

Stad Waregem
RUP Omgeving Schoondal
Startnota



februari 2024, **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
Elyne Dewulf

in samenwerking met:
Stijn Bossuyt
Jurgen Wyseur

opdrachtgever:
Stad Waregem

burgemeester:
Kurt Vanryckeghem

voorzitter gemeenteraad:
Kurt Vanryckeghem

algemeen directeur:
Guido De Langhe

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): van 11/03/2024 t.e.m. 09/05/2024
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 17/04/2024 van 16u tot 19u in OC De Mote (Liebaardstraat 34, 8792 Waregem).
- 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

RUP ID: 34040 214 00030 00001

Inhoudsopgave

1.	Situering	6
1.1.	Onderwerp van het RUP	6
1.2.	Ligging van het plangebied	6
1.3.	Begrenzing van het plangebied	7
2.	Feitelijke toestand	8
2.1.	Ruimtelijke informatie	8
2.2.	Toestand van het leefmilieu en de natuur	17
2.3.	Historische toestand	17
2.4.	Watertoetskaart	19
3.	Juridische toestand	21
3.1.	Overzicht	21
3.2.	Gewestplan	22
3.3.	BPA's, RUP's en planologische attesten	23
3.4.	Milieuvergunningen	30
3.5.	Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	32
3.6.	Onroerend erfgoed	33
3.7.	Buurtwegen	36
3.8.	Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied	37
3.9.	VEN-gebied, IVON-gebied	38
3.10.	Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied	38
4.	Planningscontext	39
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	39
4.2.	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	39
4.3.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	40
4.4.	Conceptnota Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen	40
4.5.	Regiovisie (2018)	41
4.6.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	42
4.7.	Interactie met andere planologische initiatieven	46
4.8.	Relictzone Leievallei (2000)	50
4.9.	Studie Open Stadsrandbos Schoondale (2002)	51
4.10.	Saving Space (2020)	53
4.11.	Groenplan Waregem (2022)	54
4.12.	Afstandsregels waterlopen (2022)	55
4.13.	Blauwdruk 'De Stapel' (2023)	56
5.	Planningsopties	57
5.1.	Visie en ruimtelijke concepten	57
5.2.	Inrichtingsschets	63
5.3.	Alternatieven	64
6.	Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Omgeving Schoondal	67
6.1.	Methodiek van effectenbeoordeling	67
6.2.	Wijze van (milieu)effectenbeoordeling	67
6.3.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	68
7.	Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten	69
7.1.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	69
7.2.	Planalternatieven	70
7.3.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	70
7.4.	De kenmerken van plannen en programma's	89
8.	Conclusie	90

Toelichting

1. Situering

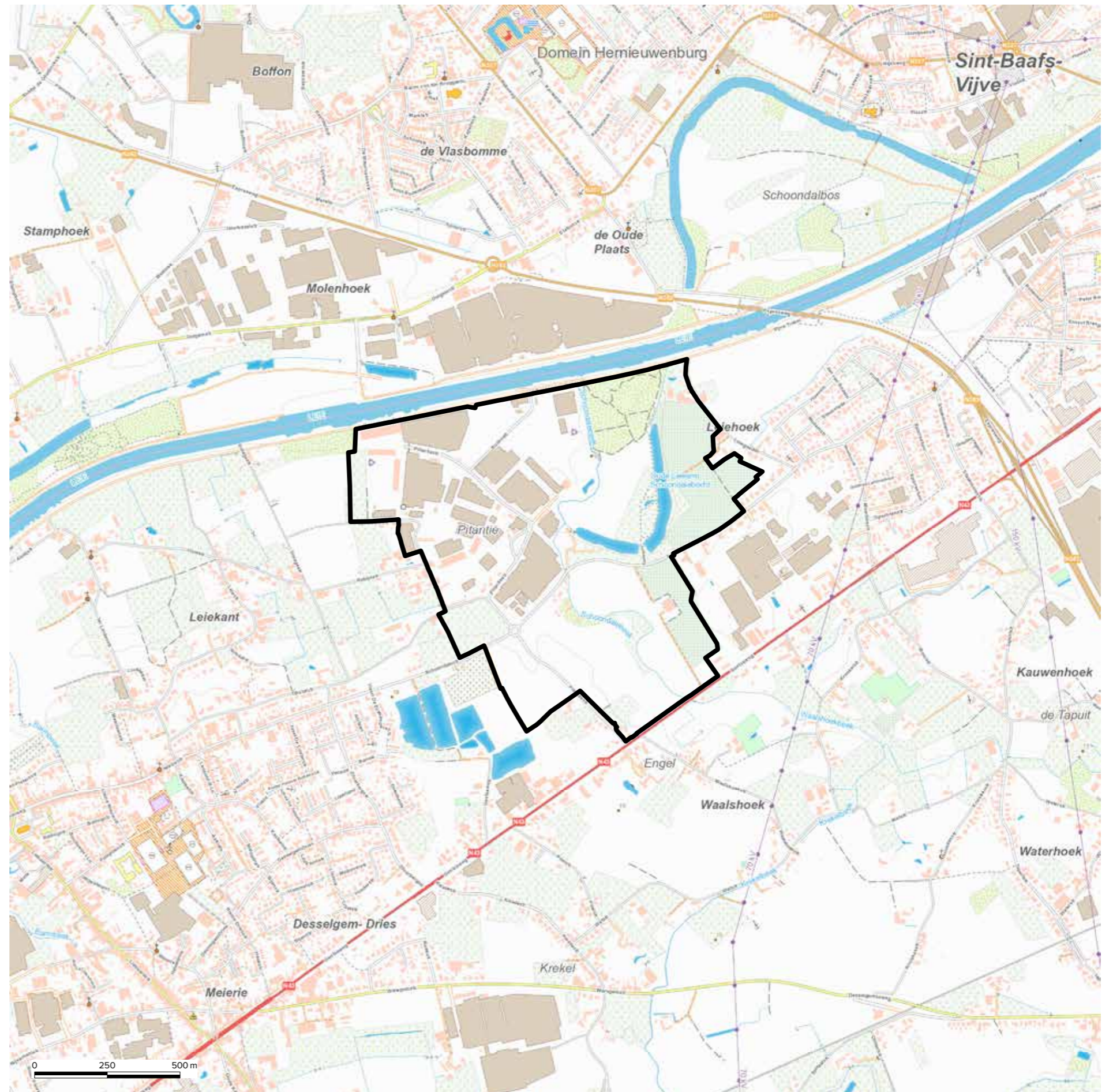
1.1. Onderwerp van het RUP

Via dit RUP worden volgende elementen behandeld:

- Bedrijventerrein Schoondal:
 - Specifiek wordt voor het bedrijf Vanden Bouverie & co het toekomstplan i.k.v. het planologisch attest opgenomen in het RUP.
 - Onderzoek inzake mogelijkheden om de groenbuffer rond het bedrijventerrein te optimaliseren en/of uit te breiden.
 - Verankeren van de regionale (watergebonden) bedrijvigheid, conform de ruimtelijk-economische structuur Zuid-West-Vlaanderen (juli 2014) en de resultaten in kader van Enes (m.b.t. watergebonden bedrijvigheid).
 - Aandacht voor duurzame inrichting (m.b.t. ruimte voor water, groenbuffering, trage wegen, energie) en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Hiervoor zal de gewestplanbestemming worden verfijnd en indien nodig zullen inrichtingsprincipes worden toegevoegd.
- Omgeving Oude Leiearm Schoondal:
 - Bestemmingswijziging van aangrenzende gronden met een openruimte bestemming: Het betreft de omwisseling van bestemming tussen de gronden die huidig in gebruik zijn als boomgaard (bestemming natuurgebied) en de gronden in de oksel van de Oude Leiearm, namelijk Schoondalbos, aangeduid als één van de kerngebieden van het stadsrandbos Waregem (bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde).
 - Bestendigen van het Stadsrandbos (recreatieve, ecologische en agrarische functie).
- Creatie van een nieuwe zone voor bedrijvigheid aan de Pitantiestraat.
- Bestendigen van het agrarisch gebied tussen de Schoendalestraat, Pitantiestraat en Gentseweg. Hierbij krijgt de Waalshoekbeek voldoende ruimte.
- Verkeersveiliger inrichten van de Schoendalestraat door middel van een langzame verkeersas.

1.2. Ligging van het plangebied

Bedrijventerrein Schoondal en omgeving, gelegen langs de Leie tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve.



1.3. Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het onderzoeksgebied loopt volgens de aanduiding op bijhorende kaart.



2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

2.1.1. BEBOUWDE EN ONBEBOUWDE RUIJTE

Het plangebied is een samenstelling van zones voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en groengebied.



Bedrijventerrein Schoendale

Op het bedrijventerrein bevinden zich voornamelijk grootschalige bedrijven. Er zijn echter ook kleinere te vinden verspreid over het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is gelegen aan de Leie. Er is een loskade aanwezig die door de aanwezige bedrijven gebruikt wordt. Tussen de loskade en het bedrijventerrein ligt de Vijve-Trakel. Dit is het jaagpad langs de Leie dat onderdeel is van het BFF.

Schoendale is een eerder oude zone voor bedrijvigheid. Dit maakt dat de structuur weinig georganiseerd is. Op bepaalde plaatsen is er bijna geen zichtbaar onderscheid tussen openbaar en privaat domein. Het parkeren op de meeste sites is tevens niet of weinig gestructureerd.

Er bevinden zich verschillende (voormalige) bedrijfswoningen op het bedrijventerrein.

Omgeving Oude Leie-arm

Ten oosten van het bedrijventerrein bevindt zich een afgesneden Oude Leie-arm. Waar de Waalshoekbeek samenkomt met deze voormalige Leie-arm is er een Waterzuiveringsstation aanwezig dat niet meer in gebruik is.

Binnen deze Oude Leie-arm ligt Schoondalbos. Dit bosje is ongeveer 6.500 m² groot. Ten zuiden van het bosje liggen enkele akkers.

Ten oosten van de Oude Leie-arm ligt een fruitgaard met bijhorende hoevewinkel. De hoevewinkel bevindt zich in een historische hoeve. Deze is net buiten het plangebied gelegen.

Ten noorden van de boomgaard ligt nog een historische hoeve, 'Hoeve Ter Leie' waarvan de activiteiten grotendeels zijn stopgezet.

Agrarisch gebied ten zuiden van Schoendalestraat

Ten zuiden van de Schoendalestraat bevindt zich een agrarisch gebied dat een openruimtecorridor vormt tussen Sint-Eloois-vijve en Desselgem. De oostelijke percelen worden gebruikt als boomkwekerij.

Doorheen het agrarisch gebied loopt de Waalshoekbeek. Dit is een beek van tweede categorie. Langsheen de beek is er groen aanwezig. Ook verspreid in het agrarisch gebied zijn er enkele bomenclusters te vinden.

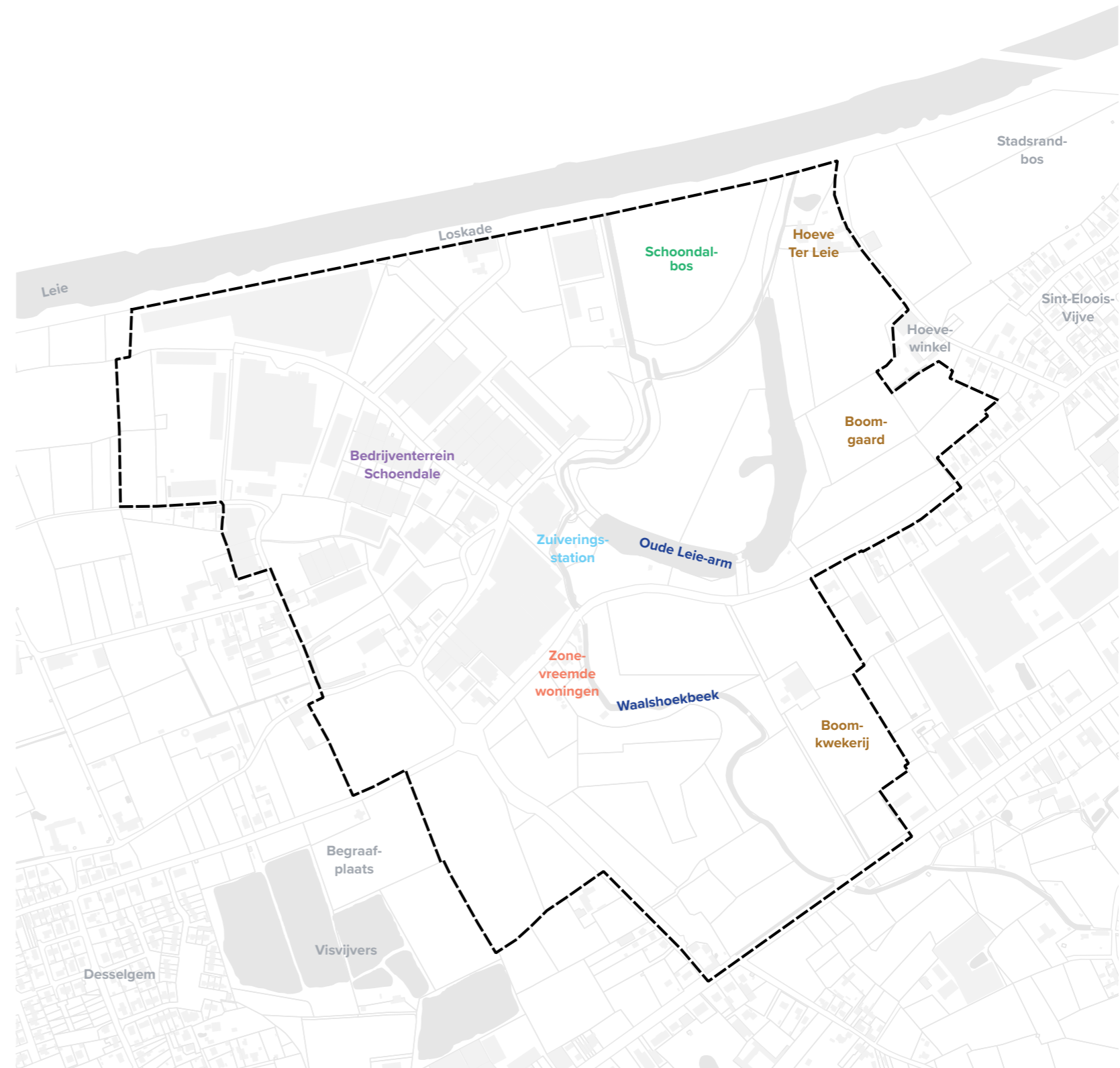
Waar de Waalshoekbeek de Schoendalestraat kruist zijn er enkele zonevreemde woningen aanwezig.

Omgeving plangebied

De kernen van Sint-Eloois-Vijve en Desselgem liggen relatief dicht tegen het plangebied.

Ten noordoosten van het plangebied ligt een deel van het stadsrandbos van Waregem. Ten zuidwesten bevindt zich een begraafplaats en verschillende visvijvers.

In het zuiden en westen grenst het plangebied aan open ruimte.

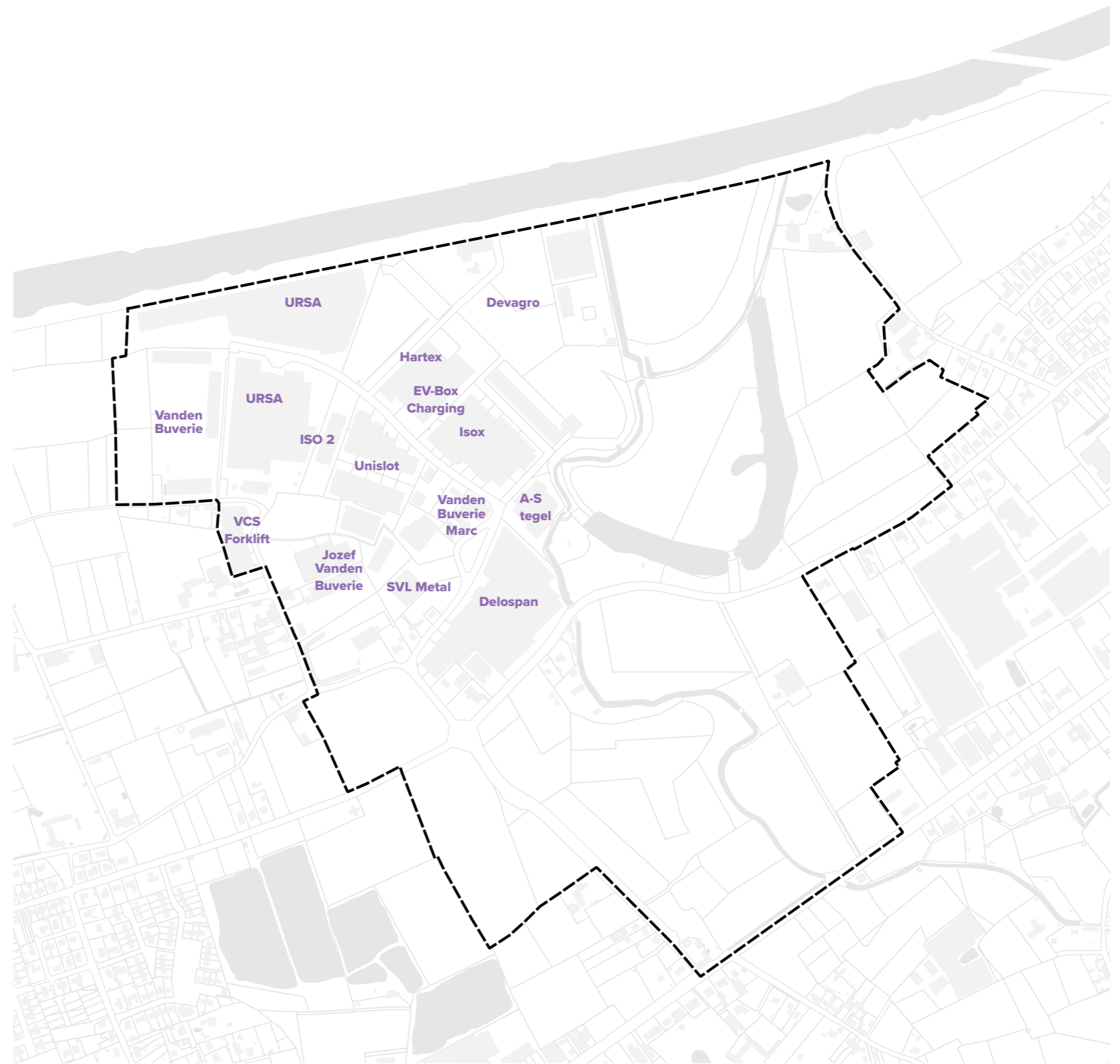


Structuur plangebied

Op het bedrijventerrein zijn verschillende bedrijven aanwezig. De meerderheid zijn grootschalige bouw- en industriële bedrijven met bijhorende diensten.

De kaart geeft een overzicht van de grootste bedrijven die aanwezig zijn op het bedrijventerrein. Enkele van de grote bedrijven zijn:

- Vanden Boverie & Co - beton- en breekcentrale
- URSA - isolatiematerialen
- Hartex - gordijnen
- EV-Box Charging - laadstations en bijhorende software
- Isox - vochtwerende materialen
- Devagro - afbraak- en grondwerken, sanering en betoncentrale
- ISO 2 - aannemer voor isolatie
- Unislot - filterbuizen
- Vanden Boverie Marc - bewerken en spinnen van textielvezels
- A-S Tegel - tegelbedrijf
- Delospan - plaatmateriaal
- SVL metal - metaalconstructies
- Jozef Vanden Boverie - wegenbouw, stortbeton en de recyclage van bouw- en sloopafval
- VCS Forklift - heftrucks



Grote bedrijven op bedrijventerrein Schoendale

Bedrijventerrein Schoendale



Pitantiestraat



Zicht op de (geprivatiseerde) Spildoornstraat t.h.v. Vanden Boverie Beton- en breekcentrale



Akker binnen het bedrijventerrein - Spildoornstraat



Groen langs de Pitantiestraat

Omgeving Oude Leie-arm



Schoondalbos met achterliggend het bedrijventerrein



Schoondalbos en Hoeve Ter Leie



Akker binnen de Oude Leie-arm met achterliggend Schoondalbos



Hoeve 'Goed te Mullem' met boomgaard

Agrarisch gebied ten zuiden van Schoendalestraat



Pitantiestraat



Schoendalestraat met cluster huizen



Waalshoekbeek met aanliggend groen



Open ruimte langs de Waalshoekbeek (gezien vanaf de N43)

Groenelementen in het landbouwgebied



Bomencluster langs de Pitantiestraat



Zicht op bomencluster nabij de Pitantiestraat



Zicht op groen langs de Waalshoekbeek - gezien vanaf de Pitantiestraat



Zicht op groen langs de Waalshoekbeek - gezien vanaf de Schoendalestraat

2.1.2. ONTSLUITING

Trage weggebruikers

Op de grens van het plangebied is de Vijve-Trakelweg opgenomen in het netwerk als fietssnelweg (hoofdroute BFF).

De Schoendalestraat is vandaag niet optimaal ingericht voor trage weggebruikers. Er is geen afgescheiden voet- of fietspad aanwezig tussen bedrijventerrein Schoondal en de kern van Sint-Eloois-Vijve. Langs de Pitantiestraat is er wel een afgescheiden fietspad.

Op het bedrijventerrein is er weinig onderscheid merkbaar tussen privaat en openbaar domein. Er is veel ruimte voor verbetering om de omgeving leesbaarder en veiliger te maken.

Openbaar vervoer

Er is een nieuw Regionaal Mobiliteitsplan in de maak voor de vervoerregio Kortrijk. Het openbaar onderzoek van het voorlopig Ontwerp Regionaal Mobiliteitsplan en het Ontwerp plan-MER liep van 17 augustus tot en met 15 oktober 2023.

Wagens

Er wordt op het bedrijventerrein voornamelijk geparkeerd op eigen terrein. Ten zuiden van Schoondalbos is er een kleine parking voor wagens.

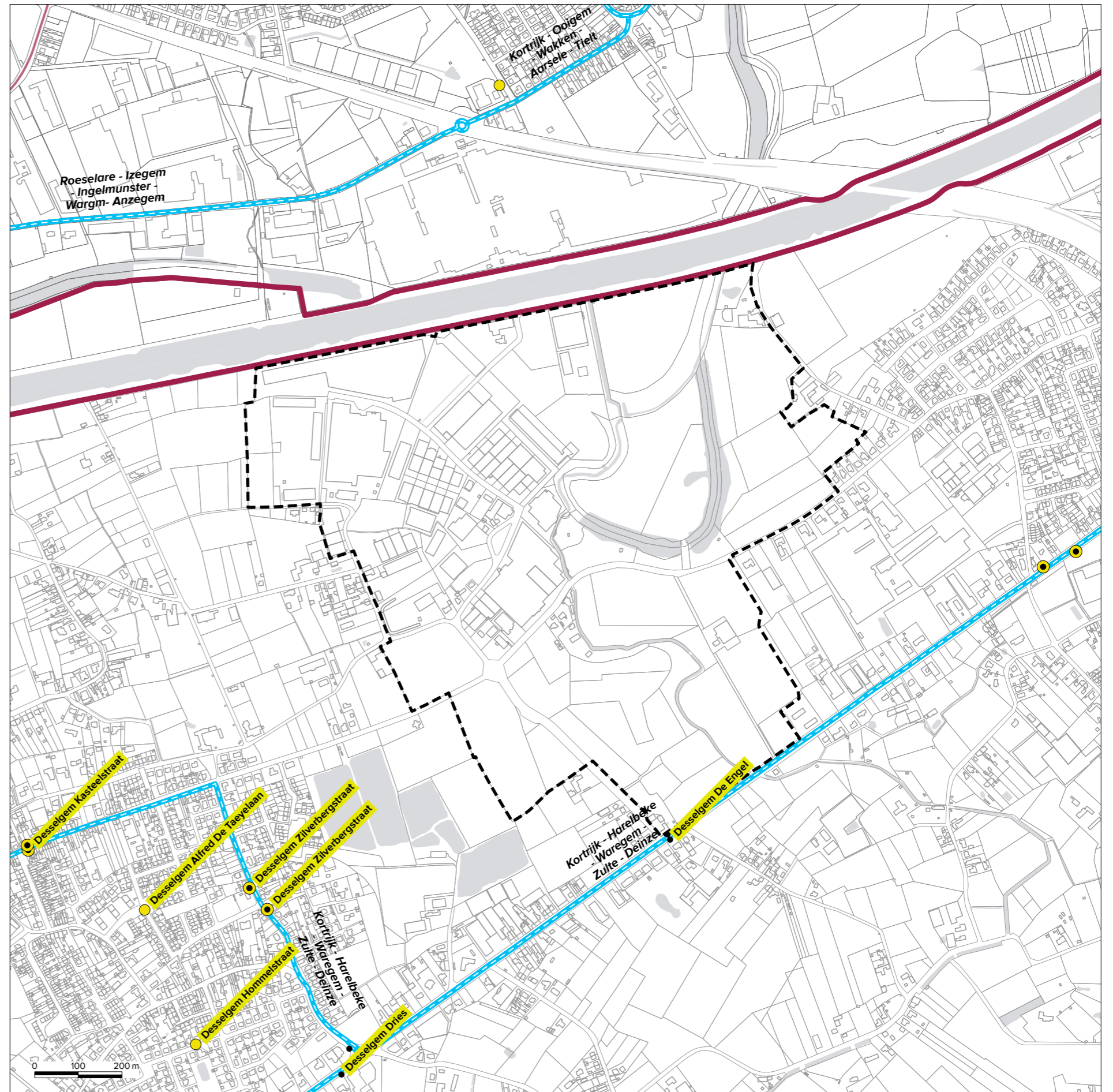
Vrachtverkeer

Het bedrijventerrein wordt voor vrachtverkeer ontsloten via de Pitantiestraat naar de N43. Ontsluiting voor zwaar verkeer langs de Schoendalestraat is niet toegestaan. Een kleine parkeerstrook langs de Pitantiestraat wordt gebruikt om vrachtwagens te parkeren.

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk / Openbaar vervoer

Bron: Provincie West-Vlaanderen, 2021 - De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022

-  fietssnelweg
-  functionele fietsroute
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



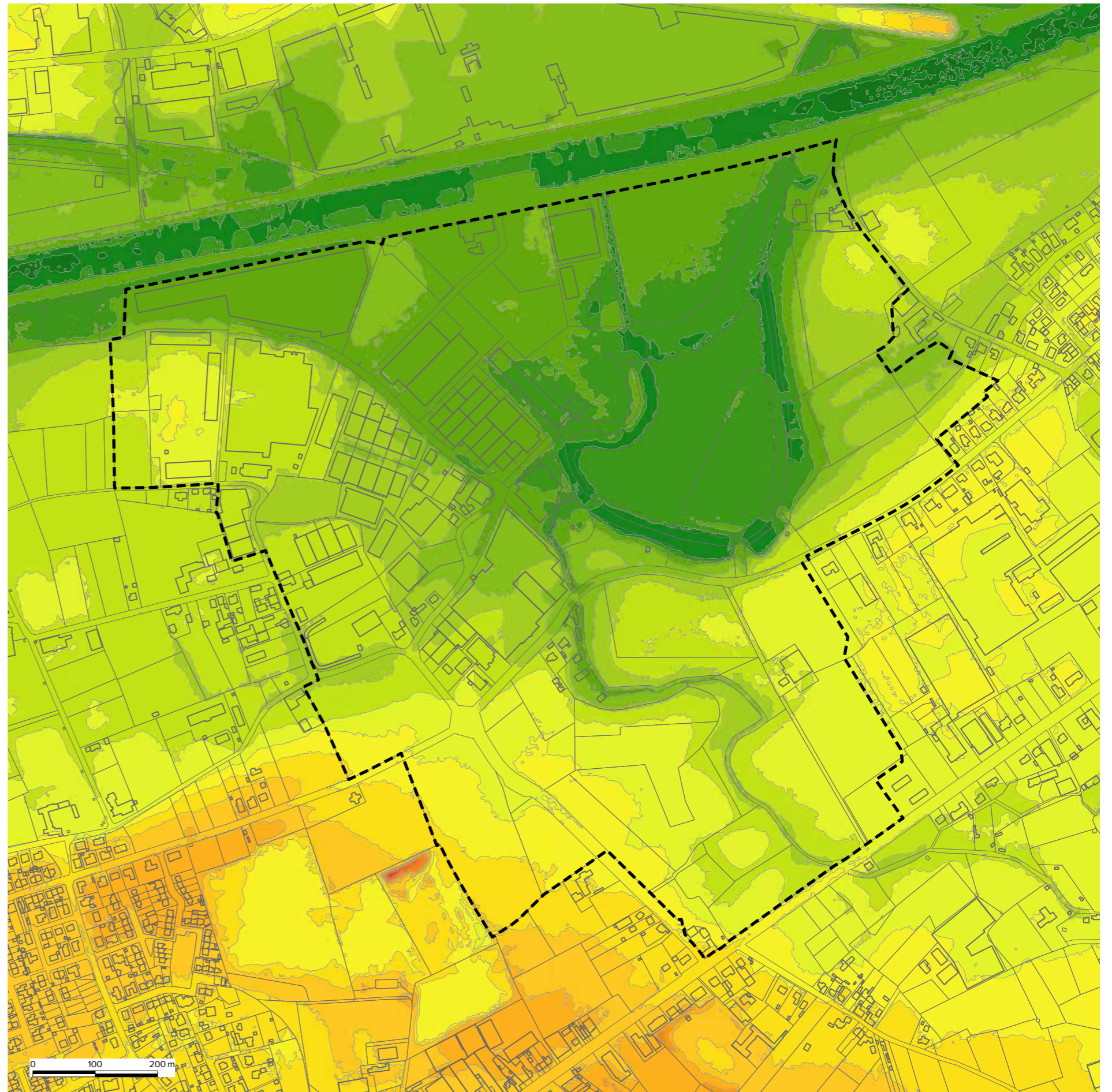
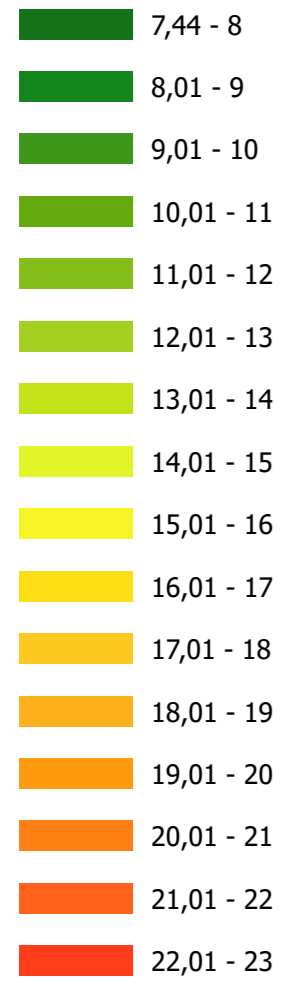
2.1.3. RELIËF

Het reliëf helt af naar de Waalshoekbeek en vervolgens naar de Leie toe. Er is een groot verschil in hoogte tussen het zuiden van het plangebied en het noorden. Door de grote schaal van het plangebied zijn de hellingsgraden echter beperkt.

Het noordoosten van het bedrijventerrein, nabij de Oude Leie-arm is laaggelegen. De zone ligt even hoog als het binnengebied van de Oude Leie-arm.

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



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...

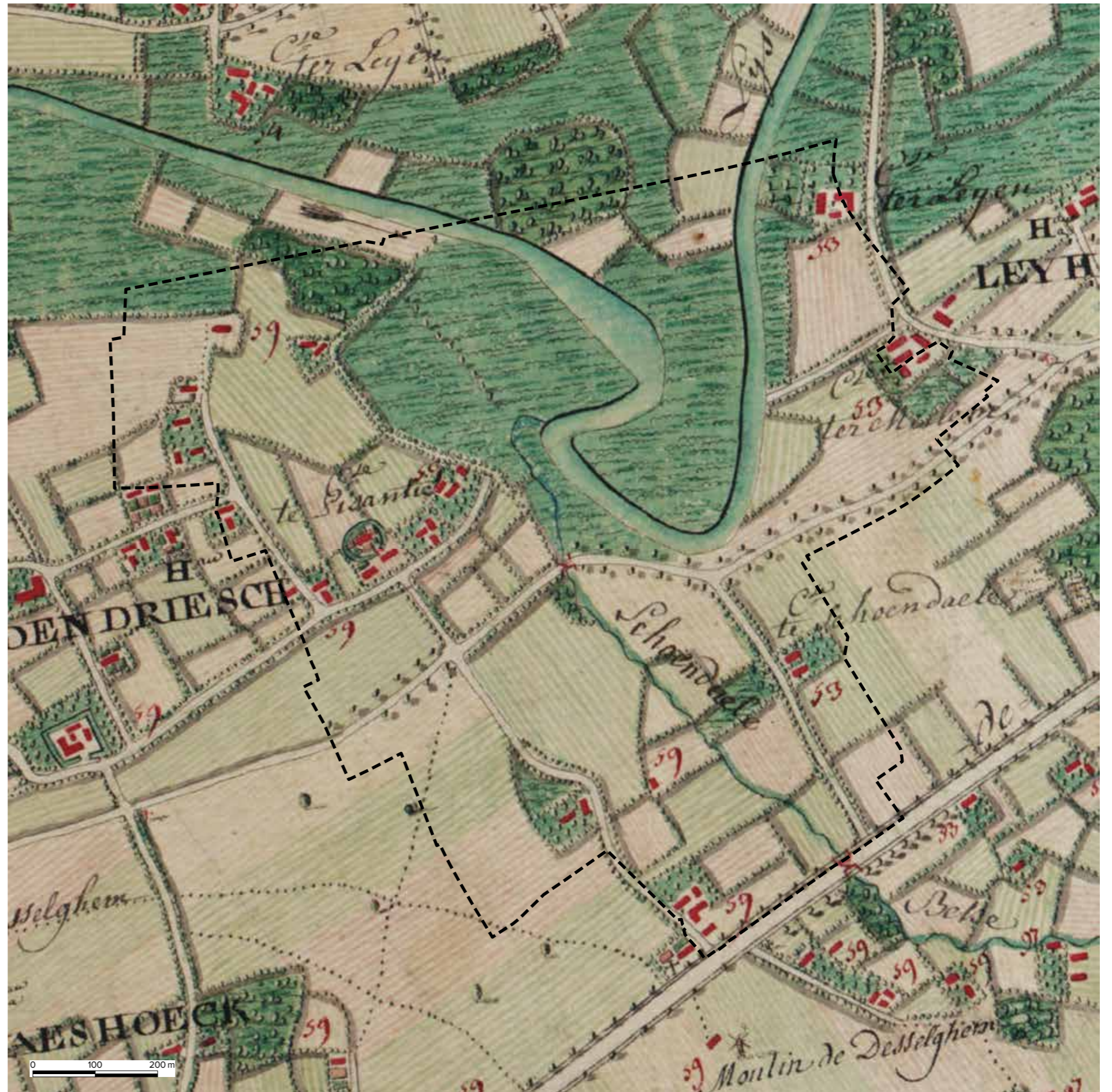
2.3. Historische toestand

2.3.1. FERRARIS (1777)

Op de Ferrariskaart volgt de Leie nog zijn natuurlijke loop. Langs de oevers zijn er meersen en kleine bosfragmenten.

In het landbouwgebied is er heel wat verspreide bebouwing aanwezig. De historische hoeves langs de Leiegoeddreef (Hoeve Ter Leie en Hoeve Te Mullem) zijn hier reeds aanwezig.

Langs heel wat wegen zijn er bomenrijen aanwezig. Vandaag zijn deze zo goed als verdwenen.



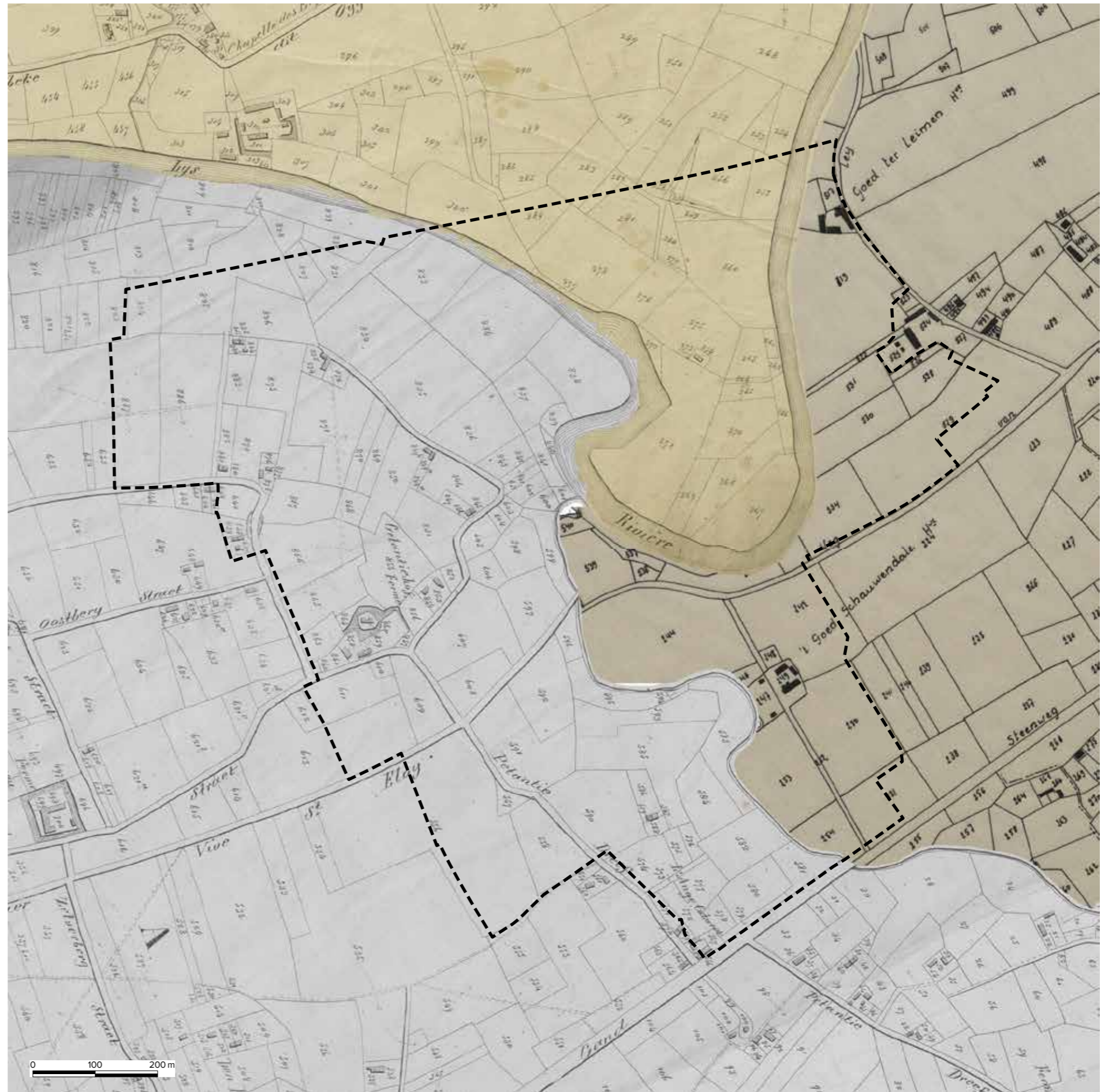
Ferraris kaart (1777)
Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), juni 2023



2.3.2. POPP (1850)

Bij de opmaak van de Popp-kaart was er nog weinig veranderd. De Leie volgde nog steeds zijn natuurlijke loop.

Het wijzigen van de loop van de Leie heeft een grote impact gehad op het plangebied.



2.4. Watertoetskaart

2.4.1. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

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

Voornamelijk de binnenzijde van de afgesneden Oude Leie-arm is gevoelig aan fluviale overstromingen. Ook de oostelijke rand van het bedrijventerrein is fluviaal overstromingsgevoelig. Dit wordt uitgebreider besproken in de effectenbeoordeling.




Waterlopen

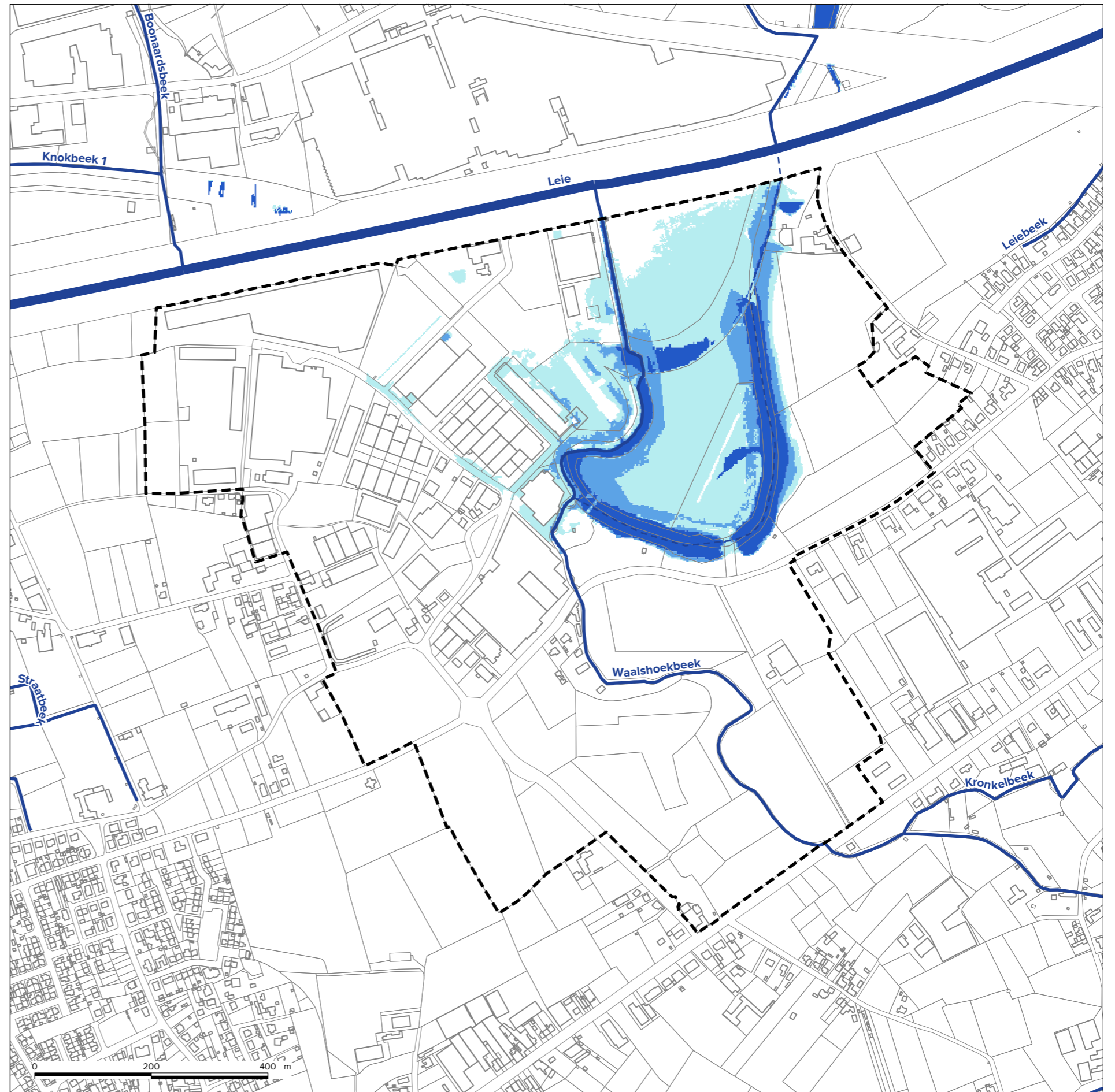
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



2.4.2. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

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

De gebieden die gevoelig zijn aan pluviale overstromingen situeren zich voornamelijk langs de Oude Leie-arm en langs de Waalshoekbeek. Ook bepaalde stukken van het bedrijventerrein zijn pluviaal overstromingsgevoelig. Dit wordt uitgebreider besproken in de effectenbeoordeling.




