeentelijke visievorming met een meer globale, overkoepelende aanpak.

Vanuit het onderzoeks- en overlegproces wordt binnen de studie een methodiek en enkele inzichten aan de lokale besturen aangereikt die kunnen helpen met hun toekomstig ruimtelijk beleid voor de paarse sproeten:

- Trapsgewijze afweging: vertrekkend vanuit sturend principe "paars blijft paars".
Bij het vrijkomen van paarse sproeten dient er absolute prioriteit te gaan naar een flexibele omgang en herinvulling met nieuwe (niet-milieubelastende) bedrijfsactiviteiten.
- Beperken van herbestedingen naar wonen.



Ruimtelijk-economische structuur Zuid-West-Vlaanderen - 2015

4.7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zwevegem werd op 4 april 2004 door de Deputatie definitief vastgesteld.

Specifiek beleidskader - Zonevreemde bedrijven

In het GRS worden de bedrijvensites opgedeeld in 6 categorieën op basis van een aantal beoordelingscriteria. Ook wordt de juridische en planologische context beoordeeld. Uit deze beoordeling volgen 6 verschillende categorieën met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Een volgende stap is een verfijning van de ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijf aan de hand van ruimtelijke aftoetsingscriteria en bedrijfsspecifieke aftoetsingscriteria. Voor de ruimtelijke aftoetsingscriteria is de gemeente opgedeeld in gebieden waar bepaalde klassen wel of niet zijn toegelaten.

Ruimtelijke beoordelingscriteria:

- De verenigbaarheid met de omgeving; goed nabuurschap vormt het uitgangspunt
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz...) voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend
- Het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel; de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuren, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw, bos...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden
- De beschikbare ruimte voor herlokalisatie

Economische beoordelingscriteria:

- De huidige en te verwachten toekomstige economische betekenis van het bedrijf (omzet, toegevoegde waarde)
- De tewerkstelling in het bedrijf
- De economische en financiële gevolgen van herlokalisatie voor het bedrijf
- Recente investeringen verricht door het bedrijf

Juridische en planologische context

In de eerste plaats blijft de juridische en planologische context een noodzakelijk afwegingskader vormen:

- De juridisch-planologische historiek
- De geldige milieu- en bouwvergunningen
- De vigerende bestemmingsfunctie(s) van de bedrijfssite in een plan van aanleg of een RUP
- De bepalingen uit het richtinggevend en bindend gedeelte van de ruimtelijke structuurplannen (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk)

Ruimtelijke aftoetsingscriteria

Vervolgens wordt de gebiedsgerichte afweging uitgewerkt aan de hand van een categorisering en ruimtelijke toetsingscriteria.

- Door een combinatie van één of meerdere van deze ruimtelijke toetsingscriteria kan men tot een globale gebiedsgerichte categorisering komen. Vervolgens wordt deze categorisering nog verfijnd per bedrijf in de laatste stap.

Bedrijfsspecifieke aftoetsingscriteria

De bovenstaande algemene en gebiedsgerichte afweging kan tenslotte per bedrijf nog verfijnd worden:

- De aard van de bedrijfsactiviteiten
- De ruimtelijke schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving
- De compactheid van de bedrijfssite en van de gebouwen
- De verenigbaarheid met de directe omgeving (t.o.v. eventuele woningen, landbouwbedrijven...)
- De functionele verweving van het bedrijf in haar omgeving (bijvoorbeeld dubbel gebruik infrastructuur of dienstverlening)
- De ruimtelijke mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijf in de onmiddellijke omgeving (beschikbaarheid van terrein of van gebouwen)
- De mogelijkheden naar clustervorming met andere bedrijven in de omgeving
- De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen
- De milieutechnische aspecten (milieuhinder, aanwezigheid van technische nutsvoorzieningen...)
- De landschappelijke integratie (relatie tot beschermde monumenten en landschappen)
- De verkeersdynamiek naar personenvervoer en naar goederenvervoer
- De erftoegang tot het bedrijf (de aangepastheid van de plaatselijke toegangsweg in relatie tot de verkeersdynamiek)
- De historische context; de leeftijd van het bedrijf op die site en de doorgemaakte evoluties
- De economische dynamiek en rentabiliteit van het bedrijf
- De tewerkstellingsdynamiek van het bedrijf

Leegstaande bedrijven

Leegstaande bedrijven en bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld zodanig dat ze voldoen aan de nieuwe behoeften van de bedrijven. Anderzijds kunnen leegstaande bedrijven ook een andere functie en bestemming krijgen. Leegstaande bedrijfsgebouwen die niet de architecturale mogelijkheden hebben om een rol te spelen in het aanbodbeleid worden verwijderd om plaats te maken voor andere projecten.



De gewenste ruimtelijke structuur van de bedrijvigheid - GRS Zwevegem (r.d. kaartnr. 73)

4.8. Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's (2021)

Het selecteren van sites die binnen dit RUP worden opgenomen baseerde zich op de 'voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' (2021).

4.8.1. ONDERWERP EN DOELSTELLING

Deze voorstudie onderzocht de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de sites binnen het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. In de studie werden volgende elementen behandeld:

- De opmaak van een afwegingskader voor de bedrijven opgenomen in het sectoraal BPA
- De toetsing van de bedrijven aan het afwegingskader i.f.v. het definiëren van de gewenste ontwikkelingsperspectieven
- Het definiëren van sites die prioritair in aanmerking komen voor de opmaak van een RUP

Het doel van de studie was om een inzicht te krijgen voor welke deelplannen uit het sectoraal BPA haalbaar zou zijn om ze te herzien. De situering en afbakening van het plangebied betreft 16 deelplannen opgenomen in de sectorale BPA's fase 1 en 2.

Daarnaast werden op vraag van de gemeente ook drie sites met zonevreemde bedrijven meegenomen die door de opstelling van een RUP in een soortgelijke situatie zijn terecht gekomen.

4.8.2. METHODIEK

Er werd een eigen methodiek opgesteld om de ontwikkelingsperspectieven exacter te bepalen. Dit gebeurt aan de hand van een stapsgewijze afweging.

Afweging met Ruimtelijke principes planningscontext

Er werden een aantal ruimtelijke principes uit de planningscontext in rekening gebracht tijdens de methodiek en de uiteindelijke eindafweging.

Verschillende begrippen zijn gelinkt aan het thema van **ruimteneutraliteit**. Economische activiteiten moeten zoveel mogelijk gebundeld worden. **Clustervorming** wordt een belangrijk criterium dat ook kan bijdragen aan het versterken van kernen en stedelijke netwerken. De ruimte die ingenomen is moet zo efficiënt mogelijk gebruikt worden. **Verweving wordt de regel** en scheiding de uitzondering. Diverse projecten tonen aan dat vormen van bedrijvigheid ruimtelijk te verzoenen zijn met de kern. De impact op de omgeving wordt een belangrijk vertrekpunt. De inname van open ruimte door nieuwe bedrijvigheid moet teruggedreven worden, **geen verdere versnippering van de open ruimte**. De focus bij de ontwikkeling komt te liggen op brownfielddontwikkeling, greenfielddontwikkeling wordt meer en meer uitzonderlijk. Daarom worden er ook geen nieuwe zonevreemde bedrijven toegelaten. Op deze manier kan het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig beperkt worden.

Een ander belangrijk ruimtelijk principe is het behouden van genoeg ruimte voor bedrijvigheid. Voor zonevreemde bedrijven vertaalt zich dit in het principe **'paars blijft purper'**. Bij het vrijkomen van bedrijfssites dient prioriteit te worden gegeven aan nieuwe bedrijfsactiviteiten, zolang ze ruimtelijk goed inpasbaar en omsloten zijn. De herbestemming naar wonen moet beperkt worden. Het is daarnaast ook van belang om bedrijven voldoende **rechtszekerheid** te bieden, door duidelijke

ontwikkelingsperspectieven te bepalen. Dit is een principe dat meegenomen wordt uit de codex ruimtelijke ordening.

Stapsgewijze afweging

Eerst wordt op alle bedrijven een korte screening toegepast. Hierbij worden enkele belangrijke thema's kort onder de loep genomen om tot een snelle eerste evaluatie te komen. De onderverdeling in categorieën is gebaseerd op een evaluatie van twee hoofdkenmerken: ruimtelijk economische dynamiek en bedrijfslocatie.

Voor **ruimtelijk economische dynamiek** worden volgende criteria onderzocht: bezetting, gekende vragen of interesse en interne uitbreiding. Voor elk bedrijf apart is een fiche opgesteld met informatie waarmee de situatie voor deze criteria kan worden ingeschat.

Voor de score **bedrijfslocatie** zijn volgende criteria geselecteerd: bebouwing, ontsluiting, water en landschappelijke integratie.

Op basis van de resultaten van de scores komt elk bedrijf hierna terecht in één van de vier categorieën. Aan de hand van het doorstroomschema komt een bedrijf vervolgens terecht in één van zes mogelijke scenario's:

Categorie lage dynamiekscore/lage locatiescore:

- De bedrijven binnen de eerste categorie beschikken over zowel een lage economische dynamiek als een slechte locatie. Ze komen sowieso in **scenario 1** terecht. Zoals aangegeven in het schema wordt aangeraden bedrijvigheid op korte termijn te laten uitdoven en terug te gaan naar de gewestplanbestemming of uitzonderlijk naar een nieuwe bestemming.

Categorie hoge dynamiekscore/lage locatiescore:

- Bedrijven van de tweede categorie vertonen hoge ruimtelijk economische dynamiek, maar bevinden zich op een slechte locatie. Indien de score voor bedrijfslocatie de grenswaarde van 7 punten niet haalt komt de bedrijfssite in **scenario 2** terecht. De bestemming wordt hierbij omgezet naar het gewestplan of uitzonderlijk een nieuwe bestemming. De huidige activiteit kan blijven, echter enkel met zonevreemde uitbreidingsmogelijkheden. Op lange termijn zal bedrijvigheid hier volledig uitdoven.
- Ligt de locatiescore tussen 7 en 12 punten, dan wordt met een sterretje bij de score aangeduid dat de bedrijfssite hierdoor onder **scenario 3** terecht komt. Een lichte vorm van bedrijvigheid is toegelaten. Dit betekent dat de impact van de bedrijvigheid op de omgeving beperkt moet worden. Via een aanzet ruimer onderzoek worden enkele eerste thema's aangereikt om op te nemen bij het bepalen van de beperkingen.

Categorie lage dynamiekscore/hoge locatiescore:

- In de volgende categorie gaat het om sites met een relatief goede bedrijfslocatie, waar weinig ruimtelijk economische dynamiek aanwezig is. De site kan permanent bestemd worden voor bedrijvigheid. De site komt in **scenario 4** terecht. In de aanzet ruimer onderzoek kan worden onderzocht hoe de site kan geoptimaliseerd worden.

Categorie hoge dynamiekscore/hoge locatiescore

- In de laatste categorie gaat het om sites met een hoge ruimtelijk economische dynamiek en een goede bedrijfslocatie. De bestemming wordt permanent veranderd in bedrijvigheid. Hier zijn twee verschillende scenario's mogelijk afhankelijk van de vraag die wordt gesteld. Indien er een ingrijpende vraag wordt gesteld komt de site in **scenario 5** terecht. Hierbij gaat het om een specifieke

problematiek, vraag tot bestemmingswijziging (los van bedrijvigheid) of vraag tot extra uitbreidingsmogelijkheden. Via een aanzet ruimer onderzoek wordt deze vraag een eerste keer kort afgetoetst aan enkele randvoorwaarden. Er worden enkele thema's aangereikt voor een grondig onderzoek bij opstelling van een RUP.