Waterlopen

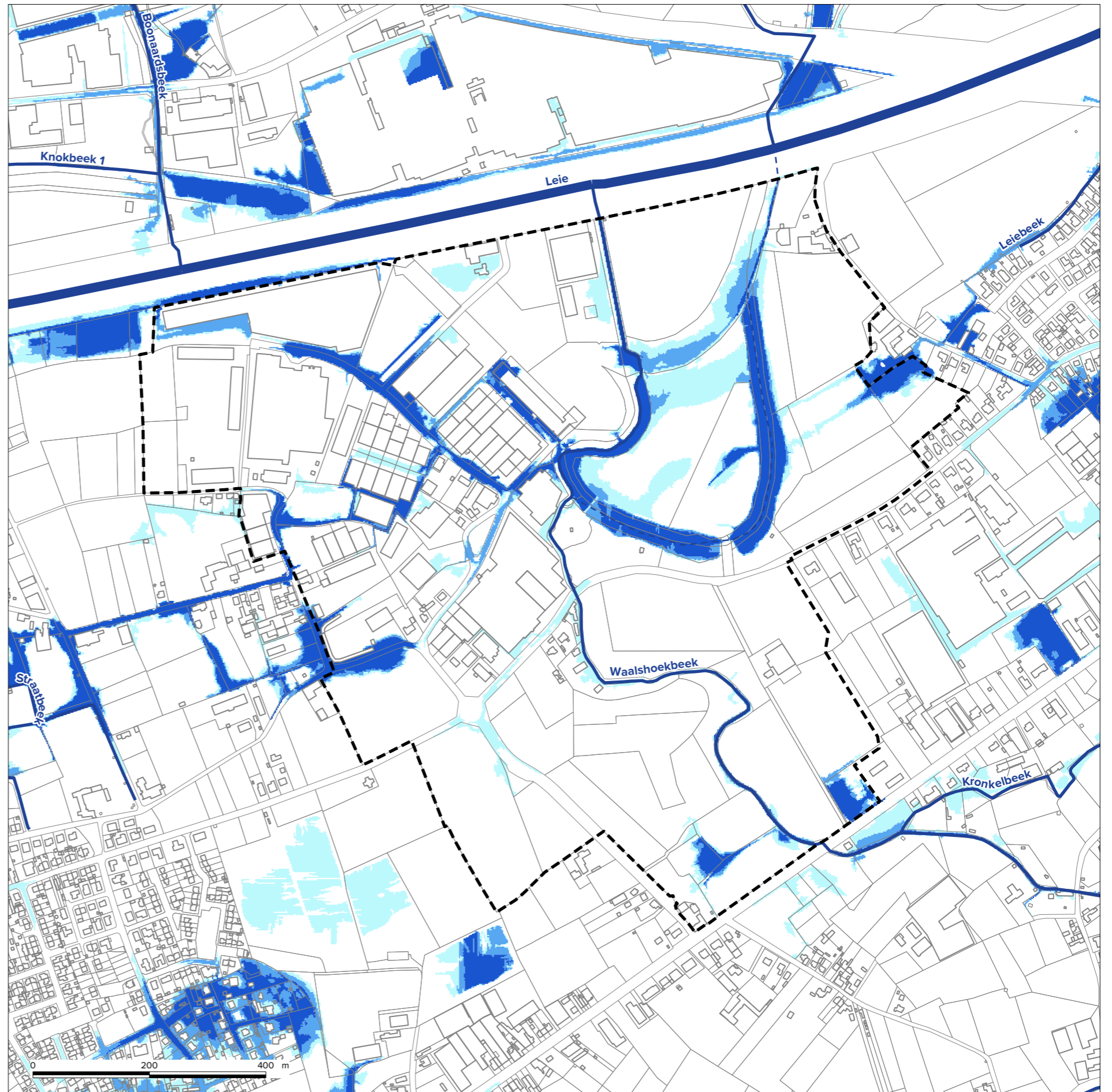
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



3. Juridische toestand

3.1. Overzicht

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> Gebied voor milieubelastende industrieën Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen Agrarisch gebied Landschappelijk waardevol agrarisch gebied Natuurgebied
BPA	Niet aanwezig in het plangebied
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem herziening PRUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Niet aanwezig in het plangebied
Milieuvergunningen	Zie hoofdstuk 3.4
Bouwkundig erfgoed, Beschermd monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevindt zich een relict: <ul style="list-style-type: none"> Hoeve Ter Leie
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> Chemin n° 1 Chemin n° 7 Chemin n° 7 Chemin n° 12 Chemin n° 21bis Chemin n° 25 Sentier n° 29 Sentier n° 30
Waterlopen (categorisering)	In het plangebied bevinden zich volgende waterlopen: <ul style="list-style-type: none"> Waalshoekbeek (tweede categorie) Oude Leie-arm (niet gecategoriseerd)
Signaalgebied	Niet aanwezig in het plangebied
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet aanwezig in het plangebied
VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het plangebied
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Niet aanwezig in het plangebied

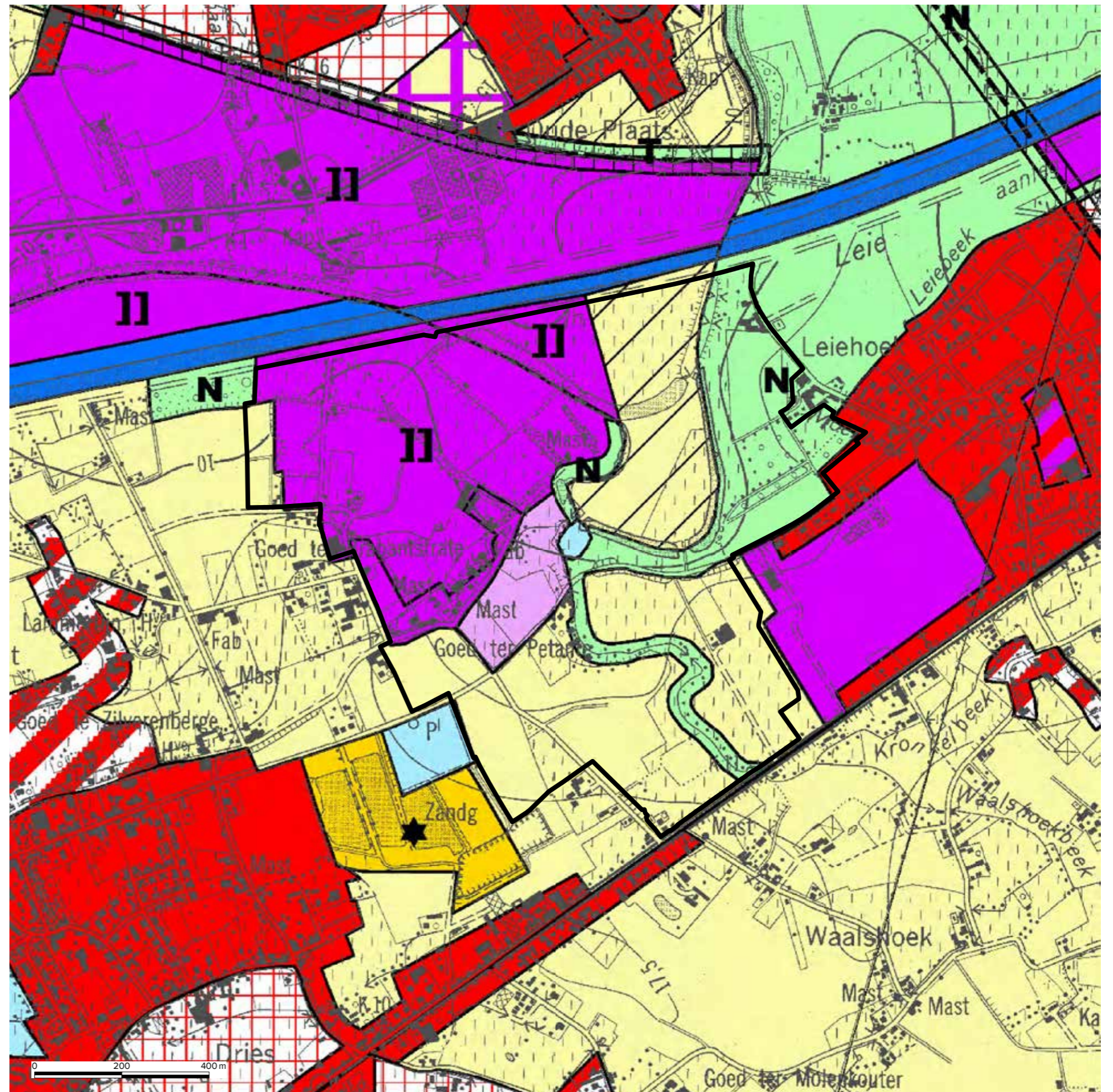
TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestelijke verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 Gewestelijke verordening breedband van 9 juni 2017 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023.
Provinciale verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelen van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen van 10 september 2015
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdiensbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Niet aanwezig in het plangebied
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	Niet aanwezig in het plangebied

3.2. Gewestplan

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

- Gebied voor milieubelastende industrieën
- Gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- Agrarisch gebied
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Natuurgebied

Gewestplan	
Bron: RWO Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)	
	woongebieden
	woongebieden met landelijk karakter
	woonuitbreidingsgebieden
	gemengde woon- en industriegebieden
	gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
	gebieden voor dagrecreatie
	parkgebieden
	bufferzones
	natuurgebieden
	agrarische gebieden
	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
	industriegebieden
	milieubelastende industrieën
	reservegebieden voor industriële uitbreiding (industriëel + ambachtelijk); grondkleur agrarisch gebied
	ambachtelijke bedrijven en kmo's
	bestaande waterwegen
	bestaande hoofdverkeerswegen
	aan te leggen hoofdverkeerswegen
	bestaande hoogspanningsleidingen
	reservatiegebied



3.3. BPA's, RUP's en planologische attesten

In het plangebied

BPA's en RUP's in het plangebied:

- PRUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium (2015)
- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem herziening (2018)

Planologische attesten:

- Planologisch attest Vanden Bouverie & Co (2019)

Grenzend aan het plangebied

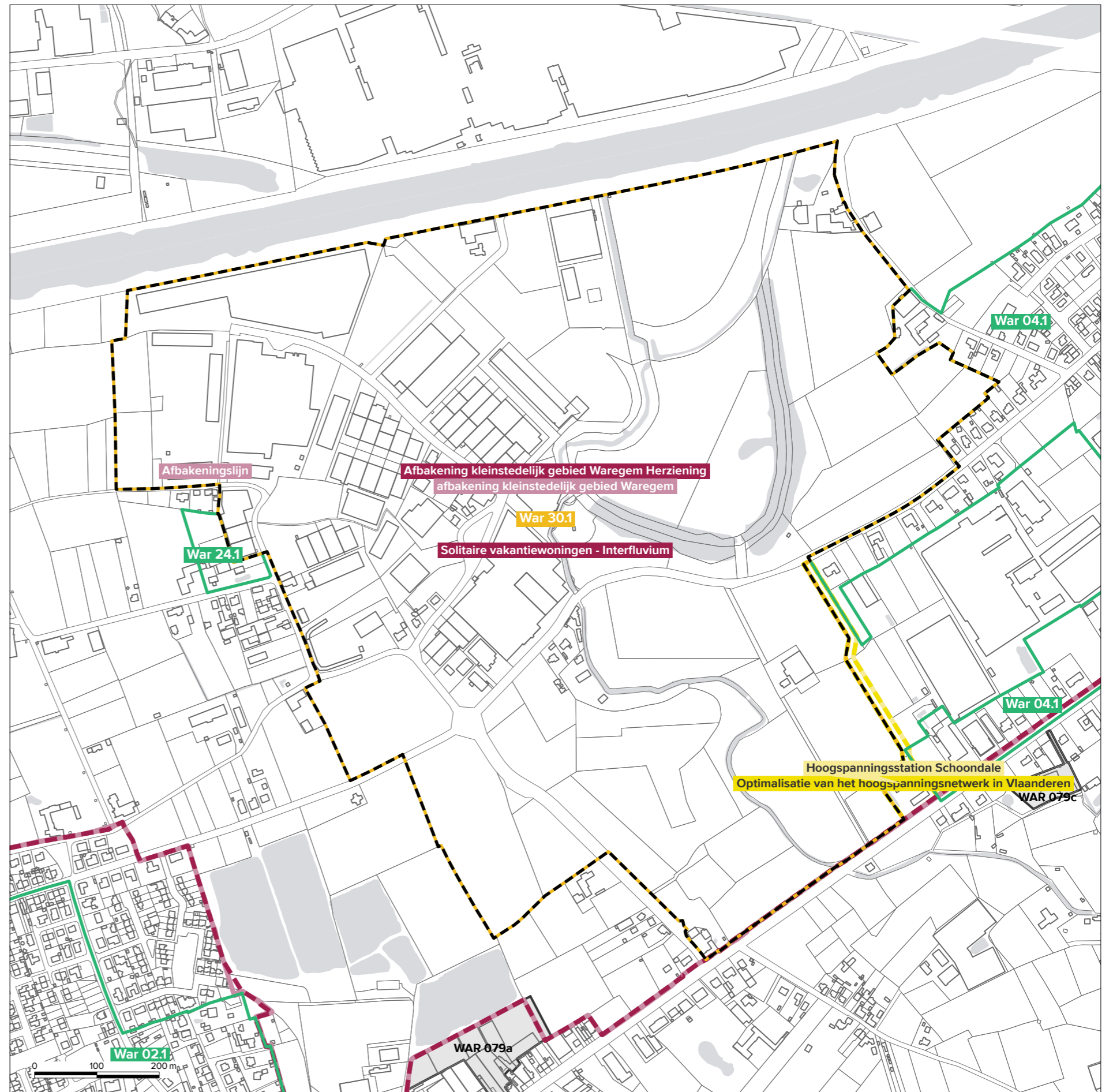
BPA's en RUP's grenzend aan het plangebied:

- RUP Molenstraat-Moerbosstraat (2012)
- GRUP Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen (2013)
- RUP Planologische attesten (2021)

Overzicht RUP's en BPA's

Bron: Gem. RUP's en BPA's/ Leiedal, juli 2023 - GRUP's/GISWest, juli 2014 - PRUP's/DSI, juni 2021

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

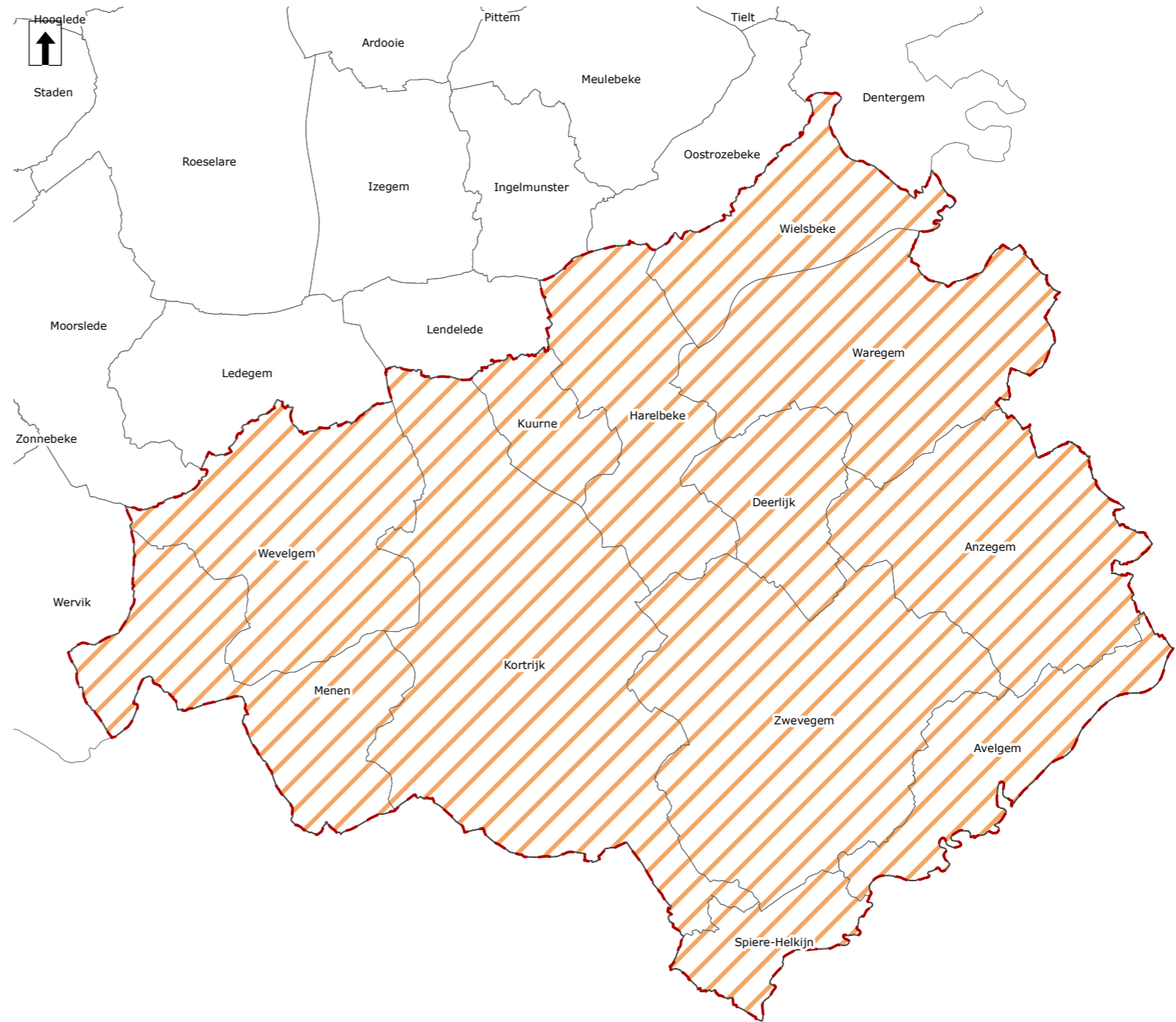


3.3.1. IN HET PLANGEBIED

PRUP Solitaire vakantiehuizen - Interfluvium (2015)

Het PRUP werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 25 juni 2015.

Dit RUP maakt de functie solitaire vakantiewoning mogelijk binnen de bestemmingscategorie 'landbouw'.



Grafisch plan PRUP Solitaire vakantiehuizen - Interfluvium

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem herziening (2018)

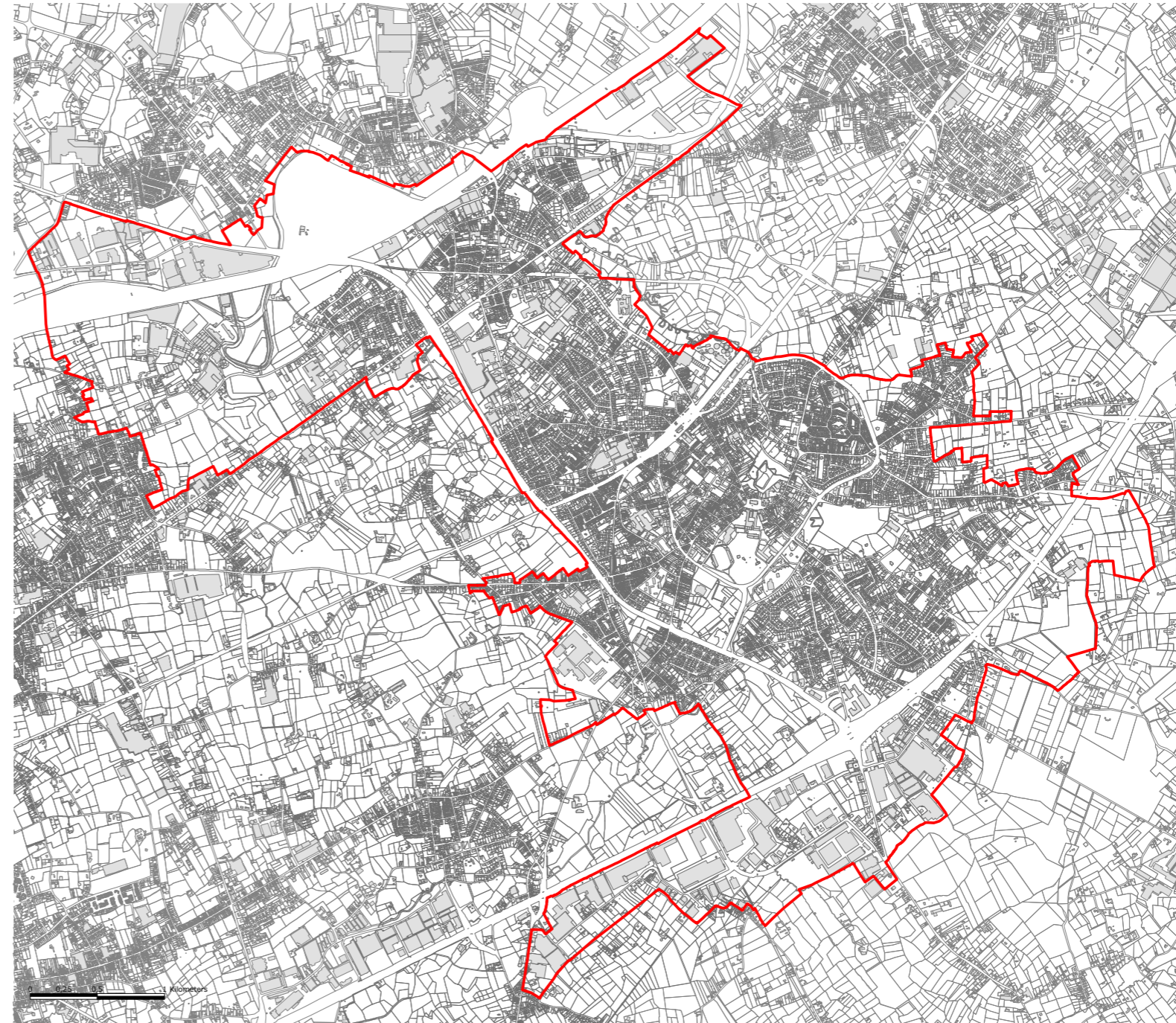
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en buitengebied. Om deze optie te realiseren en te operationaliseren werden stedelijke gebieden afgebakend. De provincie West-Vlaanderen heeft een provinciaal RUP opgemaakt voor de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Waregem.

Het oorspronkelijk RUP werd definitief goedgekeurd bij het besluit van 16 oktober 2012 van de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening. De provincieraad van West-Vlaanderen stelt het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem - Herziening (Waregem, Anzegem, Wielsbeke) definitief vast op 21 juni 2018.

De afbakening van de stedelijke gebieden wordt als een essentiële beleidsmaatregel vooropgesteld om de stedelijke leegloop en de lintontwikkeling te stoppen, een "aanbodbeleid" inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van een stedelijke ontwikkeling. De afbakening laat toe om binnen de grens van het stedelijk gebied de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, alle voorzieningen eigen aan het stedelijke functioneren) op te vangen. De grens van het stedelijk gebied heeft aldus een beleidsmatige betekenis: een stedelijk-gebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid.

Voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Waregem worden de volgende uitgangspunten geformuleerd. Een aantal van deze uitgangspunten zijn ook van toepassing voor het voorliggende RUP:

- Duurzame ontwikkeling: Er wordt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling nagestreefd. Dit is een ontwikkeling op lange termijn, die de toekomstige ontwikkeling niet hypothekeert.
- Zuinig ruimtegebruik: De ruimte in Vlaanderen is een schaars goed. Daarom dient er op een verantwoorde wijze te worden mee omgesprongen. Een optimaal gebruik van de bestaande ruimte staat voorop door een verdere verdichting van bestaande activiteiten (wonen, werken...). Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Deze doelstelling wordt geoperationaliseerd bij de opzet van concrete projecten (voldoende grote woningdichtheid, zuinig ruimtegebruik bij nieuwe of uitbreiding van economische activiteiten...).
- Een compact stedelijk gebied: Er wordt een compacte ontwikkeling van het stedelijk gebied nagestreefd, waarbij de aantasting van de open ruimte tot een minimum beperkt wordt.
- Verwevenheid van functies en realisatie van meervoudige doelstellingen: Een blijvende verweving van functies, zowel in de bebouwde omgeving als in de open ruimte, staat voorop voor zover deze functies verenigbaar zijn. Bij de verweving van functies wordt een goede ruimtelijke inpassing nagestreefd. Ook een goed nabuurschap is van belang (bijvoorbeeld tussen bedrijvigheid en wonen). Door een verantwoorde verweving van functies wordt op een zuinige manier omgesprongen met ruimte.
- Hoge beeldkwaliteit: De kwaliteit van de ruimte wordt niet alleen bepaald door een goede ruimtelijke ordening. Ook de verschijningsvorm van de omgeving is hierin zeker even belangrijk. De stad kan een belangrijke rol vervullen in de kwaliteitsbewaking hiervan, zeker op plekken die een strategische waarde hebben (zichtlocaties langs belangrijke wegen, de zogenaamde 'poorten' tot de stad...).
- Versterken identiteit: Waregem profileert zich als een stad met een duidelijke centrumfunctie binnen de dichte regio. Specifiek wenst Waregem zijn imago als "stad van het paard" verder uit te bouwen.



Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem

3.3.2. PLANOLOGISCHE ATTESTEN IN HET PLANGEBIED

Planologisch attest Vanden Boverie & Co (2019)

Tijdens de zitting van 5 februari 2019 keurde het college van burgemeester en schepenen van Waregem het planologisch attest goed voor Vanden Boverie & Co (2018 / 2).

Inhoud

Het instrument van het planologisch attest is bedoeld om zekerheid te bieden aan een bedrijf inzake zijn toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij kan een zonevremde uitbreiding worden beoordeeld.

De site is gelegen aan de Spildoornstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, en volgens het Gewestplan gelegen in een zone voor milieubelastende industrie. De gronden waarop de uitbreiding wordt voorzien, hebben de bestemming agrarisch gebied volgens het Gewestplan. Deze gronden zijn niet geselecteerd als herbevestigd agrarisch gebied. Ten westen van de bedrijfsite is een open agrarisch gebied gesitueerd. Ten noorden en oosten van het bedrijf is een bedrijventerrein aanwezig met milieubelastende industrie. Ten zuiden zijn enkele zonevremde woningen gesitueerd alsook een zonevreemd bedrijf dat is bestemd in een verschillende aanvraag tot planologisch attest. In het GRS is het gebied aangeduid als een openruimtegebied.

Conform het richtinggevend gedeelte van het GRS dienen bestaande bedrijventerreinen verder te worden verdicht. Uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling zijn een optimalisering van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de ontsluiting van een aantal bedrijventerreinen naar de N43, met een minimale belasting voor de woonomgeving (GRS, p. 167).

Inzake mobiliteit heeft het bedrijf ingrepen gedaan opdat het zwaar verkeer de site via de Pitantiestraat dient te bereiken. De vooropgestelde uitbreiding geeft geen aanleiding tot een significante toename inzake mobiliteit.

De voorziene ruimtelijke ingrepen zijn gericht op het voorzien van een open loods op korte en een gesloten loods op lange termijn. Door het toepassen van loods en kan de hinder voor de omwonenden verder worden beperkt. Bovendien wordt in de korte termijn voorzien in een kwalitatieve groenbuffer met talud van 5 m hoogte ten aanzien van de Spildoornstraat.

Beoordeling stad Waregem

De uitbreiding in agrarisch gebied is beperkt en is ruimtelijk verantwoord. Het departement Landbouw en Visserij heeft de uitbreiding bovendien gunstig geadviseerd.

Bij de vergunningsaanvraag voor de korte termijnbehoefte werd als voorwaarde opgelegd dat een intern circulatieplan voor de bedrijfsite moest worden opgemaakt. De bedrijfsite dient zich voor de toekomst volledig te oriënteren naar de noordelijke toegang.

De groenbuffer ten opzichte van de uitbreiding van de bedrijfsite dient minimum 20 meter breedte te omvatten met hierin een beplante talud. In deze groenbuffer kan de waterbuffering worden geïntegreerd zolang deze de bufferende werking van de groenbuffer niet in het gedrang brengt. Ter hoogte van de bestaande site dient de bestaande groenbuffer te worden ingericht en aan zuidzijde doorgetrokken tot aan de straathoek op de bestaande parking. De groenbuffer (zowel de bestaande groenzone als de nieuwe voorziene groenbuffer) dient te worden aangelegd vooraleer de

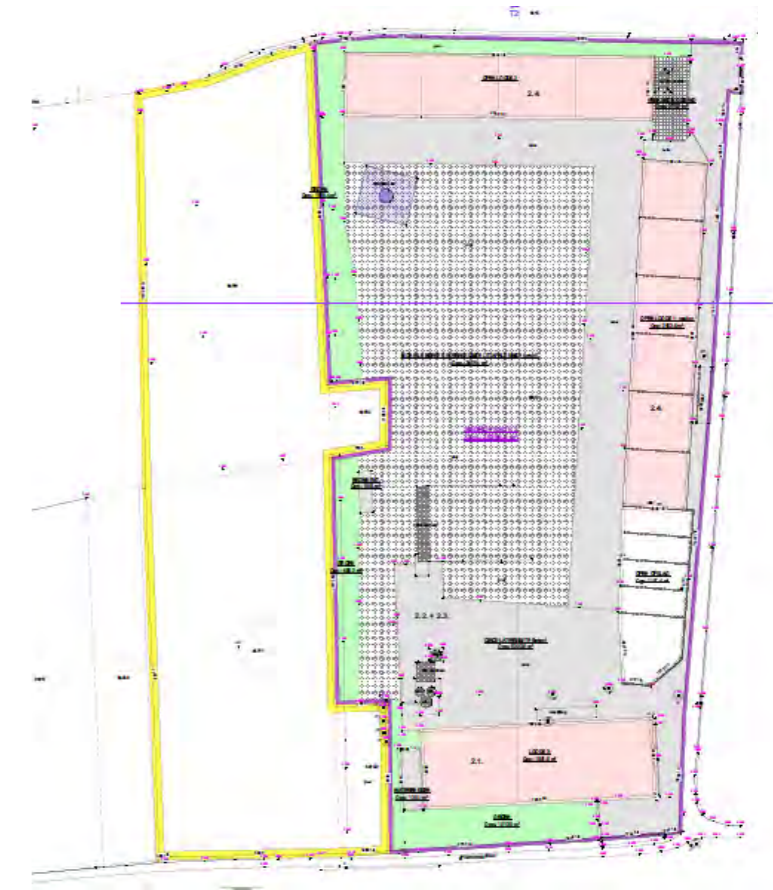
vergunning voor de open loods en TOP in open lucht op korte termijn wordt aangevraagd. Voorafgaand moet een gedetailleerd groenplan worden opgesteld met detaillering inzake benadering en hoogtes van de beplanting, minimum 15% van het groen dient te bestaan uit wintergroene beplanting.



Situering planologisch attest



Site planologisch attest na realisatie (2022)



Situatie vooraf



Geplande situatie

3.3.3. GRENZEND AAN HET PLANGEBIED

RUP Moerbosstraat (2012)

Het RUP werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 12 januari 2012. Het RUP vormt een herziening van het BPA Molenstraat en het BPA Schoendalestraat om juridische eenduidigheid en vereenvoudiging te brengen binnen het woongebied.

Binnen het plangebied ligt de historische hoeve 'Hoeve Te Mullem' die als hoevewinkel wordt gebruikt.

Legende

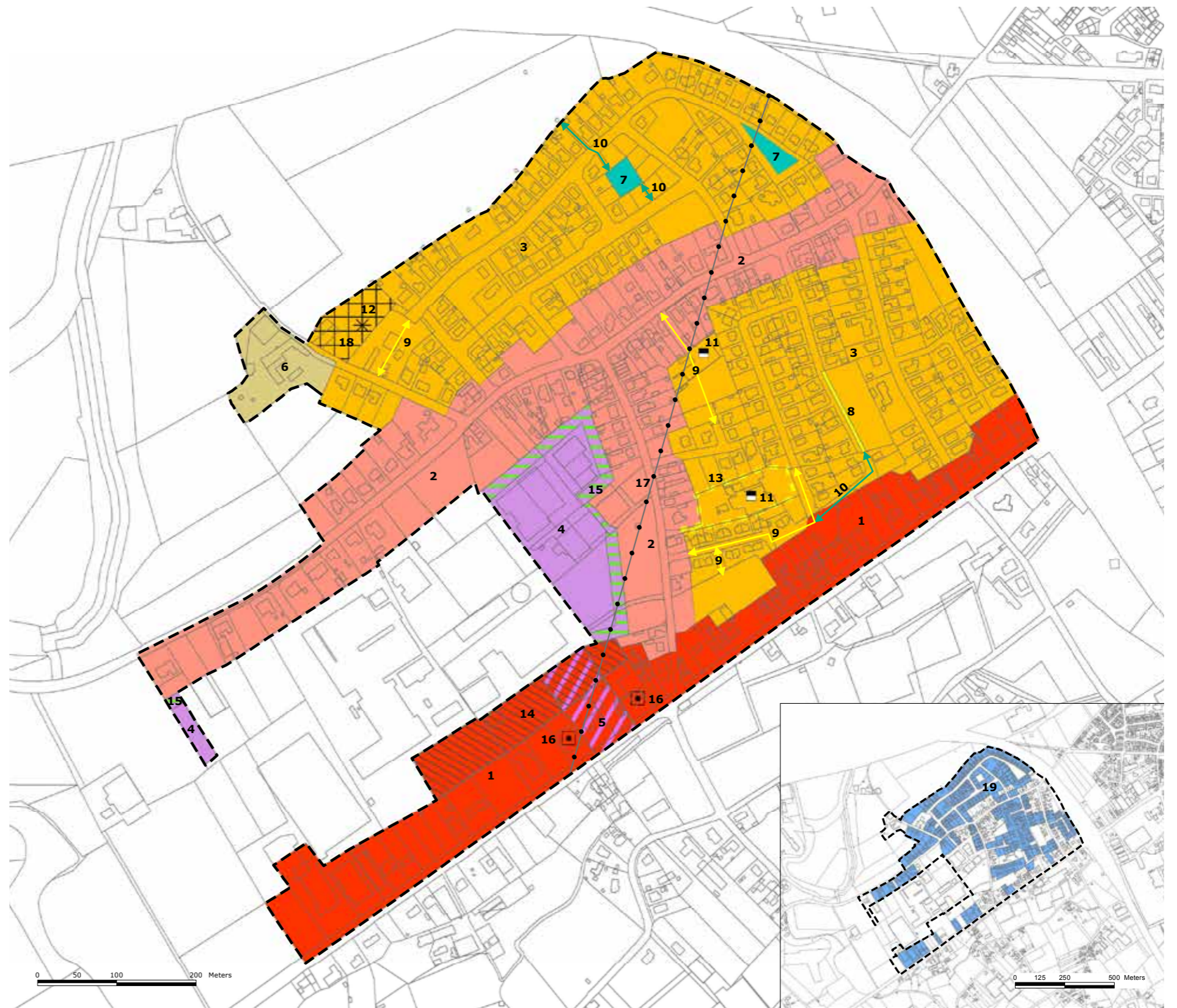
plangebied

zones

- 1 zone voor gemengde functies
- 2 zone voor wonen in de ruime zin
- 3 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 4 zone voor bedrijvigheid
- 5 bestaand seveso bedrijf met nabestemming gemengde functies
- 6 zone voor landbouw
- 7 zone voor openbaar groen
- 8 zone voor openbare wegenis

overdruk

- 9 verbinding voor openbare wegenis
- 10 verbinding voor voetgangers en fietsers
- 11 bestaand bedrijf
- 12 functieverruiming
- 13 woondichtheid
- 14 geen woning toegelaten
- 15 groenbuffer
- 16 slechts 1 woning toegelaten
- 17 hoogspanningsleiding
- 18 normen sociaal en bescheiden wonen
- 19 op te heffen verkavelingen

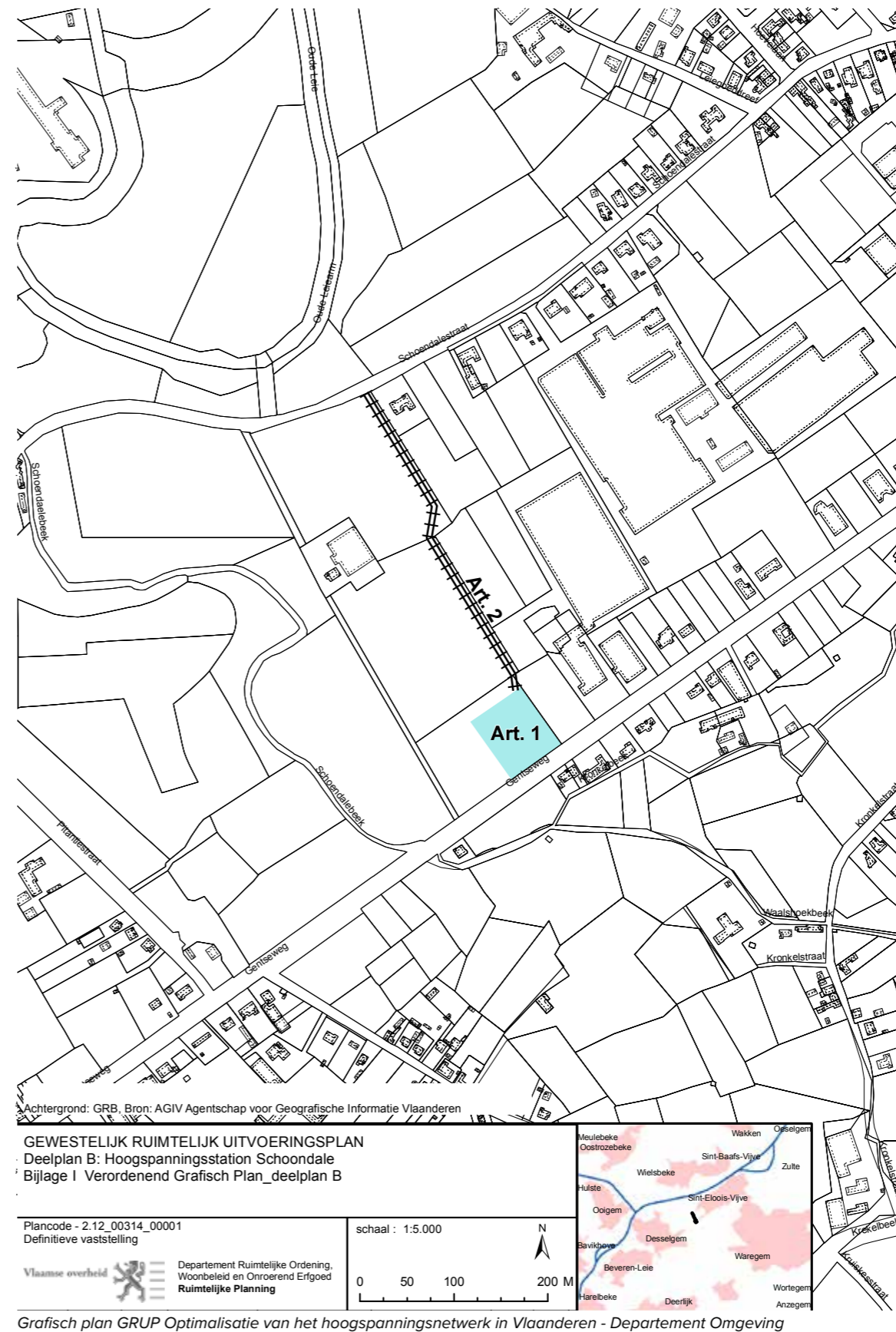


Grafisch plan RUP Moerbosstraat (2012)

GRUP Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen (2013)

Het RUP werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 13 juli 2012.

Het GRUP werd opgemaakt in kader van het project 'Stevin' en van de realisatie van onderzeese verbindingen met het buitenland. Het project 'Stevin' bevat zowel de aanleg van een hoogspanningsstation in Zeebrugge als de aanleg van een nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding tussen het hoogspanningsstation in Zomergem en het geplande hoogspanningsstation in Zeebrugge. Elia nv was de initiatiefnemer voor deze nieuwe hoogspanningsverbinding tussen Zomergem en Zeebrugge. (bron: Goedkeuring plan-milieueffectenrapport voor het Gewestelijk RUP Hoogspanningsverbinding 380 kV tussen Zomergem en Zeebrugge)



RUP Planologische attestaten (2021)

Het RUP werd definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van Waregem op 7 juli 2021.










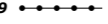



Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd de problematiek van het uitbreiden van zonevremde bedrijven in agrarisch gebied en het actualiseren van bestemmingsplannen en stedenbouwkundige voorschriften van bepaalde bedrijven behandeld. Het betreft drie bedrijven gelegen in (herbevestigd) agrarisch gebied die reeds een planologisch attest verkregen hadden.

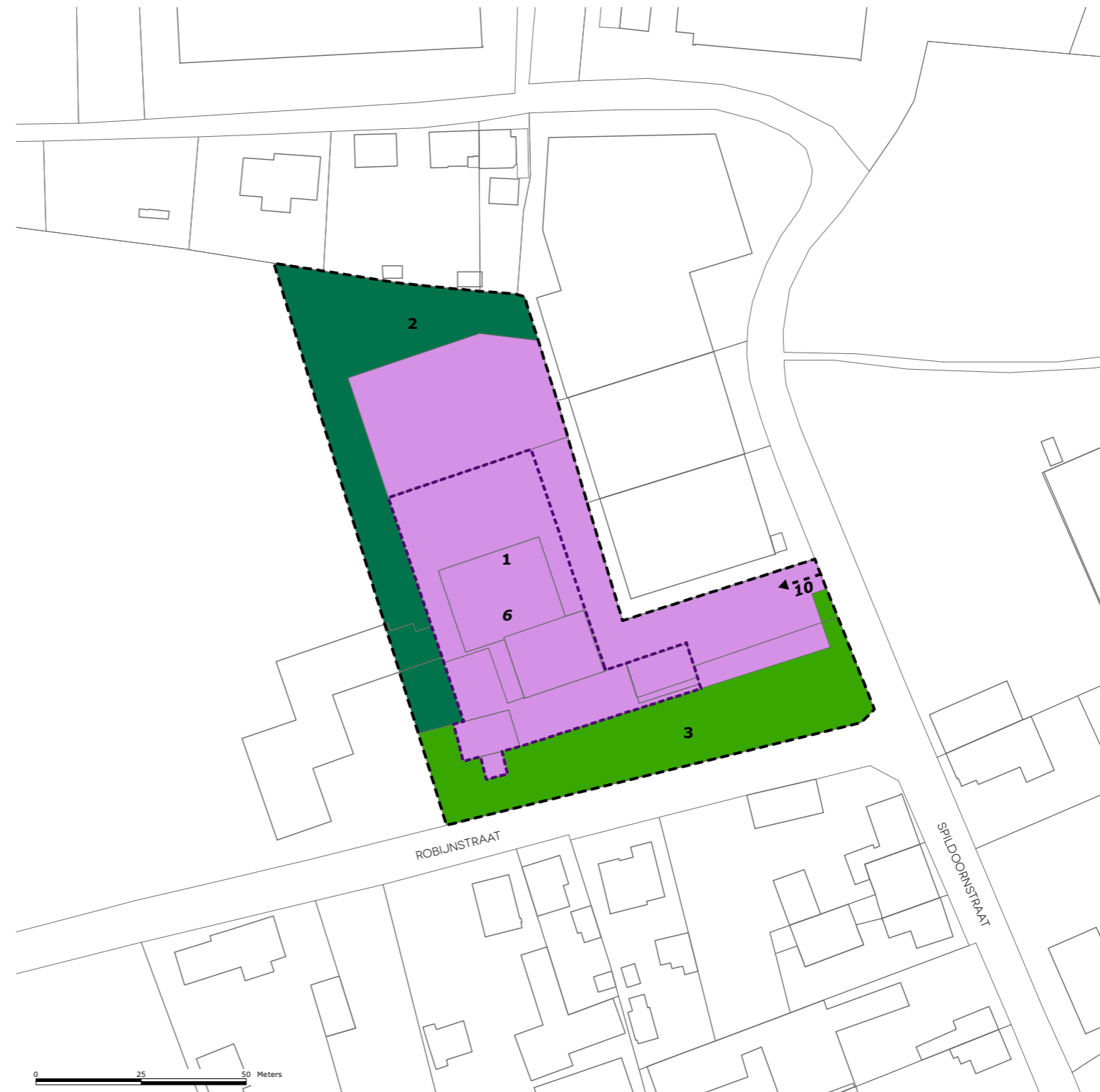
Een van deze bedrijven was Depraetere. Het planologisch attest voor 'Algemene Dakwerken Depraetere Dirk' werd ondertekend op 03/03/2015. Het plangebied van het bedrijf Depraetere is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg (Robijnstraat) en grenst aan de Spildoornstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door bedrijven in het oosten en door landbouwgebieden met enkele zonevremde woningen en bedrijven in het westen en het zuiden.

De site is niet gelegen in een woonwijk of kern, maar aanpalend aan de achterkanten van een aantal woningen, een industriezone en de agrarische ruimte. De meerwaarde van bijkomende publieke ruimte zou hier zeer beperkt geweest zijn. Er zijn in de omgeving geen gekende missing links in het wandel- of fietsroutenetwerk die op de site zouden kunnen worden voorzien. De groenbuffer is bovendien niet voldoende breed om een kwalitatieve recreatieve functie te voorzien. De grootste meerwaarde werd gecreëerd door de groenbuffer aan te planten met een denses groenscherm ten opzichte van de achterliggende woningen.

De groene buffers binnen dit RUP sluiten aan op het bedrijventerrein Schoendale.

Legende

-  plangebieden
- zones**
-  1 zone voor bedrijvigheid
-  2 zone voor groenbuffer
-  3 zone voor groen
-  4 zone voor bouwvrije landbouw
-  5 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- overdrukken**
-  6 maximale bouwzone
-  7 maximale bouwzone voor toonzalen of bedrijfswoning
-  8 maximale bouwzone voor kantoren en bedrijfswoning
-  9 hoogspanningsleiding (indicatief)
-  10 toegang bedrijf (indicatief)
-  11 toegang voor hulpdiensten (indicatief)
-  12 aslijn beek (indicatief)

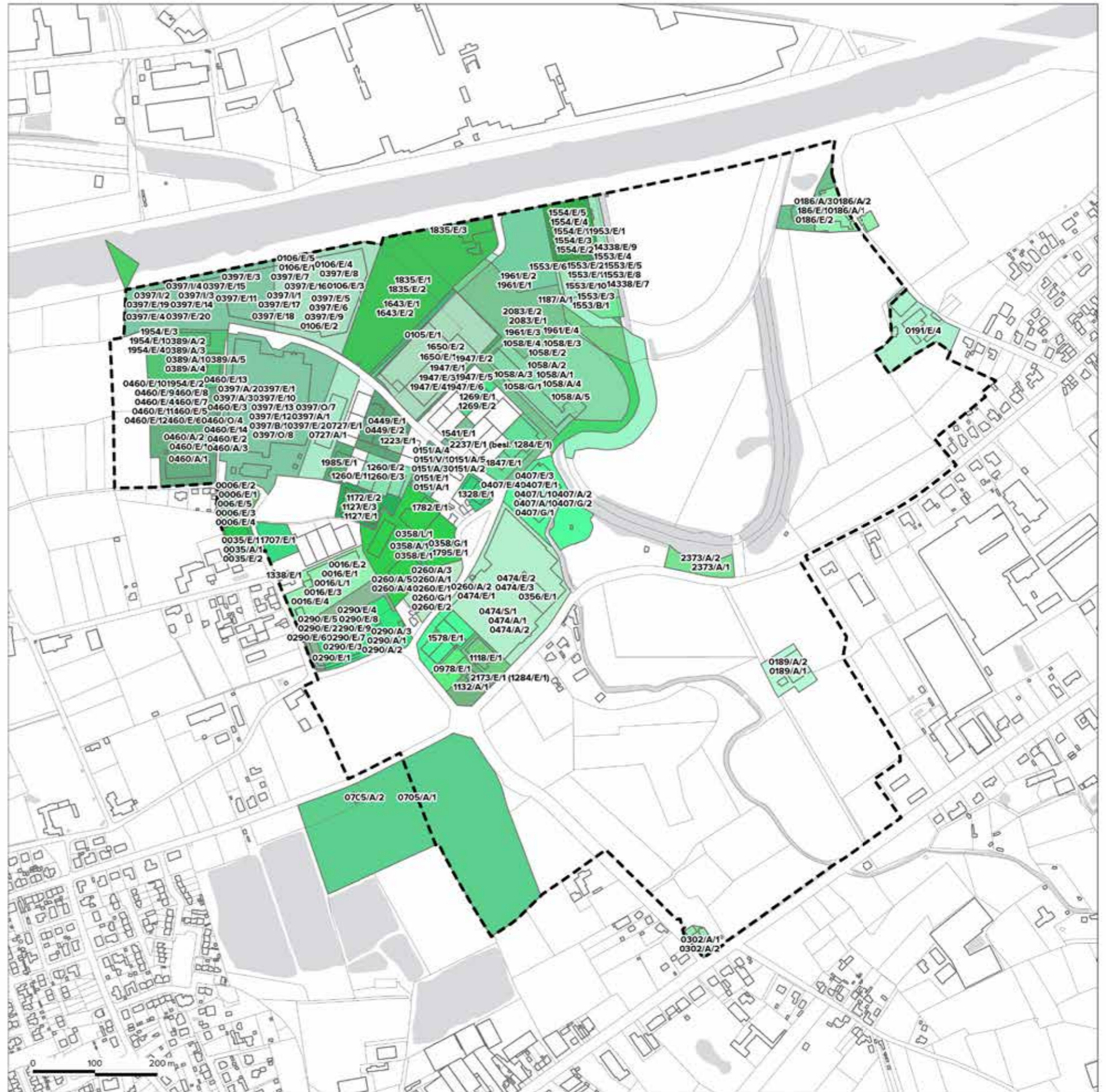


Grafisch plan RUP Planologische attestaten (2021)

3.4. Milieuvergunningen

Binnen het plangebied gelden volgende milieuvergunningen:

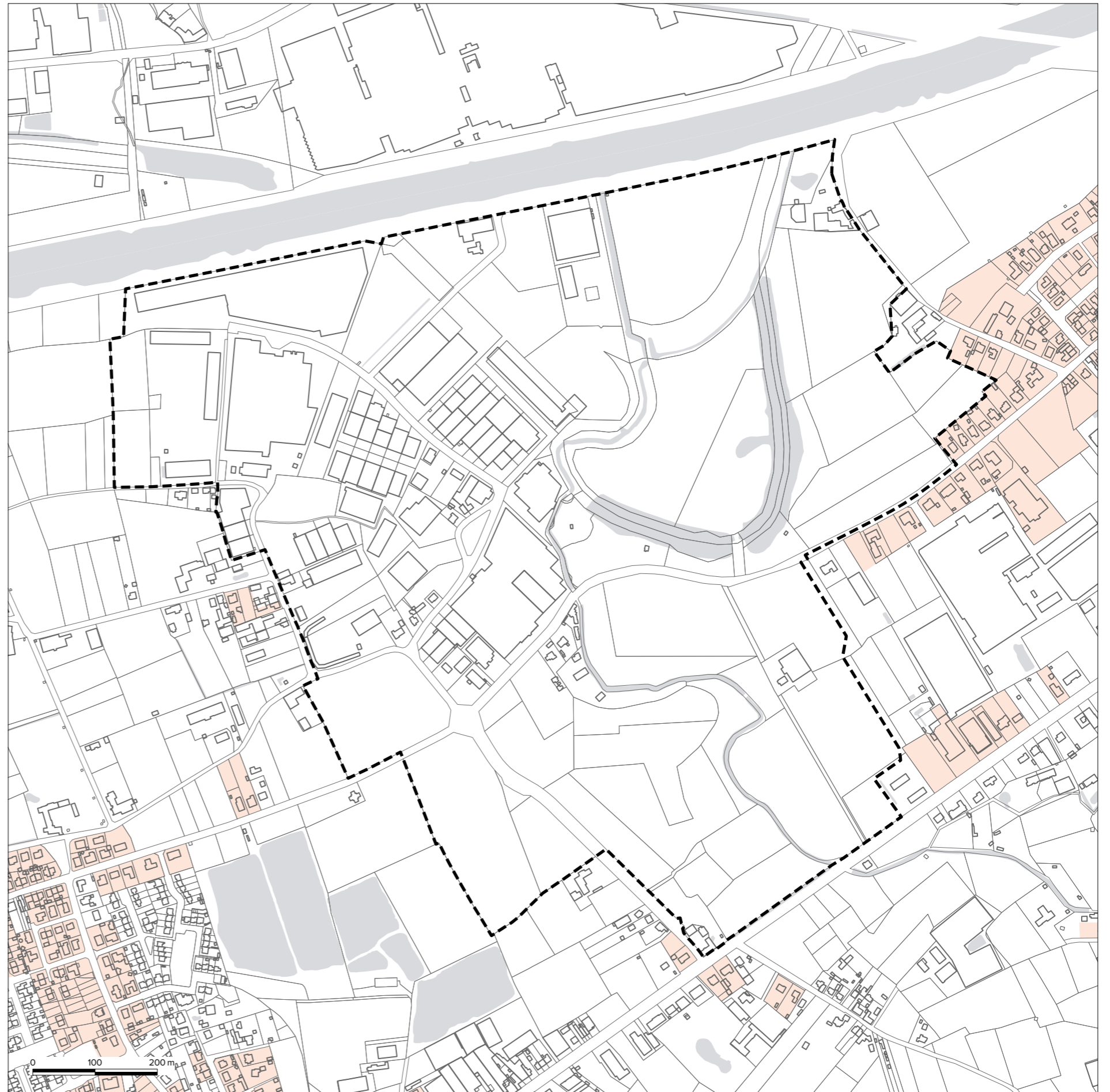
- 0006/E/1: loods voor verhuur
- 0006/E/2: metaalconstructie
- 0006/E/3: metaalconstructie
- 0006/E/4: metaalconstructie
- 0016/E/1: grond- en wegeniswerken
- 0016/E/2: grond- en wegeniswerken
- 0016/E/3: werkplaats en opslagplaats van een aannemer van grond- en wegeniswerken
- 0016/E/4: werk- en opslagplaats van een aannemer van grond- en wegeniswerken
- 0016/L/1: grond- en wegeniswerken
- 0035/A/1: vlasroterij-zwingelarij
- 0035/E/1: lozen afvalwater
- 0035/E/2: tapijtweverij
- 0035/E/3: machinebouw lichte textielmachines
- 006/E/5: loods voor verhuring
- 0105/E/1: sorteren, recupereren en produceren van inerte bouwmaterialen
- 0106/E/1: het organiseren van een kleiduifschieting
- 0106/E/2: het organiseren van een kleiduifschieting
- 0106/E/3: het inrichten van een kleiduifschieting
- 0106/E/4: kleiduifschieting
- 0106/E/5: kleiduifschieting
- 0151/A/1: pluimveekwekerij
- 0151/A/2: mazouttanks
- 0151/A/3: mazouttank
- 0151/A/4: dierlijke mest + mengvoeders
- 0151/A/5: gastank
- 0151/E/1: pluimveehandel
- 0151/V/1: gronden verwijders uit inventaris risicogronden
- 0186/A/1: runderen & mestvarkens
- 0186/A/2: mestopslag
- 0186/A/3: varkensstal
- 0186/E/2: rundvee- en varkenshouderij
- 0189/A/1: koeien & runderen
- 0189/A/2: mestopslag
- 0191/E/4: fruitteelt en akkerbouw
- 0260/A/1: varkens- en runderstallen
- 0260/A/2: varkensfokkerij- mestopslag
- 0260/A/3: uitbreiding varkensfokkerij
- 0260/A/4: varkenshok
- 0260/A/5: gastank



- 0260/A/6: elektriciteitscabine
- 0260/E/1: rundveefokkerij
- 0260/E/2: rundveefokkerij
- 0260/G/1: landbouw-veeteelt
- 0290/A/1: gemengd landbouwbedrijf
- 0290/A/2: gemengd landbouwbedrijf + mestopslag
- 0290/A/3: varkensstal
- 0290/E/1: stallen wagenpark
- 0290/E/2: firma voor wegeniswerken
- 0290/E/3: firma voor wegeniswerken
- 0290/E/3: firma voor wegeniswerken
- 0290/E/4: firma voor wegeniswerken
- 0290/E/5: firma voor wegeniswerken
- 0290/E/6: firma voor wegeniswerken
- 0290/E/7: firma voor wegeniswerken
- 0290/E/8: firma voor wegeniswerken
- 0302/A/1: gemengd landbouwbedrijf
- 0302/A/2: varkenshok
- 0356/E/1: metaalconstructiebedrijf - weegtoestellen
- 0358/A/1: vlasroterij en - zwingelarij
- 0358/E/1: vlasbewerkingsbedrijf
- 0358/G/1: landbouw - vlasroterij
- 0358/L/1: vlasbewerkingsbedrijf
- 0389/A/1: stortplaats voor tegelslijpslib
- 0389/A/2: stortplaats voor tegelslijpslib
- 0389/A/3: zandgroeve
- 0389/A/4: zandgroeve
- 0389/A/5: zandgroeve
- 0397/A/1: glaswolproductie
- 0397/A/2: plaatsen benzinetank
- 0397/A/3: glaswolproductie
- 0397/B/1: glaswolproductie
- 0397/E/1: glaswolproductie
- 0397/E/10: isolatiematerialen
- 0397/E/11: isolatiematerialen
- 0397/E/12: isolatiematerialen
- 0397/E/13: productie van isolatiemateriaal
- 0397/E/14: fabriceren van isolatiematerialen uit glaswol
- 0397/E/15: fabriceren van isolatiematerialen uit glaswol
- 0397/E/16: fabriceren van isolatiemateriaal uit glaswol
- 0397/E/17: fabriceren van isolatiemateriaal uit glaswol
- 0397/E/18: fabricage glaswol
- 0397/E/19: glasverwerkend bedrijf
- 0397/E/2: glaswolproductie
- 0397/E/20: wijzigen voorwaarden
- 0397/E/3: glaswolproductie
- 0397/E/4: fabriceren van isolatiematerialen uit glaswol
- 0397/E/5: fabriceren isolatiematerialen
- 0397/E/6: fabriceren isolatiematerialen
- 0397/E/7: wijziging voorwaarden
- 0397/E/8: isolatiematerialen
- 0397/E/9: isolatiematerialen
- 0397/I/1: ioniserende stralingen - 2 röntgeninstallaties
- 0397/I/2: ioniserende stralingen - twee diktemeettoestellen
- 0397/I/3: ioniserende stralingen - twee diktemeettoestellen
- 0397/I/4: ioniserende stralingen - niveaumeter van glas
- 0397/O/7: maatregelen tot behandeling schadegeval
- 0397/O/8: opheffing besluit maatregelen
- 0407/A/1: veredeling van textiel
- 0407/A/2: veredeling van textiel
- 0407/E/1: uitbreiding met biologische waterzuiveringsinstallatie
- 0407/E/1: textielverdelingsbedrijf
- 0407/E/3: textielverdelingsbedrijf
- 0407/E/4: textielverdelingsbedrijf
- 0407/G/1: veredeling van textiel
- 0407/G/2: textielveredelingsbedrijf
- 0407/L/1: textielbedrijf
- 0449/E/1: metaalconstructie
- 0449/E/2: metaalbewerkingsbedrijf
- 0460/A/1: loopstal voor rijpaard
- 0460/A/2: zandgroeve
- 0460/A/3: asfaltmengelaar
- 0460/E/1: stallen van voertuigen + lozen afvalwater
- 0460/E/10: opslag en recyclage van inerte en bouwafvalstoffen en productie van beton
- 0460/E/11: recyclagebedrijf
- 0460/E/12: recyclagebedrijf
- 0460/E/13: werkplaats en opslagplaats van een aannemer van grond- en wegeniswerken
- 0460/E/14: aannemer grond- en wegeniswerken
- 0460/E/2: loods voor het stallen van voertuigen
- 0460/E/3: inrichting voor recyclage van bouwafvalstoffen
- 0460/E/4: inrichting voor de recyclage van bouwafvalstoffen
- 0460/E/9: opslag en recyclage inerte- en bouwafvalstoffen en productie van beton
- 0460/O/4: vaststelling verontreiniging na melding
- 0474/A/1: vervaardigen en veredelen van spaanderplaten
- 0474/A/2: uitbreiding met propaangashouder en bijhorend verdeelstation
- 0474/E/1: houtbewerkingsbedrijf
- 0474/E/2: houtbewerkingsbedrijf
- 0474/E/3: houtverwerkend bedrijf
- 0474/S/1: verbrandingsinstallatie voor houtafval
- 0705/A/1: stortplaats voor baggerspecie
- 0705/A/2: stortplaats voor baggerspecie
- 0727/A/1: weverij
- 0727/E/1: mechanische behandeling van gedeclassificeerde glaswol tot isolatiematerialen
- 0978/E/1: ondergrondse mazouttank
- 1058/A/1: betonfabriek met metaalbewerking en hoogspanningscabine
- 1058/A/2: betonfabriek - stoomketel
- 1058/A/3: betonfabriek - stoomketel
- 1058/A/4: betonfabriek - stoomketel
- 1058/A/5: betonfabriek - stoomketel
- 1058/E/2: betonfabriek
- 1058/E/2: betonfabriek
- 1058/E/3: uitbreiden betonfabriek
- 1058/E/4: betonfabriek
- 1058/G/1: productie van betonproducten
- 1118/E/1: aannemersbedrijf
- 1127/E/1: tapijtweverij
- 1127/E/3: tapijtweverij
- 1132/A/1: garage
- 1172/E/2: tapijtweverij
- 1187/A/1: vuilnisbelt
- 1223/E/1: kunststofbewerking
- 1260/E/1: tijdelijke opslag kippenmest
- 1260/E/2: tijdelijke opslag kippenmest
- 1260/E/3: textielbedrijf
- 1269/E/1: weverij meubelstoffen
- 1269/E/2: weverij meubelstoffen
- 1328/E/1: metaalconstructie
- 1338/E/1: electro-bedrijf
- 14338/E/7: containerverhuur
- 14338/E/9: bedrijf voor opslag en sortering van afval
- 1541/E/1: tuften en afwerken van tapijten
- 1553/B/1: conformiteitsattest
- 1553/E/1: een opslag- en sorteerplaats voor afvalstoffen
- 1553/E/10: overname
- 1553/E/2: afvalverwerkend bedrijf
- 1553/E/3: opslag- sorteerplaats voor afvalstoffen
- 1553/E/4: afvalverwerkend bedrijf
- 1553/E/5: afvalverwerkend bedrijf
- 1553/E/6: opslag- en sorteerplaats voor afvalstoffen
- 1553/E/8: opslag- en sorteerplaats afvalstoffen
- 1554/E/1: weverij meubel- en gordijnstof
- 1554/E/2: meubelstoffenweverij
- 1554/E/3: meubelstoffenweverij
- 1554/E/4: meubelstoffenweverij
- 1554/E/5: meubelstoffenweverij
- 1578/E/1: houtverwerkend bedrijf
- 1643/E/1: vervaardigen van XPS-isolatiepanelen
- 1643/E/2: xps-isolatiepanelen
- 1650/E/1: textielbedrijf
- 1650/E/2: textielbedrijf
- 1707/E/1: tijdelijke opslagplaats uitgegraven grond
- 1782/E/1: metaalconstructie
- 1795/E/1: transportbedrijf
- 1835/E/1: aannemersbedrijf
- 1835/E/2: aannemersbedrijf
- 1835/E/3: tijdelijke opslagplaats uitgegraven bodem
- 1847/E/1: schildersatelier
- 186/E/1: grondwaterwinning
- 1947/E/1: verwerking van afvalstoffen met tankstation en car-wash
- 1947/E/2: aannemersbedrijf
- 1947/E/3: aannemersbedrijf
- 1947/E/4: opslag en verwerking van afvalstoffen
- 1947/E/5: wijzigen voorwaarden
- 1947/E/6: naamsverandering
- 1953/E/1: verwerking van niet-gevaarlijk afval en vervaardiging van producten van kunststof
- 1954/E/1: windturbines
- 1954/E/2: windmolens
- 1954/E/2: windmolens
- 1954/E/3: windmolenpark
- 1954/E/4: tijdelijke bronbemaling
- 1961/E/1: tijdelijke opslagplaats uitgegraven bodem
- 1961/E/2: overslaginstallatie voor granulaten en toeslagen
- 1961/E/3: overslag van granulaten, opslag en behandeling van afvalstoffen
- 1961/E/4: overslag van granulaten, opslag en behandeling afvalstoffen
- 1985/E/1: opslagplaats isolatieplaten
- 2083/E/1: asfaltcentrale en aannemersbedrijf
- 2083/E/2: asfaltcentrale en aannemersbedrijf
- 2173/E/1 (1284/E/1): elektriciteitscabine
- 2174/E/1 (1284/E/1): elektriciteitscabine
- 2237/E/1 (besl. 1284/E/1): elektriciteitscabine
- 2373/A/1: vuilnisbelt
- 2373/A/2: vuilnisbelt
- 290/E/9: aannemersbedrijf
- 460/E/5: opslag en recyclage van inerte- en bouwafvalstoffen + productie van beton.
- 460/E/6: productie van beton en recyclage van inerte- en bouwafvalstoffen
- 460/E/7: grond- en wegeniswerken
- 460/E/8: recyclagebedrijf bouwafvalstoffen

3.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

Binnen het plangebieden bevinden zich geen goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.



Verkavelingen

Bron: Stad Waregem, april 2022



3.6. Onroerend erfgoed

Relicten

In het plangebied bevindt zich volgende relict:

- Hoeve Ter Leie

Op plan wordt de 'Vlassite' aangeduid als relict. Dit erfgoedobject is echter gesloopt.

Nabij het plangebied bevinden zich volgende relictten:


- Hoeve Te Mullem
- Hoeve 't Goed Ter Brabantstrate

Archeologie

Binnen het plangebied zijn er geen archeologische sites, archeologische zones of gebieden 'geen archeologie' gelegen.

Vastgestelde inventaris

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023

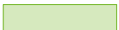
 bouwkundig erfgoed

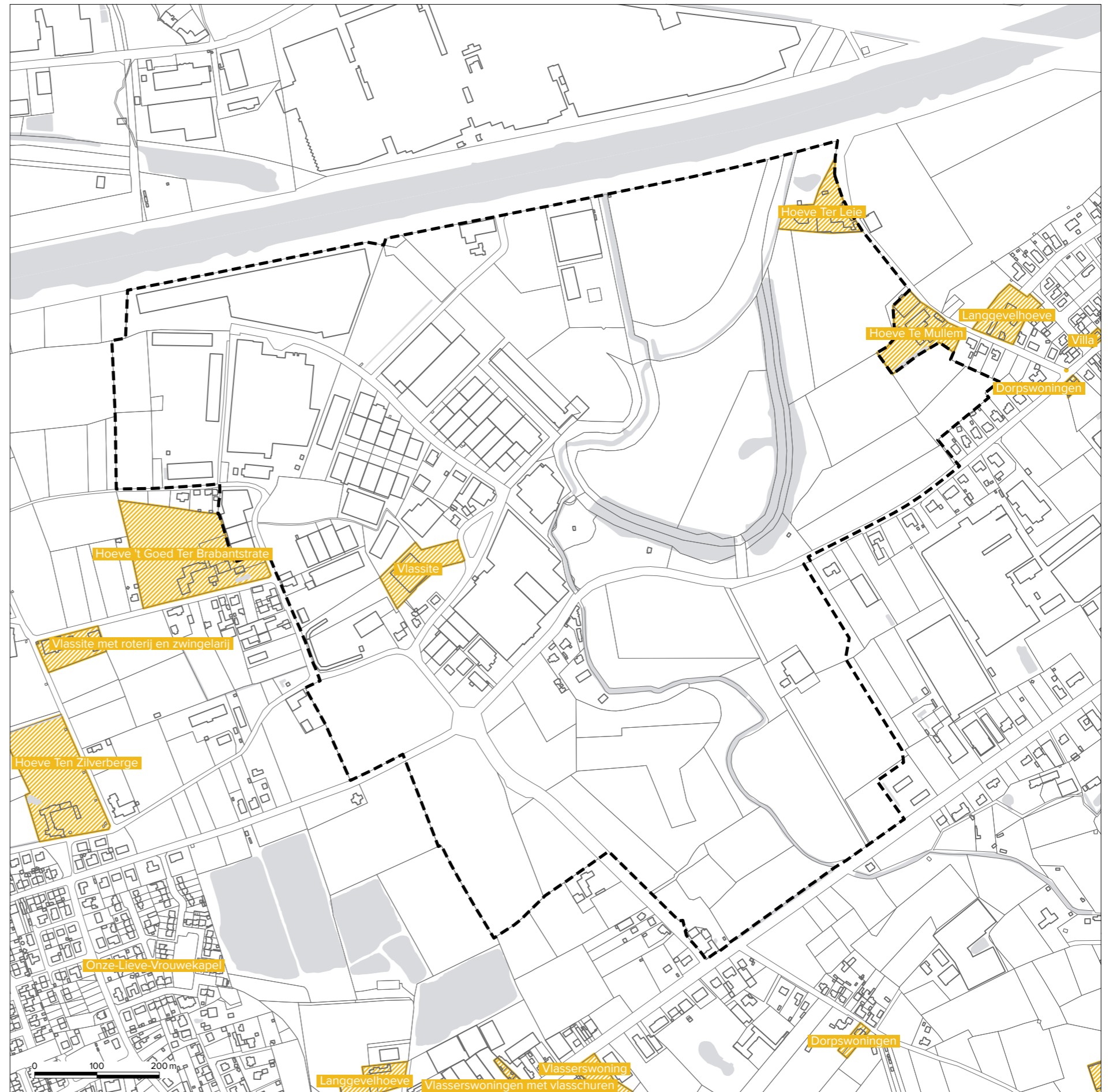
Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 cultuurhistorische landschappen





Hoeve Ter Leie



Hoeve Ter Leie



Hoeve Te Mullem



Hoeve Te Mullem

Hoeve Ter Leie

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 09-11-2011

Goed "Ter Leie", hoeve met grotendeels gesloten karakter, bestaande uit zeker 18^{de}-eeuwse poort- en landgebouwen en een in 1942 herbouwd woonhuis. De hoevenaam verwijst naar de ligging nabij de Leie. In oorsprong, centrum van de heerlijkheid Ter Leien die afhankelijk is van Het Vijve-Ensche en zich uitstrekt op Kanegem en Moen en twee achterlenen heeft op het grondgebied van Sint-Eloois-Vijve, namelijk Te Mullem (nr. 9) en Ter Moeren. Bewoning op de site van de huidige hoeve klimt volgens de literatuur op tot de Gallo-Romeinse periode.

- 14^{de} eeuw. Lodewijk van Mullem staat vermeld in een pachtcontract van 1388 als eigenaar van het goed "Ter Leijen"; hoogstwaarschijnlijk is diezelfde familie van Mullem toen ook eigenaar van het goed "Te Mullem".
- 18^{de} eeuw. Op de kaart van het Goed "Ter Leyen" van circa 1763 uit het Rijksarchief te Gent bestaat de hoeve uit een woonhuis, twee landgebouwen en een poortgebouw; ten noorden van het goed bevindt zich de tuin en tussen het goed en de Leie ligt de boomgaard. Het goed "Ter Leyen" is via een rechte weg verbonden met het hof "Ter Linden". Volgens het landboek van Sint-Eloois-Vijve is "het goet ter leijen" in 1764 eigendom van "françois robert burgrave de moerman ende van harelbeke"; de hoeve wordt bewoond door Francis Tack.
- 20^{ste} eeuw. In 1900 wordt volgens het kadaster het woonhuis aan de achterzijde uitgebreid en wordt er opnieuw een landgebouw opgetrokken aan de zuidzijde van het erf (registratie in 1918). In 1918 is het goed in het bezit van de erfgenamen van Anatool Pycke de ten Aerde en in 1931-1942 is Gustave Le Fevere de ten Hove-de Crombrughe de Picquendaele uit Gentbrugge eigenaar. In 1942 laat deze laatste het woonhuis herbouwen, nadat het oorspronkelijke woonhuis werd vernield. In diezelfde bouwfase worden verscheidene van de bestaande landgebouwen voorzien van een uitbreiding.
- Thans tuinbedrijf van Raf Van Themsche, zie opschrift "RAF VAN TEMSCHE GRASZODEN".

Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/208627>

Hoeve Te Mullem

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 09-11-2011

Goed "Te Mullem", eertijds hoeve met losse bestanddelen, thans op U-vormig grondplan met enkele vrijstaande landgebouwen. Site gelegen in de nabijheid van de Leie opklimmend tot de 14^{de} eeuw; in oorsprong centrum van een achterleen van de heerlijkheid Ter Leyen, afhankelijk van Het Vijve-Ensche. Huidige hoevegebouwen vermoedelijk minstens daterend uit de 18^{de} eeuw en uitgebreid in de jaren 1940.

- 14^{de} eeuw. In een pachtcontract van 1388 wordt Lodewijk van Mullem vermeld als eigenaar van het goed "Ter Leie" (nummer 15); hoogstwaarschijnlijk is diezelfde familie van Mullem op dat ogenblik ook eigenaar van goed "Te Mullem".
- 18^{de} eeuw. Op de kaart van het goed "Ter Leie" van circa 1763 uit het Rijksarchief te Gent, bestaat de hoeve uit het woonhuis, een L-vormig landgebouw aan de straatkant en een klein landgebouw aan de zuidzijde van het erf.
- In 1944 wordt de hoeve grondig uitgebreid in opdracht van de toenmalige bewoner van het goed, landbouwer Daniel Lambrecht; de bestaande landgebouwen worden uitgebreid, voor het woonhuis wordt een landgebouw opgetrokken en achter het woonhuis nog twee landgebouwen (waaronder de roterij). Daniël Lambrecht wordt in de studie met betrekking tot de vlasvezelbereidingsnijverheid in Vlaanderen van 1941 vermeld als vlasfabrikant. In 1944 brandt de "stoomvlasfabriek" af en wordt vervangen door een nieuw landgebouw. Aan de kant van de Leie wordt in datzelfde jaar ook een grote serre opgetrokken. Thans groentenbedrijf J. Lambrecht.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/207812>



Hoeve 't Goed Ter Brabantstrate



Hoeve 't Goed Ter Brabantstrate

Hoeve 't Goed Ter Brabantstrate

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 09-11-2011

Dieper gelegen 18^{de}-eeuwse hoeve, genaamd "'t Goed Ter Brabantstrate". De hoeve wordt in het midden van de 19^{de} eeuw verbouwd. De hoevenaam verwijst naar de voormalige straatnaam.

- De hoeve wordt voor het eerst weergegeven op de figuratieve kaart van de Sint-Pietersheerlijkheid, opgemaakt door Joseph de Coster in 1764, en bestaat er uit een dieper gelegen boerenhuis met naastgelegen stal. Op het landboek van de parochie Desselgem, opgemaakt in 1771 door C.P. Minne, wordt slechts één volume weergegeven. In het landboek van 1771 wordt vermeld "Judocus Storme eenen behuijsde hofstede en lant". Op het primitief kadasterplan (circa 1834) staan opnieuw beide volumes afgebeeld samen met een bijgebouwtje in de boomgaard. Circa 1834 is de hoeve eigendom van ontvanger J. Carlier uit Waregem. Volgens het kadaster wordt de stal vóór 1849 vergroot en wordt het boerenhuis in opdracht van stoker Bellarmin Serbruijns in 1851 volledig gereconstrueerd en vergroot. In 1879 is de hoeve in het bezit van secretaris Petrus Loquet. In 1925 bouwt Constant Van Overbeke uit Oostrozebeke een zwingelarij op een perceel ten oosten van de hoeve. In het derde kwart van de 20^{ste} eeuw wordt er een nieuwe woning opgetrokken aan de straatkant en in het laatste kwart van de 20^{ste} eeuw bouwt men een landgebouw dwars op de bestaande stal.
- Verharde erfoprit. Begraasd erf met boom rechts van de oprit, afgezet met een wit beschilderd, betonnen hek. Dieper gelegen boerenhuis met aanpalende stal gelegen aan de noordzijde van het erf, deels zichtbaar vanaf de straatkant. Gecementeerde en verankerde woning onder pannen zadeldak. Aanpalende, bakstenen stalling onder golfplaten zadeldak.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/208630>

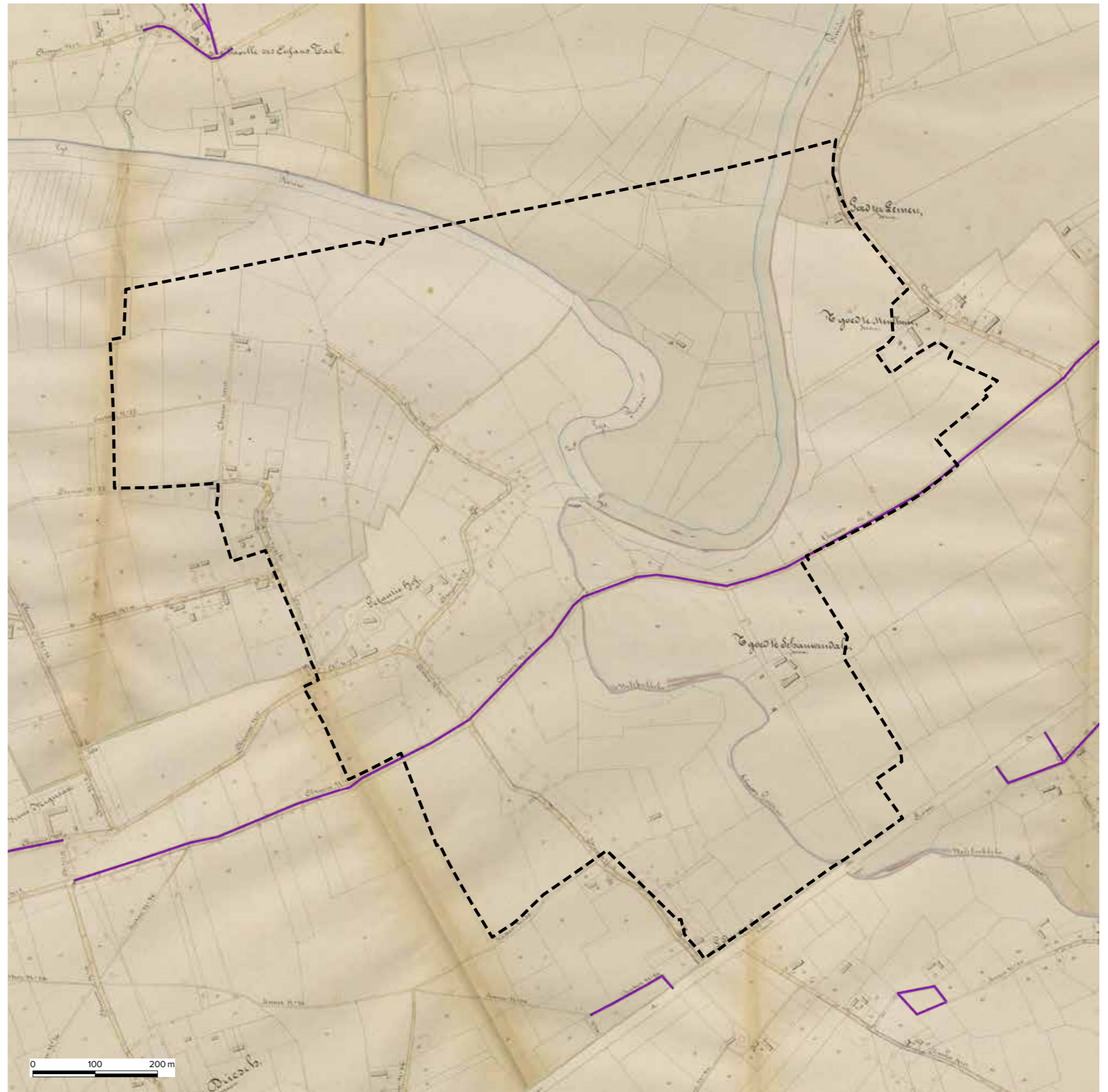
3.7. Buurtwegen

Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen:

- Chemin n° 1 (opgenomen in het publiek domein van de Schoendalestraat)
- Chemin n° 7 (opgenomen in het publiek domein van de Opstalstraat en Pitantiestraat)
- Chemin n° 7 (opgenomen in het publiek domein van de Leiegoeddreef)
- Chemin n° 12 (opgenomen in het publiek domein van de Pitantiestraat)
- Chemin n° 21bis (opgenomen in het publiek domein van de Spildoornstraat)
- Chemin n° 25 (opgenomen in het publiek domein van de Spildoornstraat)
- Sentier n° 29 (opgenomen in het publiek domein van de Spildoornstraat)
- Sentier n° 30 (ingenomen door privaat domein)

Grenzend aan het plangebied loopt volgende buurtweg:

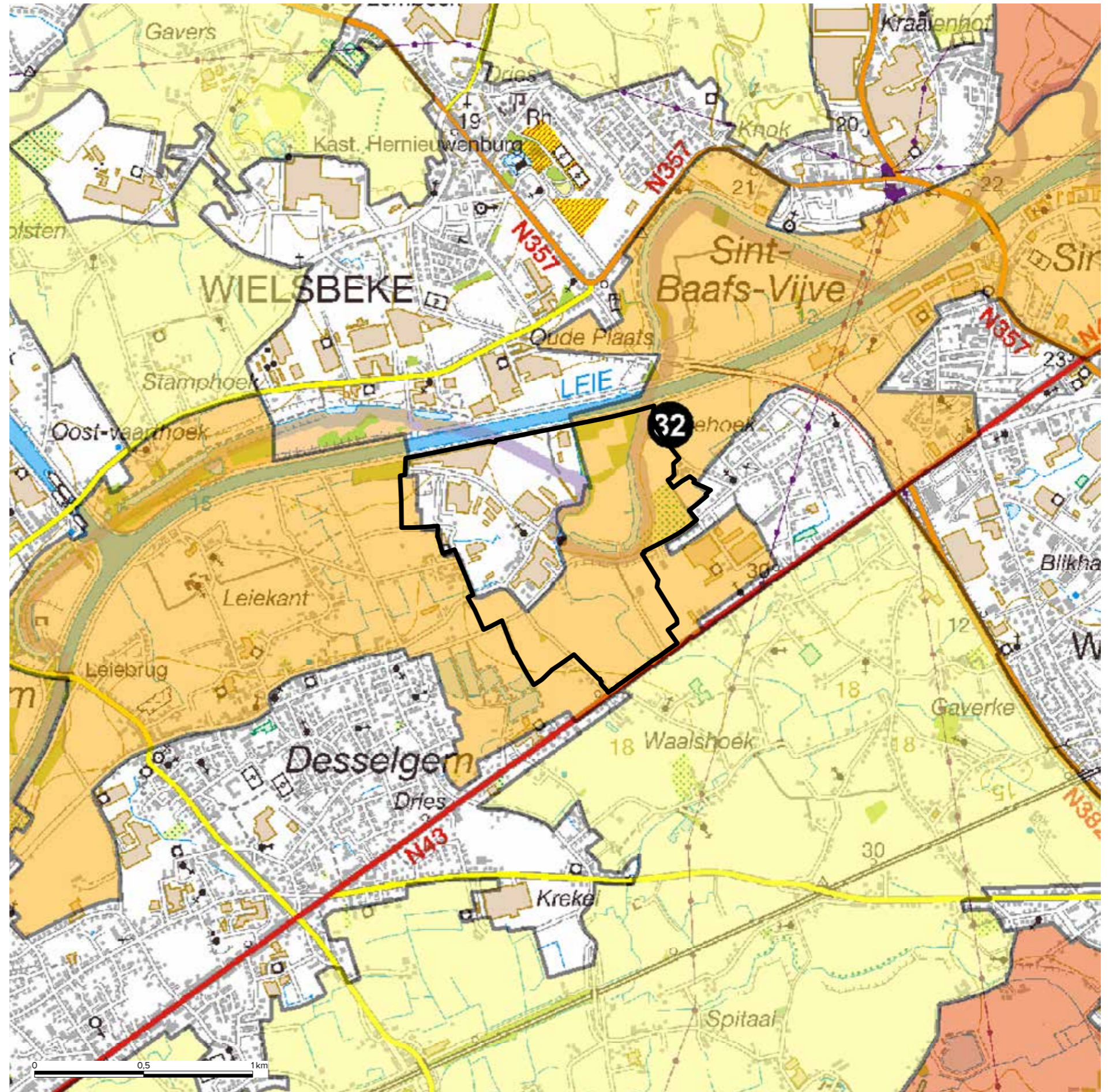
- Chemin n°2 (opgenomen in het publiek domein van de Schoendalestraat)



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

Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. De zone van het bedrijventerrein Schoondal is niet ingedeeld onder een categorie.

De rest van het plangebied is ingedeeld onder de categorie 'RUP's op korte termijn'. Deze aanduiding houdt in dat binnen het gebied wordt gestart met de voorbereiding van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor dit gebied is dit het GRUP Leievalei van Wielsbeke tot Deinze (in opmaak - fase startnota).



Afbakening natuur en agrarische structuur
Bron: afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, oktober 2008

- categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- categorie 1 : RUP's op korte termijn
- categorie 2 : RUP's na verder onderzoek
- categorie 3 : RUP's op lange termijn, geen acties op korte termijn
- grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk




3.9. VEN-gebied, IVON-gebied

Het plangebied is niet gelegen in VEN- of IVON-gebied.

VEN-gebied

Bron: ANB/Digitaal Vlaanderen, juni 2016



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





3.10. Vogelrichtlijngebied, Habitatrictlijngebied

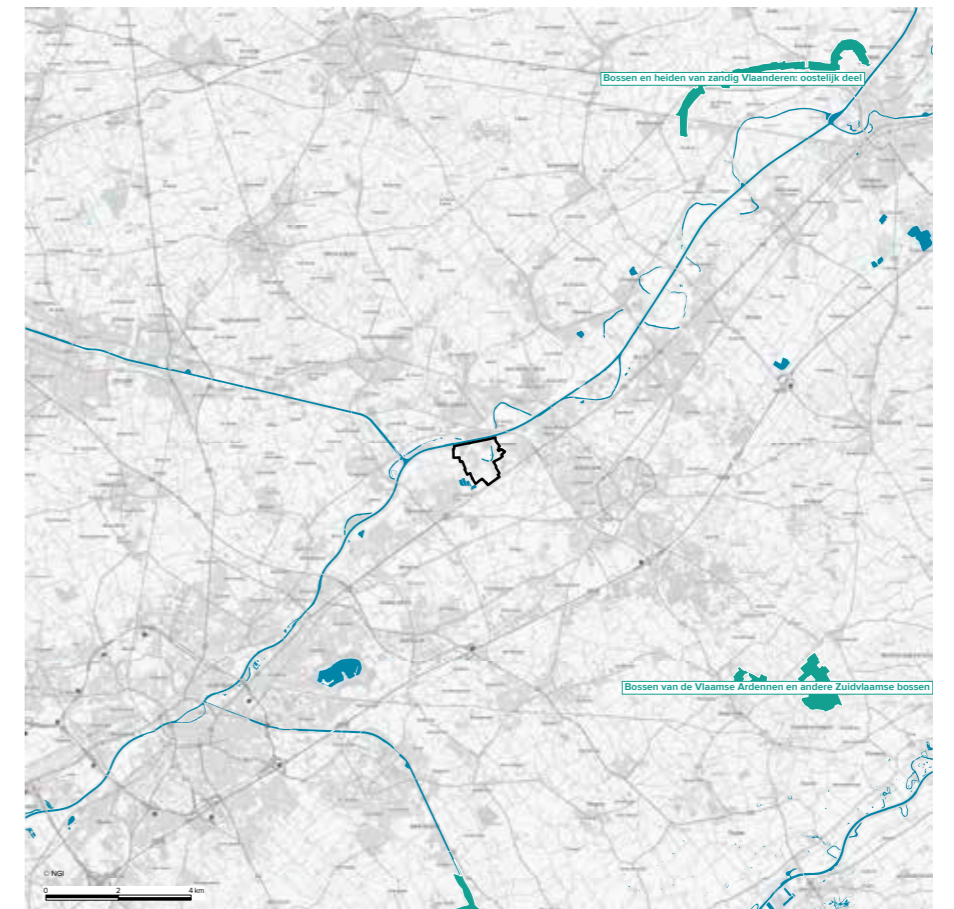
Het plangebied is niet gelegen in een vogel- of habitatrictlijngebied.

Habitatrictlijngebied

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



-  habitatrictlijngebied
-  vogelrichtlijngebied



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.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt kernachtig verwoord in de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Het RSV streeft namelijk naar een duidelijk onderscheid tussen openheid en stedelijkheid.

Deze visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen:

- De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden en het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen binnen de stedelijke gebieden; waarbij absolute prioriteit gaat naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
- Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- Optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Deze vier doelstellingen worden in het RSV vertaald in een gewenste ruimtelijke structuur en bindende bepalingen voor vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- De lijninfrastructuren

Waregem werd in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden gebeurde door de provincie in nauw overleg met het Vlaams Gewest en de betrokken gemeenten.

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 ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is.

Robuuste open ruimte

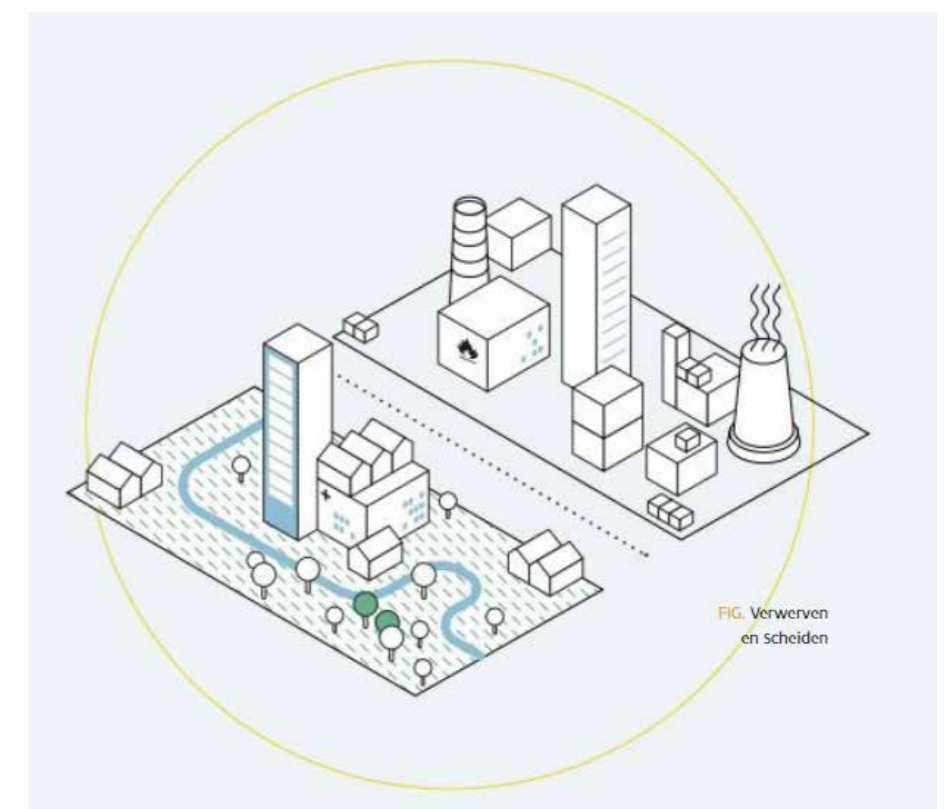
De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de openruimtebestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat 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 zonevrije bebouwing en voor nieuwe zonevrije 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: tijdens de opmaak van de startnota van voorliggend RUP 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.



Schema BRV, verweven en scheiden

4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

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

Het PRS-WV hanteert een aantal ruimtelijke principes. Deze principes vormen de basis voor het verder uitwerken van de deelstructuren en de deelruimten. De ruimtelijke principes zijn:

- Fysisch systeem als drager voor verscheidenheid
- Selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in gedifferentieerd kernenpatroon
- Gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur
- Deelruimten als bevestiging van diversiteit

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt aan de hand van acht deelstructuren en elf deelruimtes. Daarnaast worden enkele maatregelen en acties alsook enkele specifieke beleidskaders vooropgesteld.

Het PRS deelt Waregem onder in de Leieruimte. Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijke beleid:

- Wegeninfrastructuur als economische drager.
- Stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten van ontwikkeling, ondersteund door Wervik en Wielsbeke op vlak van bedrijvigheid.
- Openruimteverbindingen als groene longen in de Leieband [PRS W-VI, RG p. 212].
- De Leie als multifunctionele drager versterken. De Leie is zowel een economische, natuurlijke en toeristisch-recreatieve drager.
- Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd, vooral door lintbebouwing. In deze linten is er een sterke functionele verweving maar ook een ruimtelijke chaos van wonen, bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel. Dit is het geval tussen de stedelijke gebieden Brugge-Torhout-Oostende alsook in delen van het buitengebied tussen Kortrijk-Waregem en de Schelde. De verdere ontwikkeling van wonen en werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld naar de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden [PRS W-VI, RG p. 140].
- Om te voorkomen dat de Leieruimte één aaneengesloten bebouwde ruimte wordt, moet er een strikt bundelingsbeleid worden gevoerd naar de stedelijke gebieden. De schaarse aaneengesloten open ruimten moeten strikt gevrijwaard blijven van bebouwing. Onder deze randvoorwaarde worden Rekkem en Hulste geselecteerd als woonkern en Lauwe, Bavikhove, Beveren-Leie, Desselgem en Ooigem als hoofddorp. De open-ruimteverbindingen zijn eveneens structurerend voor de lintontwikkeling aan de N8 (Menen-Wevelgem-Kortrijk) en de N43 (Kortrijk-Beveren-Desselgem-Waregem). In Kortrijk, Waregem en Menen wordt dit beoordeeld op het niveau van het stedelijk gebied, voor de overige delen op het niveau van de hoofddorpen. Het afbakenen van bouwvrije zones in provinciale uitvoeringsplannen is een instrument om de openruimteverbindingen te consolideren. De landbouwer wordt gezien als behoeder/beheerder van deze open ruimten [PRS W-VI, RG p. 235].
- Binnen de selectie van de gewenste ruimtelijke-landschappelijke structuur werd de open ruimte tussen Desselgem en Waregem geselecteerd als structurerende openruimteverbinding [PRS W-VI, RG p. 236].

4.4. Conceptnota Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen

Op 17 maart 2022 heeft de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen de Conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen goedgekeurd.

Openruimtestrategie

De bestaande vergunde functies die verenigbaar zijn met de open ruimte krijgen ruimere ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden, met mogelijkheden tot bijkomende inname van grond. Het gaat hier bijvoorbeeld om kleinschalige, lokale activiteiten die het fysisch systeem of een open ruimte functie nodig hebben zoals korteketenverkoop.

De eventuele uitbouw of verdere ontwikkeling van al deze activiteiten moet steeds afgewogen worden op basis van de ruimte-impact, de mobiliteitsimpact en de impact op het landschap en de hoofdfuncties van de open ruimte. Locatie, verhardingsgraad en ruimtelijk rendement zullen een belangrijk onderdeel van dit toetsingskader zijn. En ook hier moet steeds een meerwaarde voor het fysisch systeem worden gecreëerd.

Verbindingen strategie

De verbindingen strategie zet in op drie soorten van verbindingen (groene, blauwe en verplaatsingen) en heeft als doel deze te versterken en te combineren waar mogelijk.

Verplaatsingen: versterken van de bereikbaarheid van (basis)voorzieningen op een duurzame manier:

- Verder inzetten op en uitwerken van het functioneel fietsnetwerk en de fietssnelwegen
- Verder uitbouwen van het recreatieve netwerk en zorgen voor kwalitatieve rust en belevingspunten als antwoord op de recreatieve druk in de open ruimte
- Wegwerken van de missing links



Deelruimte Leieruimte binnen Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (Kaarten PRS p. 32).

4.5. Regiovisie (2018)

De intercommunale Leiedal heeft 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. De ruimtelijke visie voor de regio van Leie en Schelde is geen juridisch bindend document maar wil verbindend zijn tussen sectoren, schaalniveaus, bestuursniveaus en generaties.

Met deze regiovisie willen we die uitdagingen aangaan, met een geïntegreerde aanpak waarbij onze waterlopen, het spoor en ons wegennet elk opnieuw een rol krijgen toebedeeld, én met het klimaat als nieuwe speler in het verhaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij 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:

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

Aan deze krachtlijnen hangen we onze toekomstvisie op. Ze verbinden de verschillende thema's op ruimtelijk vlak. Elke krachtlijn vertrekt vanuit de specifieke structuren van onze regio. Ze zijn niet allesomvattend, maar wel strategisch en selectief van aard. De krachtlijnen vormen meteen ook het toetsingskader om projecten in goede banen te leiden.