- Indien er geen vraag gekend is of het enkel gaat om een vraag tot legitimisatie komt de site in **scenario 6** terecht. Overname door een ander bedrijf wordt mogelijk gemaakt in een nieuw RUP waardoor het huidige bedrijf meer rechtszekerheid krijgt. Het RUP wordt gebaseerd op de mogelijkheden binnen het BPA. Er worden geen extra uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

algemene scoretabel ruimtelijk economische dynamiek

DYNAMIEK	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0	BEZETTING	
		• leegstand en lage locatiescore (dynamiekscore = laag)	= 0
		• leegstand en hoge locatiescore (paars blijft purper)	+0
		• gedeeltelijke leegstand	+1
		• actief bedrijf aanwezig	+3
		INTERESSE/VRAAG	
		• geen vraag gekend	+0
		• specifieke problematiek *	+ 2
		• vraag tot bestemmingswijziging *	+4
		• een vraag tot extra uitbreidingsmogelijkheden *	+4
		• vraag bevestigen (nieuw) bedrijf	+4
		INTERNE UITBREIDING	
		• geen uitbreiding binnen het BPA	+0
		• gedeeltelijke uitbreiding binnen het BPA	+2
		• BPA volledig benut, geen extra uitbreiding mogelijk	+3

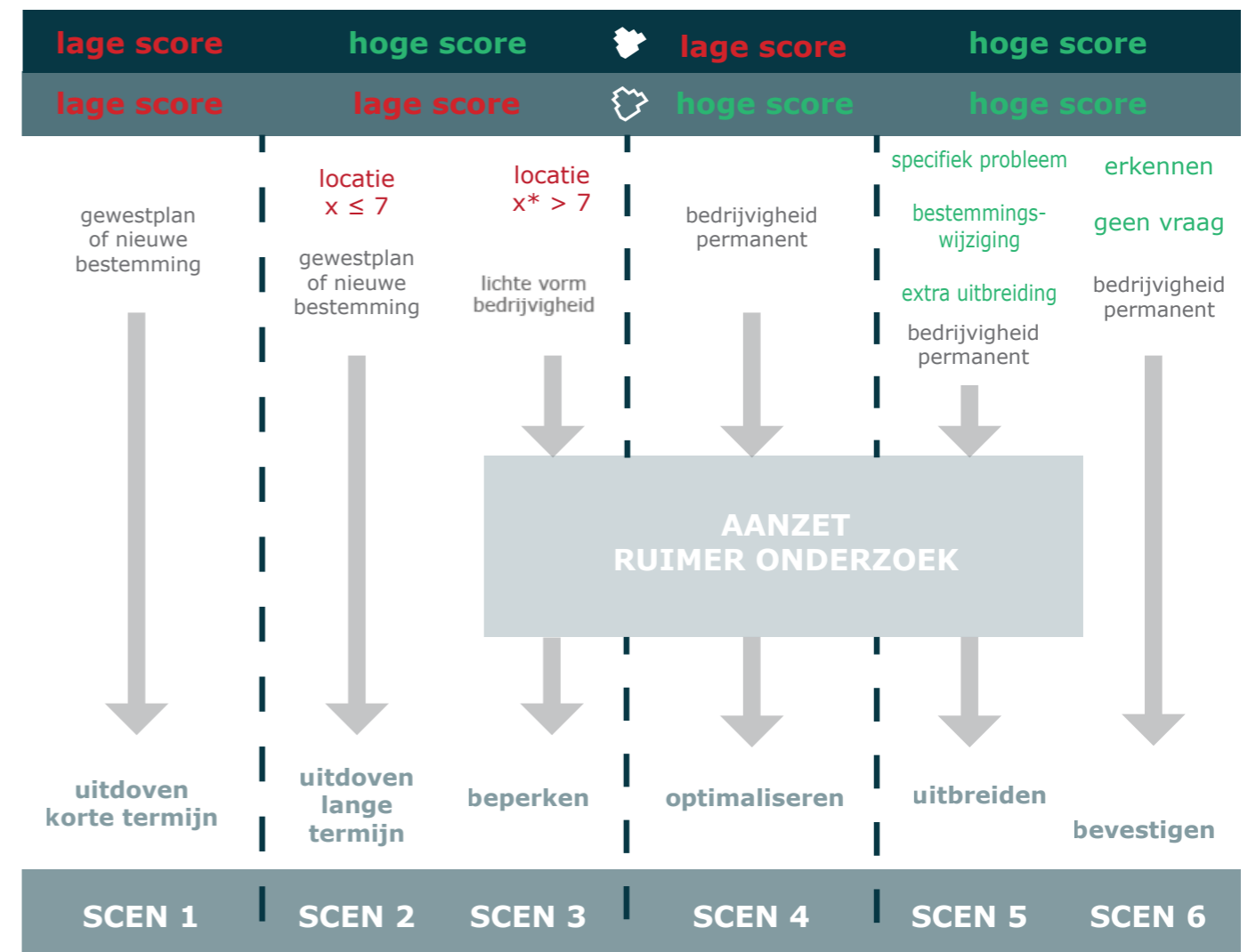
voorbeeld van een niet ingevuld samenvattend schema

DYNAMIEK	X 0 -> 6 / 7 -> 10	BEZETTING			
			...		
		INTERESSE/VRAAG			
			...		
		INTERNE UITBREIDING			
			...		
		LOCATIE	X 0 -> 7 / 8* -> 11* / 12 -> 15	BEBOUWING	
					...
				ONTSLUITING	
					...
				WATER	
					...
				LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE	
					...



algemene scoretabel bedrijfslocatie







LOCATIE	15 14 13 12 11* 10* 9* 8* 7 6 5 4 3 2 1 0	BEBOUWING	
		• solitaire bebouwing (witte zone + buiten 500 m lijn)	+0
		• in afgelegen cluster zonder bedrijvigheid (grijze zone + buiten 500 m lijn)	+1
		• in afgelegen cluster mét bedrijvenzone (grijze zone + buiten 500 m lijn + paars)	+3
		• bebouwing aan de rand (witte zone + binnen 500 m lijn)	+3
		• bebouwing in de kern (grijze zone + binnen 500 m lijn)	+4
		ONTSLUITING	
		• niet secundaire/niet lokale weg - afgelegen (witte zone)	+0
		• niet secundaire/niet lokale weg - dichtbij kern (grijze zone)	+2
		• gelegen aan lokale weg (type 1)	+3
		• gelegen aan een secundaire weg	+4
		WATER	
		• gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied (in donkerblauw)	+0
		• gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied (in lichtblauw)	+1
		• grenzend aan effectief overstromingsgevoelig gebied (naast donkerblauw)	+1
		• grenzend aan mogelijks overstromingsgevoelig gebied (naast lichtblauw)	+2
		• niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied (in wit)	+4
		LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE	
		• gelegen ter hoogte van belangrijke landschappelijke structuren (VEN, IVON, beschermd landschappen...)	+0
		• gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG + wit)	+1
		• gelegen in een landelijke kern (HAG + grijze zone)	+2
		• gelegen buiten agrarisch gebied of landschappelijke structuur	+3



4.8.3. SAMENVATTING METHODIEK

Voor alle bedrijven werden de ontwikkelingsmogelijkheden verduidelijkt. De bedrijven werden hiertoe verdeeld in 6 verschillende scenario's, in functie van de aangewezen ontwikkelingsmogelijkheden. Om de bedrijven op te delen werden economische dynamiek en bedrijfslocatie onderzocht.

Enkele bedrijven bevinden zich op locaties minder geschikt voor bedrijvigheid. Er is echter heel wat verschil tussen deze locaties. Op een aantal locaties is het aangewezen dat de bedrijvigheid op korte of lange termijn verdwijnt. Verplaatsing op korte termijn slaat voornamelijk op leegstaande en solitair gelegen bedrijfssites. Op een aantal beperkte plekken wordt aangeraden de bestemming te veranderen. Op lange termijn dooft de bedrijvigheid hier uit. Het merendeel van de bedrijven komen terecht in scenario 3. Hoewel de bedrijfslocatie niet ideaal is, is hier vaak toch nog vraag naar uitbreiding of mogelijkheid tot overname. Indien er genoeg mitigerende ingrepen worden voorzien in samenspraak met het bedrijf kan enige vorm van uitbreiding worden toegelaten. Ruimtelijke impact en mogelijkheden voor het bedrijf moeten goed naast elkaar gelegd worden.

		METHODIEK					
		laag laag	hoog laag	laag hoog	hoog hoog	SCENARIO 5	SCENARIO 6
DYNAMIEK LOCATIE		SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	SCENARIO 4	SCENARIO 5	SCENARIO 6
		 bedrijvigheid uitdoven korte termijn	 bedrijvigheid uitdoven lange termijn	 bedrijvigheid beperken	 bedrijvigheid optimaliseren	 bedrijvigheid uitbreiden	 bedrijvigheid erkennen
BEDRIJVEN							
55	DEFOOR JOZEF nv			x			
56	TACK - DENDAUW			x			
69	BERTON nv		x				
74	MASSCHELEIN PETER bvba					x	
87	COUSSEMENT E.				x		
A	GALLERIJ DE WEER			x			
C	RECUPAL			x			
D	BEOLOGIC					x	

5. Planningsopties

Binnen dit hoofdstuk worden de ruimtelijke planningsopties per site omschreven. Op basis van aanzetten uit de ‘Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA’s’ en de bevindt uit de feitelijke en juridische toestand wordt telkens een visie omschreven. Deze visie is vervolgens vertaald in ruimtelijke concepten die resulteren in een inrichtingsschets. Deze ruimtelijke concepten en de schets geven aan op welke manier de mogelijkheden in de volgende stappen van het RUP vertaald zullen worden.

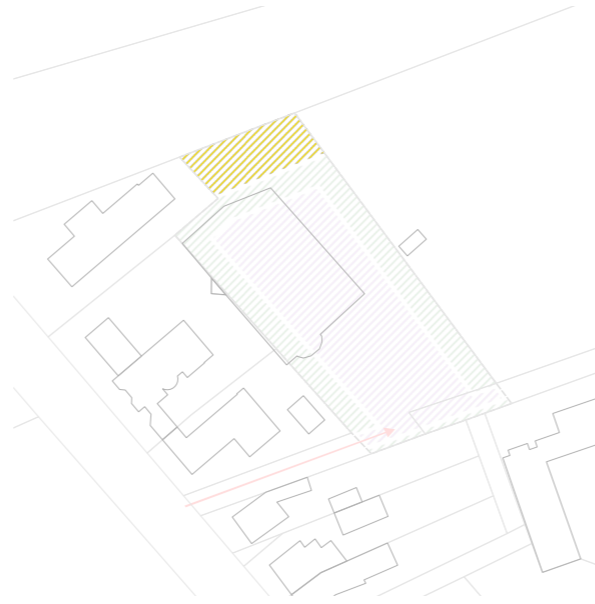
Deze inrichtingsschets is geen definitief ontwerp. Alle elementen werden slechts schetsmatig ingetekend en zullen verder worden uitgewerkt naar een grafisch plan met voorschriften binnen de verdere fases van dit RUP.

5.1. Succes Invest

Visie en ruimtelijke concepten

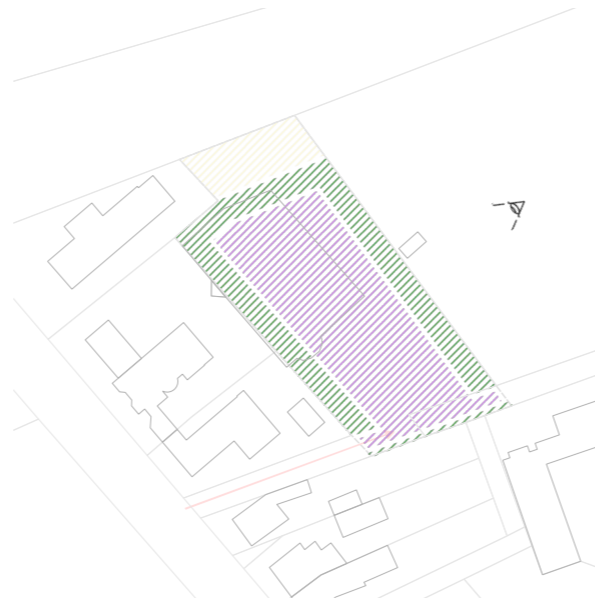
Zoals in de 'Vorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' beschreven, is de site relatief goed ontsloten. Ze bevindt zich nabij de kern van Otegem en is gelegen aan een lokale weg. Gezien er bovendien reeds economische activiteit aanwezig is op de site, wordt de site opnieuw aangeduid als zone voor bedrijvigheid, maar met specifieke randvoorwaarden:

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
- Daarnaast zullen enkel beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
- Er wordt geen bedrijfswoning toegelaten op de site.



Noordelijk deel terug omzetten naar agrarisch gebied

- De noordelijke zone, die gebruikt wordt als tuin van een aangrenzende woning, wordt aangeduid als agrarisch gebied. Dit in lijn met de oorspronkelijke Gewestplanbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze tuinzone zal vrijwaard worden van bebouwing.



Groene buffer en bebouwing

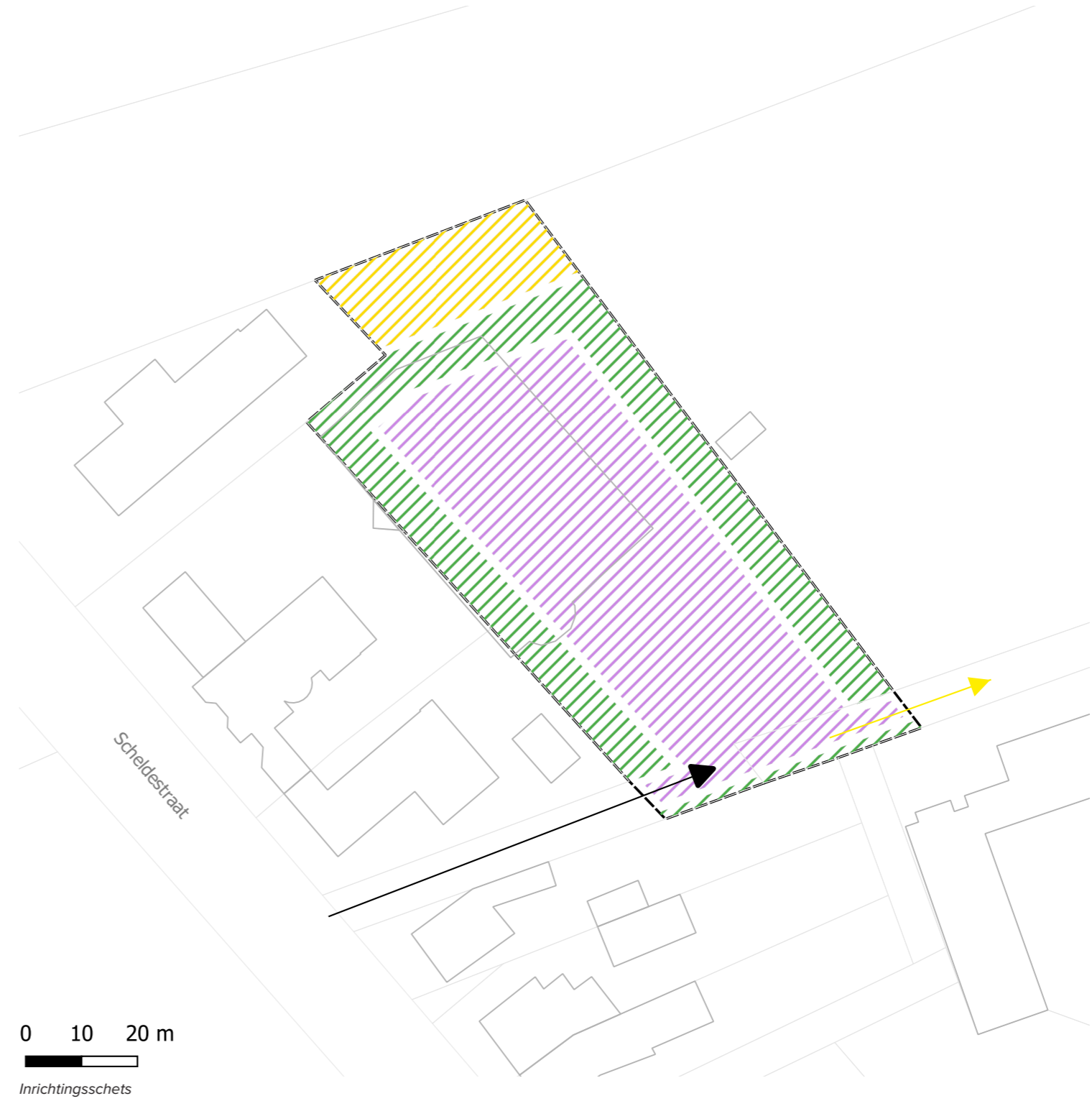
- Omwille van de positie in het open landschap is een voldoende kwalitatieve groenbuffer naar de open ruimte toe vereist. Ook naar de woningen toe is een dergelijke groenbuffer noodzakelijk.
- Beide types groenbuffer zijn 5 m breed. Dit in lijn met de voorschriften van het oorspronkelijk BPA.
- De buffer wordt in de oostelijke hoek doorbroken omwille van de toegang naar het achterliggend gebied.
- De huidige bebouwde oppervlakte wordt als maximale bebouwbare oppervlakte genomen.
- Op de site (2.531 m²) kan een gebouw geplaatst worden dat maximaal even groot is als de huidige bebouwde oppervlakte (778 m²).



Ontsluiting

- De toegang tot de site wordt beperkt tot één inrit via de Scheldestraat van maximaal 6 m breed.
- De mogelijkheid tot ontsluiting naar het achterliggend landbouwgebied blijft behouden

Inrichtingsschets

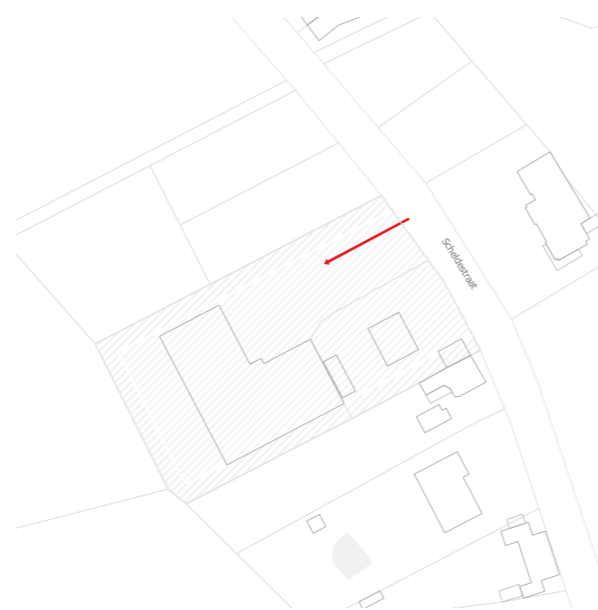
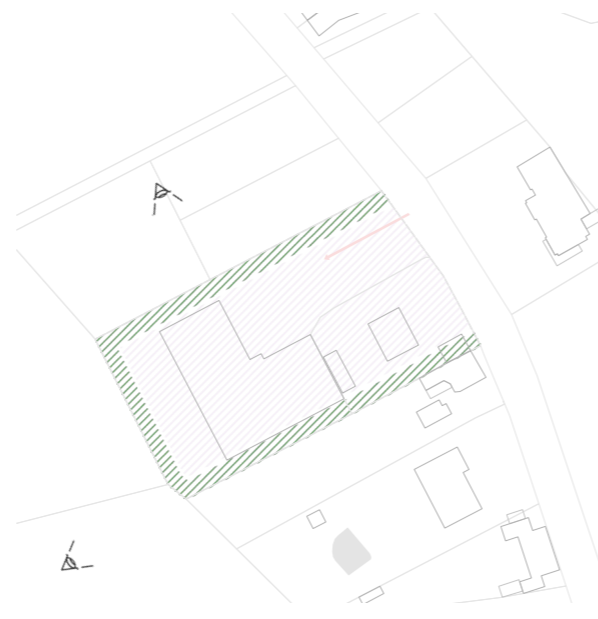


5.2. Brandhout Demeyer

Visie en ruimtelijke concepten

Zoals in de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' beschreven, is de site relatief goed ontsloten. Ze bevindt zich eerder dicht bij de kern van Otegem en is gelegen aan een lokale weg. Gezien er bovendien reeds economische activiteit aanwezig is op de site, wordt de site opnieuw aangeduid als zone voor bedrijvigheid, maar met specifieke randvoorwaarden:

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
- Daarnaast zullen enkel beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
- Er wordt naast de bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning tot 1.000 m³ toegelaten op de site.



Groenbuffer

- Omwille van de positie in het open landschap is een voldoende kwalitatieve groenbuffer naar de open ruimte toe vereist. Ook naar de woningen toe is een dergelijke groenbuffer noodzakelijk.
- Beide types groenbuffer zijn 5 m breed. Dit in lijn met de voorschriften van het oorspronkelijk BPA.

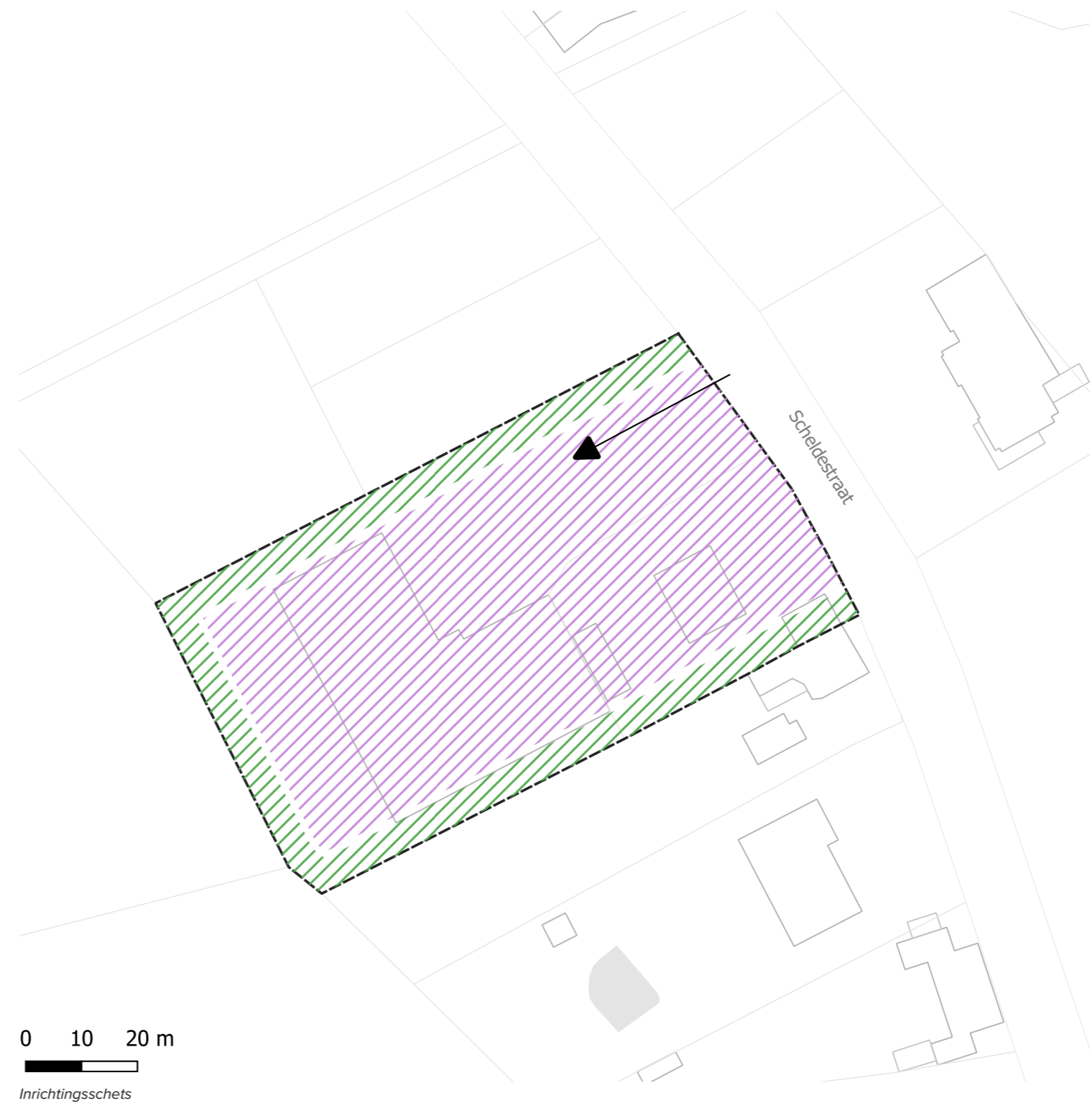
Bebouwing

- De bouwzone uit het oorspronkelijk BPA werd niet volledig ingenomen. Deze bouwzone zal verkleind worden. Slechts 50% van de ongebruikte uitbreidingsmogelijkheden blijven behouden.
- De site, inclusief bedrijfswoning, heeft een oppervlakte van 5.735 m². Het huidige bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 1.355 m². Gezien de ruimtelijke context wordt de maximaal bebouwbare oppervlakte voor bedrijfsgebouwen vastgelegd op 1.750 m².
- Hierbij dienen de bedrijfsgebouwen één aansluitend geheel te vormen.
- Er wordt naast de bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning tot 1.000 m³ toegelaten op de site.