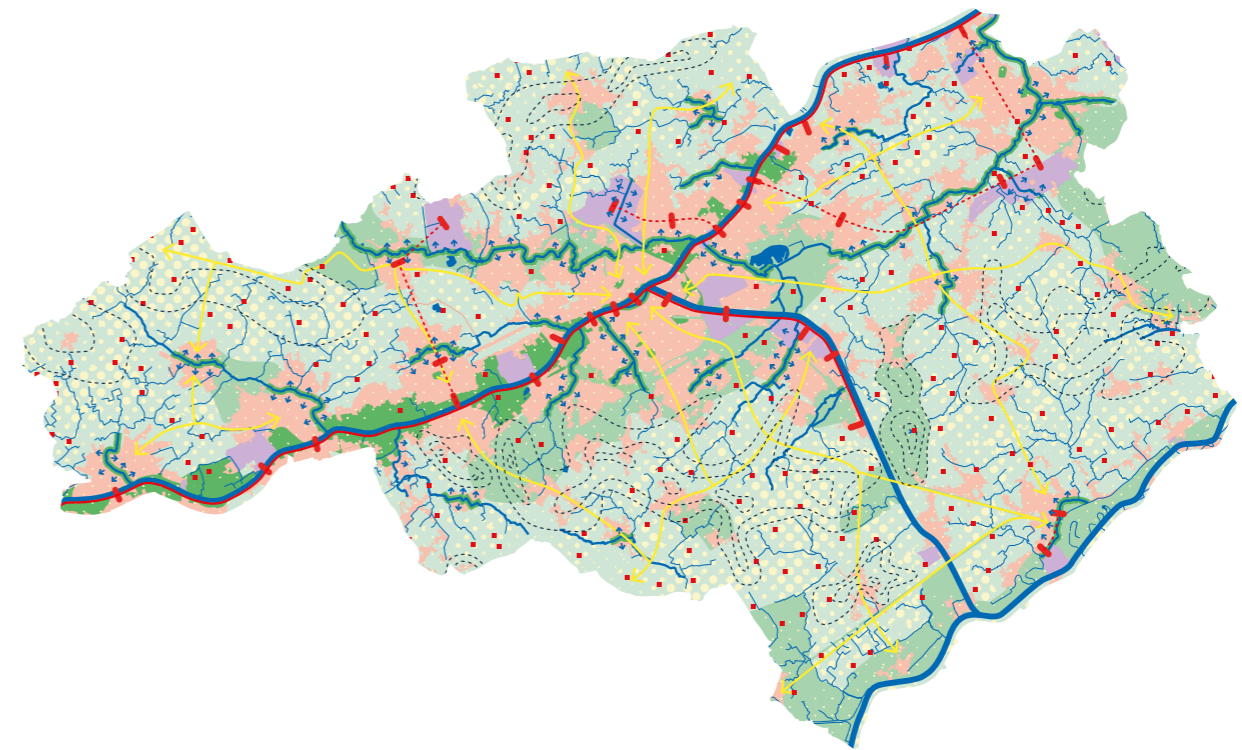
Tussen die krachtlijnen maken we vervolgens koppelingen vanuit de doelstellingen rond klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Zo komen we tot een verbeeldend kompas voor innoverende projecten in de streek.

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.

De ruimtelijke visie werd in 2018 goedgekeurd door alle gemeentebesturen en in 2019 verankerd in een samenwerkingsovereenkomst met Vlaanderen en de provincie West-Vlaanderen.

De ruimtelijke visie geldt hierbij als:

- basis voor verdere geïntegreerde samenwerking en afstemming rond strategische en complexe projecten
- basis voor uitvoering van regionale en lokale acties
- inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke beleidsplannen



Syntheschema Regiovisie (2018)

4.6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Waregem beschikt over een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Definitieve vaststelling gemeenteraad 5 december 2006. Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 19 april 2007.

Volgende zaken zijn relevant binnen het GRS:

Schoendale (ID p. 68)

Gemengd middelgroot bedrijventerrein gelegen langs de Leie tussen Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. Een aantal bedrijven hebben een watergebonden karakter en maken gebruik van de Leie voor transport van goederen. Het bedrijventerrein wordt via de Pitantiestraat ontsloten naar de N43. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein kan verbeterd worden.

Afgesneden Leiearmen (ID p. 108)

Na rechtekking van de Leie in de jaren zeventig ontstonden talrijke afgesneden rivierarmen. Sommige werden gedempt, andere werden gevrijwaard en ingericht als viswaters of als natuurgebied. Door stopzetting van de baggerwerken wordt aangenomen dat deze meanders geleidelijk zullen verlanden.

Oude Leie Schoendalebocht: De afgesneden meander ligt aan de rand van het bedrijventerrein Schoendale. Tussen de meander en de Leie situeert zich een waardevol bosclement/houtkant. Door het ontoegankelijk karakter krijgt deze meander een extra aantrekkingskracht op watervogels. De meander is eigendom van Bos en Groen en heeft een functie als visvijver. De afgesneden meander is opgenomen in het voorstel voor de ontwikkeling van een stadsrandbos.

Leievallei als groene recreatieve as (RD p. 155)

De Leievallei wordt verder ontwikkeld als een groene en recreatieve as. De natuur- en recreatieve functie komt er verweven voor en in verschillende verhoudingen. De Leie is drager van een doorgaande recreatieve verbinding die verschillende recreatieve elementen in de vallei met elkaar verbindt. De afgesneden Leiearmen bieden mogelijkheden voor zowel recreatieve functies als natuurontwikkeling. De Leievallei heeft ook een betekenis voor andere functies welke goed ruimtelijk ingepast worden: watergebonden bedrijvigheid en wonen langs het water.

Openruimtegehelen als samenhangende gebieden (RD p. 155)

De openruimtegehelen worden ontwikkeld als samenhangende openruimtegebieden en er wordt een gedifferentieerd beleid uitgewerkt. De landbouw krijgt als belangrijkste drager in deze gebieden de nodige ontwikkelingskansen door het verhinderen van een verdere versnippering van de open ruimte. Streefdoel is een verhoging van de beeldkwaliteit in de versnipperde openruimtegehelen. Bij nieuwe ingrepen wordt aandacht besteed aan een verbetering van de beeldkwaliteit. De aandacht voor natuurwaarden uit zich in een aangepast beheer van gebieden met belangrijke natuurlijke kwaliteiten en de versterking van lineaire elementen als ecologische infrastructuur in de openruimtegehelen.

Bedrijventerreinen goed ingepast in de omgeving (RD p. 166)

Bedrijventerreinen worden ruimtelijk goed ingepast in de omgeving. Dit betekent :

- Het optimaal gebruikmaken van zichtlocaties, aandacht voor beeldkwaliteit

van bedrijfsgebouwen en een kwalitatieve aanleg van de buitenruimte langs belangrijke ontsluitingswegen voor bedrijventerreinen. Deze maatregelen dragen op een positieve wijze bij tot het imago van bedrijventerreinen.

- Een goede buffering van bedrijventerreinen ten opzichte van woonomgevingen en de open ruimte. Bedrijventerreinen worden op een passende manier gebufferd ten opzichte van woonomgevingen.

Verweving van bedrijven in de open ruimte (RD p. 166)

Bedrijven in de open ruimte kunnen behouden blijven voorzover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Een goede landschappelijke inpassing en buffering ten opzichte van de woonfunctie staat voorop. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit is een opsplitsing in verschillende bedrijfsfuncties (binnen de bestaande bebouwing) mogelijk bij een goede ontsluiting en indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat.

Ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijventerreinen (RD p. 169)

Bestaande bedrijventerreinen worden verder verdicht. Uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling zijn een optimalisering van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte.

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige opsplitsing en samenvoeging van bedrijfsfuncties. Dit geldt vooral voor kleinere bedrijventerreinen en clusters van bedrijvigheid. De inplanting of uitbreiding van bedrijfsgebouwen gebeurt op een dergelijke manier dat een toekomstige opsplitsing van het bedrijf mogelijk blijft.

De invulling van bestaande bedrijventerreinen gebeurt op een duurzame manier met aandacht voor optimaal ruimtegebruik. (RD p. 166).

Schoendale:

- Ontsluiting via de Pitantiestraat naar de N43.
- Er wordt een passende buffering ontwikkeld naar het open-ruimtegebied van de Leievallei. Het open stadsrandbos kan hierin een bijkomende rol vervullen.

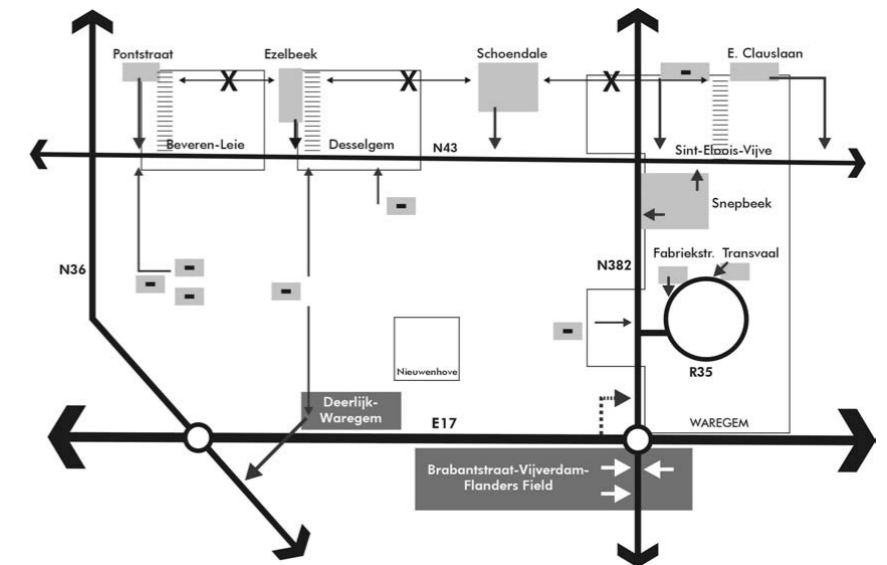
Ontwikkelingsperspectieven voor nieuwe bedrijventerreinen (RD p. 171)

De aanduiding van geschikte locaties voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein gebeurt via volgende methodiek:

- Stap 1: aanduiding van potentiële locaties voor economische activiteiten.
- Stap 2: evaluatie van de potentiële locaties in functie van de gewenste openruimtestructuur.
- Stap 3: evaluatie van het profiel van de weerhouden locaties: eerder geschikt voor lokale of regionale activiteiten.
- Stap 4: evaluatie van locaties geschikt voor lokale en regionale activiteiten. De evaluatie van locaties geschikt voor regionale bedrijvigheid is een bevoegdheid van de provincie. Deze gebeurt in het gemeentelijk structuurplan dan ook als suggestie naar de provincie.

Alternatieve en recreatieve fietsverbindingen (RD p. 183)

Aanvullend op het functioneel fietsnetwerk worden alternatieve en recreatieve fietsverbindingen aangeduid. Dit netwerk is aanvullend op de lokale fietsverbindingen tussen het stedelijk gebied en de dorpen.

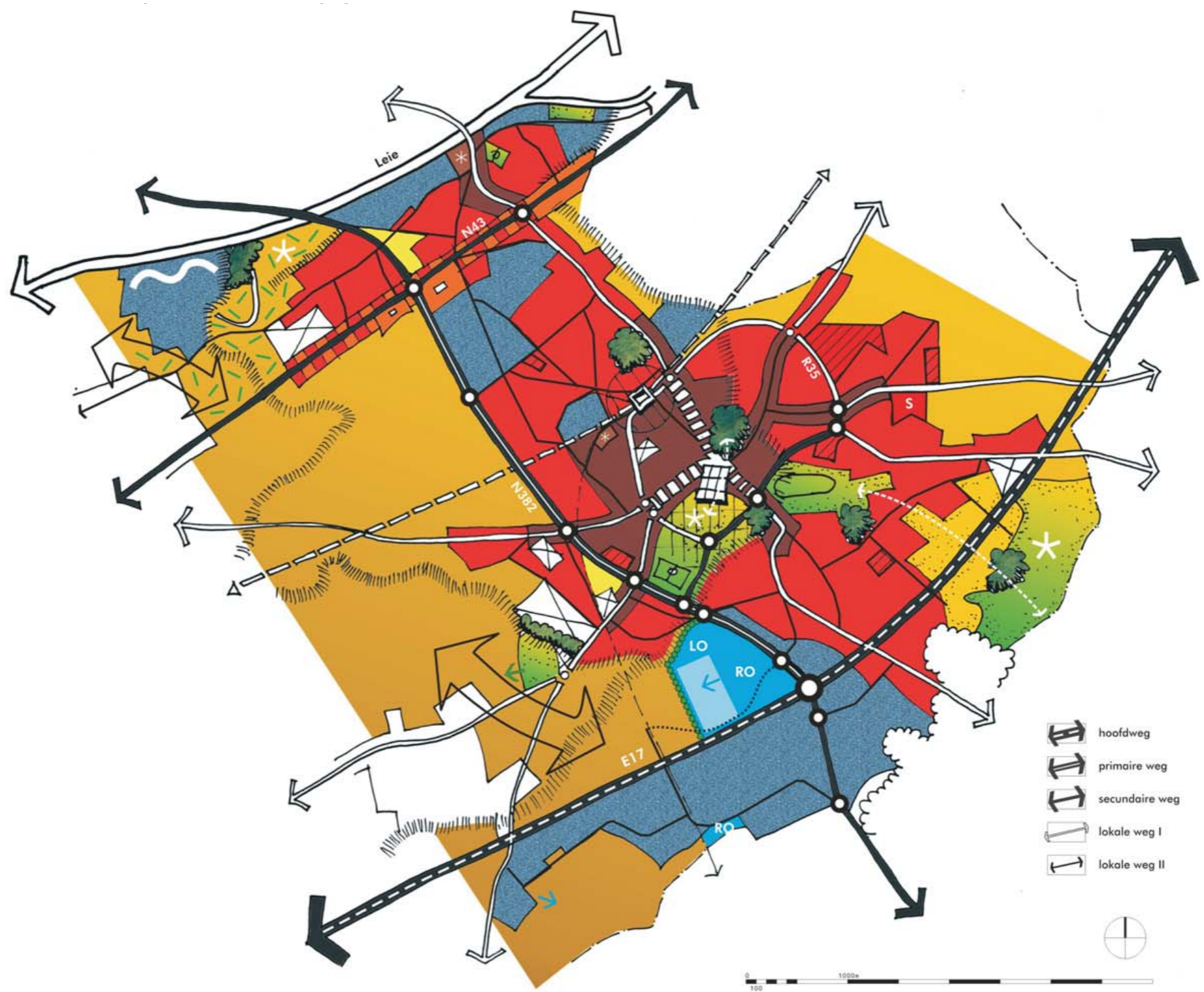


Ontsluitingsconcept bedrijvigheid (RD p. 170).



Gewenste fietsstructuur (RD p. 183)

- versterkte woonomgeving
- verdichte gemengde woonomgeving
- ontwikkeling woonomgeving
- reconversieproject wonen
- voorstel reservegebied sociale woningbouw (*)
- gemengd woonlint
- handelsas
- voorstel gehestructureerd kleinhandelslint (*)
- grootschalige kleinhandelsfunctie
- ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- geoptimaliseerd watergebonden bedrijventerrein
- ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast lokaal bedrijventerrein
- voorstel gefaseerde ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast regionaal bedrijventerrein (*)
- uitbreiding bestaande bedrijven (*)
- ruimtelijk goed geïntegreerd bedrijf
- structurerend groenelement
- stedelijk groengebied (*)
- open stadstrandbos
- uitbreiding kerkhof
- recreatief element
- reservegebied voor wonen/bedrijvigheid
- te behouden open ruimte
- langzaam verkeersverbinding
- spoorlijn met station
- versterkte stationsomgeving
- Leie als recreatieve as
- behoud open-ruimtecorridor
- versterkte beekvallei



Gewenste ruimtelijke structuur stedelijk gebied - GRS Waregem RD p. 198

Het netwerk bestaat uit:

De fietsverbinding op de oude spoorwegbedding tussen het station van Waregem en het bedrijventerrein Flanders Field-Vijverdam-Brabantstraat.

Wetstraat, Waterstraat, Groene Wandeling, Tjollenstraat als alternatieve fietsverbinding tussen Desselgem en de scholencluster in Waregem (met fietsersbrug over de N382);

Grote Heerweg, Nieuwstraat, Schoendalestraat als alternatieve fietsverbinding tussen Beveren-Leie, Desselgem en Sint-Eloois-Vijve (alternatief voor jaagpad langs Leie en N43) en verbinding tussen recreatieve elementen: stadsrandbos in Sint-Eloois-Vijve, Zandputten in Desselgem en Zavelputten in Beveren-Leie. De fietsroute geeft verbinding met het jaagpad langs de Leie via de Sint-Jansstraat en de Dolagestraat.

Stedelijke groengebieden (RD p. 190)

Het stadsrandbos wordt ontwikkeld als stedelijk groengebied en vormt een onderdeel van de Leievallei als recreatieve en ecologische as. Het is opgevat als een 'open stadsrandbos' met een recreatieve functie, maar daarnaast ook een ecologische en agrarische functie. Voor leefbare landbouwbedrijven in het gebied worden voldoende garanties ingebouwd voor het behoud en de verdere ontwikkeling. Het stedelijk groengebied wordt voor langzaam verkeer goed verbonden met het jaagpad langs de Leie (als recreatieve as) en met de stedelijke woonomgeving. De Schoendalestraat kan als verbinding voor langzaam verkeer fungeren.

Versterkte en gedifferentieerde structuur van bedrijventerreinen (RD p. 196)

De economische structuur van het stedelijk gebied wordt versterkt door de verdichting van bestaande bedrijventerreinen en door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Bestaande bedrijventerreinen worden verder verdicht. Het betreft de bedrijventerreinen Flanders Fields/Brabantstraat, Schoendale en Snepbeek. Er gaat aandacht naar:

- De beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen
- Een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein
- Een optimalisering van de ontsluiting (zoveel mogelijk gericht naar de stedelijke verkeersstructuur, zodat een ontsluiting via woonstraten tot een minimum wordt beperkt)
- Het optimaal benutten van het watergebonden karakter
- En een goede buffering naar de omliggende woonbebouwing

Hierdoor wordt een aangename werkomgeving gecreëerd en een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijvigheid.

Nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld aansluitend op bestaande terreinen en op plekken die goed ontsloten kunnen worden. Voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein is het gebied Blauwpoort het best geschikt. Voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein wordt ook het gebied Blauwpoort voorgesteld als suggestie naar de provincie.

Voor het bedrijventerrein Schoendale dienen de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid optimaal te worden benut. Dit betekent dat de loskaai toegankelijk moet zijn voor alle bedrijven op het bedrijventerrein die er gebruik van wensen te maken. De ontsluiting van het bedrijf Hartex dient te worden geoptimaliseerd.

Visie op de gewenste openruimte-infrastructuur (RD p. 210)

Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een gedifferentieerde open ruimte met landelijke kwaliteiten.

Streefdoelen zijn :

- Het ondersteunen van de agrarische structuur door het bieden van de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw die een belangrijke gebruiker van de open ruimte blijft
- De ondersteuning van de natuurlijke structuur door de uitbouw van de ecologische infrastructuur
- Het in stand houden van de landschappelijke diversiteit door het behoud en de versterking van identiteitsbepalende landschapselementen en het opwaarderen van de beeldkwaliteit van de open ruimte
- De ondersteuning van het toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte
- Het bieden van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde functies en het tegengaan van een verdere versnippering en kwaliteitsvermindering van de open ruimte

Leievallei als ecologische as (RD p. 211)

De ecologische betekenis van de Leievallei wordt behouden en versterkt. Dit betekent het behoud en de versterking van natuurlijke elementen in de Leievallei: waardevolle graslanden, afgesneden meanders als natuurlijke elementen, andere elementen met een ecologische betekenis zoals de zavelputten. Voor verschillende elementen komt de ecologische functie verweven voor met andere functies (agrarische, recreatieve functie).

Wanneer de ecologische functie verweven voorkomt met de agrarische, houdt deze laatste hier rekening mee. Voor de waardevolle graslanden is een extensief agrarisch gebruik aangewezen, afgestemd op het behoud en de versterking van de ecologische kwaliteiten.

Wanneer de ecologische functie verweven voorkomt met de recreatieve, houdt deze laatste hier rekening mee. Voor de afgesneden meanders en de zavelputten is een zacht recreatief medegebruik aangewezen. Het betreft zachte vormen van recreatie (zoals wandelen...) die samengaan met de ecologische betekenis van deze elementen. Andere, dynamischere vormen van recreatie (mountainbike, waterrecreatie...) zijn niet wenselijk in deze elementen.

Een versterking van de natuurlijke structuur in de Leievallei kan gebeuren door de ontwikkeling van het 'open' stadsrandbos, ten westen van het stedelijk gebied. Het stadsrandbos heeft zowel een ecologische als een recreatieve betekenis.

Leievallei als toeristisch recreatieve as (RD p. 213)

De Leievallei wordt uitgebouwd als een toeristisch-recreatieve as. Aandachtspunt is de continuïteit van het jaagpad als regionale fietsverbinding. Het jaagpad kan landschappelijk geaccentueerd worden door een laanbeplanting over de hele lengte (accentuering van de continuïteit). Bijzonder aandachtspunt vormt de continuïteit van het jaagpad ter hoogte van watergebonden economische activiteiten langs de Leie.

Hoogdynamischere recreatieve functies worden gebundeld in het stedelijk gebied. Het betreft het stadsrandbos en de jachthaven. Buiten het stedelijk gebied hebben de recreatieve elementen eerder een laagdynamisch karakter (zavelputten, afgesneden meanders). Het open stadsrandbos krijgt een goede link met de doorgaande toeristische route langs de Leie en een goede band met het stedelijk gebied. Ook voor de jachthaven is een verbetering van de band met het stedelijk

gebied noodzakelijk. Elementen buiten het stedelijk gebied worden gereserveerd voor laagdynamische vormen van recreatie. Hier is de band met de Leie van ondergeschikt belang.

Een goede link met de woonomgeving van Beveren-Leie en Desselgem staat voorop.

Leievallei met een betekenis naar de omgeving (RD p. 213)

Langs de Leie worden verschillende segmenten onderscheiden. Uitgangspunt is het vergroten van de betekenis Leie voor aanpalende functies. Van west naar oost:

- Behoud van waardevolle elementen (Goed te Beaulieu) en uitbouw ecologische recreatieve elementen: zavelput te Beveren-Leie en zandputten te Desselgem;
- Uitbouw van het bedrijventerrein Schoendale voor watergebonden bedrijvigheid
- Ontwikkeling van de openruimtecorridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve door de ontwikkeling van het stadsrandbos en de integratie van de oude Leiearm en van de zandputten te Desselgem
- Sint-Eloois-Vijve: omschakeling van de bedrijven langs Leie in het centrum naar wonen (op lange termijn), het vergroten van de band tussen kern en water en het verbeteren van de band met jachthaven

Selecties (RD p. 213)

In de Leievallei worden volgende elementen op lokaal niveau geselecteerd:

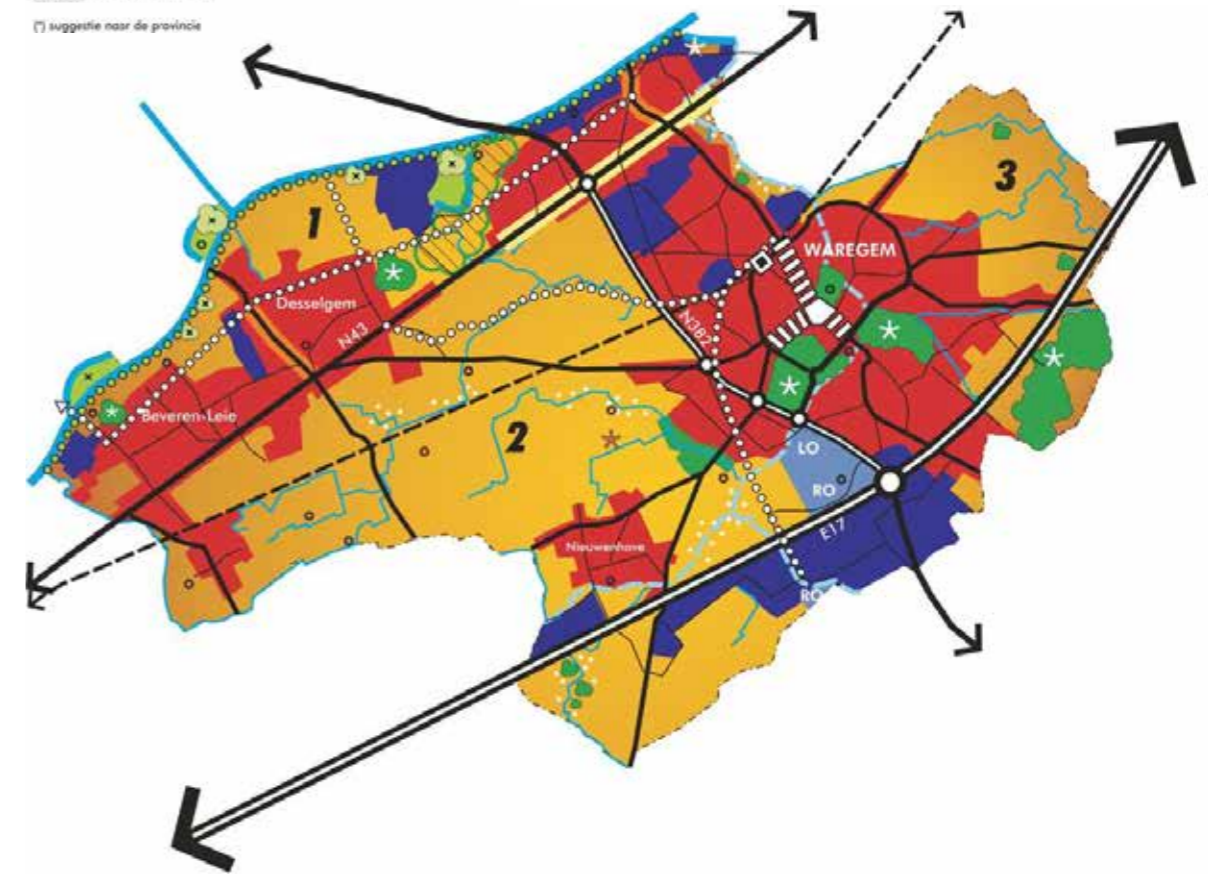
- Lokale recreatieve elementen: de zavelput in Beveren-Leie en de zandputten in Desselgem. Het beleid is gericht op de ontwikkeling van laag-dynamische recreatie in een groene omgeving en een goede ontsluiting voor langzaam verkeer.
- Lokale ecologische infrastructuur: de Beverenbeek, Ezelbeek en Schoendalebeek als beekvalleien. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de ecologische waarde van deze natuurelementen. Aangezien deze elementen zorgen voor migraties via water en oevers zijn de opheffing van barrières, een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur belangrijke aandachtspunten.
- Merkwaardige gebouwen: Goed te Beaulieu, Hoeve De Cleurvijnck, Het Munkenhof, Goed ter Leijen. Op deze elementen is het provinciaal beleidskader inzake kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten van toepassing.

- Leievallei als groene en recreatieve as
- afgesneden leiesm als onderdeel van de bovenlokale natuurlijke structuur
- stadsrandbos
- groenelement als onderdeel van de bovenlokale natuurlijke structuur
- beekvallei als bovenlokale ecologische structuur
- beekvallei als lokale ecologische structuur
- groenelement als lokale ecologische structuur
- lokaal recreatief element
- merkwaardig gebouw
- langzaam verkeer
- bestaande en toekomstige bebouwde omgeving



Gewenste structuur Leievallei - GRS Waregem RD p. 212

- Vensterde woonomgeving
- Ruimtelijk geïntegreerd bedrijventerrein
- LO Lokaal bedrijventerrein
- RO Zoelocatie regionaal bedrijventerrein (*)
- Vensterd handelscentrum
- Hoofdstraat
- Gehestructureerd kleinhandelst (*)
- Stationsomgeving
- Hoofdweg
- Primaire weg
- Secundaire weg
- Lokale weg
- langzaam verkeer
- suggestie naar de provincie
- open ruimte-gebied
- 1. Leievallei
- 2. Centraal open-ruimtegebied
- 3. Oostelijk open-ruimtegebied
- Leie als recreatieve as
- bovenlokaal natuurelement
- steduandbos
- beekvallei als bovenlokaal natuurelement
- beekvallei als lokaal natuurelement
- beekbegeleidende bepanting als lokaal natuurelement
- lokaal natuurelement
- aandachtgebied kleine landschapselementen
- lokaal recreatief element
- merkwaardig gebouw



Gewenste ruimtelijke structuur Waregem - GRS Waregem RD p. 227

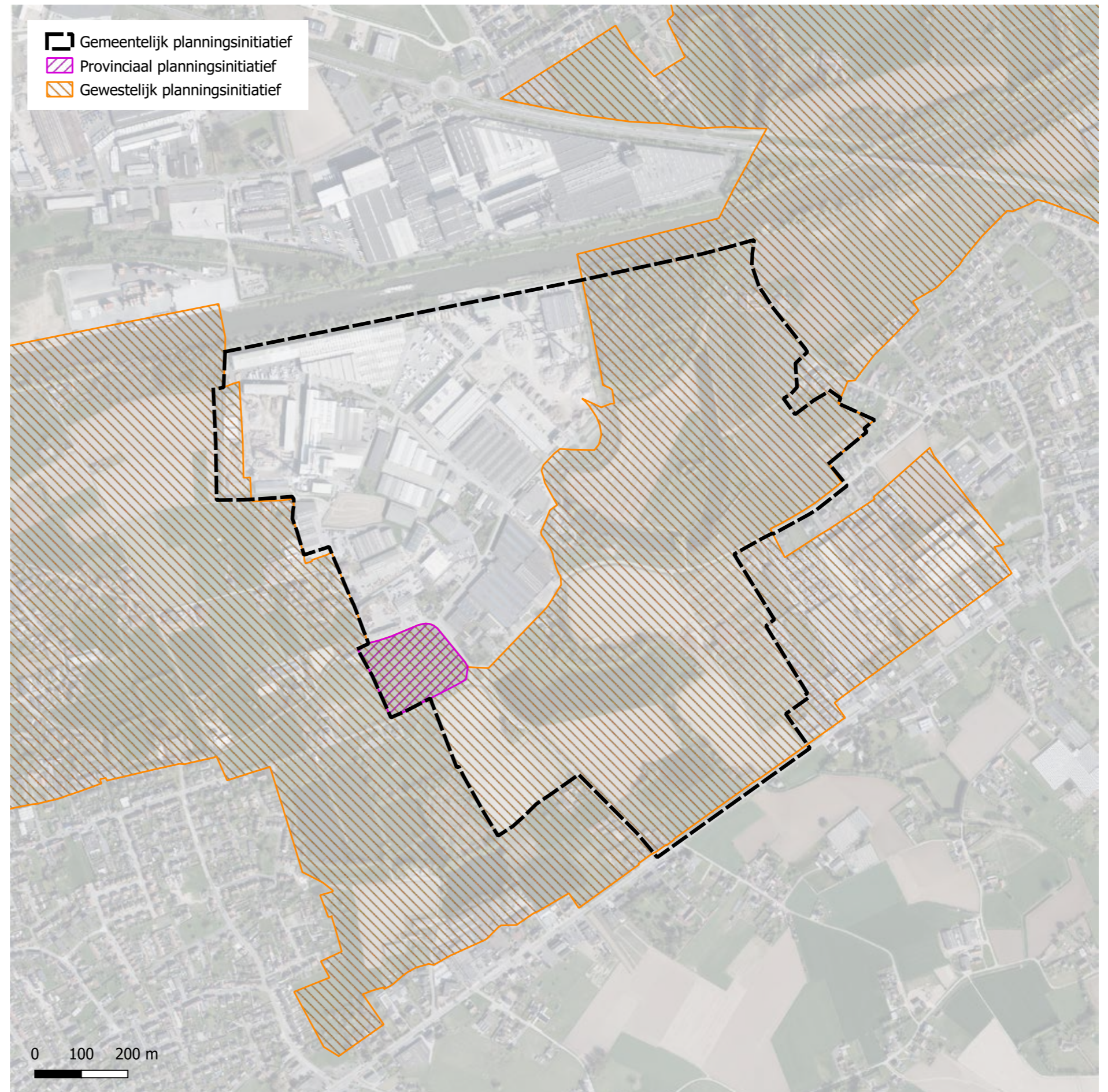
4.7. Interactie met andere planologische initiatieven

Binnen de omgeving Schoondal lopen op heden 3 planningsinitiatieven: een gewestelijk RUP 'Vallei van de Leie van Bavikhove tot Deinze', het provinciaal RUP 'bedrijvigheid economische subregio Waregem' en het gemeentelijk RUP 'Omgeving Schoondal'. Alle processen bevinden zich momenteel in startfase. Op vandaag overlappen de perimeters van deze verschillende processen elkaar echter. Op de kaart hiernaast worden de perimeters van de verschillende processen weergegeven.

Om deze drie planinitiatieven op elkaar af te stemmen werd er op 09/01/2023 een vergadering belegd. Op deze vergadering werd besloten om de perimeters van de lopende processen in de startfase – waar verkenning en onderzoek centraal staan – voorlopig onafhankelijk van elkaar te beschouwen en dus nog niet op elkaar af te stemmen. Wanneer de verschillende planningsprocessen overgaan in de scopingfase zal er meer duidelijkheid worden bekomen inzake de verschillende ontwikkelingsperspectieven binnen het ruime plangebied. Dan zal er interbestuurlijk worden afgestemd en kan besloten worden om de perimeters van de verschillende planprocessen hiernaar aan te passen.

Planologische initiatieven binnen plangebied:

- PRUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem (in opmaak - fase startnota)
- GRUP Leievallei van Wielsbeke tot Deinze (in opmaak - fase startnota)



PRUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem (in opmaak)

Vlaams reservepakket bedrijvigheid (2020)

Het onderzoek naar mogelijke bijkomende KMO-zone in dit RUP kadert in een ruimer proces waarbij nieuwe bijkomende bedrijventerreinen op het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen worden gerealiseerd in toepassing van het 'Vlaams reservepakket bedrijventerreinen' uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Dit proces werd in 2017 door de provincie West-Vlaanderen geïnitieerd als respons op een aangetoond tekort aan bedrijventerreinen (in totaal 430 ha) op het grondgebied van de provincie. Om deze behoefte te kunnen invullen, werd aan Vlaanderen gevraagd om gebruik te mogen maken van het reservepakket bedrijventerreinen. Dit pakket werd door de Vlaamse overheid in het leven geroepen om flexibel te kunnen inspelen op onverwachte behoeften naar nieuwe bedrijventerreinen, zoals hier het geval is.

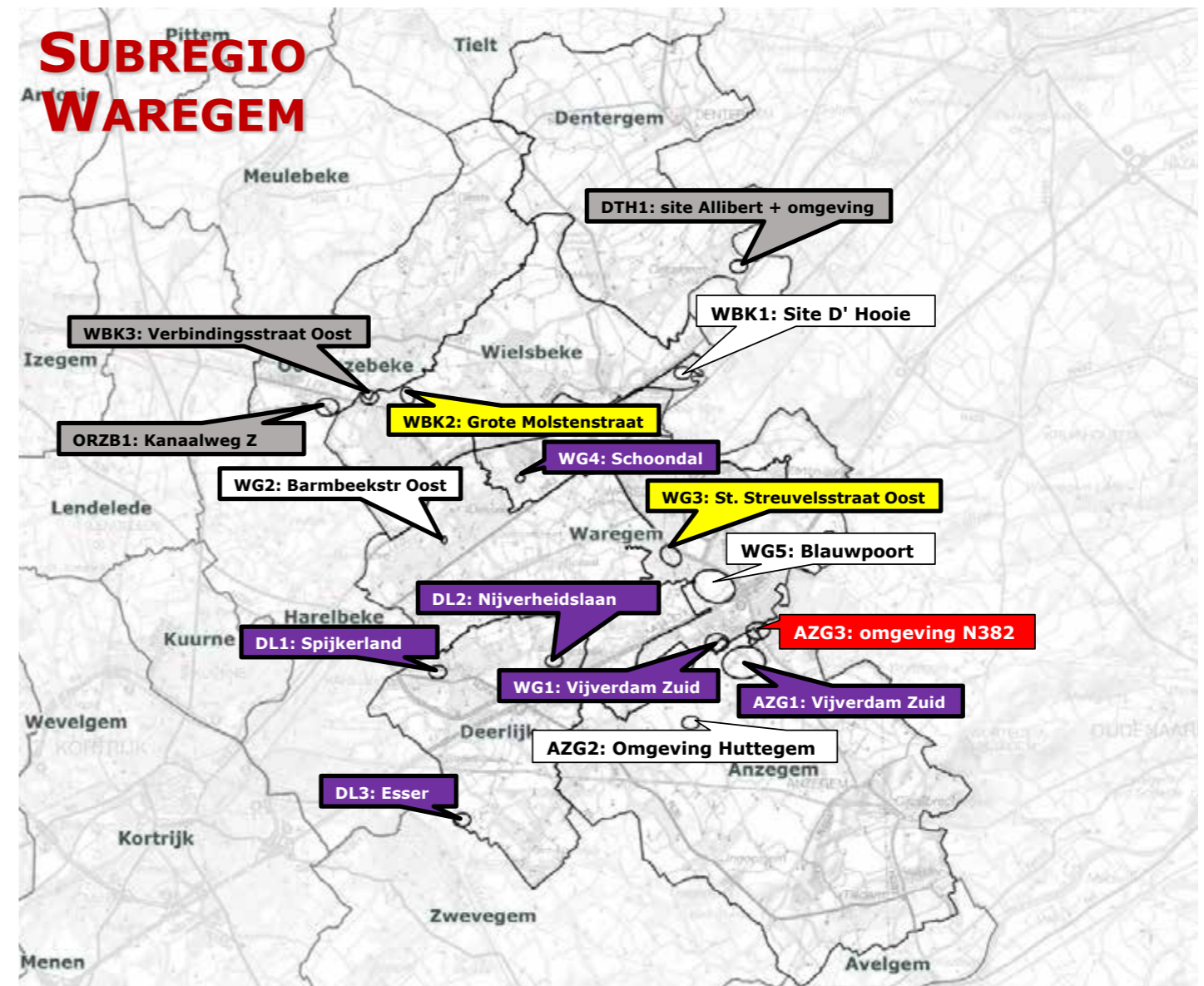
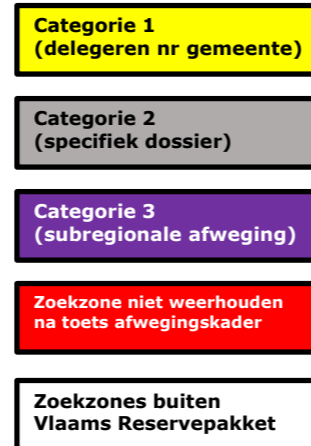
De toepassing van dit Vlaamse reservepakket is verbonden aan verschillende voorwaarden (RSV p. 123):

- Het aantonen van een behoefte aan bedrijventerreinen op niveau van de economische subregio's
- Aantonen dat men zorgvuldig ruimtegebruik nastreeft
- Aantonen dat men een activeringsbeleid voert voor niet-ontwikkelde bedrijventerreinen
- De provincie moet concrete terreinvoorstellen uitwerken en voorleggen aan de Vlaamse overheid

Op 22/12/2017 besliste de Vlaamse Regering dat de provincie West-Vlaanderen voldoet aan de eerste drie voorwaarden en bijgevolg het reservepakket kan hanteren. Voor de deputatie was dit het signaal om een onderzoek naar concrete terreinlocaties (voorwaarde 4) op te starten.

Vervolgens heeft de provincie in het voorjaar van 2019 alle West-Vlaamse gemeenten bevestigd over mogelijke locaties voor nieuwe bedrijventerreinen op hun grondgebied. In totaal werden een 130-tal zoekzones verzameld. In het voorjaar van 2020 maakte de deputatie hiervan een selectie en werden er 79 zoekzones weerhouden. Deze weerhouden terreinen werden positief geëvalueerd na toetsing aan het provinciaal afwegingskader bedrijvigheid; dit kader bevatte een aantal ruimtelijke criteria om terreinvoorstellen objectief en uniform te kunnen toetsen.

De minister heeft enkele duidelijke en belangrijke randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Zo zijn er voorwaarden inzake de implementatie van een 'duurzaam ruimtegebruik' (bij de inrichting van het bedrijventerrein moet voldoende aandacht worden besteed aan duurzame maatregelen) en voorwaarden inzake een 'onthardingsbeleid' (waarbij de aansnijding van nieuwe open ruimte dient te worden gecompenseerd door het schrappen van andere harde bestemmingen en zo nodig ander 'herbevestigd agrarisch gebied'). De compensatieonderzoeken worden op provinciaal niveau gevoerd en kennen een eigen, maar parallel, verloop met voorliggend RUP.



Zoekzones subregio Waregem

Op basis van een afwegingskader werd de zoekzone 'Schoondal' weerhouden. De locatie is gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Waregem, aansluitend bij een bedrijventone en nabij de N43, een secundaire weg 2. Potenties voor watergebonden bedrijvigheid in tweede lijn. Voorstel om locatie verder mee te nemen in provinciaal toewijzingsproces bedrijvigheid, rekening houden met mogelijk overstromingsgevoelig gebied en vrijwaren van de openruimtecorridor tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve.

Rekening houdend met compactheid en zuinig ruimtegebruik moet de locatie aansluiten aan het bedrijventerrein Schoendale.

Conclusie potentiële locatie

Voor de afbakening werd vooral rekening gehouden met aanwezige ruimtelijke grenzen. In het noorden, oosten en zuiden zijn dit de aangrenzende straten. In het westen werd de perceelsgrens (komt ongeveer overeen met het verlengde van de Spildoornstraat) genomen zodat het gebied compact aansluit op het bestaande bedrijventerrein. Deze site wordt bestudeerd als mogelijke locatie voor bedrijvigheid.

De potentiële locatie heeft een oppervlakte van ca. 2,8 ha. Dit moet beschouwd worden als het 'te bestuderen gebied' dat verder zal onderzocht worden in het plan-MER. Afhankelijk van deze resultaten zal de draagkracht van de zone geëvalueerd worden en zal er tevens een afweging ten aanzien van andere potentiële locaties binnen de subregio gebeuren. De potentiële locatie kan op basis van dit plan-MER nog gewijzigd worden (krimpen of uitbreiden) tot een concreet locatievoorstel in de scopingnota. Dit betekent daarom niet dat deze zone integraal zal ingevuld worden met bedrijvigheid. Het gebied kan ook andere functies bevatten zoals buffering, gemeenschapsvoorzieningen...

Te bestuderen inrichtingsvariant

Rekening houdend met volgende plus- en knelpunten werd een eerste inrichtingsvariant geschetst:

Pluspunten

- De zone is gelegen bij een bestaand regionaal bedrijventerrein
- Compacte aansluiting op het bestaand bedrijventerrein, geen versnippering, bundeling van functies
- De locatie is gelegen nabij de N43
- De locatie is gelegen nabij de Leie, waar een loskade aanwezig is voor watergebonden bedrijvigheid
- De ontsluiting van het terrein kan gebeuren via de Pitantiestraat (dezelfde ontsluitingsweg als het bestaande bedrijventerrein)

Knelpunten

- Er dient extra aandacht te gaan naar het waterbeheer van de site
- Het gebied ligt in de omgeving van een openruimteverbinding



Te bestuderen inrichtingsvariant startnota PRUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem



Potentieel te ontwikkelen zone

GRUP Vallei van de Leie van Wielsbeke tot Deinze (in opmaak)

De Vlaamse overheid voorziet de opmaak van een Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de vallei van de Leie van Wielsbeke tot Deinze. Dat plan moet onder andere de realisatie van het project Rivierherstel Leie mogelijk maken. Het RUP zit momenteel in fase startnota.

(bron: website Departement Omgeving)

Algemene plandoelstellingen

- Het behouden en versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Leie met ruimte voor het herstel en de ontwikkeling van watergebonden terrestrische natuur
- Het behoud en versterken van gevarieerde valleilandschappen met ruimte voor waterberging, waar landbouw en natuur nevensgeschikt zijn
- Het behoud en het versterken van waardevolle bossen, parken en kasteeldomeinen
- Het vrijwaren van ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden voor grondgebonden land- en tuinbouw
- Het vrijwaren van waardevolle openruimteverbindingen

Zone Ooigem-Desselgem-Wielsbeke

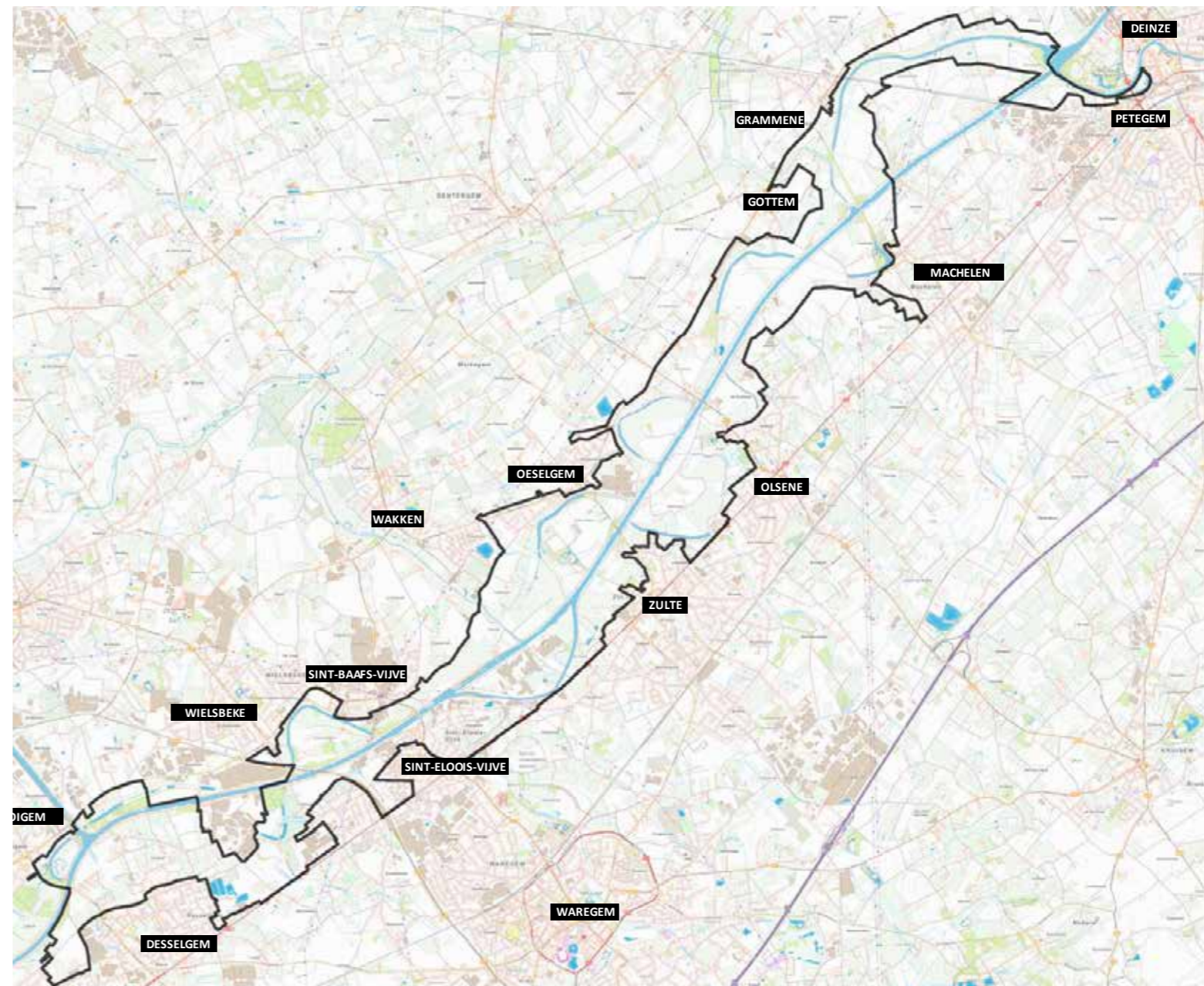
Deze zone omvat de Leievallei stroomafwaarts het Ooigembos en de oude meanders ter hoogte van kanaal Roeselare-Leie tot Sint-Baafs-Vijve met het zoekgebied Sint-Baafs-Vijve.