Ontsluiting

- De toegang wordt beperkt tot één inrit via de Scheldestraat van maximaal 6 m breed.

Inrichtingsschets

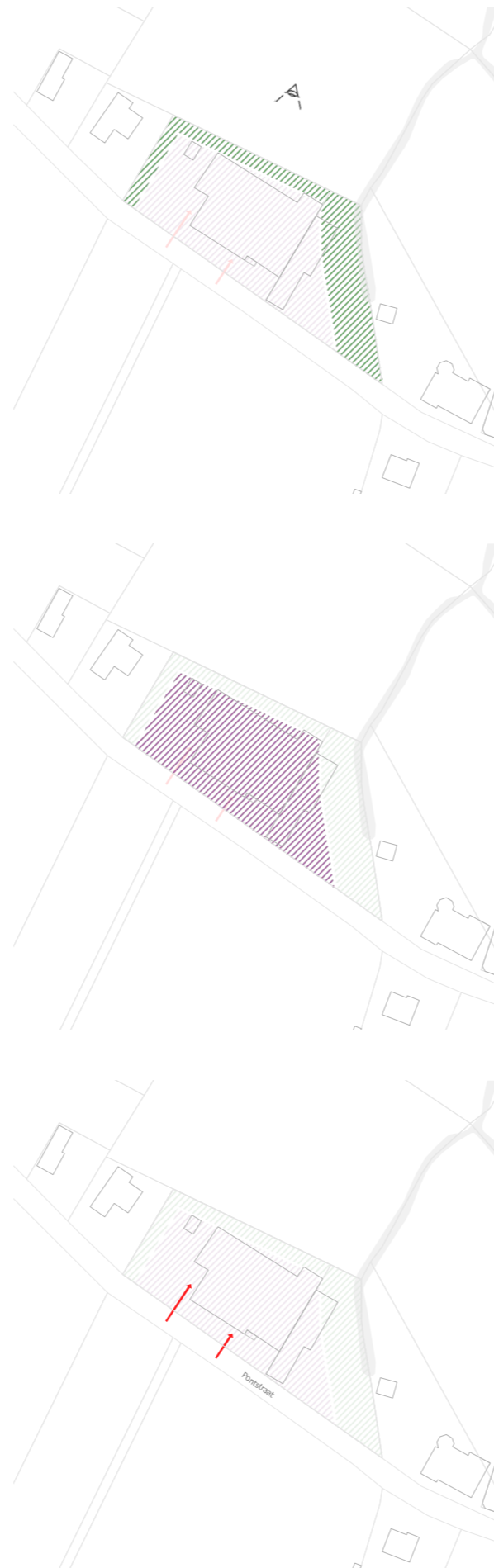


5.3. Poley Bouw

Visie en ruimtelijke concepten

Zoals in de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' beschreven, is de ligging van de site niet optimaal. Ze bevindt zich in de open ruimte nabij de kern van Otegem, maar is gelegen aan een landelijke weg. Gezien er reeds economische activiteit aanwezig is op de site en er recent een vergunning voor kantoorfunctie werd verleend, wordt de site opnieuw aangeduid als zone voor bedrijvigheid, maar met zeer specifieke randvoorwaarden:

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- Gezien de ligging in het landbouwgebied zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
- Daarnaast zullen enkel zeer beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat agrarische en para-agrarische functies zich kunnen vestigen op de site.
- Er wordt een bedrijfswoning toegelaten op voorwaarde dat deze geen bijkomend ruimtebeslag met zich meebrengt.



Groenbuffer

- Omwille van de positie in het open landschap is een voldoende kwalitatieve groenbuffer naar de open ruimte toe vereist. Ook naar de aanpalende woning toe is een voldoende kwalitatieve groenbuffer vereist. Beide types groenbuffer zijn 5 m breed. Dit in lijn met de voorschriften van het oorspronkelijk BPA.
- Aan de oostzijde van de site wordt een groenbuffer van 15 m breed ingetekend t.o.v. de Kasselrijbeek. Dit gezien deze zone overstromingsgevoelig is.

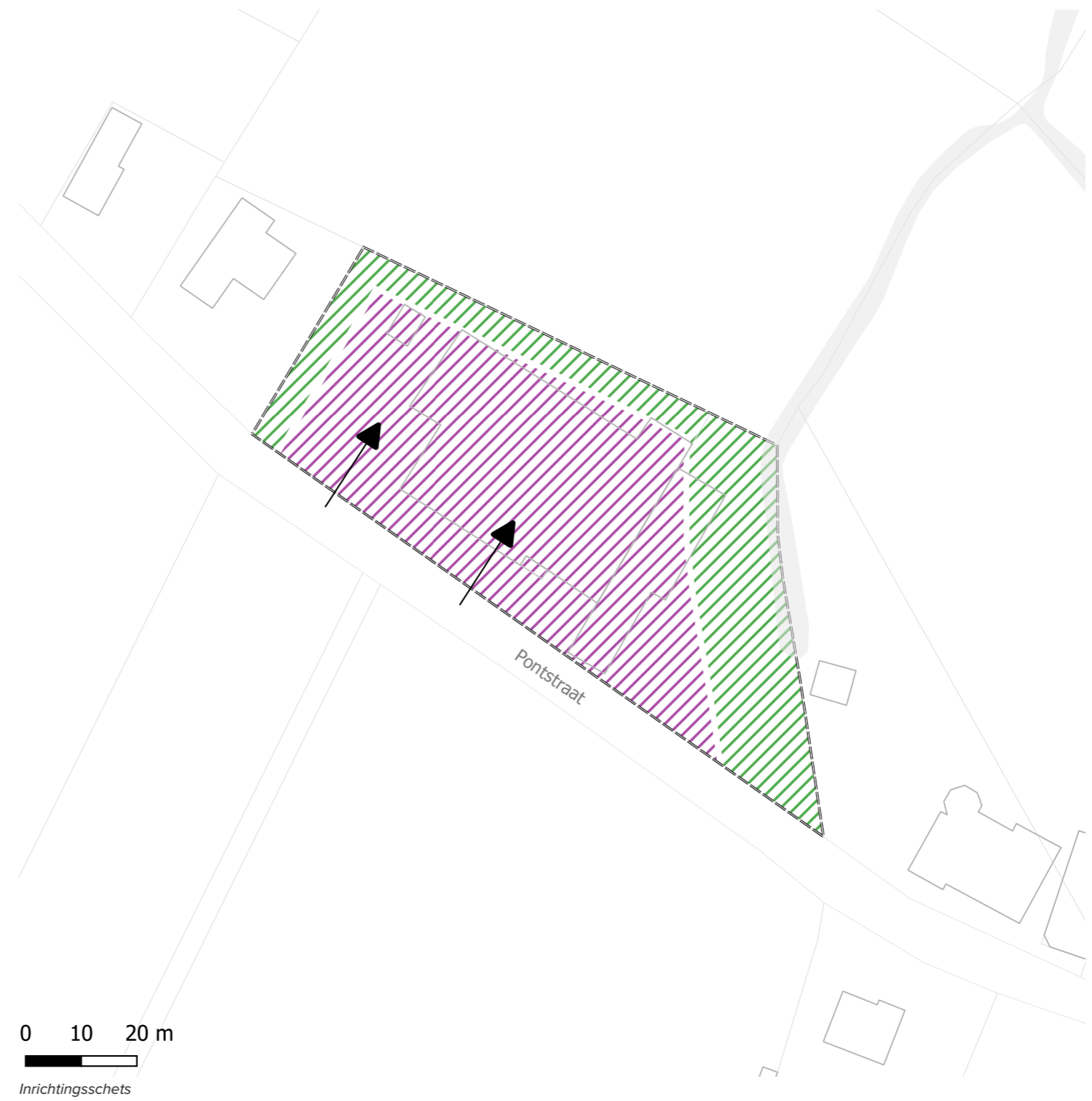
Bebouwing

- Op de site (4.340 m²) kan een bedrijfsgebouw en/of bedrijfswoning geplaatst worden die maximaal even groot is als alle huidige bebouwing (1.510 m²).
- Om mogelijke overlast naar de aanpalende woning toe te beperken moeten de bedrijfsgebouwen minimaal 10 m afstand houden van de noordwestelijke perceelsgrens.

Ontsluiting accentueren

- De toegang wordt beperkt tot één inrit via de Pontstraat van maximaal 6 m breed. Hiernaast is ook een tweede oprit toegelaten die louter de poort van het bedrijfsgebouw ontsluit.
- De perceelsgrens langs de straatzijde moet op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt zodanig ingericht worden dat de toegangen gevisualiseerd worden zodat de veiligheid voor andere (zwakke) weggebruikers verhoogt.

Inrichtingsschets



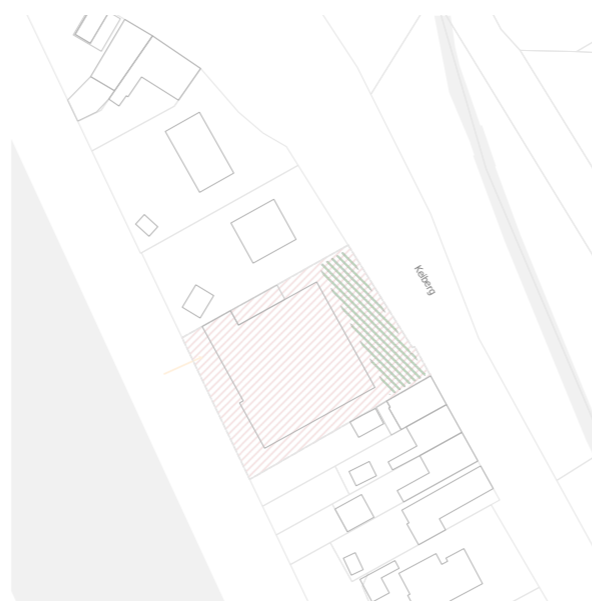
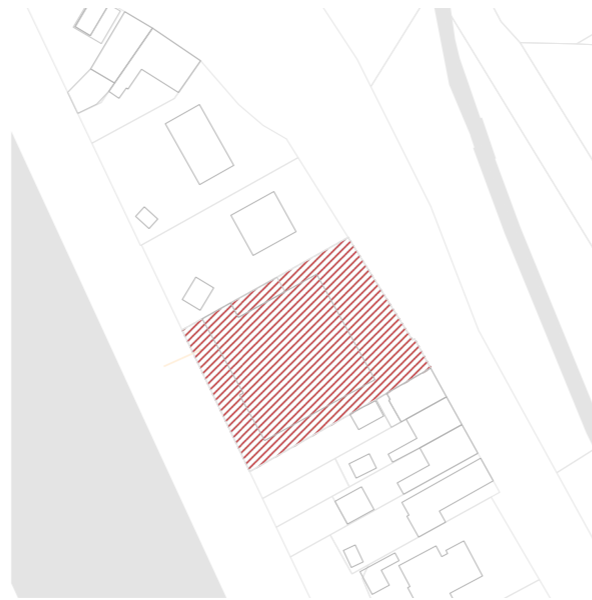
5.4. Velosliko

Visie en ruimtelijke concepten

Zoals in de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' beschreven, is de ligging van de site, nabij de kern van 'Knokke' geschikt voor de toekomstige activiteiten. In het kader van de ontwikkeling van het kanaal Bossuit-Kortrijk als recreatieve fietsas en de goede bereikbaarheid via de Keiberg is het nieuwe programma van een fietszaak in combinatie met een kleinschalige koffiezaak geschikt voor deze locatie.

De aard van de activiteiten wordt afgestemd op basis van de ligging nabij de kern, de aanwezigheid van het kanaal en de goede ontsluiting van de site. Op de site zal er zowel wonen, handel als horeca plaatsvinden. Hierbij past de horeca-activiteit binnen het kader van de ontwikkeling van het kanaal Bossuit-Kortrijk als recreatieve as. De site is ingesloten door woningen, die veelal binnen een verkaveling liggen. De site zou dan ook worden aangeduid als woonzone, maar met specifieke randvoorwaarden:

- Er wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- Er moet een woonfunctie op de site zijn.
- Gezien de woonomgeving zullen in de toekomst enkel beperkte vormen van handel mogelijk zijn. De netto-winkelvloeroppervlakte blijft beperkt tot 400 m².
- Ook de horecafunctie wordt beperkt gehouden, met een maximale oppervlakte van 100 m².
- De toekomstige parkeerdruk moet op eigen terrein worden opgelost. Een functie die veel parkeerterruimte vereist (bvb. een supermarkt) is op deze locatie niet gewenst.
- Activiteiten naast de vooropgestelde zijn bij overname ook mogelijk in de toekomst, indien ze een duidelijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het kanaal als recreatieve groene as.



Bebouwing

- De huidige bebouwde oppervlakte wordt als maximale bebouwbare oppervlakte genomen om inpasbaar te zijn met de omgeving.
- Op de site (1.622 m²) kan een gebouw geplaatst worden dat maximaal even groot is als de huidige bebouwde oppervlakte (807 m²).

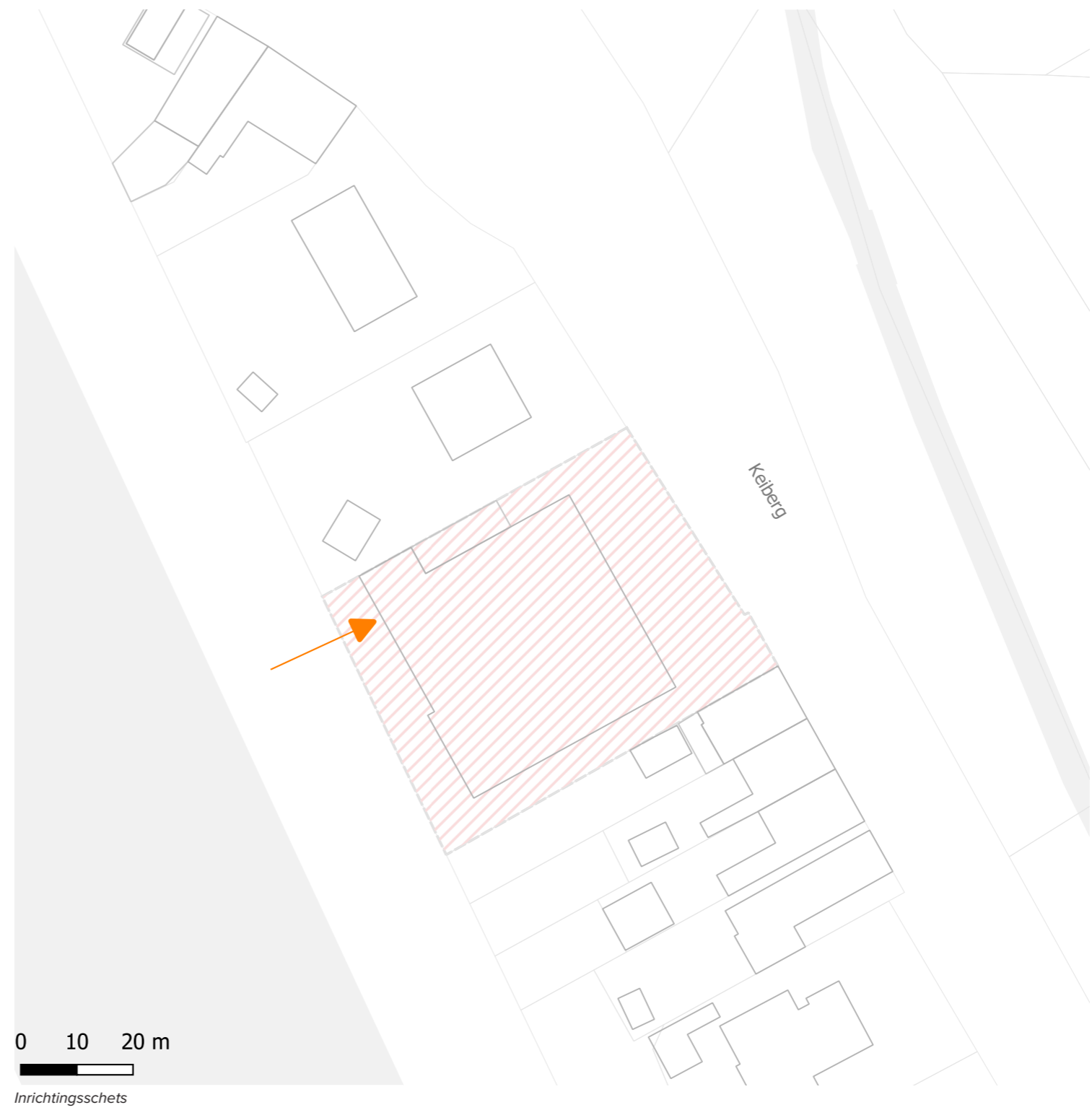
Link met recreatieve functie kanaal

- In kader van de horecafunctie op de site wordt het voor trage weggebruikers mogelijk gemaakt om te ontsluiten via het fietspad aan het kanaal.

Parkeren

- Het parkeren moet op eigen terrein worden voorzien. Hierbij dienen de parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding te worden uitgevoerd.
- Ook moet er voldoende fietsparking worden voorzien voor zowel de fietshandelzaak als de toekomstige horeca-functie.

Inrichtingsschets

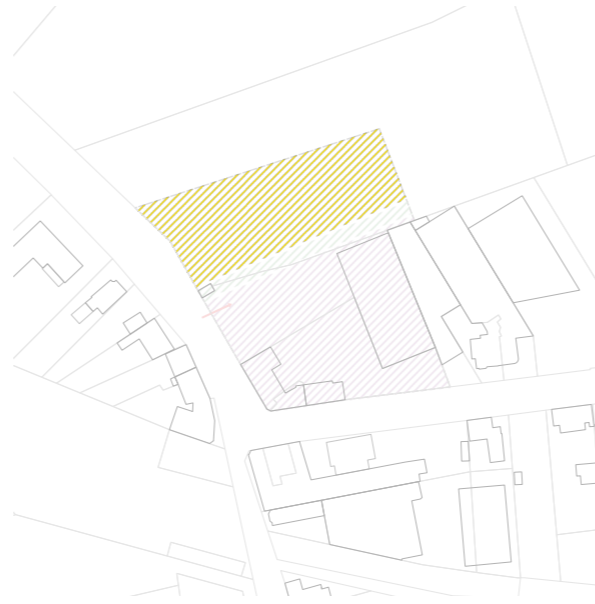


5.5. Coussement

Visie en ruimtelijke concepten

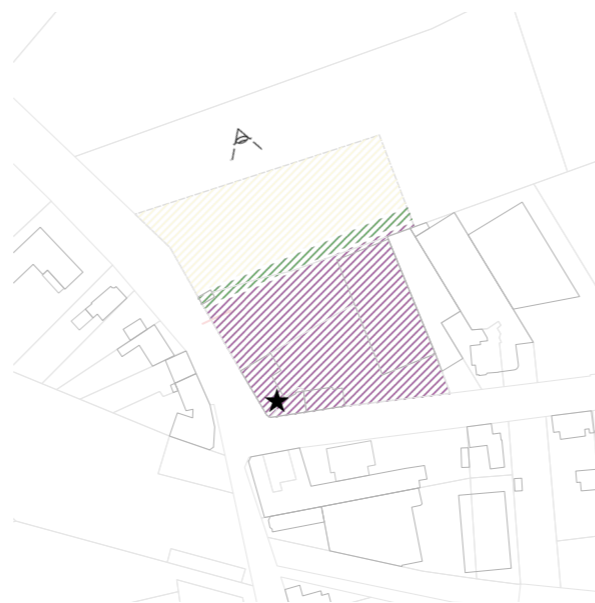
Zoals in de 'Vorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' beschreven, is de site relatief goed gelegen. Ze bevindt zich dicht bij de kernen van Heestert en Moen en is gelegen aan de N8, een secundaire weg. Gezien er bovendien reeds economische activiteit aanwezig is op de site, wordt de site opnieuw aangeduid als zone voor bedrijvigheid, maar met specifieke randvoorwaarden:

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen. Er wordt bovendien buiten de bestaande bebouwing en verharding geen ruimte voorzien voor bedrijfsontwikkeling.
- Gezien de nabijgelegen woningen zullen enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.
- Er wordt naast de bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning tot 1.000 m³ toegelaten op de site.



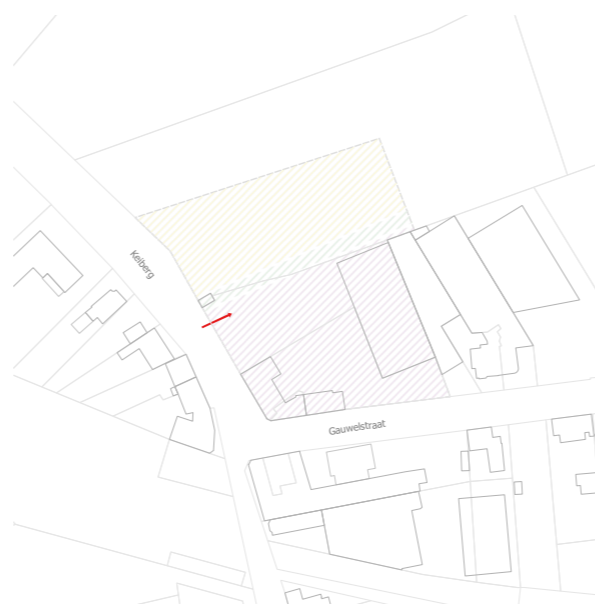
Noordelijk deel terug omzetten naar agrarisch gebied

- De noordelijke zone die in landbouwgebruik is, wordt opnieuw aangeduid als agrarisch gebied. De zone voor bedrijvigheid wordt dus verkleind.