Doelstellingen voor deze zone zijn:

- Het vrijwaren van de cultuurhistorische waarde van de Leievallei ter hoogte van kasteel van Ooigem.
- Het behoud en versterken van het (half)open valleilandschap met verweving van landbouw, natuur en waterberging langs de Oude Leiearm t.h.v. Molenhoek/ Knokbeek.
- De ruimtelijk-functioneel samenhangende landbouwgebieden tussen Leie en de bebouwing van Desselgem vrijwaren voor de grondgebonden beroepslandbouw. Niet te ontwikkelen delen van de op het gewestplan voorziene woon-, industrie- of recreatiegebieden kunnen daarbij herbestemd worden naar agrarisch gebied.
- Het behoud en versterken van de natuurwaarden langs de Oude Leiearm ter hoogte van de Schoondalebocht.
- Het ontwikkelen van een recreatief groengebied/stadsrandbos Schoondale (richtcijfer bosuitbreiding 40 ha).
- Het voorzien van de nodige ruimte voor de realisatie de watergebonden terrestrische natuur van het project Rivierherstel Leie in de zoekzone Sint-Baafs-Vijve.

De opmaak van het plan zal voor deze verder afgestemd worden op de gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen die deels overlappend binnen deze zone in voorbereiding zijn (zie Figuur 3-25 p. 45).

Binnen het planningsproces kunnen ook mogelijkheden voor planologische ruil i.f.v. het zone-eigen maken van zonevreemde functies onderzocht worden.



Plangebied GRUP Leievallei van Wielsbeke tot Deinze - Departement Omgeving

4.8. Relictzone Leievallei (2000)

De Landschapsatlas was het resultaat van een snelsurvey van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen, steunend op de beschikbare informatiebronnen, kaartreksen en de kleurenorthofoto's van omstreeks 1990. De opmaak gebeurde per provincie en werd voltooid in 2000.

Een relict is een overblijfsel uit vroegere tijd dat nog getuigt van de toestand die toenmaals was. Met betrekking tot landschappen kunnen relictten zeer divers in aard zijn en getuigen in vele gevallen van een wordingsgeschiedenis. Daarom werd een classificatie gemaakt naar de ruimtelijke dimensie die de relictten in het landschap bezitten en dit in relatie tot de gebruikte kaartschaal 1/50000. In wezen zijn dit punt-, lijn- en vlakvormige relictten. De categorieën zijn dan ook punt- en lijnrelictten, relictzones en ankerplaatsen.

De relictzone 'Leievallei' (R30072) bevindt zich net ten noorden van de Schoendalestraat, samen met het lijnrelict 'De Leie met inbegrip van de oude Leiearmen' (L34006).



Relictzones omgeving onderzoeksgebied - Geopunt

4.9. Studie Open Stadsrandbos Schoondale (2002)

In opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, AMINAL Bos & Groen, de stad Waregem en de gemeente Wielsbeke werden door WVI en Leiedal de mogelijkheden verkend voor de ontwikkeling van een stadsrandbos in Waregem en Wielsbeke, langs beide zijden van de Leie.

De Provincie West-Vlaanderen en AMINAL Bos & Groen willen de kwaliteit van de open ruimte op de grens tussen de stad Waregem en gemeente Wielsbeke verbeteren en ze recreatief beter inrichten. Er wordt gedacht aan de uitbouw van een open stadsrandbos, waarbij kleine wandelbossen kaderen binnen het ruimere landschap. Deze realisatie mag de landbouwers in het gebied niet benadelen. Daarom is het belangrijk de landbouwers te betrekken bij de gebiedsinrichting. Het project kan pas slagen als het “op twee benen” loopt, namelijk natuurherstel bevorderen en de aanwezige landbouw ondersteunen.

Het voorgestelde stadsrandbos omvat drie kernen: de Schoendalebocht in Waregem (een Leiemeander waar gehengeld wordt), de Leiemeander te Sint-Baafs-Vijve en rond de zandwinningsputten te Desselgem. De bossen worden deels ingericht als speelbos en worden ontsloten voor zachte recreatie. In het voorstel ging het om ongeveer 90 ha bos waarvan ongeveer de helft in Wielsbeke zou ontwikkeld worden.

Globale visie

Landbouw en natuur slaan als “zachte” grondgebruikers de handen in elkaar als tegengewicht tegen het “hard” grondgebruik. Samen kunnen ze de ruimte open houden. Deze open ruimte is er niet voor zichzelf, maar staat open voor de bewoners en de bedrijfs wereld uit de verstedelijkte omgeving. Visueel storende elementen van de verstedelijkte omgeving moeten zoveel mogelijk verborgen worden om de open ruimte beter te laten ogen voor stille recreatie.

De landbouw krijgt vooral kansen in het gebied waar de bedrijfszetels liggen en op voor het publiek goed bereikbare plaatsen. Er worden impulsen gegeven naar een landbouwuitbating die verenigbaar is met natuurbeheer en/of inspeelt op de recreatie of voedselvoorziening van de aanpalende bewoning.

De in de regio zwakste sector, natuur zou niet alleen kansen krijgen op de plaats waar de actuele natuurwaarden liggen. Verstoorde delen van het “nieuwe landschap” en in de door de Leie voor de landbouw geïsoleerde gebieden komen in aanmerking voor ontwikkeling van nieuwe natuur. Waar geen natuurwaarde meer is, wordt ze ontwikkeld door de aanleg van bos. In de graslanden helpt de landbouw mee aan de realisatie van meer natuur. De natuur stelt zich open voor het publiek en krijgt daarmee economisch nut.

Te nemen maatregelen voor de landbouw

De landbouw zou best grondgebonden blijven. Op die manier onderhoudt ze het open gebied aan weerszijden van de Dolagestraat en de Schoendalebeek. De rundveehouderij met begeleidende voedergewassenteelten wordt bij voorkeur behouden. Daarom is het van belang dat er voldoende weiland ter beschikking blijft van de veetelers, zowel binnen agrarisch gebied als binnen natuurgebied.

Ook langs de Schoendalebeek worden de bestaande weiden beter behouden en zelfs heraangelegd. Daarom wordt akkerbouw, die erosiegevoelig is, niet meer toegelaten. Dit zet ook een aantal akkerbouwers ertoe aan deze gronden af te stoten, waardoor een lokaal bedrijf meer weidegrond krijgt.

Fruiteelt wordt in een recreatief landschap door het publiek gewaardeerd en kan

verder worden uitgebouwd binnen het agrarische gebied. Groenten en fruit staan zo veel mogelijk ter beschikking van de mensen uit de verstedelijkte omgeving.

Slechts één bedrijf verkoopt rechtstreeks aan de klanten, namelijk een fruitteeltbedrijf. Dit bedrijf wordt echter bedreigd door beperkende maatregelen eigen aan de ligging in natuurgebied. Misschien kan een gewestplanwijziging dit bedrijf in agrarisch gebied plaatsen door in ruil de agrarische omgeving van Schoendalebocht tot natuurgebied om te vormen.

Het imago van de landbouw kan verbeterd worden door het uitzicht van het bedrijf en de landbouwgronden van groen te voorzien. Binnen het agrarische gebied zullen de kleine landschapselementen opgevaardeerd moeten worden.

Misschien kan een lokale landbouwer een aanvullend inkomen verwerven door voor de landbouwers de groenelementen te onderhouden. De landbouw binnen de als natuurgebied bestemde zone zal geleidelijk worden afgebouwd. De huidige landbouwers baten hun bedrijf uit tot de stopzetting ervan. De landbouw staat er in functie van natuurbeheer. Het natuurgebied kan nog weiden en hooigras aanbieden voor de landbouw. Een deel van de huidige akkers zal omgezet worden tot weiland of worden bebost.

Te nemen maatregelen voor bos, natuur en landschap

Een eerste fase zou het verwerven van bestaande bossen, bebossen van openbare gronden en private restgronden zijn.

Een tweede fase zou het verwerven van landbouwgronden die gebruiksvrij gingen komen binnen de vijf jaar zijn. Enkele landbouwers waren van plan om op korte termijn hun bedrijf stop te zetten zonder dat er een opvolger was.

Een derde en laatste fase zou het verwerven van landbouwgronden op langere termijn zijn. Naarmate de gronden vrijkomen van landbouwgebruik komen vooral akkers in aanmerking voor de aanplanting van bossen. Er kunnen ook landbouwgronden aangekocht worden in het gedeelte waar de landbouw als hoofdfunctie bewaard blijft. Ze kunnen dan geruild worden met een landbouwer voor een perceel dat in een van de drie kernen gelegen is.

Binnen de Schoendalebocht leek extensieve begrazing met b.v. schapen meest aangewezen. Er is weinig afsluiting nodig. Na één of twee jaren mars zonder bemesting wordt de bodem minder voedselrijk. Daarna wordt een grasmengsel ingezaaid en wordt de extensieve begrazing gestart. Er wordt gemikt op spontane struweelvorming met doornstruiken en wilgen met een meerwaarde voor de zangvogels. In het graslandgedeelte wordt een heropflakking van Pinksterbloem verwacht. Oeverafschuining en slibruiming in de Oude Leiearm levert grond op om het NW enigszins op te hogen. De ontstane berm kan met de noodzakelijke beplanting de bedrijven wegstoppen. Terzelfdertijd wordt een uitkijk gecreëerd over de kronkelende rivier, waarbij de suggestie wordt gewekt dat die blijft doorlopen.

Voorstellen voor een ruimtelijk uitvoeringsplan

Om de maatregelen voor de gebiedsinrichting te ondersteunen ging planologische ondersteuning absoluut noodzakelijk zijn. Voor het studiegebied werden een aantal planologische bestemmingen voorgesteld.

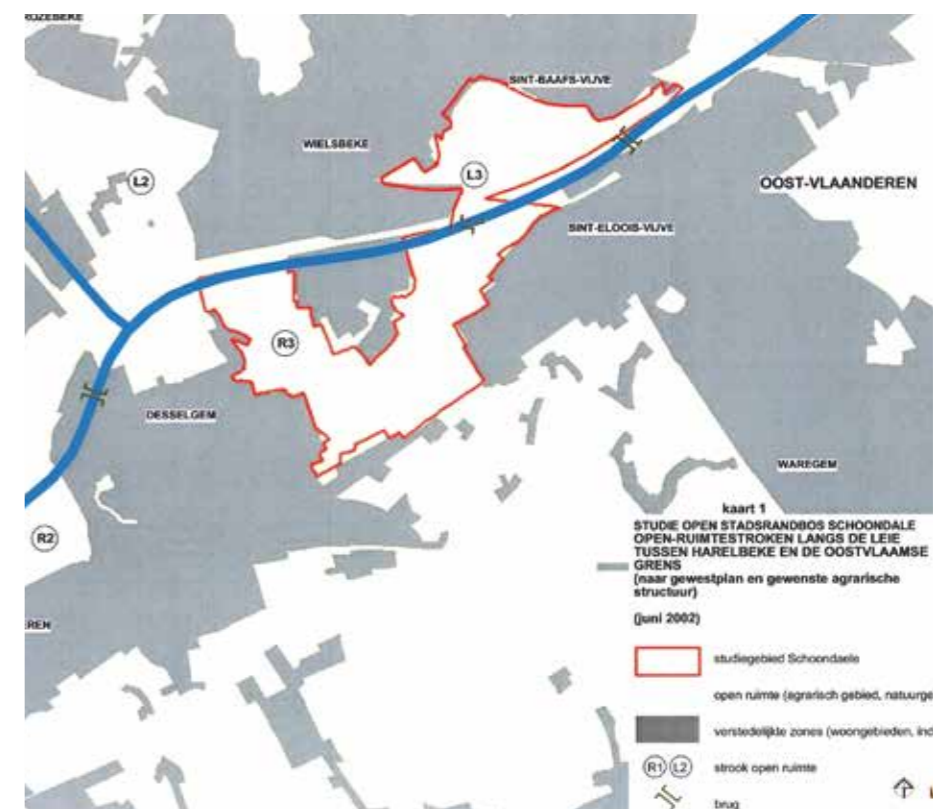
Binnen het agrarisch gebied werden ook de bebouwde zones voorgesteld. Een aantal ervan werden geselecteerd als bebouwbare zones voor een zich uitbreidende bedrijfszetel. In de andere bebouwde zones is na stopzetting door de huidige bedrijfsleider geen plaats meer voor landbouwbedrijvigheid. In het overige agrarische gebied ging niets mogen worden gebouwd, ook niet in functie van de landbouw.

Hoewel de gewestplanbestemmingen niet zomaar vergelijkbaar zijn met het voorstel tot RUP werden ze toch in de mate van het mogelijke tegen elkaar afgewogen. Hierbij konden enkel de totaalwaarden voor de hoofdbestemmingen (agrarisch gebied, natuurgebied, e.d.) vergeleken worden.

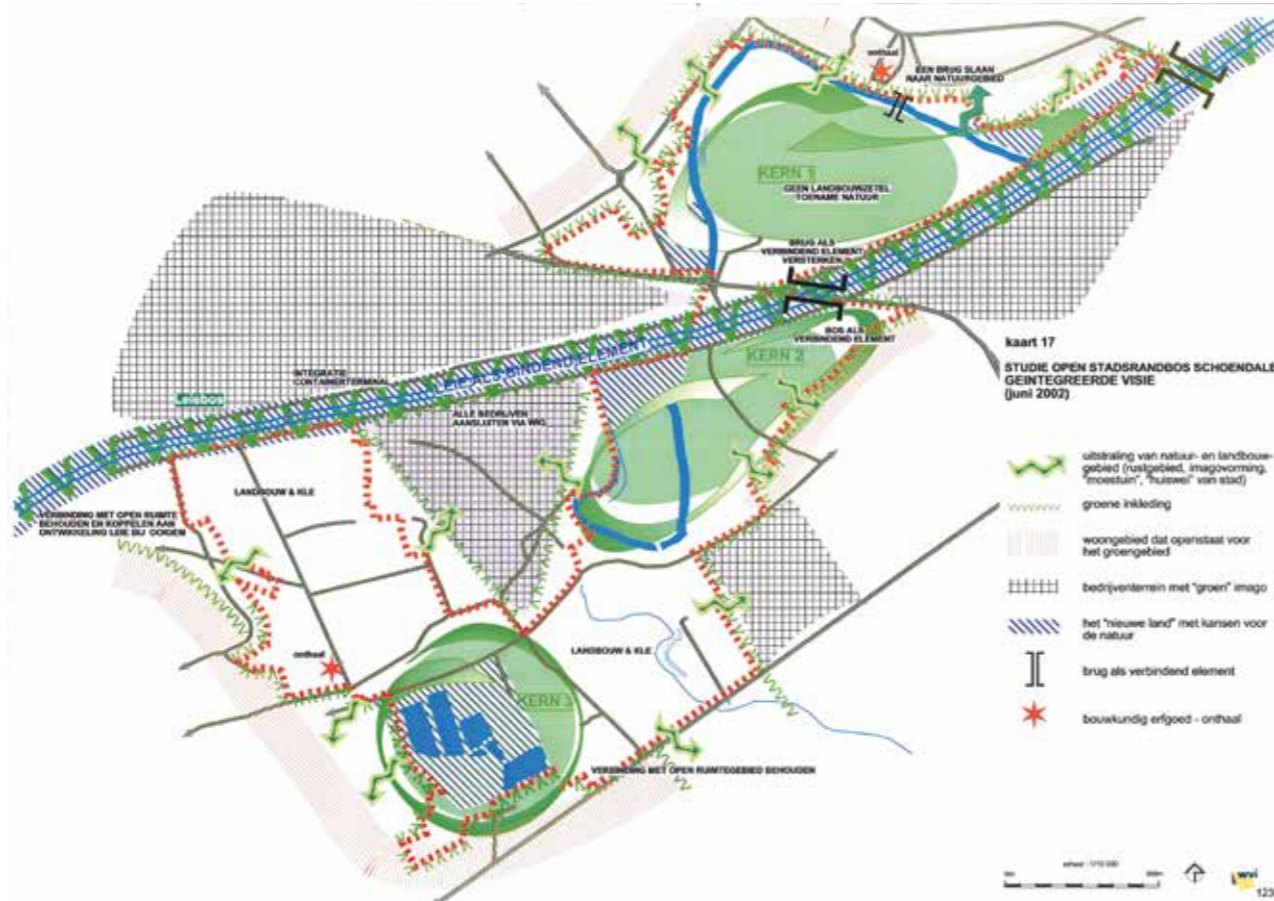
Het agrarische gebied gaat er in eerste instantie op vooruit. Twee landbouwbedrijven aan de Leiegoeddreef krijgen meer overlevingskansen door ze opnieuw in agrarisch gebied op te nemen. Voor het bedrijf dichtst bij de Leie eindigt de landbouwexploitatie wel met de huidige bedrijfsleider. De landbouwgebieden komen in aanmerking als bosuitbreidingsgebied om het Waregemse en Wielsbeekse deel van het recreatiegebied beter aan elkaar te koppelen. Het landbouwgebied binnen de Schoendalebocht werd voorgesteld om een natuurbestemming krijgen. De oppervlakte natuurgebied neemt af en blijft nagenoeg beperkt tot de binnenzijde van de twee riviermeanders. De bossen komen vooral binnen agrarisch gebied tot stand (40 ha) en in mindere mate in natuurgebied (34 ha).

gebied	Huidige bestemming op gewestplan	Gewenste zonering
Fruiteeltbedrijf Leiehoek	Natuurgebied	Agrarisch gebied met landschapsontwikkeling
Schoendalebocht- en beek	Natuurgebied	Natuurgebied
Binnenzijde bocht Schoondale	Agrarisch gebied, Landschappelijk waardevol	Natuurgebied, extensief grasland
Landbouwgebied aan weerszijden Schoendalebeek	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied beperkt tot permanent weiland voor landschapsontwikkeling
Akkergebied verder van Schoendalebeek	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied voor landschapsontwikkeling

Voorstellen bestemmingen potentieel RUP (2002)



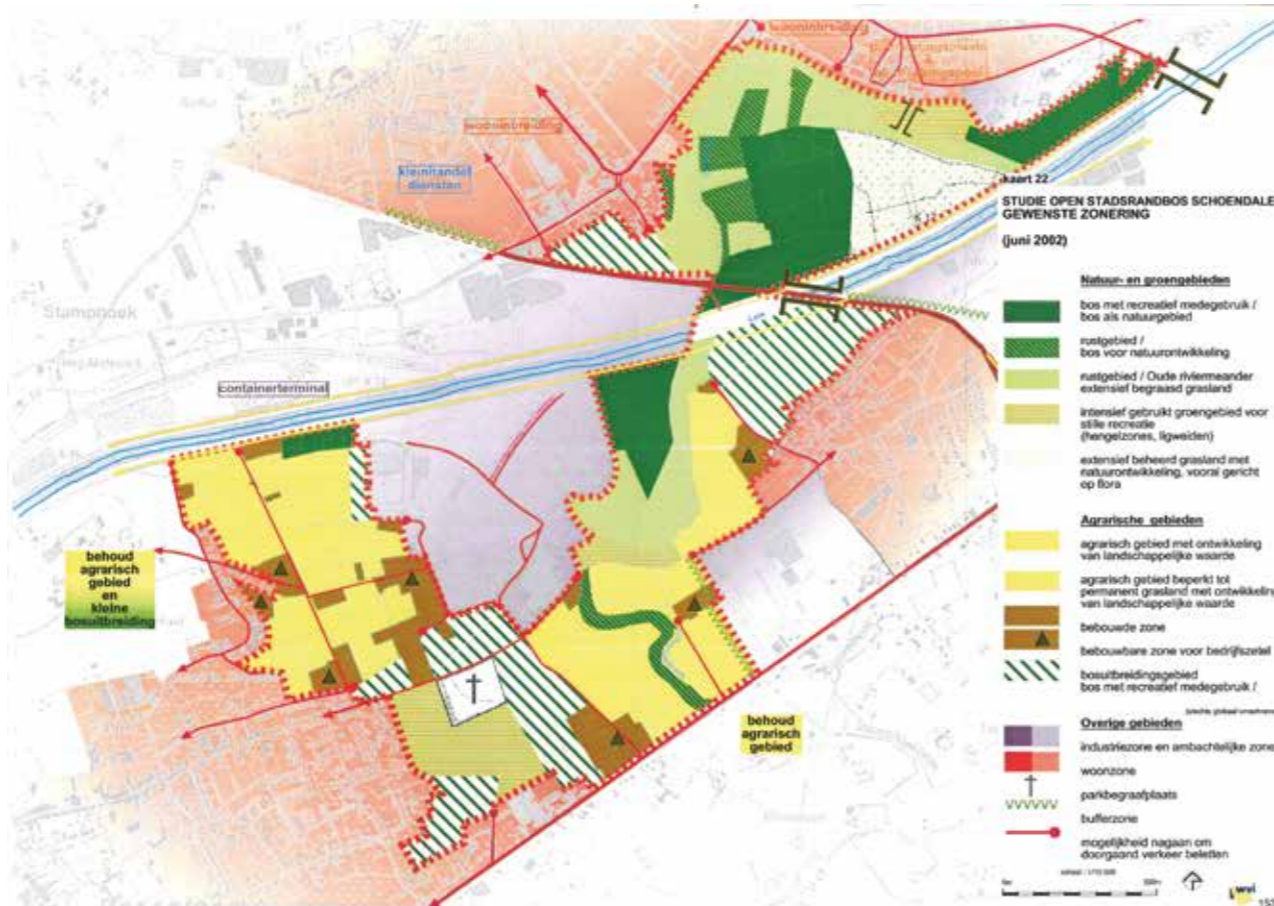
Afbakening studiegebied - Studieopdracht Open Stadsrandbos Schoondale (2002)



Visie Stadsrandbos Schoendale - Studieopdracht Open Stadsrandbos Schoendale (2002)



Luchtfoto huidige situatie - Streetsmart (2022)



Gewenste zonering Stadsrandbos Schoendale - Studieopdracht Open Stadsrandbos Schoendale (2002)



Leiegoeddreef huidige situatie - Streetsmart (2022)



Schoondalbos huidige situatie - Streetsmart (2022)

4.10. Saving Space (2020)

In 2020 stelde de Provincie West-Vlaanderen de studie 'Saving Space' op. Hierin worden zes ambities gesteld voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

De zes ambities vallen samen met zes verschijningsvormen van zuinig ruimtegebruik, die zowel afzonderlijk als samen zouden kunnen voorkomen:

- Ruimte-optimalisatie van een bedrijf
- Functies delen op een bedrijventerrein
- Tijdelijke en flexibele benutting van ruimte op een bedrijventerrein
- Functies op een bedrijventerrein delen met de buurt
- Mengen van functies op een bedrijventerrein
- Stapelen van een bedrijventerrein

De zes ambities voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik sluiten elkaar niet uit, meer nog, ze kunnen elkaar zelfs versterken. Voor het realiseren van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik is het dus belangrijk om alle ambities samen te bekijken, in de specifieke context.

Kwalitatieve publieke ruimte

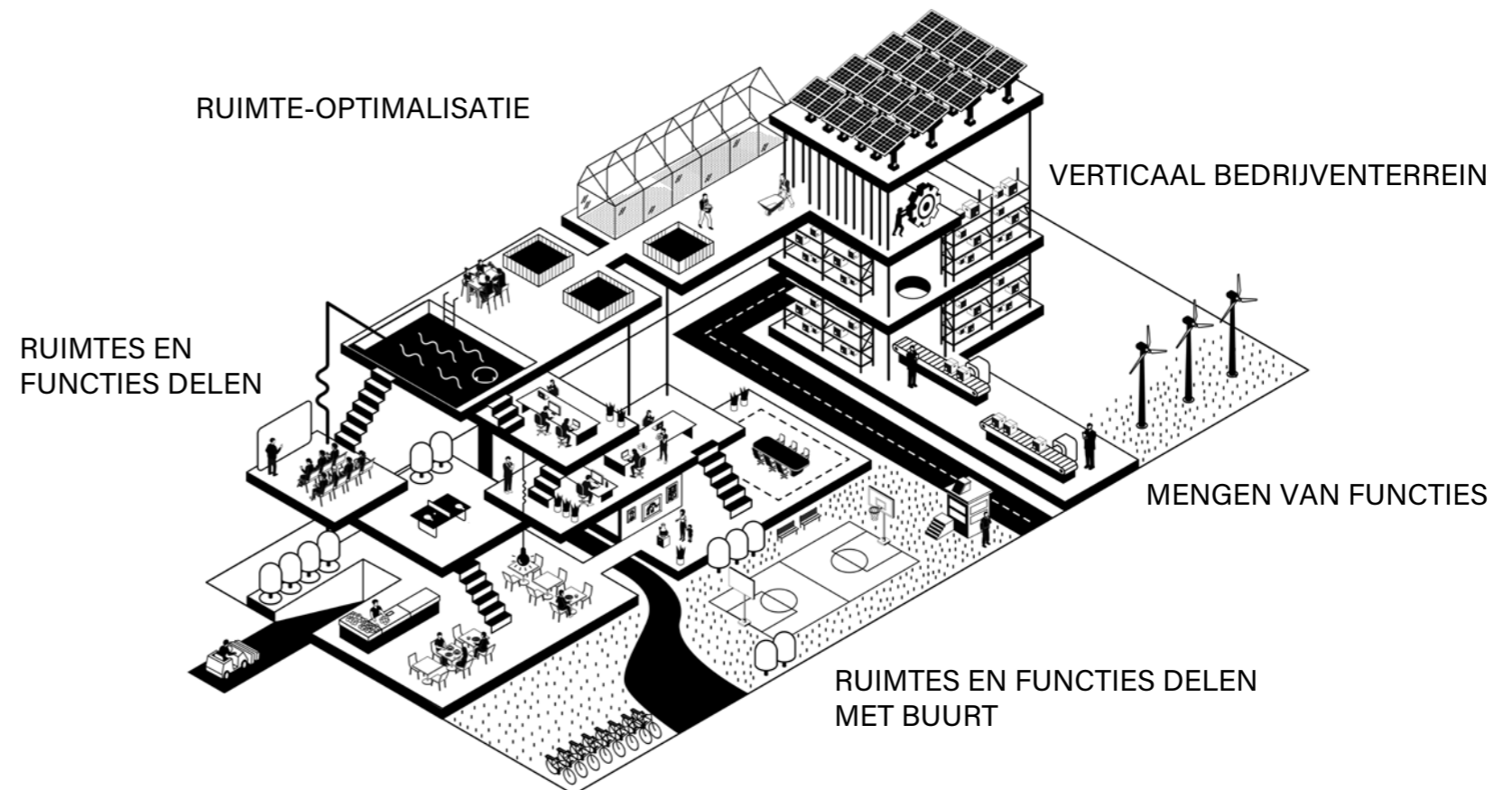
Naast ruimte om te ondernemen is een kwalitatieve publieke ruimte minstens even belangrijk als er een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Het is dan ook belangrijk om veel aandacht te besteden aan de verhardingsgraad van de site en de aanleg van openbare groenzones en -buffers.

Ruimte voor groen en blauw

Kleine landschapselementen vergroten de ecologische waarde van de omgeving. Het groen dat wordt aangelegd, is bij voorkeur toegankelijk voor publiek, zodat deze ook voor toevallige passanten of recreanten een meerwaarde is. Zo kan een picknickplaats als ontmoetingsplek dienen tussen werknemers van de site en buurtbewoners. De aanplantingen op de site zijn bij voorkeur streekeigen, biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatbestendig groen. De groenbuffers zorgen ervoor dat de toekomstige KMO-zone landschappelijk ingekleed wordt, wat het zicht op de site aantrekkelijker maakt. Een collectieve waterplas kan zorgen voor infiltratie en buffering en spaart ruimte op de individuele percelen, waar de focus op de kernactiviteit kan liggen. Bovendien kan de waterplas de brandweer van bluswater voorzien en biedt ze een bijzondere meerwaarde voor het publieke domein van het bedrijventerrein.

Duurzame parkeeroplossingen

Alle bedrijven voorzien voldoende parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers. Dit kan in de vorm van een collectieve parkeerhaven. De meerwaarde van een collectieve parking is dat die ook publiekelijk gebruikt kan worden. Ook hier kan gekeken worden naar een maximale vrijwaring van verharding.



Ambities 'Saving Space' (© Provincie West-Vlaanderen)

4.11. Groenplan Waregem (2022)

Stad Waregem heeft een groenplan laten opmaken voor de groenzones in de bebouwde context van de deelgemeentes en Nieuwenhove. Het doel van een groenplan is het vergroten van het groengevoel, de groenbeleving en de bereikbaarheid van de groenzones in de bebouwde delen.

De visie bestaat enerzijds uit een voorkeustraject voor het onderling verbinden van de deelgebieden op grote schaal. Daarnaast wordt er ook een visie gegeven per deelgebied.

Vandaag is Sint-Eloois-Vijve de minst verharde, minst bebouwde en groenste deelgemeente van de stad (op basis van de Vlaamse cijfers). Naast de reeds gerealiseerde projecten (zoals de herinrichting van het dorpsplein waardoor het dorp weer een gezicht kreeg langs de Leie) zijn er heel wat opportuniteiten die het groenaanbod en het groengevoel van deze deelgemeente nog kunnen verhogen. Sint-Eloois-Vijve is de deelgemeente die (zeker de laatste jaren) zich volledig op de Leie richt. Historisch gezien kent deze deelgemeente onder andere door de monding van de Gaverbeek in de Leie ook een sterke connectie met de verschillende waterwegen.

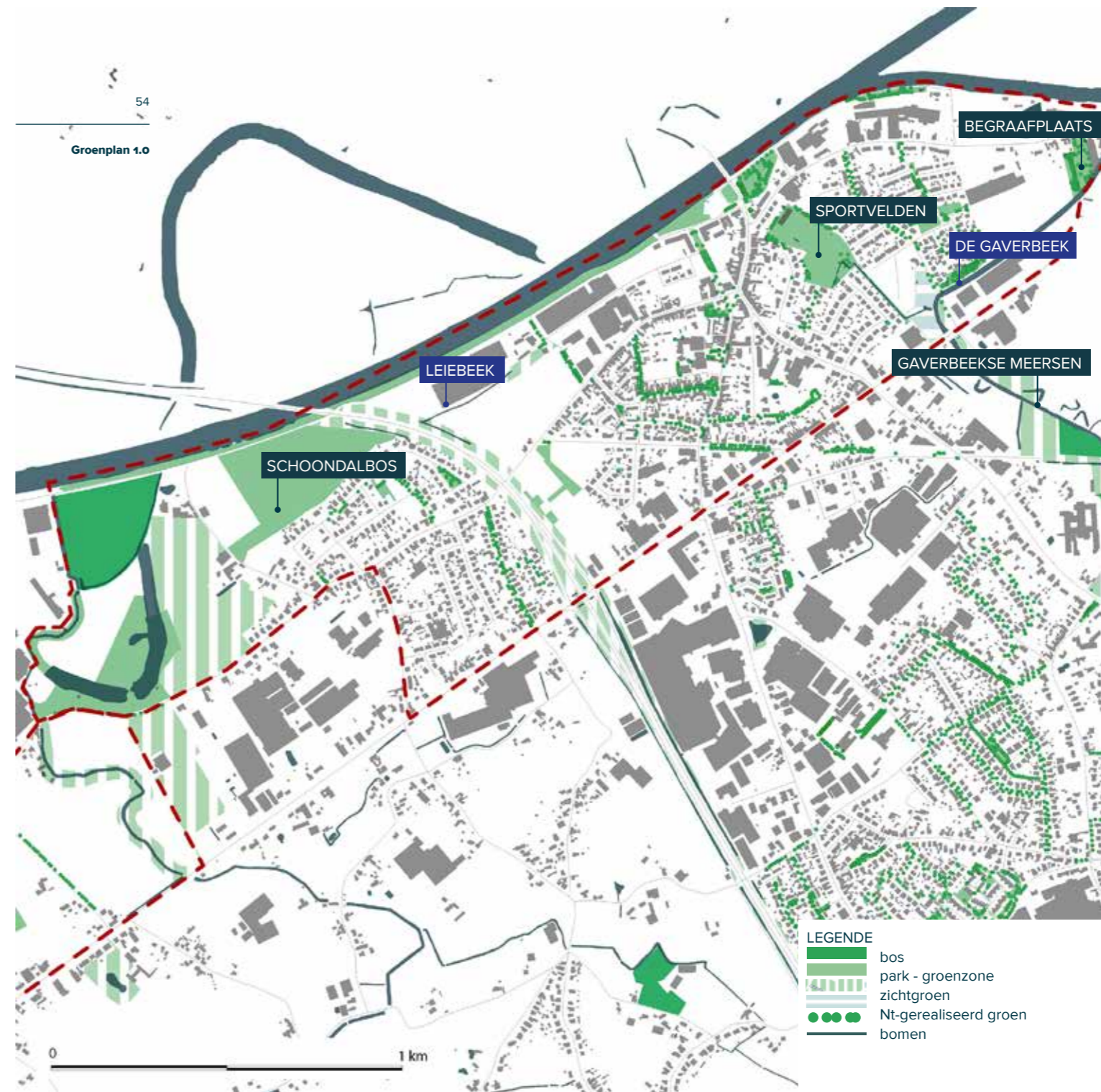
In Sint-Eloois-Vijve is het vooral belangrijk dat het Schoondalbos op een veilige en aangename manier verbonden wordt met de Gaverbeekse meersen. Door dit traject langs en door bestaande groengebieden in het centrum te leggen, wordt het herkenbaarder en leesbaarder. Ook hier zullen de te realiseren portalen (aan de toegangen van de groengebieden) en schakels de leesbaarheid van het netwerk verhogen.

Om de toegankelijkheid van de groengebieden ook op grote schaal te verhogen, wordt het interne netwerk verbonden met het voorkeustraject op grote schaal. In Sint-Eloois-Vijve wordt de verbinding gemaakt met het Schoondalbos via het jaagpad en via de bestaande en nieuw te realiseren groengebieden rond de Schoendalestraat. Daarnaast wordt ook een verbinding gemaakt met het centrum van Waregem via de trage weg langs de Gaverbeek.

Plangebied binnen Groenplan

Binnen het plangebied van het RUP wordt Schoondalbos aangeduid als 'bos', en wordt de boomgaard en zone langs de Waalshoekbeek aangeduid als 'zichtgroen'.

De concepten uit het groenplan liggen in lijn met de doelstellingen binnen het RUP.



Groenplan Waregem (2022)

4.12. Afstandsregels waterlopen (2022)

Oeverzones vormen de overgang van land naar water. Door hun bufferende werking zijn ze erg belangrijk voor het watersysteem. In de folder 'Wonen langs onbevaarbare waterlopen' van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) wordt uitgelegd welke afstand van de waterloop er moet gerespecteerd worden voor een bepaalde activiteit en hoe er bij bouw- of verbouwingswerken langs een waterloop tewerk moet worden gegaan.

1 meter zone:

- Grondbewerkingen zoals ploegen of eggen zijn verboden.
- Gebruik van pesticiden is verboden.

5 meter zone:

- Een strook van vijf meter breed, landinwaarts gemeten vanaf de oevertop/taludinsteek, moet vrij toegankelijk zijn voor de waterloopbeheerder en voor onderhoudswerken. Voorzie bij voorkeur geen dwarsafsluitingen. Plaats je er toch één, zorg dan voor een poort of dwarsafsluiting die gemakkelijk weg te nemen is over een breedte van 5 m. Een dwars geplante haag is niet toegelaten.
- Nieuwe bovengrondse constructies en ophogingen zijn verboden. Is een ondergrondse constructie onvermijdelijk? Stem vooraf af met de waterloopbeheerder. In elk geval moet er zwaar onderhoudsmateriaal kunnen over rijden.
- Waterloopbeheerders mogen in de vijfmeterstrook niet-schadelijke ruimingsproducten zoals slib en gemaaide planten laten liggen, zonder dat je er een schadevergoeding voor krijgt.
- Bemesten is verboden.

6 meter-zone:

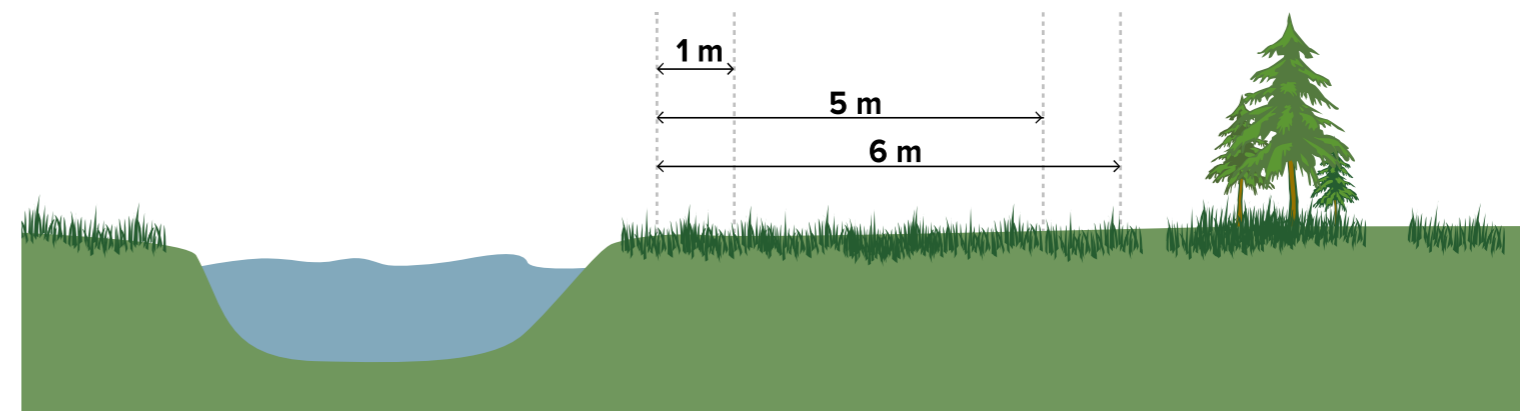
- Op terreinen in gebruik voor een openbare dienst of een commerciële activiteit (uitgezonderd landbouw) zijn pesticiden verboden op minder dan 6 meter van de waterloop.
- Naaldbomen op minder dan 6 meter van de waterloop zijn verboden.

Andere afstandsregels:

- Afsluitingen en hagen moeten tussen 0,75 en 1 meter van de oevertop staan en zijn maximaal 1,5 meter hoog.
- Bomen en struiken langs waterlopen hebben een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde. Maar ze kunnen het onderhoud van de waterloop bemoeilijken. Opgaande bomen zijn toegelaten wanneer een tussenafstand van 12 meter gerespecteerd wordt.

Aftoetsing aan RUP

Op bedrijventerrein Schoendale voldoen bepaalde constructies en afsluitingen niet aan deze huidige afstandsregels.



Illustraties uit 'Wonen langs onbevaarbare waterlopen' (© CIW)

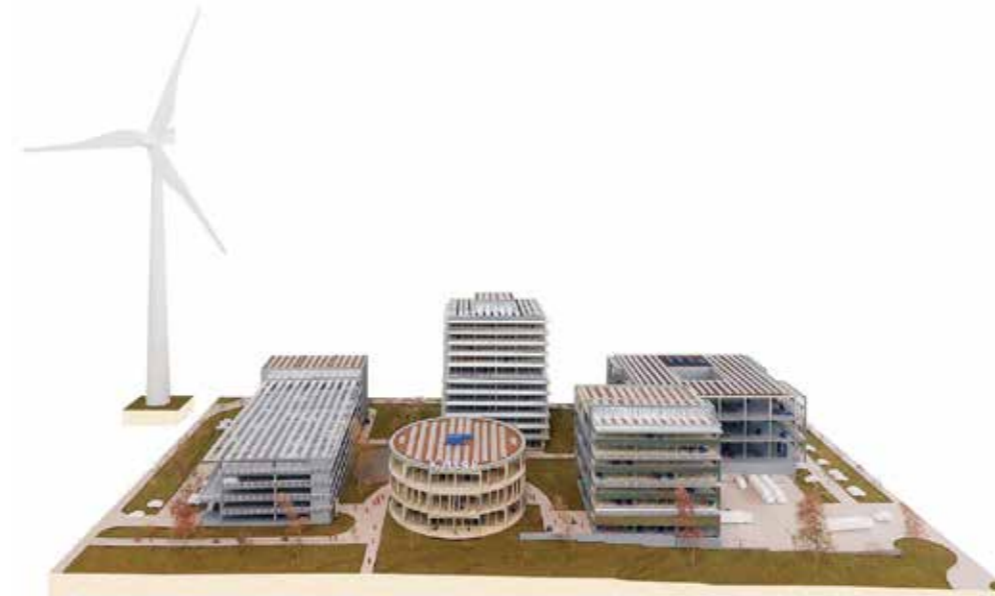
4.13. Blauwdruk 'De Stapel' (2023)

De blauwdruk 'De Stapel', opgemaakt in het Europese studietraject Circ-NSR, kan de nodige handvaten bieden om de zone te transformeren naar een duurzaam en circulair bedrijventerrein dat een kwalitatieve beleving biedt voor werknemers en bezoekers.

De hoofdprincipes binnen deze blauwdruk zijn:

- Campusmodel dat faseerbaarheid en multifunctionaliteit toelaat
- De menselijke schaal en veiligheid voor werknemers
- Een duurzaam en een biodivers maaiveld
- De integrale benadering van circulariteit op zowel het ruimtelijk model, regiomodel, organisatiemodel en systeemkeuzes

Specifieke elementen zoals energiedelen, collectieve watersystemen en flexibele bouwtechniek zijn vandaag reeds implementeerbaar.



Maquettebeeld van De Stapel met een variëteit aan typologieën ontworpen binnen een campusmodel, om op die manier een antwoord te bieden op de verschillende noden van ondernemingen. (© Leiedal)



Beeld vanuit de Transporthub naar het centraal gelegen, verhoogd maaiveld. Op de voorgrond ligt de vijver met rietveld. Van links naar rechts zijn volgende gebouwen zichtbaar: de Mast, de Automaat, het Stapelhuis en de Kiosk. De groene ruimte is een veilige zone met sportinfrastructuur en recreatie- en horecagelegenheden. Het programma en de grote productiehallen zijn gebouwd op menselijke schaal. (© Leiedal)

Afwerken zone voor bedrijvigheid

5. Planningsopties

5.1. Visie en ruimtelijke concepten

5.1.1. VISIE

De toekomstvisie voor het bedrijventerrein is een duurzaam en circulair bedrijventerrein dat een kwalitatieve beleving biedt voor werknemers en bezoekers. Dit gebaseerd op de studie 'Saving Space' en geïnspireerd door Blauwdruk 'De Stapel' die eerder werden aangehaald.

Volgende elementen worden opgenomen rond bedrijventerrein Schoondal:

- Het bedrijventerrein wordt beperkt uitgebreid met de zone binnen het planologisch attest van Vanden Boverie & Co en de zone op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat
- Er wordt ingezet op watergebonden bedrijvigheid
- Het bedrijventerrein wordt groen ingekleed
- Het straatbeeld wordt vergroend en veiliger gemaakt

Verder wordt er een bestemmingsruil voorzien zodat fruitteler Lambrecht - Baart toekomstperspectief krijgt en de waardevolle groene zones planologisch vastgelegd worden.

De resterende open ruimte wordt bestendigd, waarbij de Waalshoekbeek voldoende ruimte krijgt.

Tenslotte wordt gekeken om veilig fietsen langs de Schoendalestraat te faciliteren.

5.1.2. INSTEKEN GEZONDHEIDSTOETS EN EFFECTENBEOORDELING

Binnen het kader van dit RUP werd een gezondheidstoets opgemaakt door Logo Leieland (Lokaal Gezondheidsoverleg) met daarin verschillende, geheel vrijblijvende suggesties over hoe je in het plangebied met bepaalde ingrepen een bepaalde gezondheidsindicator positief kan beïnvloeden. Volgende ruimtelijke suggesties worden meegenomen binnen de planningsopties:

- Verhogen van de veiligheid van trage weggebruikers. Dit door bvb. bedrijven slechts één toegang te geven.
- Inzetten op groen (bij voorkeur bomen). Dit o.a. door het optimaliseren en uitbreiden van de groene buffers rond het bedrijventerrein.
- Ontharden waar mogelijk.
- Ruimte geven aan de Waalshoekbeek.

Daarnaast worden volgende ruimtelijke suggesties meegenomen vanuit de effectenbeoordeling:

- Voldoende aandacht voor biologisch waardevolle gebieden.



De zone voor bedrijvigheid wordt uitgebreid met twee aanpalende sites: planologisch attest 'Vanden Boverie & Co' en zone 'Pitantiestraat-Schoendalestraat'.

Binnen het GRS is één van de doelstellingen om de economische structuur te versterken (RD p. 196). Dit via verdichting van bestaande bedrijventerreinen en door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het voorstel dat binnen dit RUP wordt voorzien past binnen deze visie.

Het stadsbestuur geeft aan dat er vragen komen naar beschikbare zones voor bedrijvigheid in de omgeving van het bedrijventerrein Schoondale. Op het bedrijventerrein zijn er nog enkele percelen niet bebouwd. Deze percelen zijn echter in handen van private partijen die geen vragende partij zijn om de percelen te verkopen.

Planologisch attest 'Vanden Boverie & Co'

Eenzijds is er de site ten noorden van de Spildoornstraat. Deze site is opgenomen binnen het planologisch attest 'Vanden Boverie & Co' uit 2019 en is intussen reeds ontwikkeld.

Het betreft een beperkte uitbreiding in niet-overstromingsgevoelig agrarisch gebied. Het aantal woningen in de omgeving is zeer beperkt.

Gezien de kleine schaal van de bijkomende zone voor bedrijvigheid (ongeveer 1,4 ha) is de impact op de landbouw eerder beperkt. Bij het ontwikkelen van de site is een deel van een akker verdwenen.

Er werd reeds een positief planologisch attest verleend. Binnen het planologisch attest werden voldoende garanties gegeven voor een kwalitatieve, groene inkadering

van de site. De uitbreiding van het bedrijventerrein is, rekening houdend met de onderzoeken uit het planologisch attest, wenselijk en te verantwoorden. De zone binnen het planologisch attest wordt bestemd als zone voor bedrijvigheid.

Zone Pitantiestraat-Schoendalestraat

Anderzijds is er de zone op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat. De zone sluit zeer goed aan bij de bestaande bedrijvigheid. Deze wordt conform de visie uit de startnota van het PRUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem omgezet naar zone voor bedrijvigheid.

De locatie beschikt over een goed bereikbaarheidsprofiel en heeft de potentie om zowel de openruimtestructuur als de economische structuur te versterken. Het GRS voorziet in deze zone een groene verbinding tussen de openruimtegebieden ten westen en ten oosten van de zone. Dit wordt ondervangen door deze groene verbinding te integreren in een ruime groene buffer.

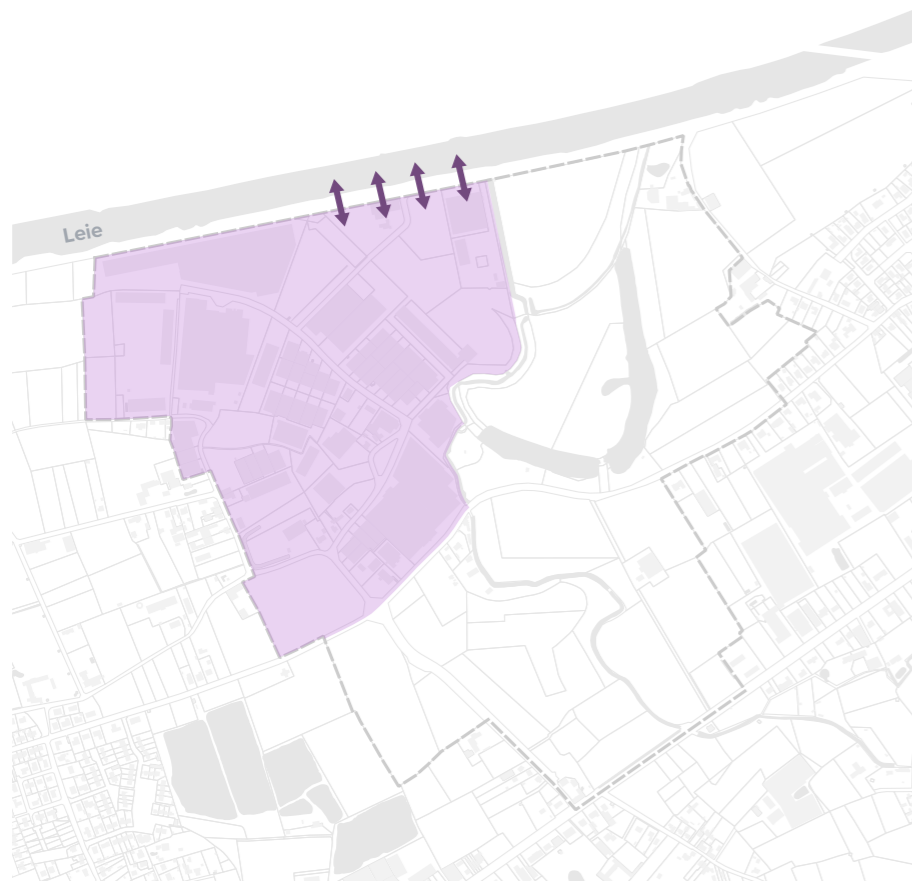
Gezien de eerder beperkte schaal van de bijkomende zone voor bedrijvigheid (ongeveer 3,1 ha) is de impact op de landbouw, vergeleken met de totale oppervlakte aan landbouwpercelen op het grondgebied van Waregem, relatief beperkt. Bij het ontwikkelen van de site zou één akker verdwijnen.

Rekening houdend met de onderzoeken binnen het PRUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem is deze uitbreiding van het bedrijventerrein Schoondale op deze locatie te verantwoorden.

Toetsing aan GRS

De doelstellingen van het RUP voldoen aan de gestelde uitgangspunten uit het GRS. Hierbij is het van belang dat er bij het ontwikkelen van een bijkomend stuk zone voor bedrijvigheid op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat voldoende ruimte wordt voorzien voor een openruimteverbinding. De planningsopties zijn, door het voorzien van een zeer ruime groene buffer, in overeenstemming met deze visie.

Multifunctionele ruimte aan het water



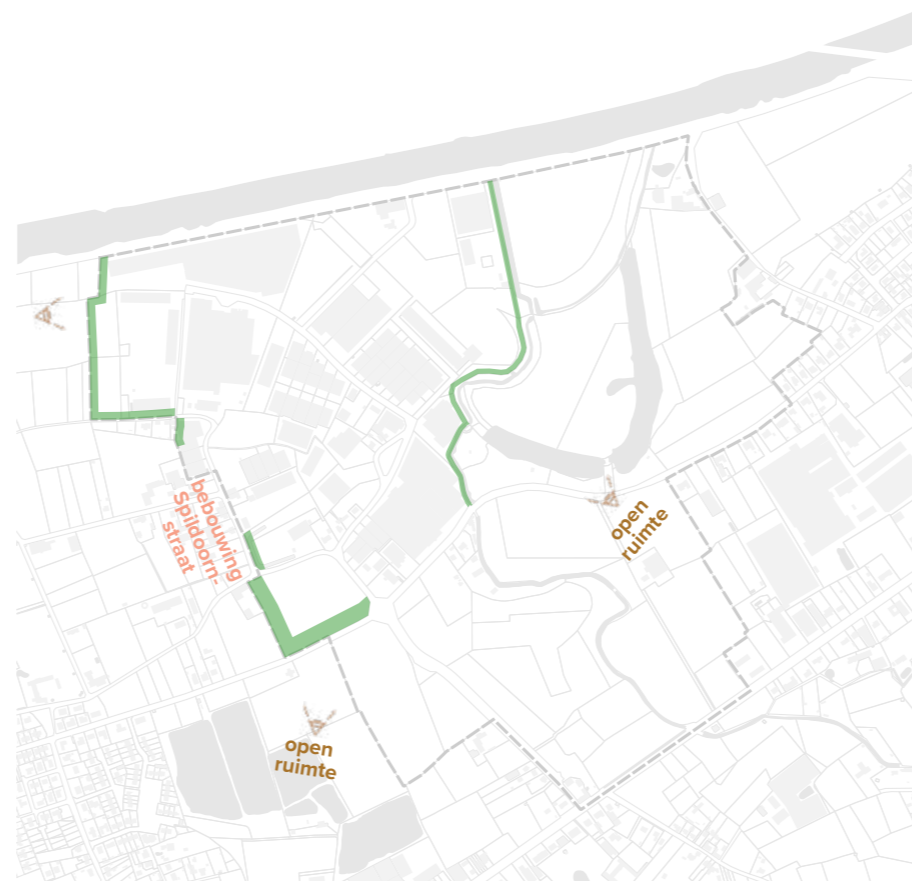
De zone voor bedrijvigheid heeft door de ligging aan de Leie een uniek karakter. Er wordt ingezet om de reeds aanwezige watergebonden bedrijvigheid te optimaliseren en te versterken.

Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor de Vijve-Trakelweg, de Bovenlokale Functionele Fietsroute die gelegen is tussen het bedrijventerrein en de loskade. De Vijve-Trakelweg en loskade liggen net buiten het plangebied.



Reeds aanwezige watergebonden bedrijvigheid (© Streetsmart)

Groene inkleding bedrijventerrein



Door de bestaande groene buffers te bestendigen en te optimaliseren gaat het bedrijventerrein beter op in de omgeving.

Bedrijventerrein Schoondal wordt in het oosten gescheiden van de open ruimte door de Waalshoekbeek en een groenstrook tussen de beek en de open ruimte. De ruimte voor de beek is echter heel beperkt doordat enkele bedrijfsgebouwen tot dicht tegen de beek zijn gebouwd. De uitwerking van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de beek moet ervoor zorgen dat beide functies beter met elkaar worden verzoend.

Bij het aanleggen van groene buffers nabij de Waalshoekbeek dient rekening te worden gehouden met de afstandregels rond waterlopen conform de geldende wetgeving.

Ook in het westen en zuiden van het bedrijventerrein is er vandaag geen groene buffer tussen de bedrijven en de open ruimte en woningen. Een groenstructuur zou niet alleen als buffer tussen de twee dienen maar kan bvb. ook een ontmoetingsplaats worden voor buurtbewoners en werknemers van het bedrijventerrein.



Referentie ecologische groene buffer - Bedrijventerrein Rumst (© Wienerberger)

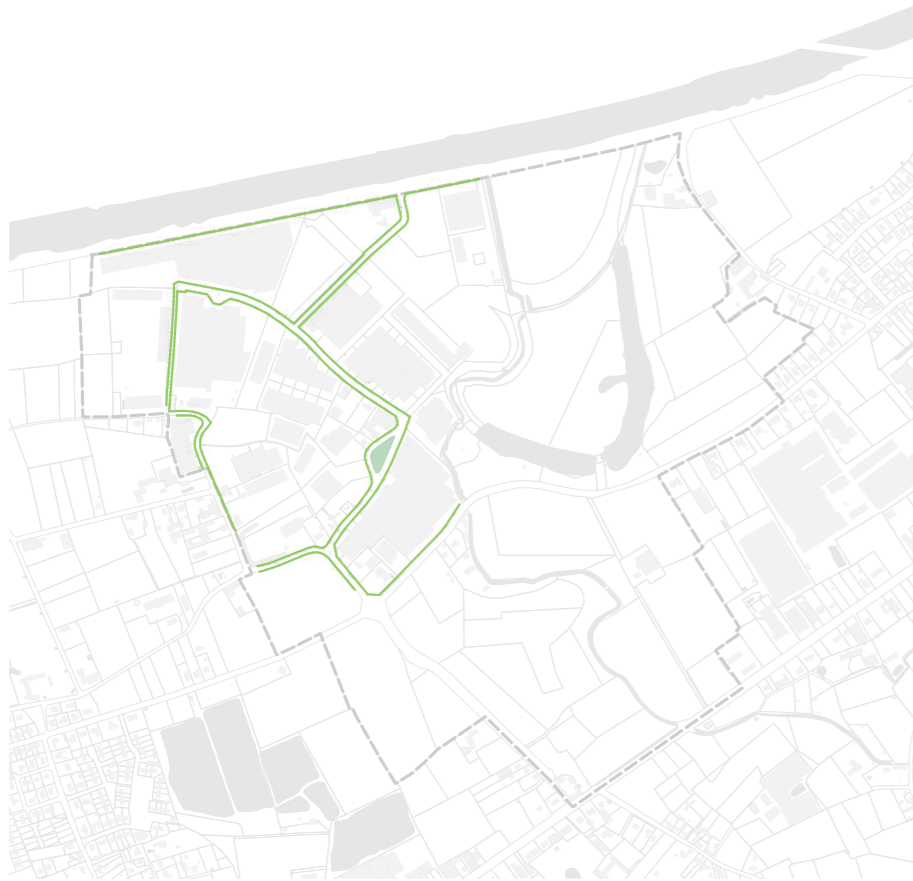


Referentie groenbuffer uitgevoerd als houtsingel (bron: Resource - De Marke)



Referentie picknickplaats binnen groene buffer - Torhout (© Benny Proot)

Veilig en groen straatbeeld

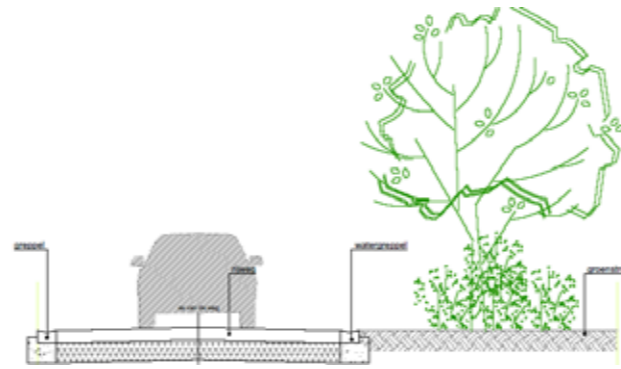


Er wordt ingezet op een veilig en groen straatbeeld. Om de veiligheid voor trage weggebruikers te verhogen wordt het aantal toegangen per bedrijf zo sterk mogelijk beperkt. Belangrijk hierbij is dat het voor zowel bezoekers en werknemers van het bedrijf alsook passerende trage weggebruikers duidelijk is waar deze toegang zich bevindt.

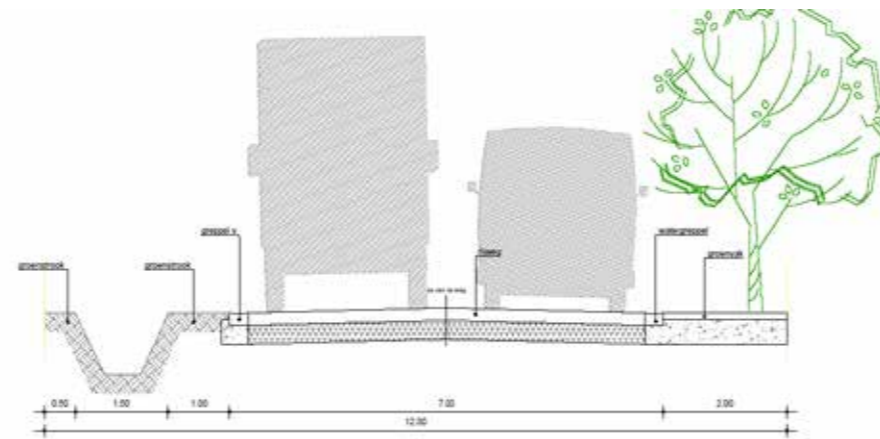
Door gebruik te maken van groen wordt de toegang geaccentueerd en wordt vermeden dat men toegang neemt waar dit niet gewenst is. Een bijkomend voordeel is het groene straatbeeld dat een dergelijke inrichting oplevert. Deze groene inrichting wordt waar noodzakelijk in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

Het parkeren dient op een kwalitatieve manier te worden georganiseerd:

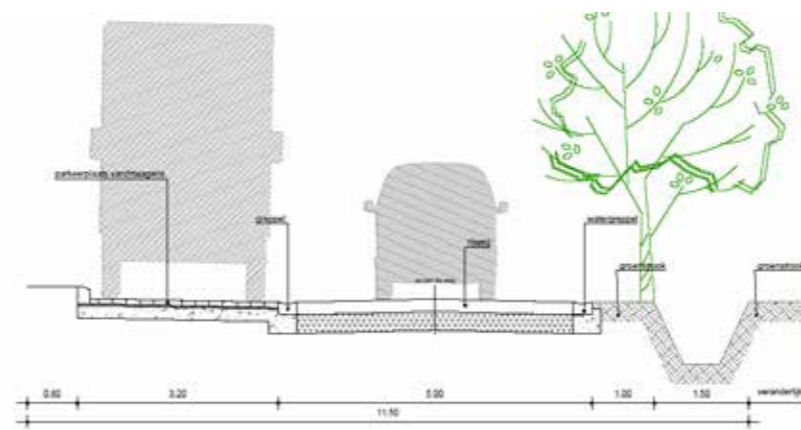
- Bij voorkeur wordt het parkeren geclusterd in parkeerhavens (die door bedrijven worden gedeeld)
- Bij nieuwbouw wordt het parkeren bij voorkeur geïntegreerd in het gebouw
- Een parking in open lucht dient zo veel mogelijk waterdoorlatend te zijn en groen te worden ingericht
- ...



Referentie dwarsprofiel wegnis bedrijventerrein (bron: Infrabureau Demey)



Referentie dwarsprofiel wegnis bedrijventerrein (bron: Infrabureau Demey)



Referentie dwarsprofiel wegnis bedrijventerrein (bron: Infrabureau Demey)



Referentie veilige toegangen - Bedrijventerrein Esserstraat Zwevegem (© Intercommunale Leiedal)

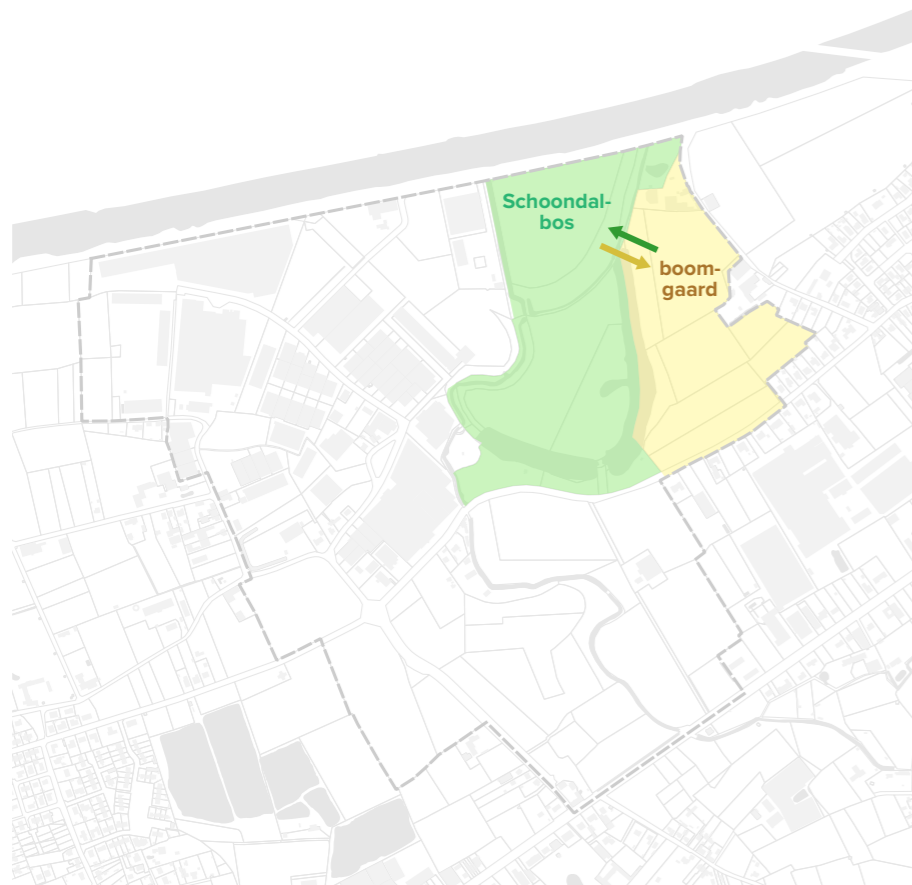


Referentie landschappelijke inrichting - Bedrijventerrein Evolis (© Intercommunale Leiedal)



Referentie groen straatbeeld - visualisatie site Treurniet (bron: Leiedal)

Bestemmingsruil boomgaard en groengebied



Binnen het plangebied wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt wordt en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied.

De boomgaard aan de Leiegoeddreef dateert van vóór 1971 maar ligt vandaag in natuurgebied. Deze boomgaard maakt deel uit van een bloeiend historisch gegroeid bedrijf dat gewent is op deze locatie. Aansluitend is er Schoondalbos, een waardevol stuk natuur dat bestemd is als landbouwgebied. Via een bestemmingsruil kunnen beide gebieden bestemd worden. De reeds ontwikkelde natuurwaarden in agrarisch gebied verkrijgen met deze bestemmingsruil een correcte juridisch-planologische basis.

Om een mogelijke bestemmingsruil te bekomen werd een deelgebied geselecteerd waarbinnen de ruimtebalans wordt onderzocht. De zones worden ingedeeld volgens de hoofdcategorie van de bestemmingen.

Vandaag is er 14,03 ha agrarische bestemming, maar is slechts 6,23 ha effectief in landbouwgebruik. Door de bestemmingswijziging kan er effectief 11,91 ha worden gebruikt als landbouwperceel. Hoewel de oppervlakte agrarische bestemming dus vermindert, vergroot in de praktijk de oppervlakte die kan gebruikt worden als landbouwperceel.

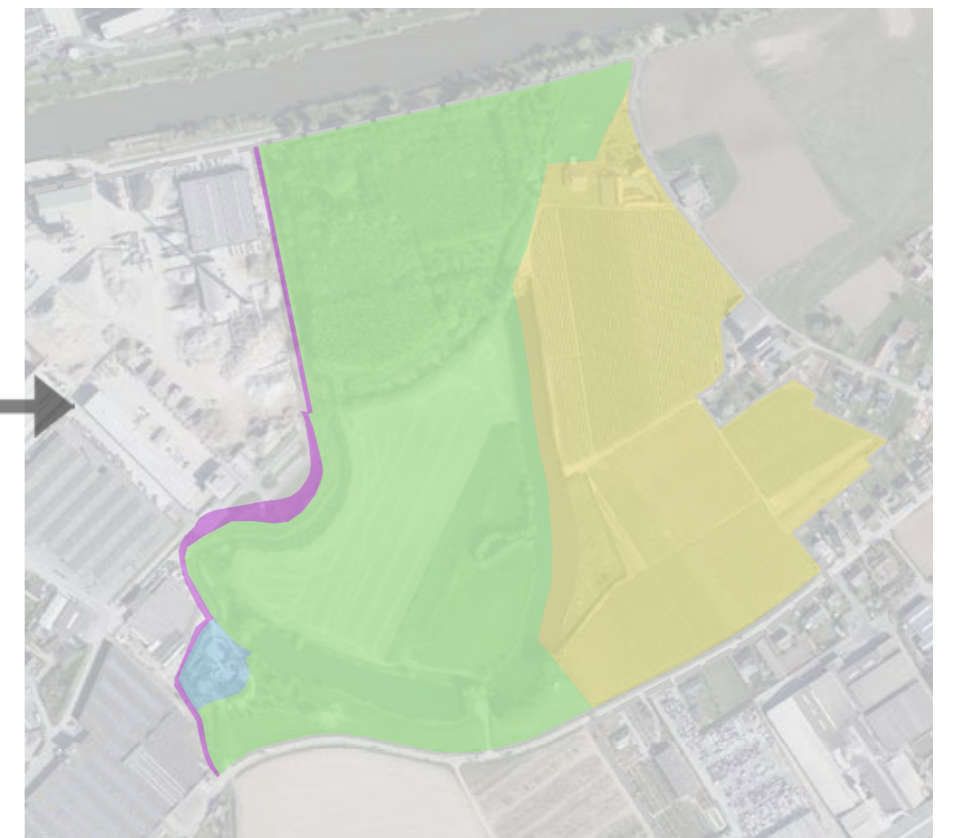


Huidige bestemmingen (grondvlakken)

Hoofdcategorie	Bestemming	ha	ha
Bedrijvigheid	Milieubelastende industrieën	0,48	0,74
	Ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,26	
Landbouw	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	14,03	14,03
Reservaat en natuur	Natuurgebied	16,37	16,37
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	0,44	0,44



Natuurgebied



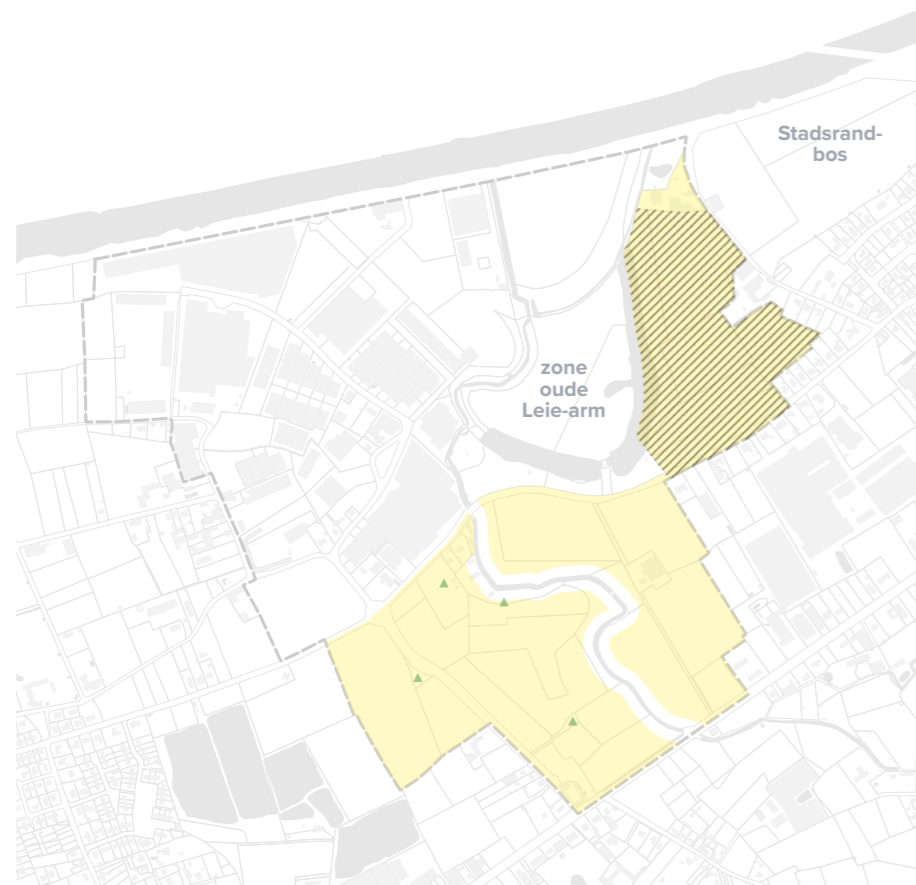
Gewenste bestemmingen (grondvlakken)

Hoofdcategorie	Bestemming	ha	ha
Bedrijvigheid	Zone voor middelgrote en grote ondernemingen	0,62	0,62
Landbouw	Zone voor landbouw	11,91	11,91
Reservaat en natuur	Zone voor natuur	18,62	18,62
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	0,41	0,41



Boomgaard

Agrarisch gebied bestendigen



Voor de zone die vandaag als boomgaard wordt gebruikt is het de intentie om binnen de stedenbouwkundige voorschriften voorwaarden op te leggen om de landschappelijke kwaliteit te garanderen. Deze landschappelijke kwaliteit kan zich uitten in de vorm van bv. een boomgaard, voedselbos...

Het agrarisch gebied ten zuiden van de Schoendalestraat wordt bestendig. De verschillende kleinschalige groenelementen in het landbouwgebied worden beschermd.

Ruimte voor blauw en groen

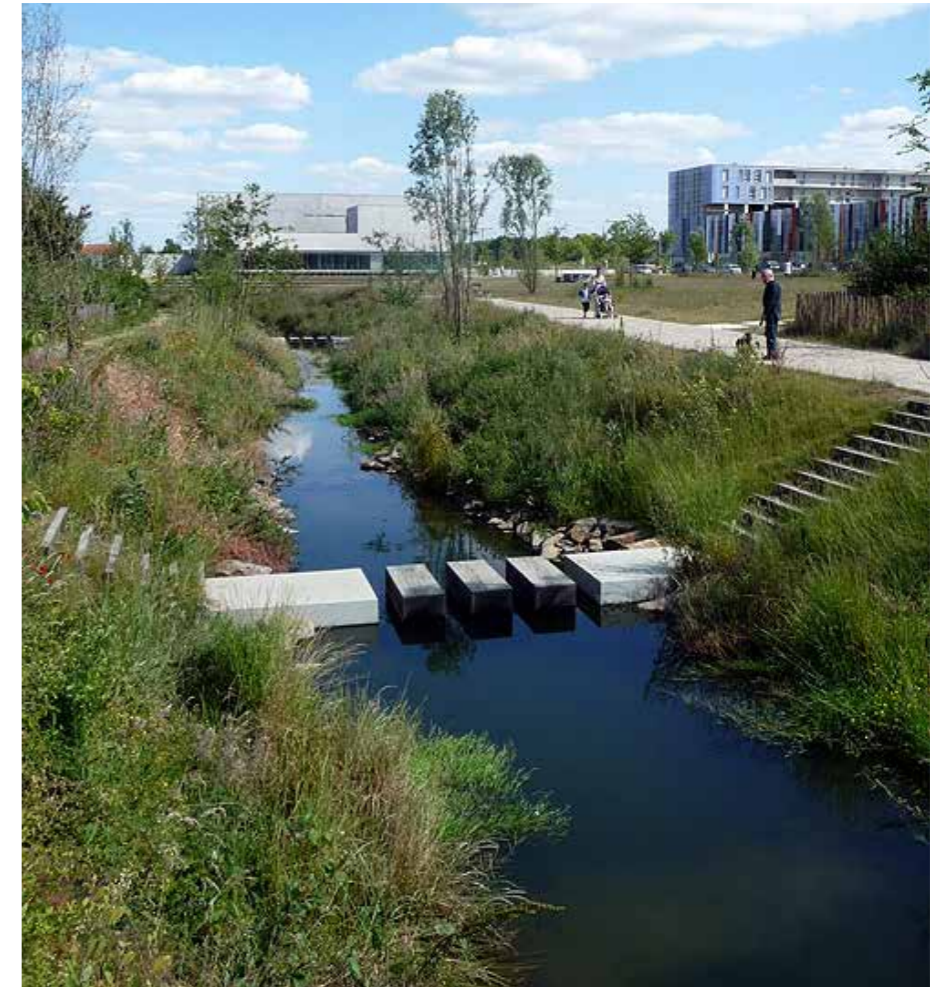


De aanwezigheid van de Waalshoekbeek is een grote opportuniteit om in de omgeving een gezond leefmilieu te behouden en te versterken:

- De beek vormt een belangrijke scheiding tussen bedrijvigheid in het westen van het plangebied en open ruimte in het oosten en fungeert als een natuurlijke buffer tussen de zones.
- Het water heeft een verkoelend effect wat positief is als bestrijding tegen hittestress.
- Het water kan een recreatief element vormen. Op vandaag is de beek echter zo goed als ontoegankelijk.

Ten zuiden stroomt de Waalshoekbeek ook door het agrarisch gebied. Vandaag komt het natuurgebied op het Gewestplan niet volledig overeen met de huidige ligging van de Waalshoekbeek. In het inrichtingsvoorstel wordt de zone voor groen (natuur) gebaseerd op de huidige loop en behoudt deze de breedte van op het Gewestplan.

De Waalshoekbeek heeft vandaag weinig ruimte en ligt verscholen in het landschap. Binnen de zone voor groen kan de beek opnieuw voldoende ruimte krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door het voorzien van zachte oevers.



Referentiebeeld water als beleving - Bottière Chênaie project Nantes (© Bruel-Delmar)



Referentiebeeld beek met zachte oevers (© ARK)

Veilig fietsen langs de (groene) Schoendalestraat



De Schoendalestraat is vandaag niet optimaal ingericht voor trage weggebruikers. Na heraanleg van deze straat kan deze fungeren als fietsverbinding tussen de kernen van Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. Ook het bedrijventerrein kan via deze route voor trage weggebruikers ontsloten worden.

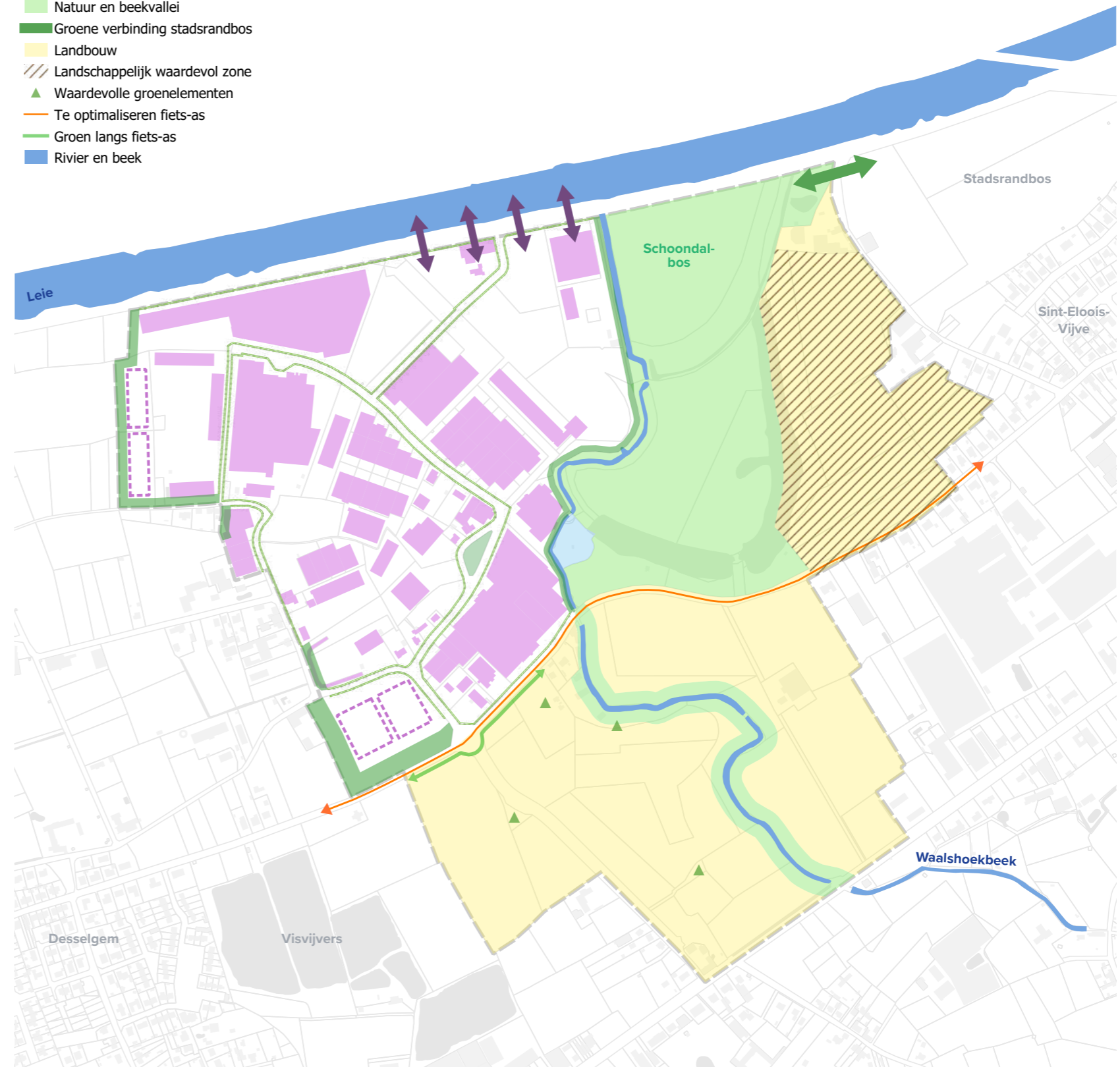
Bij de heraanleg van de Schoendalestraat kan er een bomenrij worden voorzien. In het verleden, zoals op de Ferrariskaart te zien is, waren er reeds heel wat bomenrijen langs straten in de omgeving. Deze bomenrij kan de link maken tussen het natuurgebied langs de Waalshoekbeek en de open ruimte ten (zuid)oosten van het bedrijventerrein.

5.2. Inrichtingsschets

Vanuit de voorafgaande visie en concepten werd een inrichtingsschets opgemaakt.

Deze inrichtingsschets is geen definitief ontwerp. Alle elementen werden slechts schetsmatig ingetekend en zullen worden uitgewerkt binnen de verdere fases van dit RUP.

-  Plangebied
-  Bestaande bedrijfsgebouwen
-  Potentiële nieuwe bedrijfsvolumes
-  Watergebonden bedrijvigheid versterken
-  Groene buffer
-  Groene strook
-  Te behouden groen op bedrijventerrein
-  Gemeenschapsvoorzieningen
-  Natuur en beekvallei
-  Groene verbinding stadsrandbos
-  Landbouw
-  Landschappelijk waardevol zone
-  Waardevolle groenelementen
-  Te optimaliseren fiets-as
-  Groen langs fiets-as
-  Rivier en beek



Inrichtingsschets

5.3. Alternatieven

5.3.1. NULALTERNATIEF

Het nulalternatief is het ‘alternatief’ dat erin bestaat het voornemen (plan of project) niet uit te voeren. Dit betekent het behoud van de huidige toestand. Dit houdt in dat enkel de op vandaag juridisch mogelijke activiteiten op de site mogen plaatsvinden.

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het Gewestplan en de respectievelijke RUP's van toepassing.

Afweging behoud huidige bestemmingen

De boomgaard aan de Leiegoeddreef ligt vandaag in natuurgebied. Het is echter een bloeiend bedrijf dat gewenst is op deze locatie. Vandaag is Schoondalbos, een waardevol stuk natuur, gelegen in het noorden van het plangebied binnen de Oude Leie-arm, bestemd als landbouwgebied. Door binnen dit RUP de bestemming te wijzigen naar groengebied kan dit stuk bestendig worden. Zonder RUP is een bestemmingsruil niet mogelijk.

Belang uitvoeren planopties

De Waalshoekbeek stroomt door het plangebied. De beek heeft weinig ruimte en ligt wat verscholen. Een RUP is een van de instrumenten om de beek voldoende ruimte te geven.

Conclusie nulalternatief

Onder andere op basis van deze bevindingen besliste de stad dat de voorgestelde planopties wenselijker zijn dan behoud van de huidige situatie. Zonder een bestemmingswijziging via het RUP, kan de visie van het stadsbestuur niet gerealiseerd worden en kunnen de knelpunten niet multidisciplinair aangepakt worden.

5.3.2. LOCATIEALTERNATIEF

Een locatiealternatief is een alternatief dat erin bestaat het plan of project (of delen ervan) te realiseren op een andere locatie dan die voorzien in het basisalternatief.

Planopties specifiek aan locatie

Voorliggend RUP heeft betrekking op de optimalisatie van het bouwkundig weefsel van bedrijventerrein Schoondal en het behoud van het omliggende openruimtegebied. De gestelde elementen zijn, met uitzondering van het bijkomende stuk bedrijvigheid langs de Pitantiestraat, specifiek voor deze locatie.

Mogelijke alternatieve locaties voor ontwikkelen van de gestelde bedrijvigheid

De locatie-alternatieven voor het bijkomende stuk bedrijvigheid langs de Pitantiestraat worden opgenomen binnen het Provinciaal RUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem. Hierbij kwam de locatie aan de Pitantiestraat naar voor als een geschikte locatie.

Conclusie locatie-alternatief

In onderhavige startnota zijn bijgevolg geen locatiealternatieven onderzocht.

5.3.3. INRICHTINGSVARIANTEN

Een inrichtingsalternatief is een alternatief dat erin bestaat binnen eenzelfde plan- of projectgebied een andere (ruimtelijke) configuratie van dezelfde bouwstenen te voorzien.

Randvoorwaarden

De inrichting van de site wordt grotendeels bepaald door enkele randvoorwaarden die binnen verschillende inrichtingsscenario's constant blijven. Er is een bestemmingsruil waarbij een planologisch evenwicht wordt nagestreefd. Het agrarisch gebied wordt maximaal gevrijwaard.

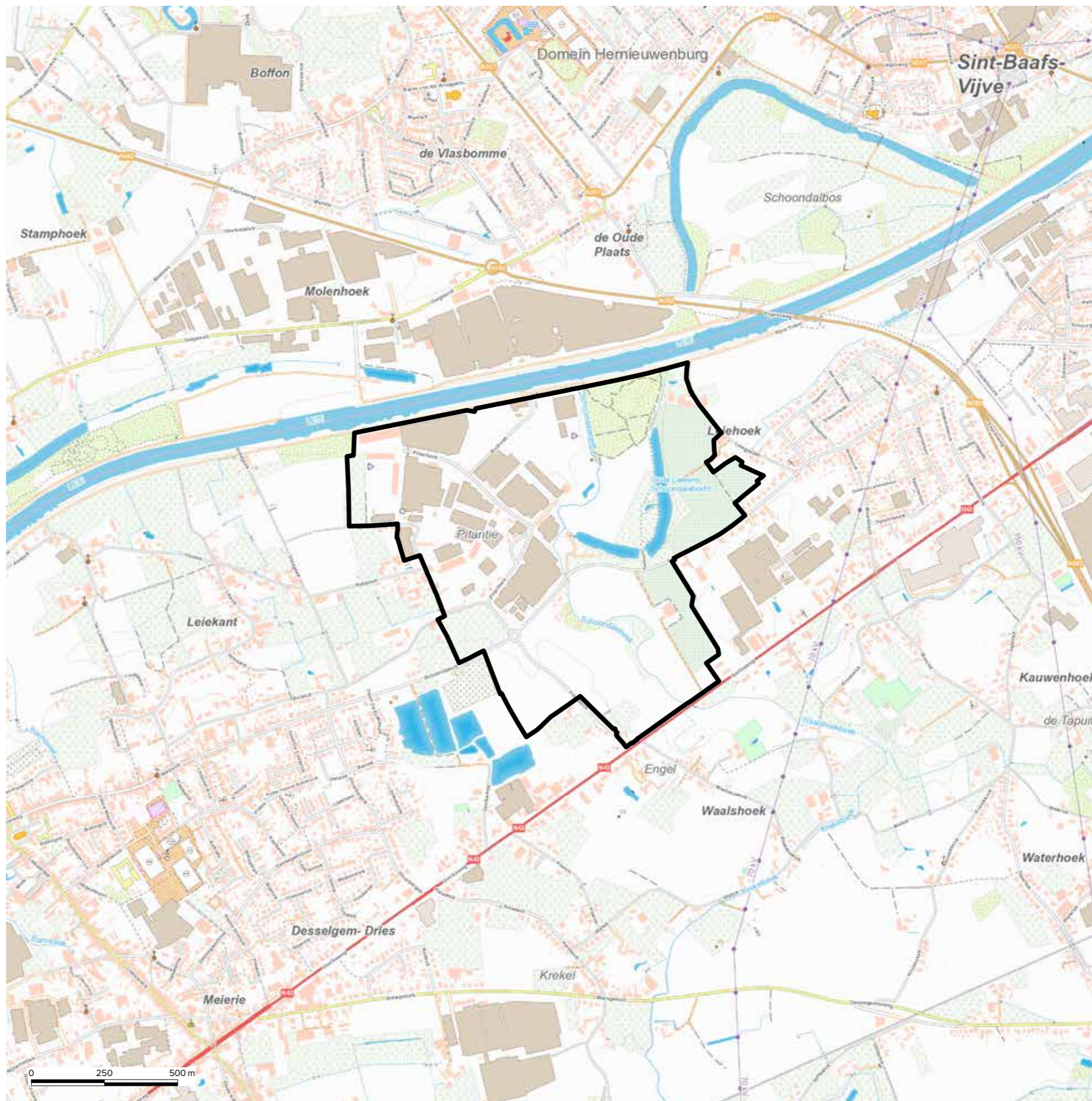
Onzekerheden

De groene buffers werden schetsmatig ingetekend. Deze zullen nog verfijnd worden in kader van de specifieke ruimtelijke omgeving. Ook zal de indicatieve bebouwingsgraad van de site verder onderzocht worden. Op die manier wordt getracht een onderbouwd voorschrift te bekomen op basis van de draagkracht van de site en omgeving.

Conclusie 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 bepaald worden.

Effectenbeoordeling



6. Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Omgeving Schoondal

6.1. Methodiek van effectenbeoordeling

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

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

De "gezondheidstoets" is een bijkomende, facultatieve toetsing door Logo Leieland met nadruk op diverse gezondheidsindicatoren. Het plangebied van het RUP en de planintenties worden specifiek en gedetailleerd vanuit de discipline gezondheid beoordeeld. Dit levert nieuwe en vaak synergetische suggesties op wat kan leiden tot een verdere kwalitatieve verhoging van het RUP. In deze effectenbeoordeling kunnen de suggesties en conclusies van de gezondheidstoets worden geïntegreerd, voor zover er geen overlappingen voorkomen. De gezondheidstoets wordt als bijlage toegevoegd.

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

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

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

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

6.2. Wijze van (milieu)effectenbeoordeling

6.2.1. HET RUP IS EEN PLAN

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

6.2.2. HET RUP VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED

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

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

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

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek(en) 10a 'industrieterreinontwikkeling' Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal (gemeentelijk) niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.

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

6.3. Beschrijving en verduidelijking van het plan

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

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor

- **Bedrijventerrein Schoondal:**
 - Specifiek wordt voor het bedrijf Vanden Boverie & Co het toekomstplan i.k.v. het planologisch attest opgenomen in het RUP.
 - Onderzoek inzake mogelijkheden om de groenbuffer rond het bedrijventerrein te optimaliseren en/of uit te breiden.
 - Verankeren van de regionale (watergebonden) bedrijvigheid, conform de ruimtelijk-economische structuur Zuid-West-Vlaanderen (juli 2014) en de resultaten in kader van Enes (m.b.t. watergebonden bedrijvigheid).
 - Aandacht voor duurzame inrichting (m.b.t. ruimte voor water, groenbuffering, trage wegen, energie) en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Hiervoor zal de gewestplanbestemming worden verfijnd en indien nodig zullen inrichtingsprincipes worden toegevoegd.
- **Omgeving Oude Leie-arm Schoondal:**
 - Bestemmingswijziging van aangrenzende gronden met een openruimte bestemming: Het betreft de omwisseling van bestemming tussen de gronden die huidig in gebruik zijn als boomgaard (bestemming natuurgebied) en de gronden in de oksel van de Oude Leie-arm, namelijk Schoondalbos, aangeduid als één van de kerngebieden van het stadsrandbos Waregem (bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde).
 - Bestendigen van het Stadsrandbos (recreatieve, ecologische en agrarische functie).
- Creatie van een nieuwe zone voor bedrijvigheid aan de Pitantiestraat.
- Bestendigen van het agrarisch gebied tussen de Schoendalestraat, Pitantiestraat en Gentseweg. Hierbij krijgt de Waalshoekbeek voldoende ruimte.
- Verkeersveiliger inrichten van de Schoendalestraat door middel van een langzame verkeersas.

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

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem (goedgekeurd door de Deputatie op dd. 19/04/2007). Er is momenteel geen BPA van toepassing op het plangebied. Binnen het plangebied situeert zich (ten oosten) het Planologisch attest Vanden Boverie & Co (2019). Andere planologische initiatieven die mogelijk interfereren met huidig voorliggend planologisch initiatief:

Planologische initiatieven binnen plangebied:

- PRUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem (in opmaak - fase startnota)
- GRUP Leievallei van Wielsbeke tot Deinze (in opmaak - fase startnota)

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

Het plangebied is gelegen op ca. 20 km van de grens met Frankrijk en ca. 15 km van Wallonië.

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

6.3.4. FASE VAN OPMAAK VAN HET PLAN OF PROGRAMMA

DATUM GOEDKEURING
startnota
scopingnota
voorontwerp
ontwerp

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

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

6.3.6. BIJDRAGE VAN HET PLAN TOT OPLOSSINGEN VAN BESTAANDE MILIEUPROBLEMEN

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn. Het RUP zal bijdragen aan een verbetering, duurzaam bedrijventerrein bestendig voor de klimaatveranderingen. De woon- en leefkwaliteit binnen de kern van Wevelgem, in overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en het masterplan 'centrum Wevelgem'. De huidige waardevolle groenzones worden juridisch verankerd. Zo wordt er o.a. meer de groenbuffer van het bedrijventerrein bestendig en geoptimaliseerd voor openbaar groen waarbij de Waalshoekbeek eveneens voldoende ruimte krijgt.

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

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

6.3.8. OVERZICHT VAN MOGELIJKE MILIEUMAATREGELEN DIE VANAF HET BEGINSTADIUM WORDEN INGEALCULEERD

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

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

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

7. Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten

7.1. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

7.1.1. ALGEMENE METHODIEK

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

- Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een “ingreepeffectschema” de mogelijke activiteiten en werken die op basis van het plan kunnen plaatsvinden geëvalueerd op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.
- De beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, het landschap, de mobiliteit en de samenhang tussen de genoemde factoren. Deze disciplines worden verder uitgewerkt in 7.3. De referentiesituatie wordt per milieudiscipline beschreven en daarna worden de ingrepen en hun effect beschreven. Hierna wordt aangegeven als er bij de verdere opmaak van het RUP nog milieueffecten zijn die verder onderzocht dienen te worden. Dit wordt, indien van toepassing, aangevuld met eventuele milderende en/of flankerende maatregelen en eventuele leemten in de kennis. Per milieudiscipline wordt er aangegeven als er aanzienlijke milieueffecten kunnen voorkomen.
- Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

7.1.2. INGREEPEFFECTSCHEMA

Voor een eerste beoordeling van de milieueffecten worden in een “ingreepeffectschema” de mogelijke activiteiten die op basis van het gemeentelijk RUP kunnen worden uitgevoerd bekeken op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden. De disciplines worden dan verder in 7.3 uitgewerkt.

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE			EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES										
INGREEP	OMVANG	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIMTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GRONDSTOFFENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN, CULTUREEL ERFGOED EN LANDSCHAP	MOBILITEIT
Bestendigen uitbreiding zone voor bedrijvigheid Van den Buverie & co (vervolg planologisch attest)	ca 1,4 ha	P	N	N	N	N	N*	N	N*	N	N	N	N
Uitbreiding zone voor bedrijvigheid hoek Pitantiestraat en Schoendalestraat (herbestemming van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid)	ca 3,1 ha	P	N*	N*	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	S*
Bestendigen bestaande groene buffers....	> 1 ha	P	N	N	+	/	N	+	N	N	/	N	N
Bestemmingsruil boomgaard en groengebied	ca. 30 ha	P	N	N*	N	N	S*	+	N	N	N	N	N
Herbestemming HPG in groene bestemming naar agrarische bestemming	ca 0,7 ha	P	N	N*	S*	N	N*	N	N	N	N	N	N
Bestendigen bestaande zone voor bedrijvigheid en verankeren van de regionale (watergebonden) bedrijvigheid	ca 45 ha	P	N	N	N	N	N	N*	N*	N	N	N	N*
Bestendigen agrarisch gebied	ca. 33 ha	P	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N*
Groenbestemming afstemmen volgens huidige loop Waalshoekbeek	> 1 ha	P	+	+	+	N	N	+	N	N	N	N	N
Schoendalestraat als groene fietsverbinding	> 1 ha	P	+	N	N	N	N	N	+	N	N	+	+

N: niet significant effect

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

S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

7.2. Planalternatieven

Voor een bespreking van de planalternatieven (nulalternatief, locatiealternatief en inrichtingsvarianten) wordt verwezen naar hoofdstuk 'Alternatieven' achteraan de toelichtingsnota.