Bebouwing

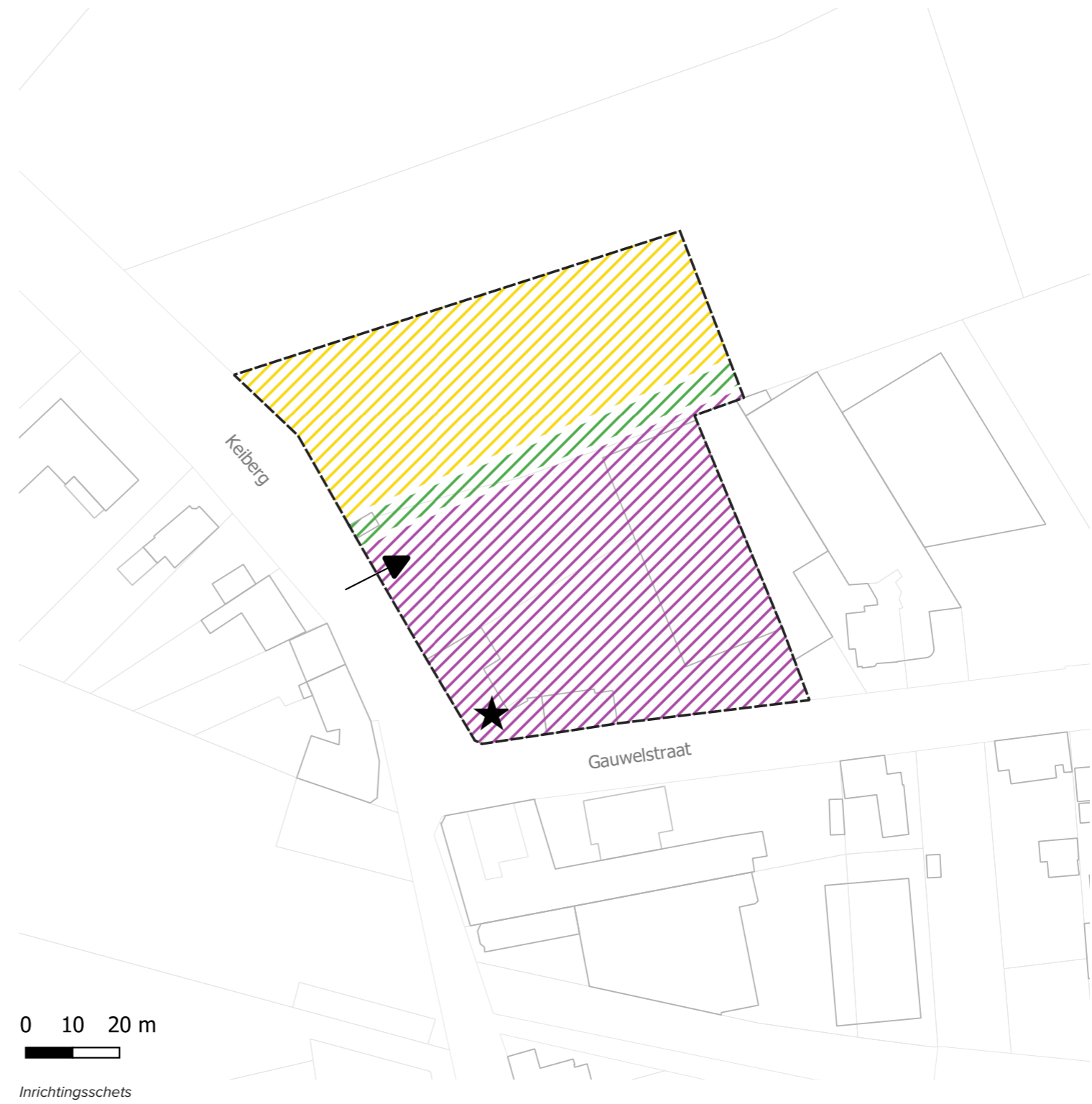
- Omwille van de positie in het open landschap is een voldoende kwalitatieve groenbuffer naar de open ruimte toe vereist. Deze groenbuffer is 5 m breed. Dit in lijn met de voorschriften van het oorspronkelijk BPA.
- De site, inclusief bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 7.895 m². Het huidige bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 1056 m². Gezien de ruimtelijke context wordt de maximaal bebouwbare oppervlakte vastgelegd op 2000 m².
- Er wordt naast de bedrijfsgebouwen één bedrijfswoning tot 1000 m³ toegelaten op de site.
- Het erfgoedobject Burgerhuis (vastgesteld bouwkundig erfgoed) heeft een hoge locuswaarde en wordt verankerd binnen het RUP.



Toegang

- De toegang wordt beperkt tot één inrit via de Keiberg van maximaal 6 m breed.

Inrichtingsschets



5.6. Deweer - Dewitte

Visie en ruimtelijke concepten

Zoals in de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' beschreven, is de site goed ontsloten. Ze bevindt zich aan een knooppunt van lokale wegen.

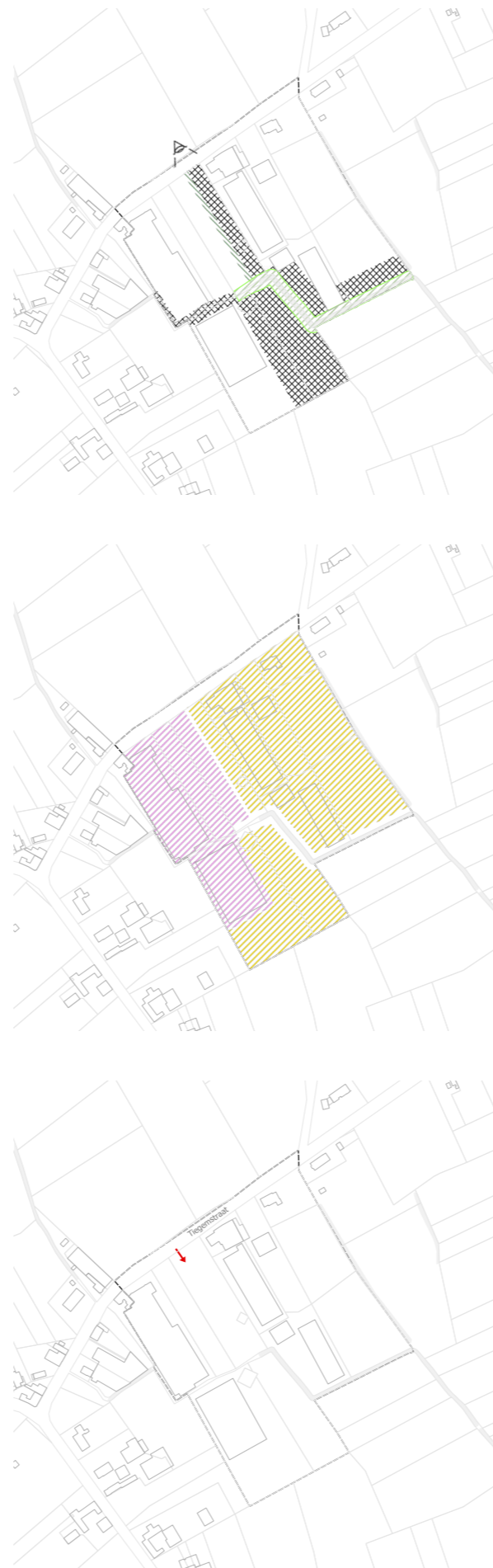
De site van Deweer Gallery wordt net zoals in het huidig RUP (Casino Otegem) opnieuw aangeduid als zone voor kunstgalerie, maar met specifieke randvoorwaarden.

- Om versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt een deel van de zone voor kunstgalerie geschrapt. De uitbreidingsmogelijkheden worden zo geclusterd rond de huidige bebouwing. Het geschrapte deel wordt omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied.
- Enkel een beperkte en lichte vorm van activiteit, zoals opslag en kantoorfunctie, is mogelijk.

De site van 'Tuin en hobby Dewitte' wordt net zoals in het huidig RUP bevestigd als agrarisch gebied, maar met de mogelijkheid tot het uitbaten van het historisch gegroeide tuincentrum.

Bij beide sites wordt er langs de beek een strook vrijwaard van bebouwing. Hierbij wordt de bestaande bebouwing op de site van 'Tuin en hobby Dewitte' uit het bouwvrije agrarisch gebied gehaald om herbouw mogelijk te maken. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door het opnemen van bijkomend bouwvrij agrarisch gebied tussen de site Deweer en site Dewitte en ten oosten van de loods van Deweer. Op deze manier wordt het zicht op de open ruimte vanuit de Tiegemstraat gevrijwaard.

De huidige zone voor natuur wordt bestendigd.



Ruimte voor de beek en behoud landschapszicht

- De zone voor natuur (5 m t.o.v. de beek) langs de Kleine Ronsebeek wordt bevestigd.
- Hiernaast worden ook verschillende zones als bouwvrij gebied aangeduid. Deze zones worden aangeduid op basis van verschillende factoren:
 - Afstand bewaren t.o.v. de beek.
 - Overstromingsgevoelig gebied vrijwaren. Binnen dit kader werd in de oostelijke hoek van het deelgebied een strook van 20 m bouwvrij gebied aangeduid t.o.v. de beek. De bestaande verharding boven de beek kan behouden blijven in functie van de bereikbaarheid en ontsluiting van de gebouwen.
 - Een open zicht vanuit de Tiegemstraat richting de open ruimte bewaren. Deze strook is 15 m breed.
- De oostelijke rand van de zone voor kunstgalerie wordt aangeduid als groene buffer. Deze strook is minstens 5 m breed.

Zone voor kunstgalerie & zone voor landbouw

- De zone voor kunstgalerie wordt verkleind. Het oostelijk deel van de zone (15 m) gaat terug naar de Gewestplanbestemming van agrarisch gebied.
- Binnen de zone voor kunstgalerie worden de bouwmogelijkheden verhoogd zodat maximaal 1.700 m² aan nieuwe bebouwing kan gebouwd worden.
- De zones die vandaag binnen het RUP als agrarisch gebied bestemd waren, blijven deze bestemming behouden.
- Tuincentrum Dewitte blijft behouden.
- Bestaande stallen binnen het agrarisch gebied kunnen verbouwd en herbouwd worden en uitbreiden.

Toegang en parkeren

- De toegang voor de kunstgalerie wordt beperkt tot één inrit via de Tiegemstraat van maximaal 6 m breed. Het is van belang dat deze inrit zich ver genoeg van de bocht in de Tiegemstraat bevindt.
- Parkeren voor site Deweer dient geclusterd te worden vooraan de site. Hierbij dienen de parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding te worden uitgevoerd.
- Er blijft een verharde toegang tot aan de hoogspanningsmast op site Deweer behouden.

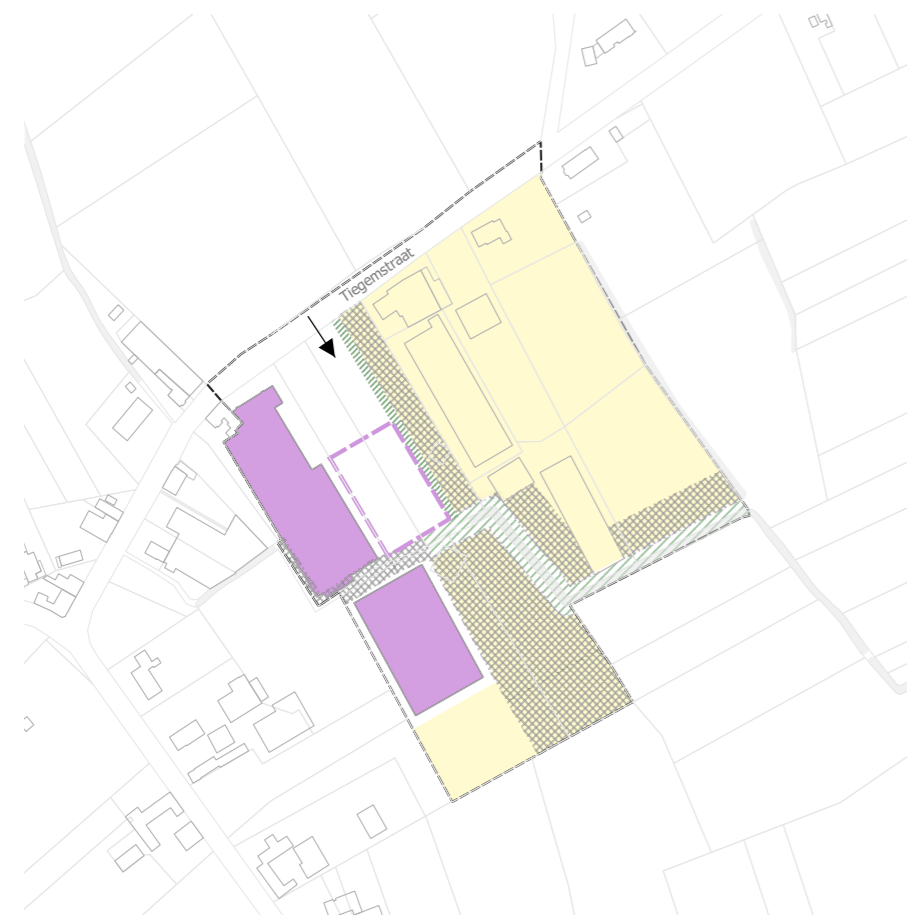
Inrichtingsschets

De visie binnen dit inrichtingsvoorstel is om de bebouwing waar mogelijk te gaan bundelen.