7.3. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

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

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen langs de Leie tussen Desselgem en Sint-Eloois-Vijve. Binnen het plangebied bevindt zich een zone voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en een groengebied. De zone voor bedrijvigheid, Schoondal, betreft een oudere zone voor bedrijvigheid. Ten oosten van het bedrijventerrein bevindt zich binnen een afgesneden Oude Leie-arm een stuk van het Schoondalbos. Ten oosten van de Oude Leie-arm bevindt zich een boomgaard met hoevewinkel. Ten zuiden van het bedrijventerrein bevinden zich verschillende akkers binnen een agrarisch landschap en wordt het plangebied begrensd door de N43, Gentseweg.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Leie, waarvan ten noorden opnieuw een zone voor bedrijvigheid aanwezig is. Ten zuidoosten van het plangebied situeert zich op 500 m van het woongebied de woonkern Desselgem. Westelijk gelegen van het plangebied bevindt zich ten westen van het boomgaardbedrijf Hoeve Lambrecht opnieuw een woonwijk.

Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk bouw- en industriële bedrijven aanwezig met bijhorende diensten. Op pagina 15 van de startnota wordt een overzicht gegeven van de voornaamste bedrijven die vandaag aanwezig zijn op het bedrijventerrein. Op pagina 24 en 25 van de startnota wordt een overzicht gegeven van de toegekende milieu- en omgevingsvergunningen binnen het plangebied.

Volgens de milieudienst van de stad zijn er geen recente klachten of andere vormen van milieuhinder in relatie met het plangebied. Er zijn geen specifieke problemen gekend i.v.m. de gezondheid of de veiligheid van mensen.

Binnen een straal van 2 km van het plangebied bevinden zich drie lage drempel Seveso-inrichtingen.

- Unilin: Ooigemstraat 3, 8710 Wielsbeke: bedrijvigheid betreft het vervaardigen van vloerbedekking uit hout en vinyl
- Progalys: Gentseweg 493, 8793 Waregem: bedrijvigheid betreft groothandel in vaste, vloeibare en gasvormige brandstoffen en aanverwante producten
- Unilin Systems: Wargemstraat 112, 8792 Waregem: bedrijvigheid betreft het vervaardigen van fineer en van panelen op basis van hout

Voor Seveso-bedrijven geldt dat deze nauwgezet opgevolgd worden en diverse maatregelen treffen om risico's en de impact van mogelijke incidenten te reduceren. Wanneer het bedrijf een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag aanvraagt of een melding indient zal deze beoordeeld worden inzake veiligheid. Hierbij zullen de aspecten omtrent brandveiligheid, verkeersveiligheid, veiligheid op de werkvloer, opslag gevaarlijke stoffen... getoetst worden aan de reële situatie op het bedrijf.

Belangrijk is dat voor de referentiesituatie ter hoogte van de uitbreiding van het bedrijf Vanden Boverie & Co uitgegaan wordt van de planologische situatie van vóór het planologisch attest in 2019, waar bij de huidige (reeds gerealiseerde) uitbreiding van bedrijvigheid nog niet aanwezig was en nog agrarisch gebied betrof. Voor het overige plangebied wordt uitgegaan van de huidige bestaande situatie (dit geldt voor de beoordeling van elke discipline).

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De belangrijkste doelstellingen binnen dit planningsinitiatief met betrekking tot het aspect mens-gezondheid betreffen de uitbreiding en bestendigen van de zone voor bedrijvigheid.

- Afwerken, bestendigen en optimaliseren van zone voor bedrijvigheid: Enerzijds wordt de bestemmingswijziging ter hoogte van de site ten noorden van de Spildoornstraat, opgenomen in het planologisch attest 'Vanden Boverie & Co' uit 2019 met dit RUP bestendigd. Deze site is op vandaag reeds ontwikkeld. Anderzijds is er de uitbreiding van het huidig bedrijventerrein met de site ten westen van de Pitantiestraat als, aangeduid in het PRUP Bedrijvigheid Economische Subregio Waregem. De bestaande zone voor bedrijvigheid blijft behouden.
- Agrarisch landschap toekomstbestendig maken: Met dit planningsinitiatief wordt een bestemmingsruil voor ogen gehouden tussen de zone parkgebied die op vandaag in gebruik genomen wordt als boomgaard en met het agrarisch gebied tussen de Oude Leie-arm en de Leie (aansluitend op Schoondalbos).

De uitbreiding van het bedrijf Vanden Boverie & Co werd reeds beoordeeld in de plan-mer-screening in het kader van het verkrijgen van het planologisch attest (SCRPL17264). Daarin wordt gesteld dat deze beperkte uitbreiding geen impact heeft op het aspect mens-gezondheid. De screening werd opgemaakt en goedgekeurd in 2019. De ontwikkelingen voorzien op de beperkte uitbreiding van het industriegebied zijn reeds gerealiseerd. Er worden in de huidige referentiesituatie geen negatieve effecten waargenomen of vastgesteld ten opzichte van de situatie waarbij deze uitbreiding nog niet gerealiseerd werd. Er worden geen wijzigingen voorzien in de geplande situatie ten opzichte van de huidige reële situatie. De conclusie dat deze (bestendiging) van uitbreiding van de bedrijvigheid geen negatieve effecten met zich meebrengt voor aspect mens-gezondheid blijft.

Bij de uitbreiding van bedrijvigheid met de site ten westen van de Pitantiestraat, wordt eenzelfde type bedrijvigheid voorzien zoals deze reeds aanwezig is in het huidig regionaal bedrijventerrein. De aansluiting van een beperkte nieuwe zone met het bestaande bedrijventerrein, brengt met zich mee dat de effecten die een nieuwe uitbreiding kan veroorzaken in dezelfde lijn liggen met de effecten zoals deze op vandaag reeds waargenomen worden t.o.v. het huidige bedrijventerrein. Op vandaag zijn er geen (aanzienlijke) negatieve effecten op vlak van mens-gezondheid waardoor deze in de geplande situatie ook niet verwacht zullen worden.

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

In de gezondheidstoets worden er diverse suggesties gegeven om de gezondheid van de mensen in en rondom het plangebied te verbeteren.

RVR-toets

Binnen het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven gelegen en worden geen Seveso-activiteiten toegelaten. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt dus in het RUP uitgesloten. Het plangebied is wel gelegen binnen de 2 km van een Seveso-inrichting, met name binnen de perimeter van de lagedrempelinrichtingen Unilin, Unilin Systems en Progalis.

In het kader van de RUP-procedure wordt in deze fase van startnota ook een adviesvraag RVR gesteld. Het resultaat van deze adviesvraag wordt in de volgende

fases van de planningsprocedure verder geïntegreerd binnen de uitwerking van de effectenbeoordeling.

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

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

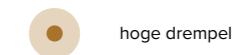
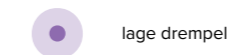
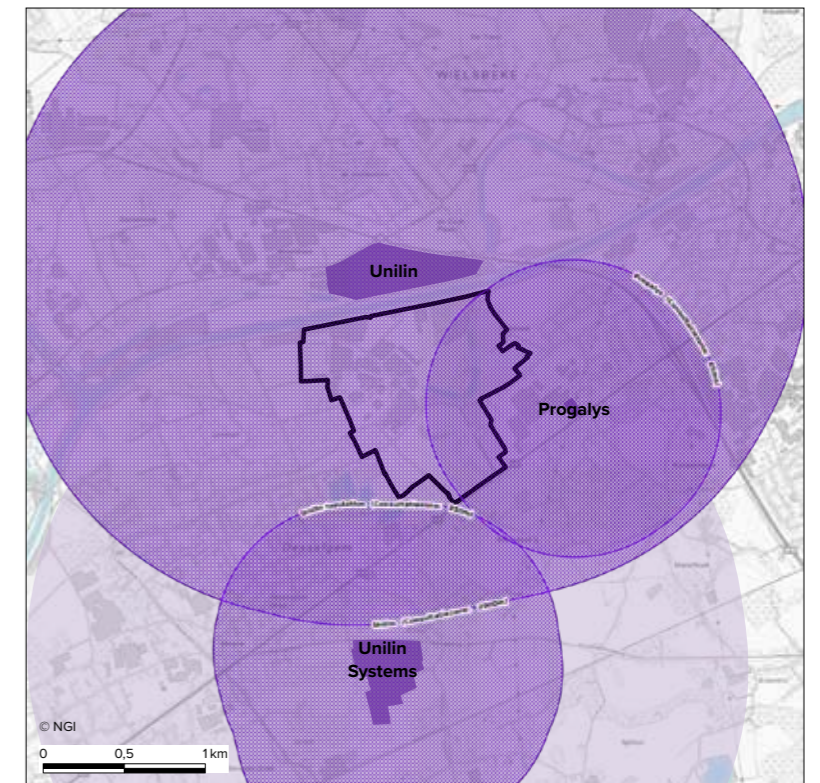
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

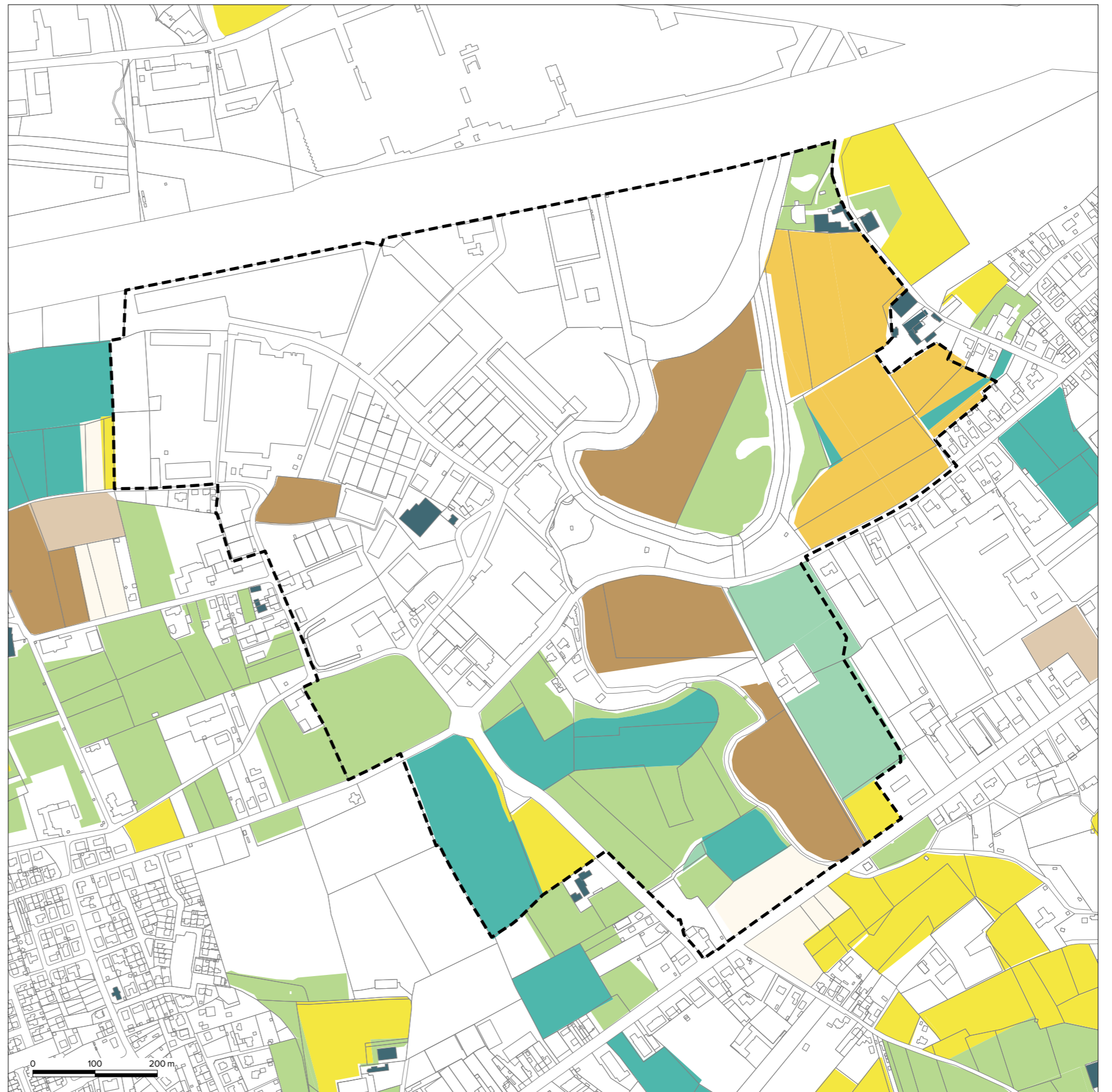


Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2021



-  landbouwinfrastructuur
-  groenten, kruiden en sierplanten
-  grasland
-  voedergewassen
-  aardappelen
-  granen, zaden en peulvruchten
-  maïs
-  fruit en noten
-  houtachtige gewassen



7.3.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen langs de Leie tussen woonkernen van Desselgem en Sint-Eloois-Vijve. Binnen het plangebied bevindt zich een zone voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en een groengebied. Ten oosten van het bedrijventerrein Schoondal bevindt zich binnen een afgesneden Oude Leie-arm een stuk van het Schoondalbos. Ten oosten van de Oude Leie-arm bevindt zich een boomgaard met hoevewinkel. Ten zuiden van het bedrijventerrein zijn er verschillende akkers binnen een agrarisch landschap aanwezig waarna het zuiden van het plangebied begrensd wordt door de N43, Gentseweg.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Leie, waarna ten noorden opnieuw een zone voor bedrijvigheid aanwezig is. Ten zuidoosten van het plangebied situeert zich op 500 m van het woongebied de woonkern Desselgem. Westelijk gelegen van het plangebied bevindt zich ten westen van het boomgaardbedrijf Hoeve Lambrecht opnieuw een woonwijk (Sint-Eloois-Vijve).

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

- Gebied voor milieubelastende industrieën
- Ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- Agrarisch gebied
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Natuurgebied

Er zijn géén BPA's van toepassing met betrekking tot het plangebied. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van volgende RUP's

- PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem herziening
- PRUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium (2015)

Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. De zone rond het bedrijventerrein Schoondal is niet ingedeeld onder een categorie.

- Het RUP voorziet met de voorliggende planopties aan de doelstellingen van het RSV. Het RUP voorziet het behoud van de bestaande open ruimte en economische concentraties.
- De planopties van het RUP voldoen aan de gestelde strategische doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- Het plangebied is volledig gelegen binnen het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Waregem. De doelstellingen van het RUP voldoen aan de gestelde uitgangspunt.
- De planopties voorliggend in huidig RUP voorzien het behouden, vrijwaren en versterken van de bestaande open ruimte. De economische activiteiten worden geconcentreerd. De planopties zijn conform het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.
- De doelstellingen van het RUP voldoen aan de gestelde uitgangspunten van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Hierbij is het van belang dat er bij het ontwikkelen van een bijkomend stuk zone voor bedrijvigheid op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat voldoende ruimte wordt voorzien voor een openruimteverbinding.

Het plangebied is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. Er zijn echter wel in het oosten (aardappelen, fruit) en zuiden (aardappelen, grasland, houtachtige gewassen...) van het plangebied verschillende percelen in landbouwgebruik.

< *Zie kaart Landbouwgebruikspercelen*

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP heeft o.a. als doelstelling om de bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid, zoals aangegeven in het planologisch attest voor Vanden Buverie & Co, te bestendigen. Gezien

- het een bestendiging is van een planologische wijziging die reeds beoordeeld en goedgekeurd werd bij de goedkeuring van het planologisch attest
- gezien de beperkte oppervlakte van deze bestemmingswijziging
- gezien de percelen in kwestie direct aansluitend bij het reeds bestaande bedrijventerrein

is het effect op de ruimtelijke ordening slechts beperkt.

Daarnaast wordt de agrarische bestemming ter hoogte van de site ten westen van de Pitantiestraat gewijzigd naar een bestemming bedrijvigheid. De bestemmingswijziging is te verantwoorden omwille van het feit dat deze nieuwe zone een afwerking van het bestaande bedrijventerrein betreft, waarvan de compacte aansluiting op het bestaand bedrijventerrein geen versnippering bewerkstelligt maar juist een bundeling van gelijkaardige functies beoogt. Het GRS voorziet in deze zone een groene verbinding tussen de openruimtegebieden ten westen en ten oosten van deze zone. Het niet uitvoeren van deze ruimtelijke visie wordt ondervangen door de groene verbinding te integreren in een ruime groenbuffer ter hoogte van de percelen in kwestie. Er gaat een beperkt negatief effect gepaard met deze bestemmingswijziging, gezien er geen compensatie voor het verlies aan agrarisch gebied voorzien wordt. Echter gezien bovenstaande argumenten kan geconcludeerd worden dat deze niet als aanzienlijk kunnen beschouwd worden.

Binnen het plangebied wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat op vandaag grotendeels natuurgebied is en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De huidige agrarische activiteiten kunnen op deze manier bestendigd worden, en de reeds ontwikkelde natuurwaarden in agrarisch gebied verkrijgen met deze bestemmingsruil eveneens een correcte juridisch-planologische basis. De ruimtebalans die werd opgemaakt in het kader van deze bestemmingsruil geeft aan dat er slechts beperkt ingeboet wordt op zones met agrarische bestemming ten opzichte van een beperkte toename voor zones voor natuur. Vandaag is er 14,03 ha agrarische bestemming, maar is slechts 6,23 ha effectief in landbouwgebruik. Door de bestemmingswijziging kan er effectief 11,91 ha worden gebruikt als landbouwperceel. Hoewel de oppervlakte agrarische bestemming dus vermindert, vergroot in de praktijk de oppervlakte die kan gebruikt worden als landbouwperceel.

Er kan geconcludeerd worden dat er in het kader van deze bestemmingsruil geen aanzienlijke effecten gepaard gaan op het vlak van ruimtelijke ordening.

Het agrarisch gebied ten zuiden van de Schoendalestraat wordt met voorliggend planologisch initiatief bestendigd en de verschillende groene elementen in het landbouwgebied worden beschermd. Andere beperkte bestemmingswijzigingen met betrekking tot groenbuffers, groene verbindingen hebben geen grootschalige impact op de ruimtelijke ordening en beogen het toekomstbestendig maken van het plangebied. Het bestendigen en beperkte wijzigingen van deze bestemmingen zijn kleinschalig en worden doorgevoerd om de huidige ruimtelijke ordening future proof te maken. Op vlak van ruimtelijke ordening gaan hiermee geen negatieve effecten gepaard.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.3. EFFECT OP DE BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

Referentiesituatie

Het plangebied bevat verschillende zones met variërende natuurwaarden.

Het Schoondal bos, gelegen binnen de zone tussen het Jaagpad - Oude Leie-arm (Schoendalebocht). Op de biologische waarderingskaart wordt het Schoondalbos als biologisch waardevolle zone aangeduid, met als karteringseenheid gemengd loofhout, aanwezigheid van jong loofbos (exclusief populier). Op vandaag is deze zone in het beheer van ANB en maakt deze deel uit van het toekomstig stadsrandbos van Waregem en Wielsbeke. Langs het jaagpad (Schoendalebocht) werd een speelbos van 6,49 ha ingericht en verschillende wandelpaden.

De oevers van de Oude Leiearm en het noordelijk deel van de Waalshoekbeek worden aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen met als karteringseenheden rietruigte (wz) en vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem (sf). Ten oosten van het bedrijventerrein bevindt zich binnen een afgesneden Oude Leie-arm een stuk van het Schoondalbos. Schoondalbos is het toekomstige 'open stadsrandbos' van Waregem en Wielsbeke.

Een perceel aan de oostelijke oever van de Schoendalebocht, wordt aangeduid als biologisch waardevol met als karteringseenheid, weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf (hpr) en bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (Salix sp.) (kps). Het perceel wordt eveneens ingekleurd als historisch permanent grasland (hpg) en dus als verboden te wijzigen vegetatie. Op vandaag is het perceel effectief in graslandbeheer.

In het zuidelijk deel van het plangebied, ter hoogte van de Waalshoekbeek tussen de Oude Leie-arm en de Gentseweg, worden de oevers aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met verschillende karteringseenheden: soortenarm permanent grasland (hp), bomenrij met dominantie van els (kba), bomenrij met dominantie an (al dan niet) geknotte wilg (kbs), bomenrij met dominantie van populier (kbp).

In het zuiden van het plangebied, ten westen van de Waalshoekbeek is een perceel aanwezig dat aangeduid wordt als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met verschillende karteringseenheden: soortenarm permanent cultuurgrasland (hp), houtkant met dominantie van wilg (Salix sp.) (khs) en houtkant met dominantie van els (Alnus sp.) (kha).

Tenslotte is er nog een klein driehoekig perceel aangeduid op de BWK als biologisch waardevol gelegen op het zuidwestelijk deel van het plangebied ten westen van de Pitantiestraat. Meer specifiek betreft het de karteringseenheid populierenbestand op vochtige bodem met ondergroei van bomen en struiken (lhb).

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied, genaamd West-Vlaamse Leievallei, is gelegen op ongeveer 250 m ten noorden van de uiterst noordoostelijke grens van het plangebied, aan de overzijde van de Leie. Het gebied is aangeduid als Grote Eenheid Natuur (GEN) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingengebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), met als gebiedsnummer: 126 en id: 118. De Leievallei is een belangrijke natuurlijke corridor, waar o.a. via rivierherstel gewerkt wordt aan natuurontwikkeling in de vroegere meersen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

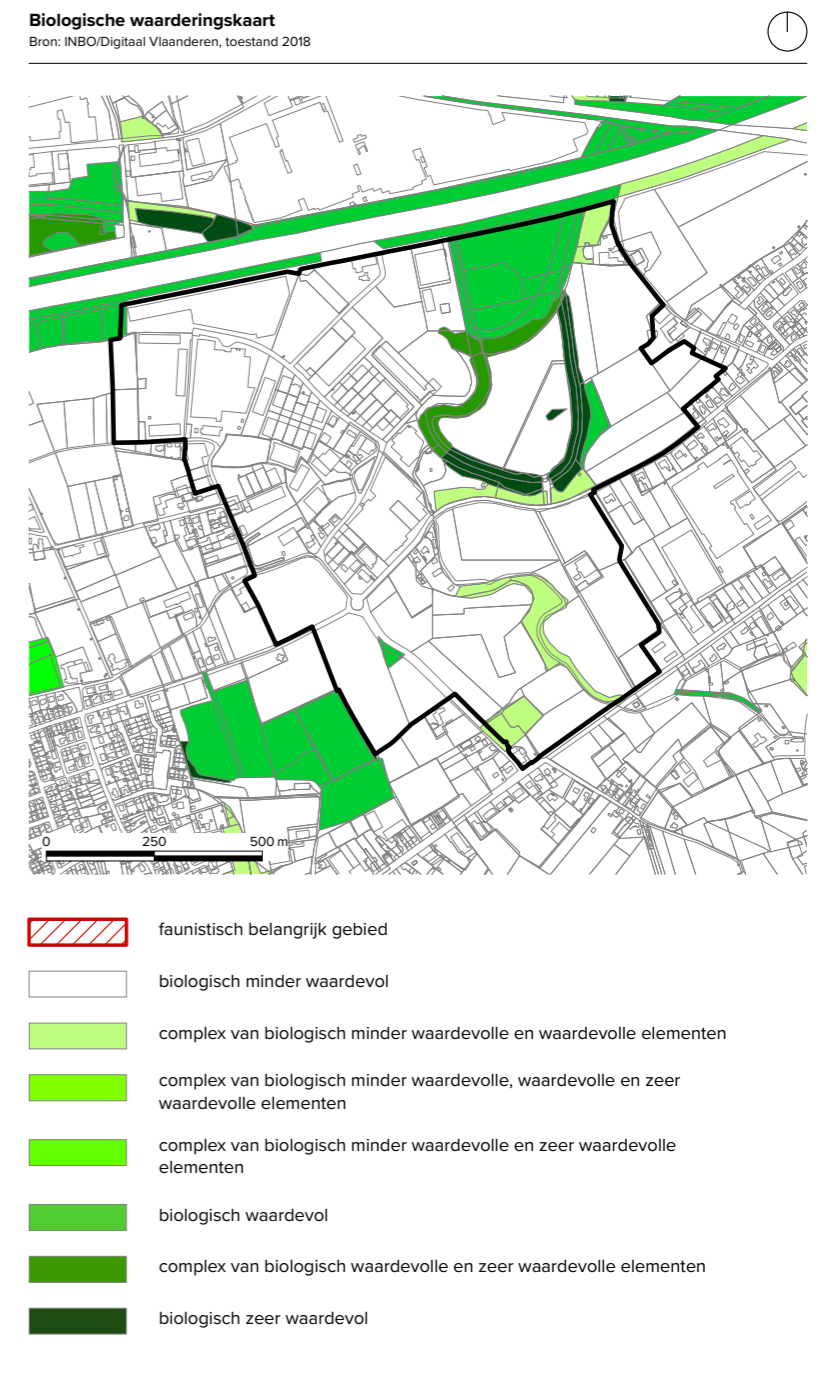
Het RUP heeft o.a. als doelstelling om de bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid, zoals aangegeven in het planologisch attest voor Vanden Buverie & Co, te bestendigen. Deze bestemmingswijziging heeft een beperkte impact gezien de landbouwfunctie wordt omgezet naar een bebouwde omgeving met als functie bedrijvigheid. Deze functie is in de huidige (vergunde) reële situatie op vandaag reeds aanwezig. In de plan-mer-screening opgemaakt i.k.v. het planologisch attest werd reeds beoordeeld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten zijn. Op vandaag worden geen aanzienlijke negatieve effecten ten opzichte van biologisch waardevolle zones in en buiten het plangebied door deze bestemmingswijziging waargenomen ten opzichte van de situatie voor de beperkte uitbreiding met bedrijvigheid werd uitgevoerd. Met dit planologisch voornemen wordt een optimalisering van de groenbuffer rond de zone voor bedrijvigheid in het plangebied voorgesteld. Een planologische bestendiging én optimalisering van deze buffer, ook ter hoogte van deze reeds gerealiseerde uitbreiding met bedrijvigheid, kan een gunstig effect met zich meebrengen voor het groene netwerk tussen de verschillende biologisch waardevolle zones binnen het plangebied en de nabije omgeving.

Daarnaast wordt de agrarische bestemming ter hoogte van de site ten westen van de Pitantiestraat gewijzigd naar een bestemming bedrijvigheid. Deze bestemmingswijziging heeft geen onmiddellijk direct ruimtebeslag van biologisch waardevolle zones tot gevolg. Het GRS voorziet in deze zone een groene verbinding tussen de openruimtegebieden ten westen en ten oosten van deze zone. Het niet uitvoeren van deze ruimtelijke visie wordt ondervangen door de groene verbinding te integreren in een ruime groenbuffer ter hoogte van de percelen in kwestie. Er kan uitgegaan worden van een beperkt negatief effect gepaard met deze bestemmingswijziging.

Binnen het plangebied wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt wordt en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De huidige agrarische activiteiten (boomgaard) kunnen op deze manier bestendig worden, en de reeds ontwikkelde natuurwaarden in agrarisch gebied verkrijgen met deze bestemmingsruil eveneens een correcte juridisch-planologische basis. Er wordt uitgegaan van een positief effect gezien:

- de huidige natuurwaarden (Schoondalbos) zo ook planologisch bestendigd worden.
- er met deze bestemmingsruil een aaneengesloten groene bestemming wordt gecreëerd binnen de Oude-Leie arm.
- Voor de zone die vandaag als boomgaard wordt gebruikt is het de intentie om binnen de stedenbouwkundige voorschriften voorwaarden op te leggen om de landschappelijke kwaliteit te garanderen. De groene bestemming die met deze bestemmingsruil een agrarische bestemming verkrijgt kan in de geplande situatie wel degelijk nog een versterkend element zijn in de realisatie van het groene netwerk in, en in de nabije omgeving, van het plangebied (Stadsrandbos).

Echter voor het perceel die aangeduid wordt als historisch permanent grasland wordt in het huidige planvoornemen voorzien dat deze in een agrarische bestemming komt te liggen. Dit impliceert dat deze niet meer onder een groene bestemming valt en dat de verboden die volgens het natuurdecreet beschreven worden voor het wijzigen van het HPG niet meer van toepassing zijn. Daarmee vervalt een zekere bescherming van het HPG. Echter kan wel geargumenteed worden dat deze zich vervolgens bevindt in een gebied met agrarische bestemming met ecologisch belang waarbij de vergunningsplicht voor het wijzigen van het HPG volgens het natuurdecreet wel nog van kracht is. Het HPG is op vandaag effectief in een graslandbeheer, er zijn geen intenties om dit op beheer na de bestemmingswijziging eveneens te wijzigen. Gezien



de minder beschermde status van het HPG door de bestemmingswijziging wordt uitgegaan van een negatief effect dat echter niet aanzienlijk is.

Langsheen de oevers van de Waalshoekbeek worden in de referentiesituatie complex biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen waargenomen. De groene bestemming langsheen de beek in het inrichtingsvoorstel wordt gebaseerd op de huidige loop en behoudt de breedte van op het Gewestplan. De Waalshoekbeek heeft vandaag weinig ruimte en ligt verscholen in het landschap. Binnen de zone voor groen kan de beek opnieuw voldoende ruimte krijgen. Met het huidig planologisch voorstel verkrijgt het traject van de beek binnen het plangebied de planologisch juridische basis om deze als een volwaardig groenblauw traject en corridor te laten functioneren. Er wordt in de geplande situatie uitgegaan van een positief effect.

Voor de andere biologisch waardevolle zones wordt de huidige bestemming bestendigd. Er zijn geen intenties gekend om het gebruik van deze zones in de geplande situatie te wijzigen. Er worden verder geen negatieve effecten verwacht.

De bedrijvigheid wordt in de geplande situatie slechts in een beperkte mate uitgebreid. Nieuwe grootschalige industriële activiteiten worden niet verwacht, gezien de uitbreiding enerzijds een bestendiging van de huidige bestaande situatie betreft, anderzijds een beperkte uitbreiding en afwerking van de zone voor bedrijvigheid. De impact op vlak van stikstof op het VEN-gebied ten noordoosten van het plangebied wordt op vandaag niet als significant waargenomen. Met de beperkte uitbreiding worden dan ook geen significant negatieve effecten verwacht in de geplande situatie voor het VEN-gebied ten opzichte van de referentiesituatie.

Natuurtoets

De algemene natuurtoets gaat na of vermijdbare schade wordt veroorzaakt. Vermijdbare schade is de schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bijvoorbeeld met andere materialen, op een andere plaats...). Het betreft dus niet de schade die onvermijdelijk het gevolg is van de totstandkoming van een bepaalde ontwikkeling maar werkelijk de schade die vermeden kan worden. Deze 'zorgplicht' geldt altijd en overal, maar niet echt dwingend, meer als principe. Onvermijdbare schade is toegelaten mits een motiveringsplicht. Onvermijdbare schade is de schade die men hoe dan ook zal veroorzaken, op welke wijze men de activiteit ook uitvoert. Vermijdbare schade is die schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bv. met andere materialen, op een andere plaats...) en is overal in Vlaanderen verboden.

Onherstelbare schade betekent dat de schade niet meer kan hersteld worden. Een activiteit met onvermijdbare schade die wel herstelbaar is, mag wel worden vergund.

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, wordt veroorzaakt.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.4. EFFECT OP ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

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

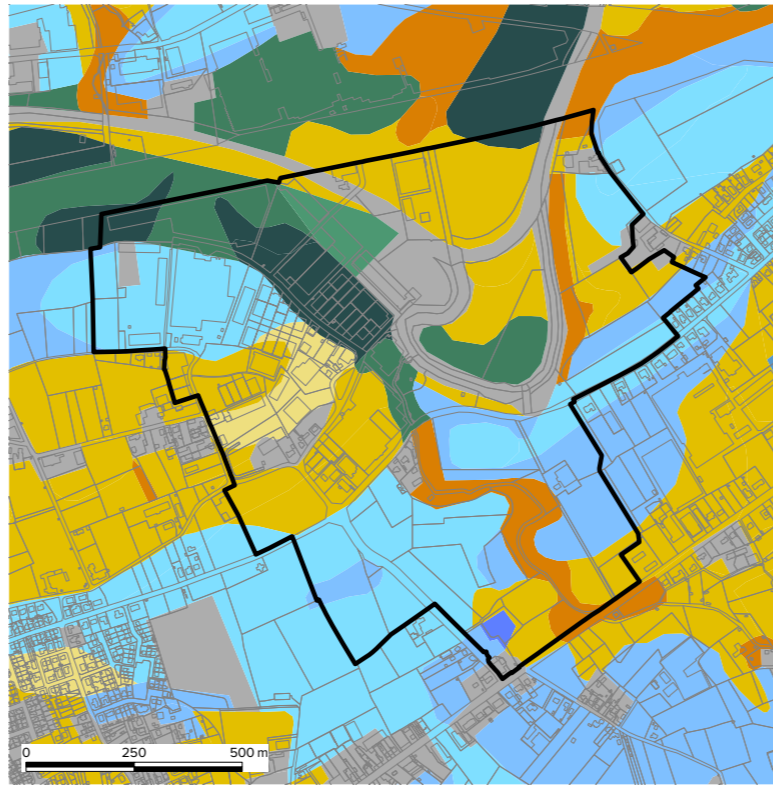
Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn (met uitzondering van grootschalige windturbines) voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone. Nieuwe gebouwen zullen ontworpen worden als een voorbeeld in energiezuinig en duurzaam bouwen.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

Bodemkaart

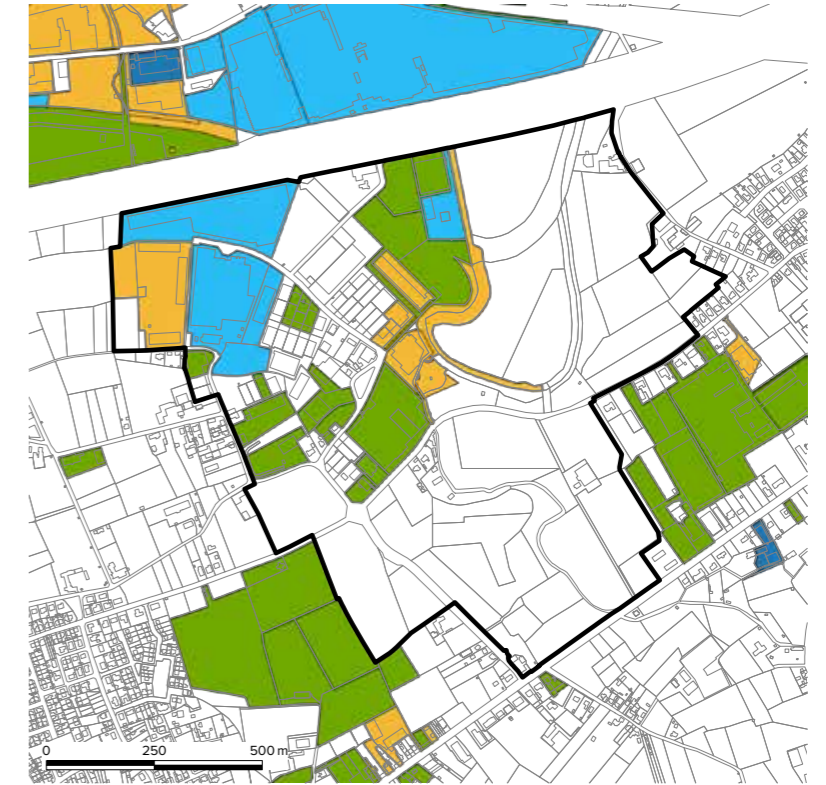
Bron: DOV/Departement Omgeving, 2017



antropogeen	vochtig zand antro	natte klei
nat zand	nat zandleem	vochtige klei
vochtig zand	vochtig zandleem	natte Zware Klei
droog zand	droge zandleem	

Bodemonderzoeken en sanering

Bron: OVAM (wms), juni 2023



sitebesluit
oriënterende bodemonderzoeken
beschrijvende bodemonderzoeken
bodemsaneringsprojecten
eindevaluatieonderzoek

7.3.5. EFFECT OP DE BODEM

Referentiesituatie

Het plangebied is een samenstelling van zones voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en groengebied. Het bedrijventerrein Schoondal vertoont een hoge verhardingsgraad. De andere zones zijn zachte bestemmingen en dus grotendeels onverhard. Door de grotere oppervlaktes van deze zachte bestemmingen ten opzichte van het bedrijventerrein is het plangebied ongeveer voor 60% onverhard en onbebouwd.

Op de **bodemkaart** zijn diverse bodemtypes aangeduid: vochtige klei (Ufp - Uep - Edp - Eep), zandleem (Ldp - Pbc - Lep - Pcp - Pcc - Pdc - Pdp - IPcc), zand (Sba - Sbc - Scc - Sep(o)) en antropogeen (OB - OE). De potentiële **erosiegevoeligheidskaart** duidt op een verwaarloosbare tot lage erosiegevoeligheid.

Op het geoloket 'bodemsanering' van OVAM zijn er verschillende bodemonderzoeken of bodemsaneringen binnen het plangebied opgenomen. Deze onderzoeken bevinden zich op het industrieterrein Schoondal, met uitzondering van het noordelijk stuk van de Waalshoekbeek.

Oriënterende bodemonderzoeken:

- dossiernr: 33854 (ten westen) - opdracht: 49398 - rapportdatum: 2009-04-07
- dossiernr: 14661 (ten westen) - opdracht: 47593 - rapportdatum: 2001-05-31
- dossiernr: 23180 (ten westen) - opdracht: 48578 - rapportdatum: 2003-12-23
- dossiernr: 36484 (ten westen) - opdracht: 15178777 - rapportdatum: 2023-07-31
- dossiernr: 95154 (ten westen) - opdracht: 12236417 - rapportdatum: 2020-12-02
- dossiernr: 59150 (ten westen) - opdracht: 11538859 - rapportdatum: 2020-02-14
- dossiernr: 36484 (ten westen) - opdracht: 15178777 - rapportdatum: 2023-07-31
- dossiernr: 6096 (ten westen) - opdracht: 8194090 - rapportdatum: 2016-04-12
- dossiernr: 67864 (ten westen) - opdracht: 7428995 - rapportdatum: 2015-03-10
- dossiernr: 35678 (ten westen) - opdracht: 49500 - rapportdatum: 2010-09-16
- dossiernr: 63263 (ten noorden) - opdracht: 6861541 - rapportdatum: 2014-06-06
- dossiernr: 93307 (ten noorden) - opdracht: 11601546 - rapportdatum: 2020-01-23

Beschrijvende bodemonderzoeken:

- dossiernr: 12796 (ten westen) - opdracht: 12963500 - rapportdatum: 2021-04-02
- dossiernr: 36102 (centraal) - opdracht: 8895506 - rapportdatum: 2017-01-27
- dossiernr: 11299 (centraal) - opdracht: 47109 - rapportdatum: 2009-05-25

Bodemsaneringen (met eindevaluatie):

- dossiernr: 3289 (ten westen) - opdracht: 5294072 - rapportdatum: 2012-02-15
- dossiernr: 19923 (ten noorden) - opdracht: 136856 - rapportdatum: 2011-10-

Grenzend aan het plangebied bevinden zich diverse oriënterende bodemonderzoeken.

Via het geoloket van OVAM bouwt de stad een verdere inventaris uit van mogelijke risico-percelen, waar een oriënterend bodemonderzoek vereist is bij overdracht, sluiting of faillissement.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP in opmaak voorziet een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Schoondal: een westelijke uitbreiding op basis van het planologisch attest van het bedrijf Vanden Buverie & Co (reeds gerealiseerd) en een zuidelijke uitbreiding op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat.

Verder voorziet het RUP in stimulatie van watergebonden bedrijvigheid, groene inkleding van het bedrijventerrein en vergroening van het straatbeeld. De resterende open ruimte wordt bestendig, waarbij de Waalshoekbeek voldoende ruimte krijgt. De Schoendalestraat wordt eveneens groener ingekleed, en beter aangepast aan de trage weggebruikers. Er wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied (op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt) en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De huidige agrarische activiteiten (boomgaard) kunnen op deze manier bestendig worden, en de reeds ontwikkelde natuurwaarden in agrarisch gebied verkrijgen met deze bestemmingsruil eveneens een correcte juridisch-planologische basis.

Het RUP in opmaak omvat geen aanzienlijke impact op de bodem. De bijkomende verharding ten gevolge van uitbreiding bedrijventerrein is zeer beperkt. Het bedrijventerrein is bestemd voor middelgrote en grote ondernemingen. De beperkte uitbreiding zal geen aanzienlijk risico op bodemverontreiniging met zich meebrengen, op voorwaarde dat de wetgeving omtrent bodemkwaliteit gevolgd wordt. Voor zover bedrijven onder de Vlarebo-lijst vallen, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlarem II-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die in het register van verontreinigde gronden worden opgenomen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet. Enige vastgestelde bodemverontreiniging in het plangebied en de naaste omgeving wordt volgens de resultaten van het bodemonderzoek aangepakt overeenkomstig het goedgekeurde bodemsaneringsproject. OVAM heeft als taak de verdere afhandeling van de bodemsanering op te volgen en de saneringsverplichtingen desnoods aan te sporen om de nodige maatregelen te treffen. De verwijdering van bodemverontreiniging zal een verbetering van de bodemkwaliteit met zich meebrengen. De bodem is in principe geschikt voor het bouwen van (ondergrondse) constructies. Bij de bouw van dergelijke constructies dient voldoende aandacht te worden besteed aan het nemen van de nodige maatregelen om bv. waterinsijpeling... te voorkomen. Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 250 m³ of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

De resterende open ruimte wordt bestendig en in de vooropgestelde planningsopties wordt ruimte voor groen en dus onverharde bodem voorzien. Eveneens wordt opgenomen in de voorschriften dat parking in open lucht zoveel als mogelijk waterdoorlatend moet zijn en groen ingericht worden.