- Er werd een bouwzone (2.600 m²) aangeduid waarbinnen het nieuwe gebouw (maximaal 1.700 m²) kan geplaatst worden. Ook de ontsluiting van het gebouw kan binnen deze zone worden voorzien.
- De zone voor natuur wordt beplant met gepaste vegetatie en gaat over in de groenbuffer van 5 m breed. De beek kan deels terug opengelegd worden.
- Er wordt één toerit voorzien waarlangs de site wordt ontsloten voor bezoekers. De parkeervoorzieningen worden in halfverharding voorzien ten noorden van de voorgestelde bouwzone.



Mogelijke inrichting site Deweer



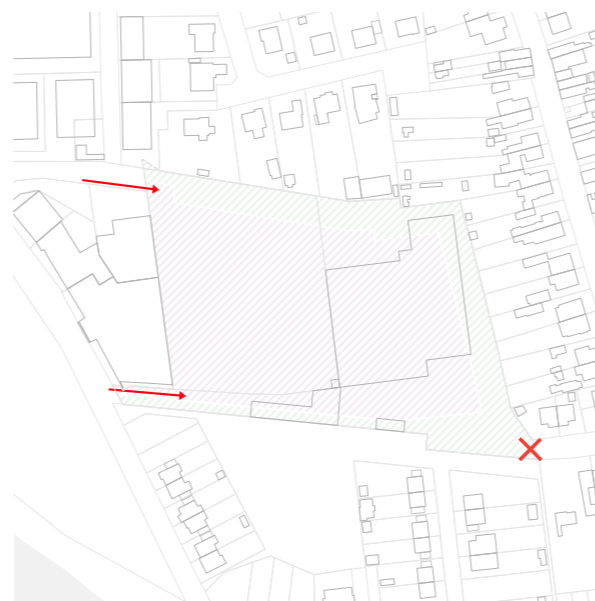
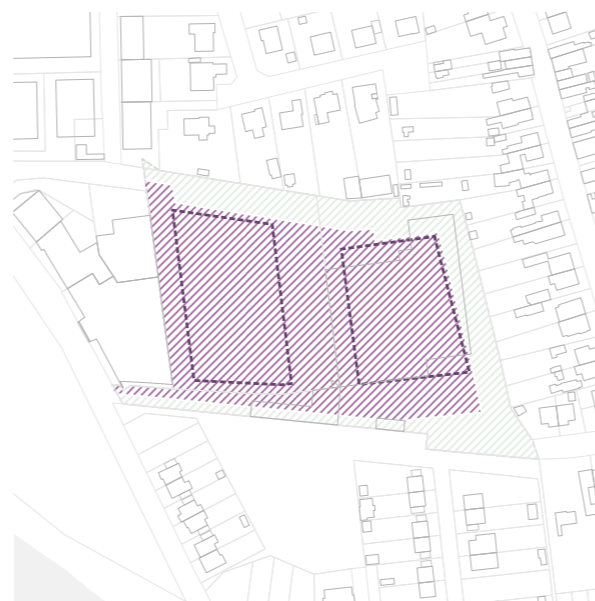
Inrichtingsschets

5.7. Recupal

Visie en ruimtelijke concepten

Zoals in de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' beschreven, is de site goed ontsloten. De site is geschikt voor bedrijvigheid, mits het gaat om bedrijvigheid met een beperkte impact op de omgeving en er maximaal kan ingezet worden op verweving. De bedrijvigheid krijgt specifieke ruimtelijke randvoorwaarden en beperkingen van de activiteit:

- Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. De bedrijvigheid moet verweefbaar zijn met de woonomgeving.
- Daarnaast zullen enkel eerder beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
- Er wordt binnen de bedrijfsgebouwen een bedrijfswoning toegelaten.
- Het huidige bedrijf (Recupal) kan op deze locatie blijven voortbestaan onder specifieke voorwaarden. Zowel instandhouding als uitbreiding van Recupal zijn mogelijk. Uitbreiden of herbouwen is enkel mogelijk indien ruimtelijke structuur van de nieuwe volumes de toekomstige invulling als KMO-zone niet in de weg staat.
- De toekomstvisie voor deze site is na uitdoven van de bestaande activiteit een overgang naar KMO-units. Deze KMO-units sluiten beter aan bij de omliggende woonomgeving dan andere vormen van bedrijvigheid.



Groenbuffering

- Omwille van de positie in het bebouwde landschap zijn voldoende kwalitatieve groenbuffers vereist. In het huidige RUP zijn er reeds enkele groenbuffers van 15 m breed voorzien. Deze groenbuffers worden ook aan de oostelijke zijde van de site voorzien.
- De bestaande muur op de zuidelijke grens van de site moet gezien zijn geluidsbeperkende functie behouden blijven, of vervangen worden door een structuur met een gelijkaardige geluidswerende eigenschap.
- De Rijtgracht (niet geklasseerd) die door de site loopt is op het terrein niet herkenbaar. Deze gracht is bovendien zeer beperkt in omvang. Deze gracht kan mogelijk verplaatst worden naar de zuidelijke rand van de site.

Bebouwing

- De bedrijfsgebouwen van Recupal (op het oostelijk perceel) hebben vandaag samen een oppervlakte van 5.336 m², waarbij het hoofdgebouw een oppervlakte heeft van 4.721 m². Het perceel is 12.282 m² groot. Gezien de ruimtelijke context (o.a. groenbuffer, ruimte voor waterbuffering, toegangsweg...) zou de bebouwbare oppervlakte op dit perceel beperkt worden tot 3.900 m². Indicatief werd de maximaal bebouwbare oppervlakte aangeduid.
- Op het westelijke perceel is gezien de ruimtelijke context een maximaal bebouwbare oppervlakte van 4.500 m² opgelegd. Dit perceel is 10.867 m² groot. Ook hier werd indicatief werd de maximaal bebouwbare oppervlakte aangeduid.
- Gezien er in de toekomst ontwikkeling naar KMO-eenheden wordt beoogd, dient de bebouwing te bestaan uit meerdere volumes. Hierbij wordt centraal tussen de volumes ruimte voor een ontsluitingsweg voorzien.

Toegang

- In de toekomst moet er ontsloten worden aan de kant van de Vaartstraat in plaats van de Moense Beekstraat zodat de verkeersdruk op de kern verkleind wordt.
- De toegang wordt beperkt tot twee mogelijke inritten via de Vaartstraat van maximaal 6 m breed.

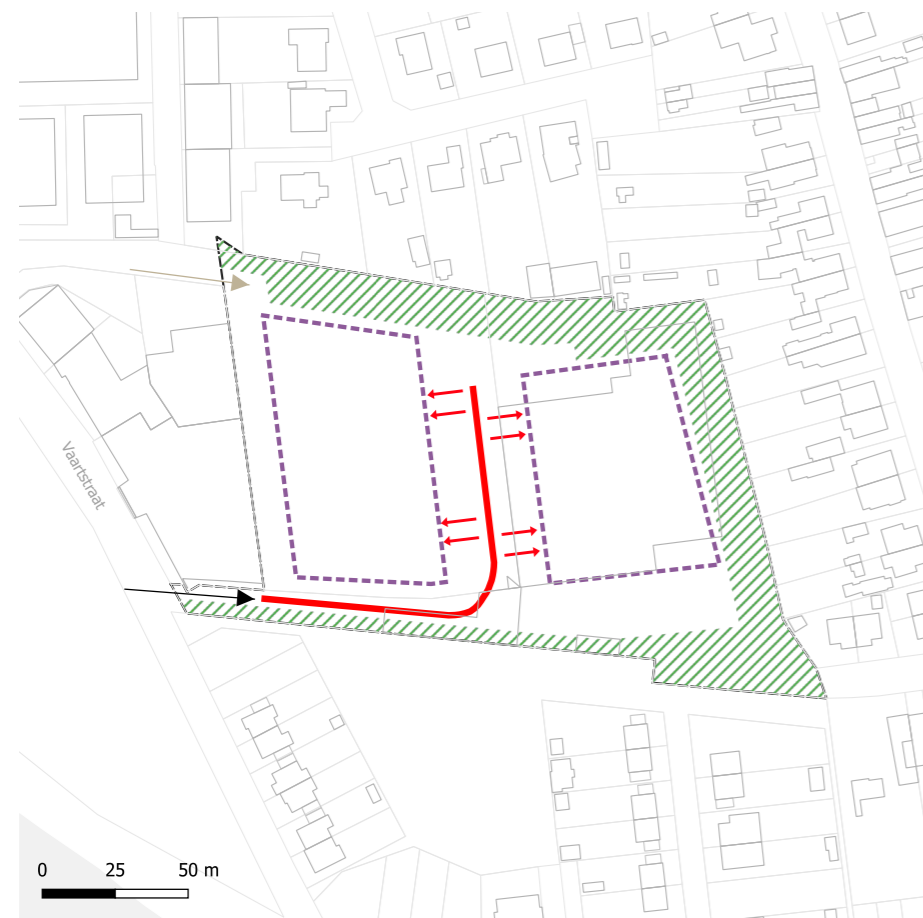
Inrichtingsschets

De toekomstvisie voor deze site is na uitdoven van de bestaande activiteit een overgang naar KMO-units. Deze KMO-units sluiten beter aan bij de omliggende woonomgeving dan andere vormen van bedrijvigheid.

De inrichting van de KMO-zone is gebaseerd op twee ruimtelijke concepten:

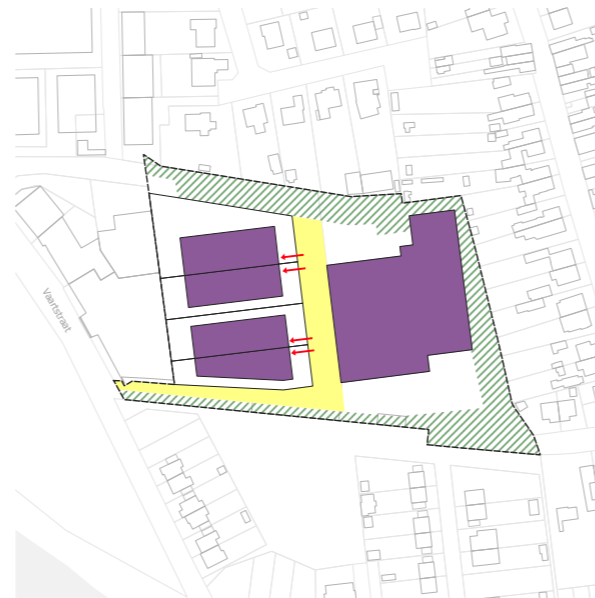
- Twee clusters van KMO-units met centraal de ontsluiting. Deze KMO-units bestaan uit een aantal (geschakelde) kleinschalige volumes.
- Ontsluiting langs de Vaartstraat via één centrale toegangsweg.

De ontwikkeling van de KMO-zone op termijn kan via verschillende scenario's plaatsvinden. De uitgetekende scenario's geven enkele mogelijkheden weer.

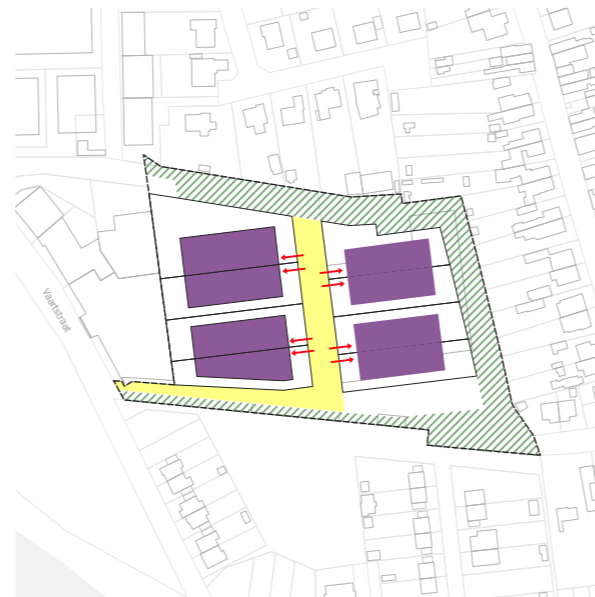


Inrichtingsschets ruimtelijke concepten toekomstvisie

Scenario 1



Scenario 1 fase 1

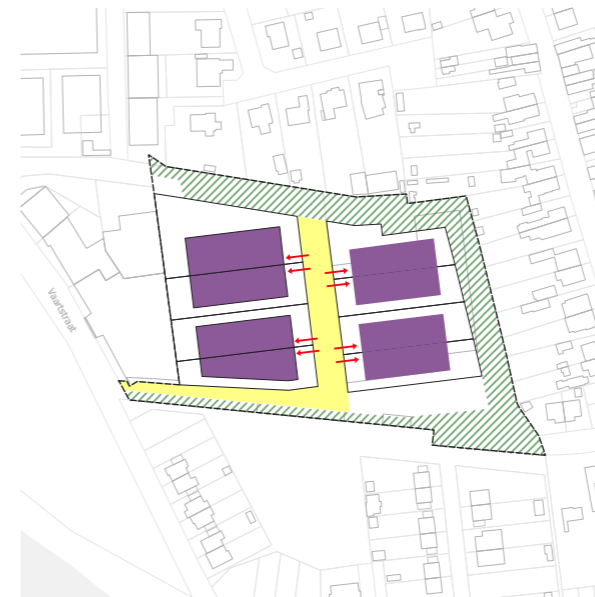


Scenario 1 fase 2

Scenario 2



Scenario 2 fase 1



Scenario 2 fase 2

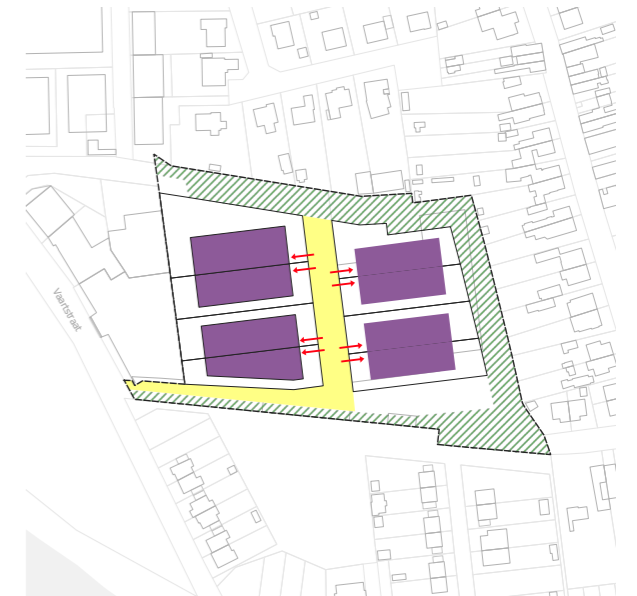
Scenario 3



Scenario 3 fase 1



Scenario 3 fase 2



Scenario 3 fase 3

5.8. Beologic

Visie en ruimtelijke concepten

De site is geschikt voor bedrijvigheid en kan verder geoptimaliseerd worden met een beperkte impact op de omgeving. De oppervlakte aan bedrijfsruimte kan toenemen, zoals voorzien in het RUP Jolainstraat. Voor toekomstige activiteiten of bij inname van de site door een ander bedrijf is het aangewezen dat het gaat om een activiteit die te verweven is met de bestaande woonomgeving.

Daarnaast kan de site ook (deels) ingevuld worden als uitbreiding van de KMO-zone aan de overkant van de Jolainstraat.



Groenbuffering

- In het huidige RUP zijn er reeds groenbuffers van 15 m breed voorzien aan de rand van de site. Deze groenbuffers worden ook aan de zuidoostelijke zijde van de site voorzien, waar vandaag de uitgebrande villa staat. Naar de woningen toe moet deze groenbuffer voldoende breed en kwalitatief zijn.
- De waardevolle hoogstammige bomen langs de oostelijke perceelsgrens van de uitgebrande villa moeten behouden blijven. Dit behoud wordt verankerd binnen het RUP.
- In de zuidwestelijke hoek is een groenbuffer niet mogelijk door de aanwezige installaties (geen eigendom van Beologic). Op deze plaats wordt een achteruitbouwstrook ingetekend.

Bebouwing

- Op de site geldt net zoals in het huidige RUP een maximale terreinbezetting voor de bedrijfsgebouwen van maximum 65% van de totale perceelsoppervlakte.

Toegang

- De toegang wordt beperkt tot twee inritten via de Jolainstraat van maximaal 6 m breed.
- De voetweg op de westelijke en noordelijke rand van de site blijft behouden. Deze voetweg vormt een potentiële groene doorsteek voor traag verkeer tussen het centrum van Sint-Denijs en het fietspad langs de oude spoorweg.
- Parkeren moet op eigen terrein opgelost worden in een strook langs de Jolainstraat. De parkeer ruimte moet groen worden ingericht.

Inrichtingsschets

- Er werden twee bouwzones aangeduid waarbinnen nieuwe gebouwen kunnen geplaatst worden. Ook de ontsluiting van de gebouwen kan binnen deze zone worden voorzien.
- Rondom de site wordt een groenbuffer van 15 m breed voorzien, met uitzondering waar de bestaande bebouwing dit niet mogelijk maakt.
- De aangegeven bouwzones maken verschillende scenario's voor nieuwe bouwvolumes mogelijk. Hierbij speelt de ontsluiting van het oostelijke volume een belangrijke rol. Binnen scenario 1 is er enkel toegang tot het volume aan de zuidkant, terwijl er bij scenario 2 en 3 ook toegang is via de oostkant. Scenario 1 maakt het mogelijk om de verharde oppervlakte van de parking te gebruiken voor de ontsluiting van het volume.

Legende

-  Bestaande bebouwing
-  Bouwzone
-  Nieuwe volumes
-  Verharding
-  Halfverharding
-  Groene buffer
-  Groene zone
-  Grassen



Referentie combinatie inrit vrachtwagens en parkeren (scenario 1)



5.9. Planalternatieven

In functie van de effectenbeoordeling worden hierbij de planalternatieven beschreven.

5.9.1. NULALTERNATIEF

Het nulalternatief bestaat erin het planologisch voornemen niet uit te voeren. Dit houdt in dat enkel de op vandaag juridisch mogelijke activiteiten op de site mogen plaatsvinden. In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van de respectievelijke BPA's en RUP's van toepassing.

Voor de sites Succes Invest, Brandhout Demeyer, Poleyn Bouw, Velosliko en Coussement is het doel van het RUP, in vervolg van de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's', te voorkomen dat de bedrijven gelegen in de geselecteerde deelgebieden terug in hun originele gewestplanbestemming komen te liggen, de huidige bedrijvigheid en functies op de sites te bestendigen en te optimaliseren en daarmee bestaande bedrijven de nodige rechtszekerheid te bieden. Het nulalternatief, het niet uitvoeren van het planologisch voornemen, voldoet in dit geval dus niet aan de doelstellingen van het RUP.

Hierbij spelen bovendien volgende elementen:

- Op enkele sites wordt zone voor bedrijvigheid omgezet naar agrarisch gebied.
- De sites worden groen ingekaderd. Dit werkt het landschap af en verhoogt de kwaliteit van de aangrenzende open ruimte.
- De bebouwingsgraad wordt beperkt en de mogelijke bebouwing wordt gebundeld. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van de sites.
- Voor site Deweer-Dewitte blijven in het nulalternatief de huidige voorschriften van het RUP Casino Otegem van toepassing. Hierbij spelen volgende elementen:
 - Op vandaag is er geen zicht gevrijwaard vanuit de Tiegemstraat. Binnen dit RUP wordt dit wel geïmplementeerd.
 - Het zuidelijk deel van het deelgebied wordt uitgebreider als bouwvrij aangeduid dan vandaag het geval is.
 - De mogelijke bebouwing wordt gebundeld. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van de site.

Het voorliggend planologisch initiatief heeft als doelstelling het huidige zonevreemde bedrijf, Recupal, te bestendigen door een correcte ruimtelijke bestemming aan de site toe te wijzen. In de voorstudie werd reeds geconcludeerd dat mits de juiste randvoorwaarden een bestendiging, en mogelijke uitbreiding van het bedrijf op deze locatie te verantwoorden is, en dus een herbestemming aan de orde is. Met het niet uitvoeren van het RUP blijft het bedrijf zonevreemd, wordt geen rechtszekerheid bekomen en gaat men dus voorbij aan de doelstelling van het RUP. Hierbij spelen volgende elementen:

- Op vandaag is de site bestemd als woongebied. Het huidige bedrijf, Recupal heeft echter recent een exploitatievergunning bekomen. Dit maakt dat het huidige gebruik niet overeenkomt met de bestemming.
- De site wordt groen ingekaderd. Dit verhoogt de kwaliteit van het aangrenzende woongebied.
- De bebouwingsgraad wordt beperkt en de mogelijke bebouwing wordt gebundeld. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van de site.

Voor site Beologic blijven in het nulalternatief de huidige voorschriften van het RUP KMO-zone Jolainstraat van toepassing. Hierbij spelen volgende elementen:

- Op vandaag is de zuidoostelijke hoek van de site bestemd als lokaal woongebied. Het uitbranden van de villa op het perceel biedt een unieke kans om dit perceel te integreren in de bedrijfssite van Beologic.

- De site wordt groen ingekaderd. Dit verhoogt de kwaliteit van het aangrenzende woongebied en open ruimte.

Met de voorstudie werd de visie voor welke bedrijven het te verantwoorden is de bedrijvigheid te bestendigen en te optimaliseren uitgewerkt. Zonder een bestemmingswijziging via het RUP, kan de visie van het gemeentebestuur niet gerealiseerd worden. In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair aangepakt worden.

5.9.2. LOCATIEALTERNATIEF

Voorliggend RUP heeft betrekking op de inrichting van specifieke sites. Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' werd reeds een afweging gemaakt op basis van de ruimtelijke economische dynamiek en de bedrijfslocatie. In deze studie werd een analyse uitgevoerd om na te gaan voor welke zonevreemde bedrijven, uit het sectoraal BPA, het haalbaar zou zijn om de huidige bedrijvigheid te bestendigen of te herzien. Daarbij werd een stapsgewijze afweging uitgewerkt volgens ruimtelijke economische dynamiek en bedrijfslocatie. Vervolgens werden de deelgebieden onderverdeeld in verschillende scenario's (bedrijvigheid uitdoven op lange termijn, bedrijvigheid beperken, bedrijvigheid optimaliseren en bedrijvigheid uitbreiden). Gezien in deze voorstudie reeds geconcludeerd wordt dat voor huidige voorliggende bedrijvensites (deelgebieden in het voorliggende RUP) het te verantwoorden is de bedrijvigheid te bestendigen werden in het RUP voor deze deelgebieden geen locatiealternatieven onderzocht".

5.9.3. INRICHTINGSVARIANTEN

Binnen dit RUP zijn geen afgebakende inrichtingsvarianten te onderscheiden. Wel zijn er enkele elementen die nog in een verdere fase van het RUP moeten worden bepaald.

De groenbuffers werden schetsmatig ingetekend. Deze zullen nog verfijnd worden in kader van de specifieke ruimtelijke omgeving.

Ook zal de indicatieve bebouwingsgraad van de sites verder onderzocht worden. Op die manier wordt getracht een onderbouwd voorschrift te bekomen op basis van de draagkracht van de site en omgeving.