De bestemmingsruil zal geen aanleiding geven tot aanzienlijke beperkingen inzake bodemgebruik. Er zijn immers geen bodemonderzoeken gekend voor de te wijzigen bestemmingen, met uitzondering van een smalle strook langs de Waalshoekbeek in het noorden van het plangebied, grenzend aan het bedrijventerrein. Deze smalle strook langs de beek blijft volgens de ruimtelijke concepten in de toelichtingsnota grotendeels dezelfde bestemming of wijzigt naar zone voor bedrijvigheid. Een klein gebied binnen deze smalle strook wijzigt echter wel van zone voor bedrijvigheid naar zone voor natuur of zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Hierdoor zouden de conclusies uit de beschrijvende bodemonderzoeken kunnen wijzigen als gevolg van de bestemmingswijzigingen. Aangezien deze zones heel beperkt zijn in oppervlakte, reeds de functie van hun nieuwe bestemming uitoefenen, en er geen verder gevolg gegeven werd aan de beschrijvende bodemonderzoeken, kan gesteld worden dat er zich geen probleem stelt met betrekking tot gebruiksbeperkingen.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de

gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee




Waterlopen

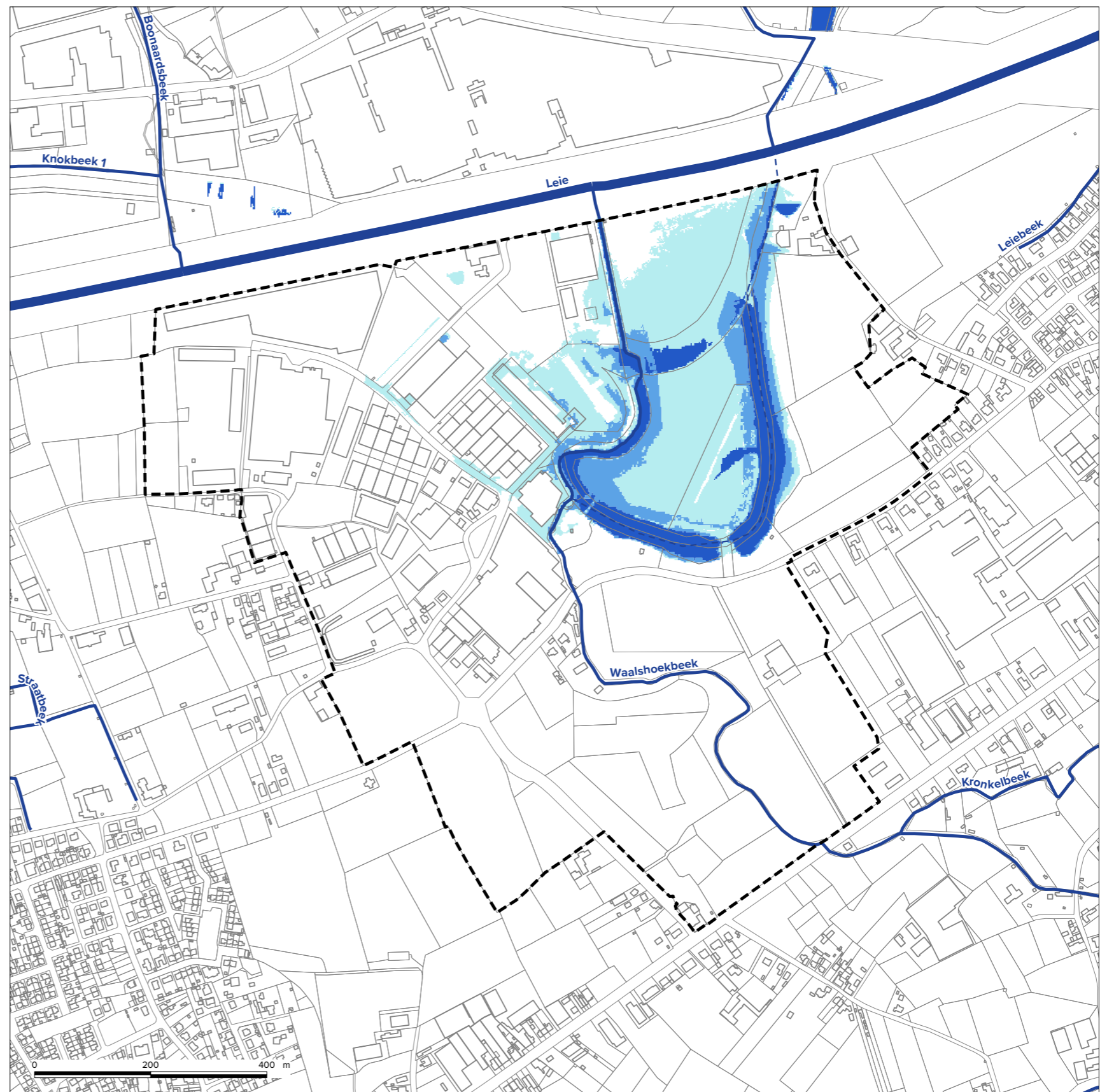
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering






Waterlopen

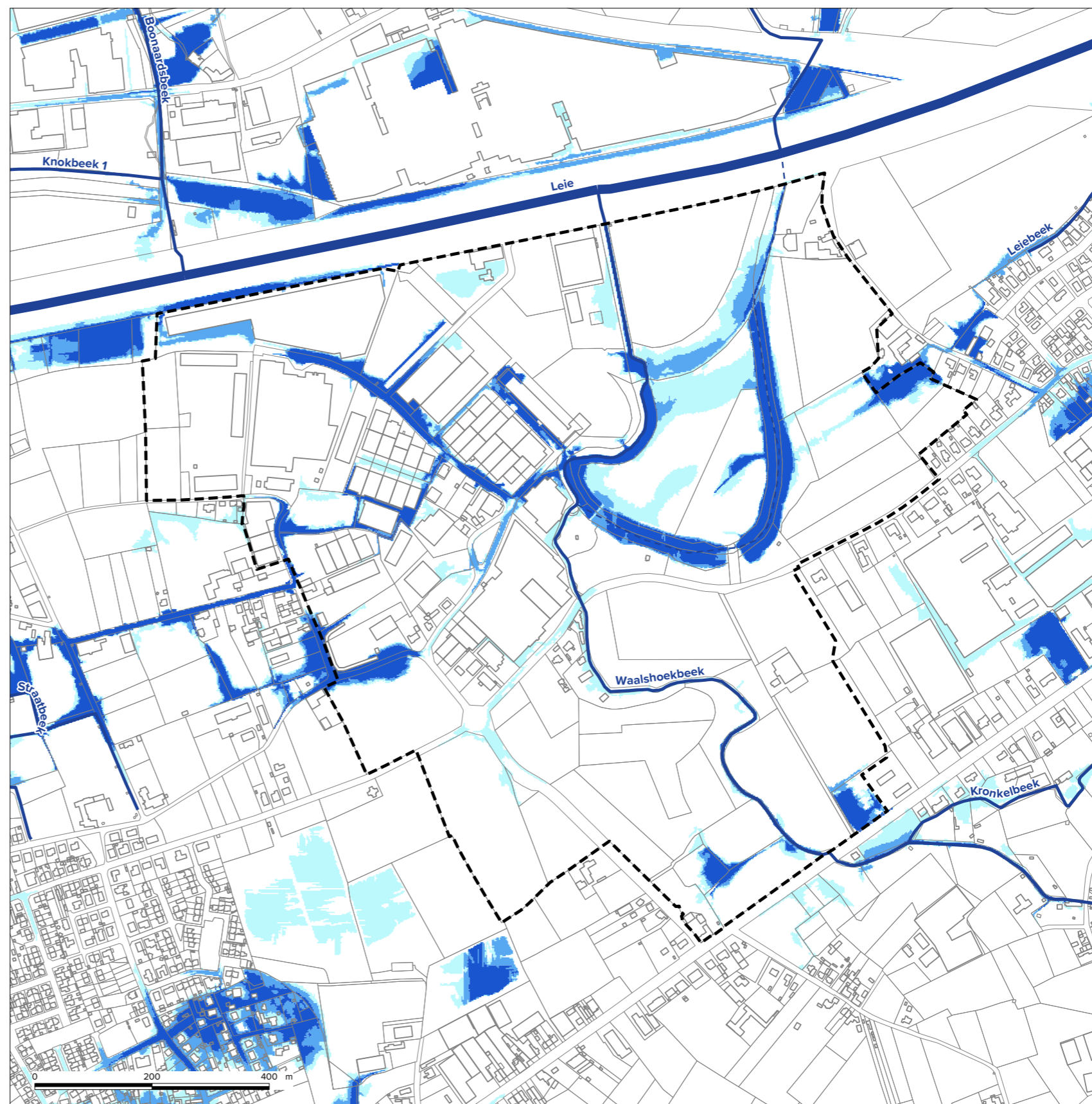
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

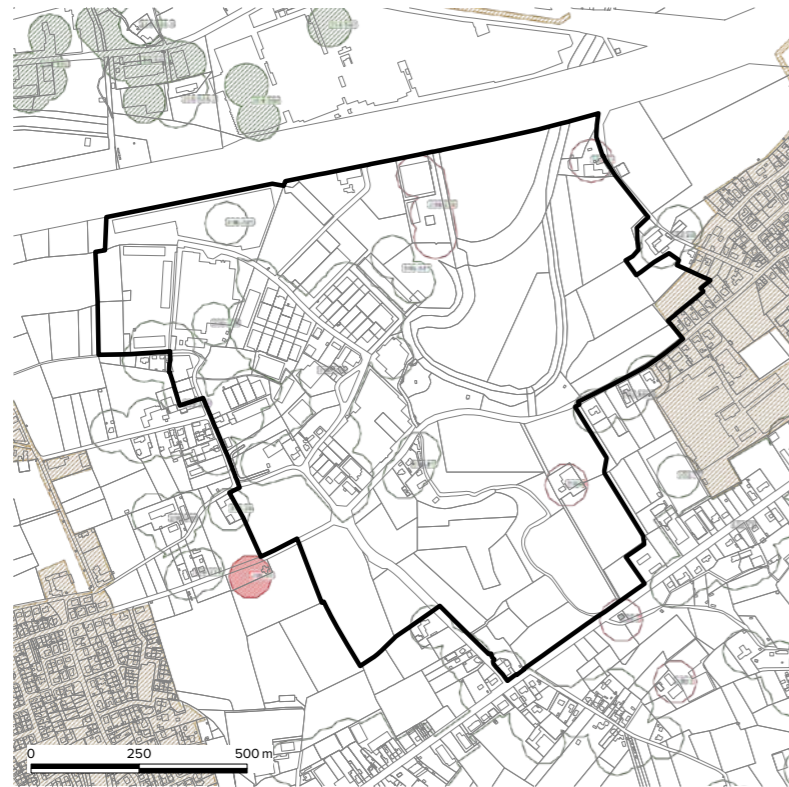
Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



Zoneringsplan

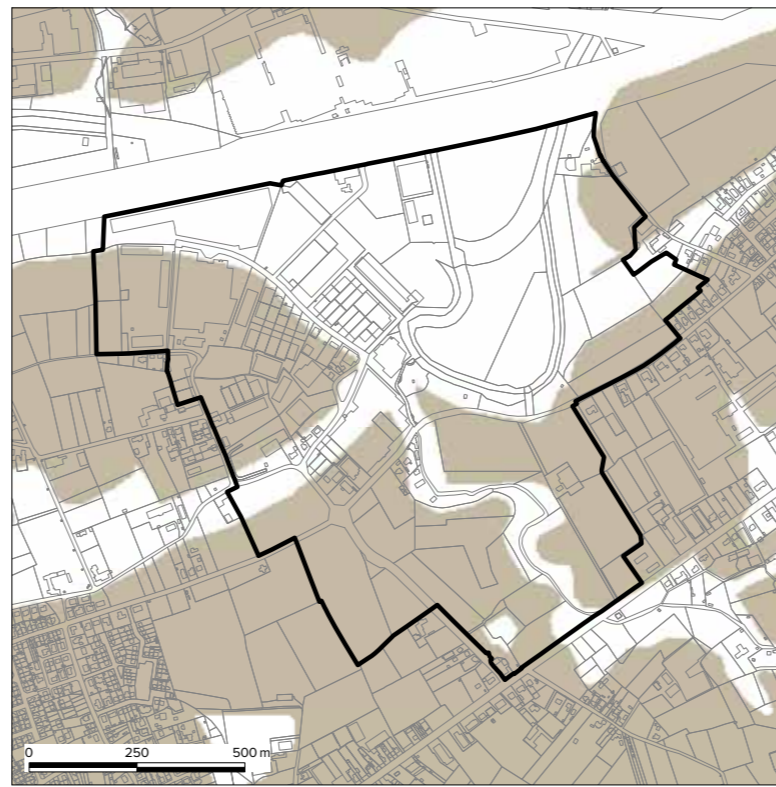
Bron: VMM (wms), juni 2023



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

Infiltratiegevoelige bodems

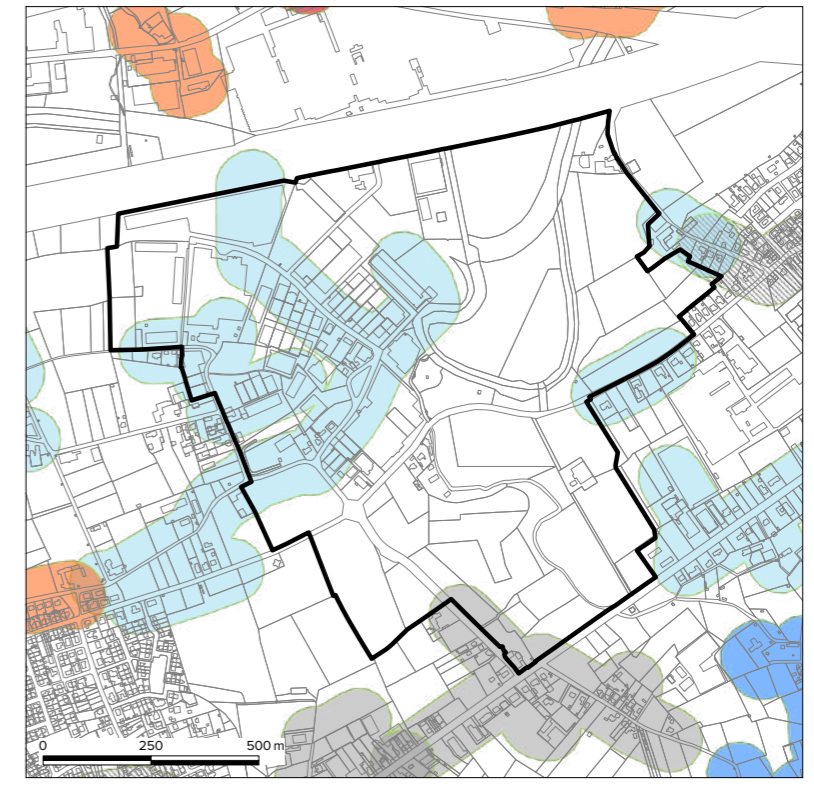
Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, juli 2006



- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

Gebiedsdekkend UitvoeringsPlan

Bron: VMM (wms), juni 2023



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

7.3.6. EFFECT OP HET WATER INCLUSIEF WATERTOETS

Referentiesituatie

Watertoetskaart (Besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022, in werking vanaf 1 januari 2023):

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelige zones. Op de watertoetskaart wordt aangegeven dat:

- De oevers van de Oude Leie-arm een kleine tot middelgrote fluviale en pluviale overstromingskans bezitten.
- Onder het scenario van toekomstige klimaatverandering wordt het gebied ingesloten door de Oude-Leie-arm aangeduid met een kleine fluviale overstromingskans.
- Ter hoogte/langsheen het traject van de Pitantiestraat (+ klein lijnvormig traject ten noordoosten van de pitantiestraat) de Opstalstraat en Spildoornstraat zijn zones aangeduid met een middelgrote pluviale overstromingskans.
- In het zuiden van plangebied worden twee kleine zones op landbouwpercelen aangeduid met een middelgrote pluviale overstromingskans

Het gebied watert af in de richting van de Waalshoekbeek (onbevaarbare waterloop 2^e categorie), die ten noorden van het plangebied uitmondt in de Leie aan de Oude Leie-arm.

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

Op de kaart van de **infiltrerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen**, staat het deel van het plangebied ten zuiden van de Pitantiestraat en de Oude Leie-arm aangeduid als infiltratiegevoelige bodem. De zone ten noorden van de Pitantiestraat en de Oude-Leie-arm zijn niet infiltratiegevoelig.

Op basis van **zoneringsplan**:

- De clusters met bebouwing in het bedrijventerrein Schoendale worden volgens het zoneringsplan aangeduid als groene clusters - collectief te optimaliseren buitengebied en dienen aangesloten te worden op de bovengemeentelijke waterzuiveringsinfrastructuur.
- Op het zoneringsplan wordt Hoeve Ter Leie, de meest noordelijke gebouwen van het bedrijf Devagro (centraal noordelijk gelegen in het plangebied), en het gebouw van de boomkwekerij (zuidoosten van het plangebied) aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied.
- De afwatering van Anzegem verloopt via het gemeentelijk (hoofdzakelijk nog gemengd) rioleringsstelsel. Een aquafin-collector vangt het afvalwater op om het water af te voeren naar het RWZI van Waregem.
- In Waregem is de stad de rioolbeheerder.

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

- Zone aangeduid als “prio 6 - voor waterlichamen in klasse 5 of 6 bedraagt de doelstelling voor 2027 tenminste 1/3 van het reductiedoel.

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

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

Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater,

infiltratie en buffering. Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten. Verhardingen, zoals parkeerterreinen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel. Alle inbreidingsprojecten moeten voldoen aan de geldende reglementeringen.

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

Het RUP heeft o.a. als doelstelling om de bestemmingswijziging van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid, zoals aangegeven in het planologisch attest voor Vanden Buverie & Co, te bestendigen. Er zijn geen pluviale of fluviale overstromingsgebieden aanwezig. De verharding die bij de uitbreiding reeds gerealiseerd werd, voldeed aan de vereisten van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van hemelwater. Er zijn geen oppervlaktewateren aanwezig, er zijn géén negatieve effecten aanwezig door de (reeds gerealiseerde) uitbreiding van de bedrijvigheid.

Daarnaast wordt de agrarische bestemming ter hoogte van de site ten westen van de Pitantiestraat gewijzigd naar een bestemming bedrijvigheid. Het perceel die herbestemd wordt grenst (en overlapt beperkt) ten noorden aan een zone (langsheen de Opstalstraat) met een middelgrote kans voor pluviale overstromingen. Uitgaande van de herbestemming en het realiseren van de functie bedrijvigheid op het perceel met extra verharding en bebouwing kan uitgegaan worden van een negatief effect. Echter rekening houdende met het feit

- dat bij (vergunningsplichtige) stedenbouwkundige realisaties, men bij het project en de inrichting van de site gezien de watertoets, rekening zal moeten houden met deze overstromingsgevoelige zones én de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater
- dat het perceel groot genoeg is opdat men bij de invulling van het perceel met de bedrijvigheidsfunctie rekening kan houden met deze overstromingsgevoelige zones zonder de functie zelf ervan in het gedrang te brengen (voldoende ruimte om de overstromingsgevoelige zones te vrijwaren)
- dat er bij de inrichting van de uitbreiding een groene corridor dient gerealiseerd te worden als een groene verbinding tussen de openruimtegebieden ten westen en ten oosten van deze zone (zie discipline biodiversiteit), en dat binnen deze groene zone het aspect water en infiltratie een plaats kunnen krijgen

kan men ervan uitgaan dat het negatieve effect beperkt is.

Binnen het plangebied wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt wordt en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De oevers en binnengebied van de Oude Leie-arm (Schoondalbos) worden aangeduid als pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Indien er effectief overstromingen aanwezig zouden zijn functioneert het binnengebied als een buffer zonder negatieve effecten met zich mee te brengen. De bestendiging van dit groen gebied met een groene bestemming bestendigt eveneens deze mogelijke bufferfunctie en verzekert het bouwvrij en verhardingsvrij houden van deze zone. Er wordt uitgegaan van een positief effect. De nieuwe agrarische bestemming betreft een boomgaard, waar gezien de bestendiging van de huidige functie, geen negatieve impact op het watersysteem verwacht wordt.

De groene bestemming langsheen de beek in het inrichtingsvoorstel wordt gebaseerd op de huidige loop en behoudt de breedte van op het Gewestplan. De Waalshoekbeek heeft vandaag weinig ruimte en ligt verscholen in het landschap.

Binnen de zone voor groen kan de beek opnieuw voldoende ruimte krijgen. Met het huidig planologisch voorstel verkrijgt het traject van de beek binnen het plangebied de planologisch juridische basis om deze als een volwaardig groenblauw traject en corridor te laten functioneren. Er wordt in de geplande situatie uitgegaan van een positief effect.

Het bestendigen van de bestaande zone voor bedrijvigheid en het agrarisch gebied, is een behoud van de toestand zoals aanwezig in de (referentiesituatie). Deze bestendiging veroorzaakt of behoudt geen negatieve effecten ten opzichte van de referentiesituatie.

Bij ondergrondse constructies dient een kwalitatieve beoordeling te gebeuren waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming. Bij nieuwe bouwprojecten zal er onderzoek en een beoordeling moeten uitgevoerd worden naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan, bij de vergunningverlening, gepast gevolg gegeven worden aan de verkregen resultaten.

Bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied moet voldaan worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Er wordt uitgegaan dat het huidig planologisch initiatief geen schade of negatieve effecten voortbrengt ten opzichte van de kwaliteit en kwantiteit van het watersysteem.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

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

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.7. EFFECT OP DE ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio rond Waregem is volgens het VMM-geoloket van een matige tot goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2022 (geïnterpoleerd gemiddelde): een jaargemiddelde fijn stof PM10-concentratie van 21-25 µg/m³, een jaargemiddelde fijn stof PM2,5-concentratie van 12,6-15 µg/m³, een jaargemiddelde zwarte koolstof BC-concentratie van 0,61-0,80 µg/m³ en een jaargemiddelde stikstofdioxide NO₂-concentratie van 11-15 µg/m³. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren, hoewel er vanaf 2022 een stagnatie lijkt op te treden.

Het plangebied is een samenstelling van zones voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en groengebied en is voornamelijk omgeven door open ruimte. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in het plangebied zijn afkomstig van het bedrijventerrein (zowel van productie als van industrieverkeer), dat bestemd is voor middelgrote en grote ondernemingen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich ook enkele belangrijke emissiebronnen: de Gentseweg (grenzend aan het plangebied in het zuiden), de binnenscheepvaart op de Leie (grenzend in het noorden) en het bedrijventerrein 'Molenhoek' aan de overzijde van de Leie.

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

In het kader van het ondertekenen van de Convenant of Mayors werd voor de gemeenten van de regio een CO₂-nulmeting uitgevoerd (data 2015). Voor de stad Waregem bedraagt deze 13,4 ton CO₂ per inwoner per jaar.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

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

Het RUP in opmaak voorziet een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Schoondal: een westelijke uitbreiding op basis van het planologisch attest van het bedrijf Vanden Boverie & Co (reeds gerealiseerd) en een zuidelijke uitbreiding op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat. Verder voorziet het RUP in stimulatie van watergebonden bedrijvigheid, groene inkleding van het bedrijventerrein en vergroening van het straatbeeld. De resterende open ruimte wordt bestendig, waarbij de Waalshoekbeek voldoende ruimte krijgt. De Schoendalestraat wordt eveneens groener ingekleed, en beter aangepast aan de trage weggebruikers. Er wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied (op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt) en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De huidige agrarische activiteiten (boomgaard) kunnen op deze manier bestendig worden, en de reeds ontwikkelde natuurwaarden in agrarisch gebied verkrijgen met deze bestemmingsruil eveneens een correcte juridisch-planologische basis.

De bedrijvigheid in het plangebied zal dus zeer beperkt uitbreiden, waardoor nieuwe emissiebronnen naar de lucht kunnen ontstaan ten gevolge van bedrijvigheid en industrieverkeer. De zone ten westen van Vanden Boverie & Co (1,4 ha) werd reeds gerealiseerd. De zone Pitantiestraat-Schoendalestraat heeft een oppervlakte van ongeveer 3,1 ha. In verhouding tot de bestaande bedrijvigheid zullen bijkomende luchtmissies dan ook verwaarloosbaar zijn. Alle bedrijven, bestaand en nieuw, dienen te voldoen aan de algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II met betrekking tot luchtverontreiniging.

De bestemmingswissel zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit, aangezien het huidige landgebruik niet zal wijzigen. Voor de zone die vandaag als boomgaard wordt gebruikt is het de intentie om binnen de stedenbouwkundige voorschriften voorwaarden op te leggen om de landschappelijke kwaliteit te garanderen. Binnen het gebied zouden enkel agrarische activiteiten mogelijk zijn die het landschap versterken. Voorbeelden hiervan zijn een boomgaard, landbouwpark, voedselbos... Dit voorschrift zorgt ervoor dat CO₂-fixatie in de toekomst minstens gelijk blijft.

In het kader van de Convenant of Mayors, wordt met een actieplan (gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050.

In de 'gezondheidstoets' worden een aantal suggesties gegeven omtrent luchtkwaliteit.

- *Luchtkwaliteit wordt in grote mate beïnvloed door gemotoriseerd verkeer. Door meer in te zetten op het STOEP-principe (Stappen, Trappers, Openbaar Vervoer, Elektrisch verkeer, Personenwagens) verbetert de luchtkwaliteit. Wandelaars en fietsers zouden centraal geplaatst moeten worden.*
- *Daarnaast is het inzetten op een groene leefomgeving soms een manier om de luchtkwaliteit te verbeteren.*
- *Rokende mensen zorgen voor lokale luchtverontreiniging (passief roken). Maak de directe omgeving rond de (nieuwe) publieke (groene) ruimte rookvrij (bv. Schoondalbos - Oude Leiearm) en maak werk van Generatie Rookvrij waarbij mensen uitgenodigd worden om niet te roken in het zicht van kinderen i.k.v. hoofdzakelijk bedrijventerrein zou bovenstaande kunnen passen i.f.v. Gezond Werken.*

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

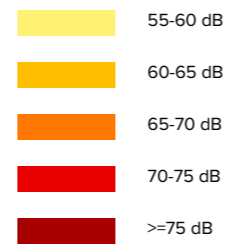
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

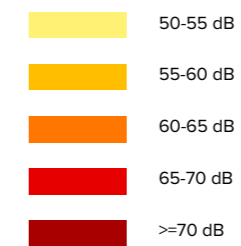
Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Geluidsbelastingskaart-dag
Bron: Departement Omgeving, 2016



Geluidsbelastingskaart-nacht
Bron: Departement Omgeving, 2016



7.3.8. EFFECT OP HET GELUID

Referentiesituatie

Het plangebied grenst voornamelijk aan open ruimte en de Leie in het noorden. De kernen van Sint-Eloois-Vijve en Desselgem liggen relatief dichtbij. De belangrijkste bron van geluid binnen het plangebied is afkomstig van het bedrijventerrein, zowel van productie als van industrieverkeer. Dichtbij het plangebied zijn er ook geluidsemissies afkomstig van wegverkeer zoals de Expresweg in het noorden en Gentseweg in het zuiden, zoals te merken is op **de geluidskaarten**. Verder bevat de ruimere omgeving ook bedrijvzones en scheepvaart op de Leie. Deze geluidsemissies buiten het plangebied zijn ondergeschikt aan de emissies binnen het plangebied in de nabijheid van het bedrijventerrein, maar kunnen wel bijdragen tot het geluidsklimaat in de zones voor landbouw en natuur.

De milieudienst van Waregem maakt geen melding van geluidsoverlast.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP in opmaak voorziet een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Schoondal: een westelijke uitbreiding op basis van het planologisch attest van het bedrijf Vanden Boverie & Co (reeds gerealiseerd) en een zuidelijke uitbreiding op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat. Verder voorziet het RUP in stimulatie van watergebonden bedrijvigheid, groene inkleding van het bedrijventerrein en vergroening van het straatbeeld. De resterende open ruimte wordt bestendig, waarbij de Waalshoekbeek voldoende ruimte krijgt. De Schoendalestraat wordt eveneens groener ingekleed, en beter aangepast aan de trage weggebruikers. Er wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied (op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt) en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De huidige agrarische activiteiten (boomgaard) kunnen op deze manier bestendig worden, en de reeds ontwikkelde natuurwaarden in agrarisch gebied verkrijgen met deze bestemmingsruil eveneens een correcte juridisch-planologische basis.

De bedrijvigheid in het plangebied zal dus zeer beperkt uitbreiden, waardoor nieuwe emissiebronnen van geluid kunnen ontstaan ten gevolge van bedrijvigheid en industrieverkeer. De zone ten westen van Vanden Boverie & Co (1,4 ha) werd reeds gerealiseerd. De zone Pitantiestraat-Schoendalestraat heeft een oppervlakte van ongeveer 3,1 ha. In verhouding tot de bestaande bedrijvigheid zullen bijkomende geluidsemissies dan ook verwaarloosbaar zijn. Alle bedrijven, bestaand en nieuw, dienen te voldoen aan de algemene voorwaarden van Vlarem II met betrekking tot geluidshinder.

De andere ingrepen in het RUP in opmaak zullen geen extra geluidsemissie met zich meebrengen. Door meer ruimte te voorzien voor blauw en groen wordt de recreatieve functie van Schoondalbos en de Waalshoekbeek versterkt, waardoor deze zone voor natuur kan fungeren als luwte-oase, een plek voor rust en stilte. Dit kan een positief effect hebben ten opzichte van de huidige beleving van het geluidsklimaat. Op vandaag is de beek namelijk zo goed als ontoegankelijk.

In de 'gezondheidstoets' worden een aantal suggesties gegeven i.v.m. geluid.

- *Luwte-oases: luwteplekken laten mensen toe even van de stresserende omgevingsprikkels te ontsnappen. Bovendien zetten rustige buitenruimtes mensen aan tot het even verpozen en onthaasten, wat aanzet tot rustiger ademen en een verminderd stressniveau. Contact met de natuur of kunstige elementen en architectuur in een luwte-oase kunnen eveneens bijdragen aan de spirituele gezondheid. Rustige groene buitenruimtes zijn tevens een goede setting voor meer intieme gesprekken, die sociale relaties kunnen verdiepen.*

- *Geluidsarme mobiliteitsmiddelen (zie suggesties mobiliteit).*
- *De boomkwekerij en de boomgaard creëren mee een groene buffer rond de bedrijventerreinen. Dit komt ten goede aan geluidshinder t.o.v. woningen/kernen.*

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.9. EFFECT OP HET LICHT

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied is een samenstelling van zones voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en groengebied en is voornamelijk omgeven door open ruimte en de Leie in het noorden. De kernen van Sint-Eloois-Vijve en Desselgem liggen relatief dichtbij. De belangrijkste bron van licht binnen het plangebied is afkomstig van het bedrijventerrein. De milieudienst van Waregem maakt echter geen melding van lichthinder.

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

Het Vlarem II bepaalt dat de verlichting moet worden beperkt tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting.


Aanzienlijk milieueffect

Nee

Vastgestelde inventaris

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023





 bouwkundig erfgoed

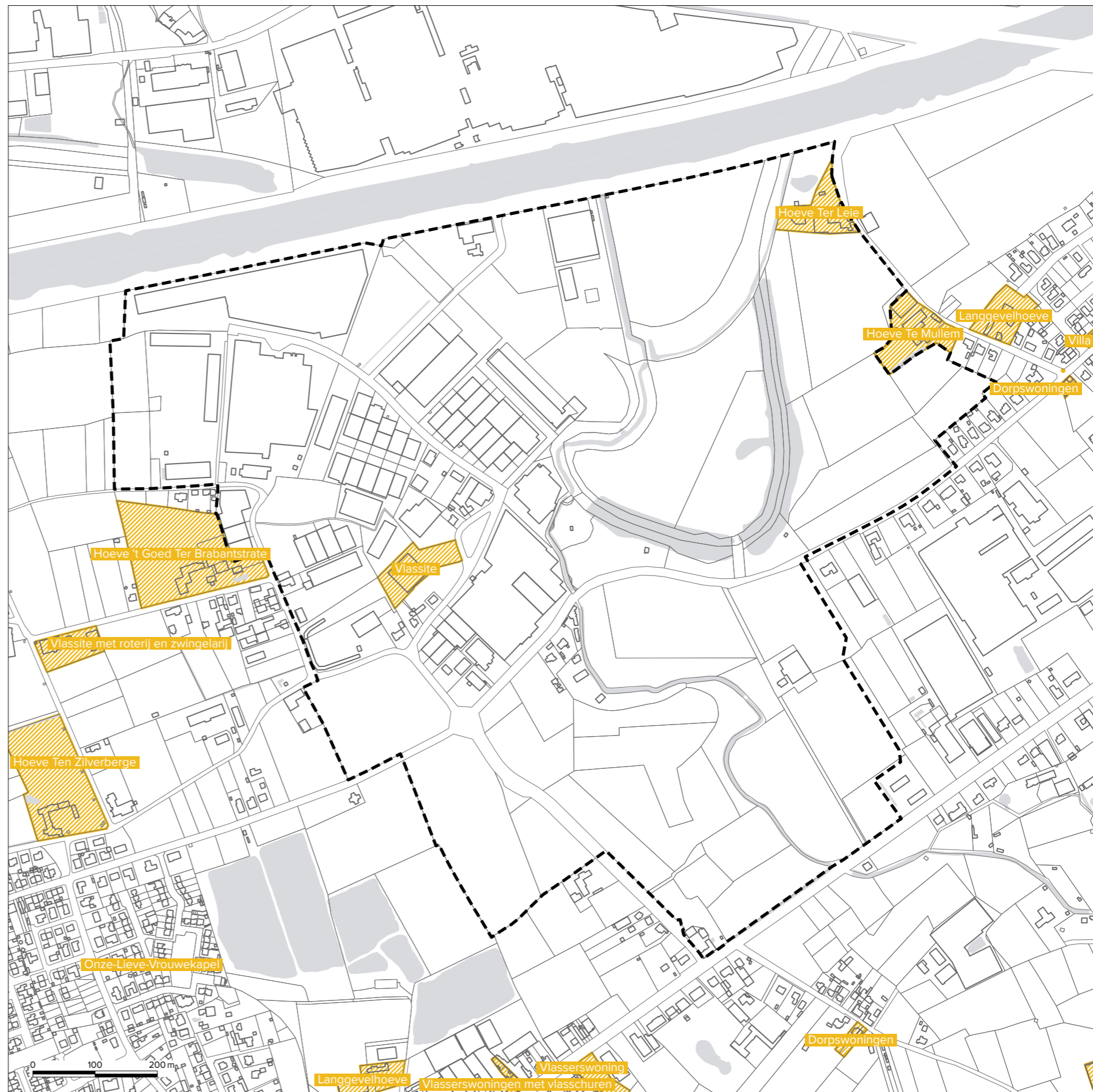
Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 cultuurhistorische landschappen



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

Referentiesituatie

In het plangebied bevinden zich twee relictten:

- Hoeve ter Leie (ID 28119) - Leiegoeddreef 15
Dit bouwkundig erfgoed, ten noorden van de boomgaard, is een historische hoeve, waarvan de activiteiten grotendeels stopgezet zijn.
- Vlassite (ID 73654) - Pitantiestraat 91
Dit erfgoedobject is echter gesloopt.

Grenzend aan het plangebied bevinden zich volgende relictten:

- Hoeve Te Mullem (ID 77739) - Leiegoeddreef 9
- Hoeve 't Goed Ter Brabantstrate (ID 75724) - Robijnstraat 33

Nabij het plangebied bevinden zich volgende relictten:

- Hoeve Te Mullem
- Hoeve 't Goed Ter Brabantstrate

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten, stads- en dorpsgezichten of cultuurhistorische landschappen. Volgens de Landschapsatlas bevinden zich twee landschapsrelictten in het plangebied: de relictzone 'Leievallei' (R30072) ten noorden van de Schoendalestraat, en het lijnrelict 'De Leie met inbegrip van de Oude Leie-armen' (L34006).

Binnen het plangebied zijn er geen archeologische sites, archeologische zones of gebieden 'geen archeologie' gelegen. De standaardregels van het archeologiedecreet zijn van toepassing.

Voor de deelgemeentes Sint-Eloois-Vijve en Desselgem zijn diverse waarnemingen opgenomen in de centraal archeologische inventaris (CAI). Hierbij werden resten gevonden uit de steentijd, bronstijd, ijzertijd, Romeinse periode, middeleeuwen en nieuwe tijd. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied is een samenstelling van zones voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en groengebied. Het bedrijventerrein Schoondal vertoont een hoge verhardingsgraad. De andere zones zijn zachte bestemmingen en dus grotendeels onverhard. Door de grotere oppervlaktes van deze zachte bestemmingen ten opzichte van het bedrijventerrein is het plangebied ongeveer voor 60% onverhard en onbebouwd. Het plangebied grenst aan open ruimte, voornamelijk in het zuiden en westen.

Het RUP in opmaak voorziet een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Schoondal: een westelijke uitbreiding op basis van het planologisch attest van het bedrijf Vanden Boverie & Co (reeds gerealiseerd) en een zuidelijke uitbreiding op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat. Verder voorziet het RUP in stimulatie van watergebonden bedrijvigheid, groene inkleding van het bedrijventerrein en vergroening van het straatbeeld. De resterende open ruimte wordt bestendig, waarbij de Waalshoekbeek voldoende ruimte krijgt. De Schoendalestraat wordt eveneens groener ingekleed, en beter aangepast aan de trage weggebruikers. Er wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied (op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt) en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De huidige agrarische activiteiten (boomgaard) kunnen op deze manier bestendig worden, en de reeds ontwikkelde

natuurwaarden in agrarisch gebied verkrijgen met deze bestemmingsruil eveneens een correcte juridisch-planologische basis. De bestemmingsruil zal geen aantasting van de erfgoedwaarden betekenen. Het landgebruik in de huidige situatie wordt enkel bestendig.

Het RUP beoogt een bestendiging en optimalisatie van de groene buffers rond het bedrijventerrein, zodat het beter opgaat in de omgeving. Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, bepaalt dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het "decreet bescherming van het archeologisch erfgoed" (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Voorafgaandelijk aan een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal de opmaak van een archeologienota vereist zijn bij een bodemingreep > 5.000 m². Als de aanvrager publiekrechtelijk is, zal een archeologienota vereist zijn vanaf een bodemingreep > 1.000 m² op een perceel > 3.000 m². Zo kan de kans op mogelijke vondsten ingeschat worden. Hierna kan een archeologisch vervolgonderzoek volgen indien er voldoende aanwijzingen zijn van een vermoedelijk bodemarchief. De resultaten van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

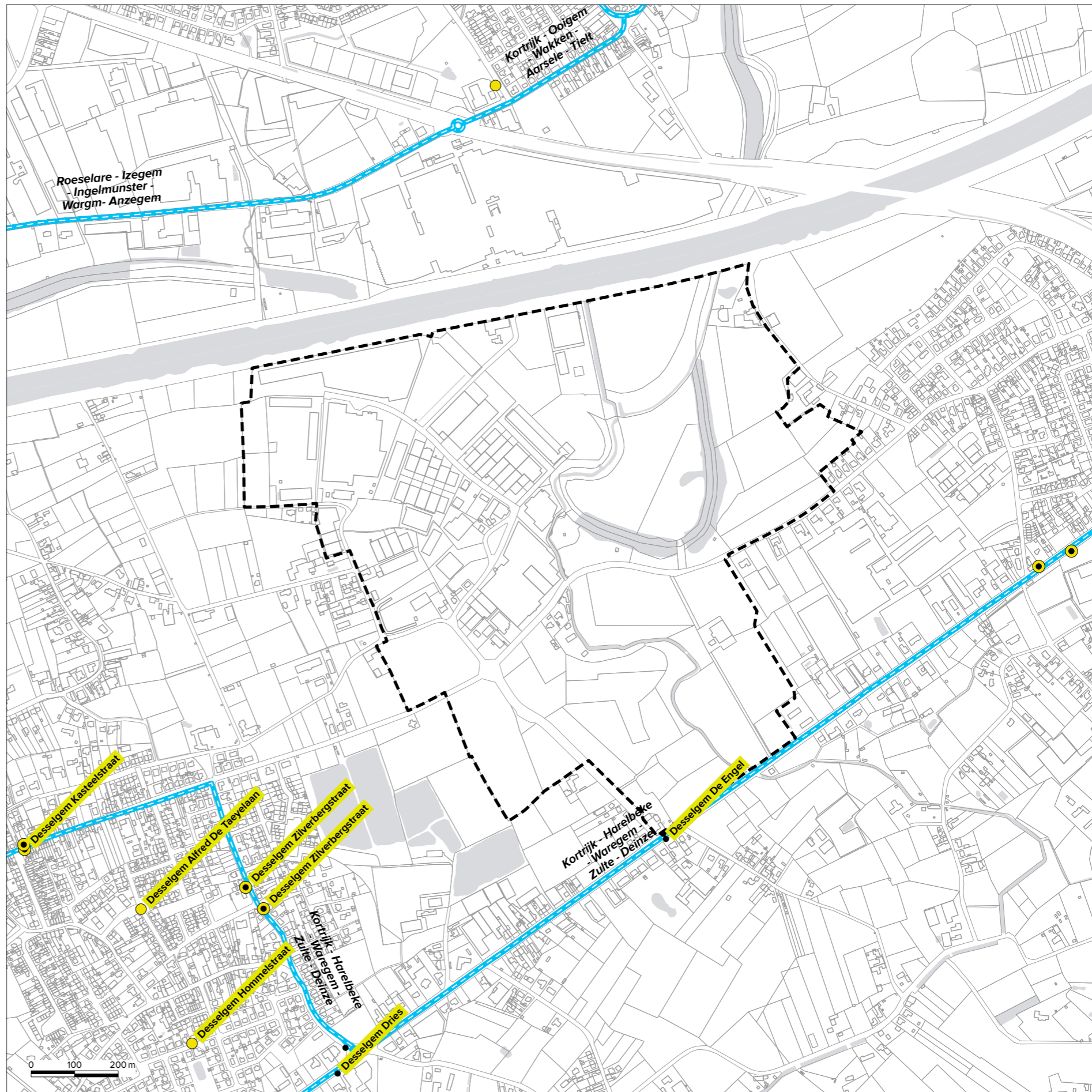
Nee

Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022



-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



7.3.11. EFFECT OP DE MOBILITEIT INCLUSIEF TRAGE WEGENTOETS

Referentiesituatie

Het plangebied is een samenstelling van zones voor bedrijvigheid, agrarisch gebied en groengebied, en grenst aan open ruimte in het westen en het zuiden.

Op het bedrijventerrein Schoondal bevinden zich voornamelijk grootschalige bedrijven. Er zijn echter ook kleinere bedrijven te vinden verspreid over het bedrijventerrein. Hierdoor kent het plangebied veel vrachtverkeer, dat ontsluit via de Pitantiestraat naar de Gentseweg (N43) en via de Expresweg (N382) naar het hogere wegennet. Zwaar verkeer langs de Schoendalestraat is niet toegestaan. De Schoendalestraat is vandaag niet optimaal ingericht voor trage weggebruikers. Een kleine parkeerstrook langs de Pitantiestraat wordt gebruikt om vrachtwagens te parkeren. Het bedrijventerrein is gelegen aan de Leie. Er is een loskade aanwezig die door de aanwezige bedrijven gebruikt wordt. Tussen de loskade en het bedrijventerrein ligt de Vijve-Trakel. Dit is het jaagpad langs de Leie dat onderdeel is van het Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk. Schoondal is een eerder oude zone voor bedrijvigheid. Dit maakt dat de structuur weinig georganiseerd is. Op bepaalde plaatsen is er bijna geen zichtbaar onderscheid tussen openbaar en privaat domein. Het parkeren op de meeste sites is tevens niet of weinig gestructureerd.

Betreffende het openbaar vervoer is er een nieuw Regionaal Mobiliteitsplan in de maak voor de vervoerregio Kortrijk. Het openbaar onderzoek van het voorlopig Ontwerp Regionaal Mobiliteitsplan en het Ontwerp plan-MER liep van 17 augustus tot en met 15 oktober 2023. Grenzend aan het plangebied in het zuiden, op de hoek van de Pitantiestraat met de Gentseweg (N43), bevindt zich de bushalte 'Desselgem De Engel' voor de lijn Deinze – Zulte – Waregem – Harelbeke – Kortrijk.

Doorheen het plangebied lopen acht buurtwegen:

- Chemin n° 1 (opgenomen in het publiek domein van de Schoendalestraat)
- Chemin n° 7 (opgenomen in het publiek domein van de Opstalstraat en Pitantiestraat)
- Chemin n° 7 (opgenomen in het publiek domein van de Leiegoeddreef)
- Chemin n°1 2 (opgenomen in het publiek domein van de Pitantiestraat)
- Chemin n° 21bis (opgenomen in het publiek domein van de Spildoornstraat)
- Chemin n° 25 (opgenomen in het publiek domein van de Spildoornstraat)
- Sentier n° 29 (opgenomen in het publiek domein van de Spildoornstraat)
- Sentier n° 30 (ingenomen door privaat domein)

Grenzend aan het plangebied loopt volgende buurtweg:

- Chemin n°2 (opgenomen in het publiek domein van de Schoendalestraat)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan omvat het volgende inzake mobiliteit: *“Bestaande bedrijventerreinen worden verder verdicht. Uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling zijn een optimalisering van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte.”*

“Aanvullend op het functioneel fietsnetwerk worden alternatieve en recreatieve fietsverbindingen aangeduid. Dit netwerk is aanvullend op de lokale fietsverbindingen tussen het stedelijk gebied en de dorpen.”

“De Leievallei wordt uitgebouwd als een toeristisch-recreatieve as. Aandachtspunt is de continuïteit van het jaagpad als regionale fietsverbinding.”

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP in opmaak voorziet een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Schoondal: een westelijke uitbreiding op basis van het planologisch attest van het bedrijf Vanden Buverie & Co (reeds gerealiseerd) en een zuidelijke uitbreiding op de hoek van de Pitantiestraat en de Schoendalestraat. Verder voorziet het RUP in stimulatie van watergebonden bedrijvigheid, groene inkleding van het bedrijventerrein en wordt het straatbeeld vergroend en veiliger gemaakt. Om de veiligheid voor trage weggebruikers te verhogen wordt het aantal toegangen per bedrijf zo sterk mogelijk beperkt. Belangrijk hierbij is dat het voor zowel bezoekers, werknemers en passerende trage weggebruikers duidelijk is waar deze toegang zich bevindt.

De Schoendalestraat wordt eveneens groener ingekleed, en beter aangepast aan de trage weggebruikers. Na heraanleg van deze straat kan deze fungeren als fietsverbinding tussen de kernen van Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. Ook het bedrijventerrein kan via deze route voor trage weggebruikers ontsloten worden.

Het parkeren dient op een kwalitatieve manier te worden georganiseerd. Bij voorkeur wordt het parkeren geclusterd in parkeerhavens (die door bedrijven worden gedeeld). Bij nieuwbouw wordt het parkeren bij voorkeur geïntegreerd in het gebouw. Een parking in open lucht dient zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn en groen te worden ingericht.

Er wordt een bestemmingsruil voorzien tussen een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied (op vandaag grotendeels als natuurgebied gebruikt) en een boomgaard die bestemd is als natuurgebied. De resterende open ruimte wordt bestemd, waarbij de Waalshoekbeek voldoende ruimte krijgt. Het water kan een recreatief element vormen, en zo een meerwaarde betekenen voor de trage weggebruiker.

Het RUP in opmaak voorziet dus een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein, wat een beperkte toename van industrieverkeer kan betekenen. Door de leesbaarheid van het industrieterrein te vergroten door duidelijke toegangen tot bedrijven te creëren, door watergebonden bedrijvigheid te stimuleren, en door de Schoendalestraat te herinrichten als fietsverbinding, zal het RUP in opmaak eerder een positief effect hebben op de mobiliteit.

In de ‘gezondheidstoets’ worden een aantal suggesties gegeven m.b.t. mobiliteit:

- *De stratenconnectiviteit en doorwaadbaarheid kan verhoogd worden door bestaande doorsteken toegankelijk voor voetgangers - fietsers te accentueren. Zoals de Leiegoeddreef, staat nu enkel als doodlopend voor gemotoriseerd verkeer. Deze aanduiden - bewegwijzeringen én zorgen voor nudging is een meerwaarde. Dit is ook van toepassing vanaf de Schoendalestraat richting de parking Oude Leie-arm.*
- *Extra inzetten op doorsteken waar mogelijk, bijvoorbeeld doorheen het natuurgebied van de Oude Leie-arm tot aan Schoondalebos, zou een meerwaarde zijn voor de recreatieve wandelaar. Zonder hierbij de waardevolle natuur te schaden.*
- *Stimuleer extra in gezonde mobiliteit door te investeren in voldoende fietsinfrastructuur. De Schoendaelestraat wordt vaak gebruikt door fietsers én wordt in het groenplan van Waregem omschreven als: “Om de toegankelijkheid van de groengebieden ook op grote schaal te verhogen, wordt het interne netwerk verbonden met het voorkeustraject op grote schaal. In Sint-Eloois-Vijve wordt de verbinding gemaakt met het Schoondalbos via het jaagpad en via de bestaande en nieuw te realiseren groengebieden rond de Schoendalestraat.” De aanleg van een afzonderlijke fietsstrook of een afzonderlijke trage verbinding wordt dan ook sterk aangemoedigd.*
- *Het inzetten op fietsfaciliteiten zoals fietsenstalling t.h.v. Schoondalebos*

en de Oude Leie-arm kunnen deze recreatieve, natuurlijke gebieden nog aantrekkelijker maken.

- *De huidige diverse parkings en in-en uitritten van de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein zijn soms afgesloten t.o.v. de weg en slechts met 1 ingang toegankelijk. Dit is echter niet overal het geval, hierop inzetten is belangrijk i.f.v. veilig fietsen langs de bedrijventerreinen.*
- *Het gemotoriseerd verkeer kruist op 1 punt het jaagpad, Vijve-Trakelweg t.h.v. de loskade. Het bestendigen van dit multifunctioneel gebruik binnen het RUP is belangrijk, op korte termijn kan de aanwezige - afgesloten rode strook best opnieuw voorzien worden, alsook andere veiligheidsmaatregelen i.f.v. verkeersveiligheid.*

Conclusies i.f.v. de trage wegentoets

Doorheen het plangebied lopen 8 buurtwegen, waarvan 7 opgenomen in openbaar domein. Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan gesteld worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.12. OVERZICHT VAN DE BEOORDELING VAN DE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

GLOBAAL OVERZICHT AANZIENLIJK EFFECT OP:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

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

7.4. De kenmerken van plannen en programma's

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

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

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

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

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

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

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie punt 7.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

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

Niet relevant binnen dit RUP.

8. Conclusie

Plan m.e.r.-screening

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

RVR-toets

Binnen het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven gelegen en worden geen Seveso-activiteiten toegelaten. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt dus in het RUP uitgesloten. Het plangebied is wel gelegen binnen de 2 km van een Seveso-inrichting, met name binnen de perimeter van de lagedrempelinrichtingen Unilin, Unilin Systems en Progalis.

In het kader van de RUP-procedure wordt in deze fase van startnota ook een adviesvraag RVR gesteld. Het resultaat van deze adviesvraag wordt in de volgende fases van de planningsprocedure verder geïntegreerd binnen de uitwerking van de effectenbeoordeling.

Natuurtoets

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, wordt veroorzaakt.

Watertoets

Binnen het plangebied zijn er een aantal zones aanwezig, die aangeduid zijn als pluviaal en of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Diegene aanwezig binnen onbebouwde zones bezitten weinig tot geen risico op schade. De Oude Leie-arm en de Waalshoekbeek verkrijgen met dit planologisch initiatief ook bestemmingsmatig meer ruimte om verder te kunnen functioneren als blauwe corridor met meer ruimte voor buffering. Verschillende pluviale overstromingsgevoelige gebieden bevinden zich in het bedrijventerrein Schoendale, (Pitantiestraat, Opstalstraat, Spildoornstraat). Echter omvatten deze gebieden geen aanzienlijke oppervlakten van het plangebied. Enige wateroverlast blijft beperkt waardoor er geen schade verwacht wordt.

De zone die met dit RUP aangeduid wordt voor de uitbreiding van het bedrijventerrein (ter hoogte van de Opstalstraat en Pitantiestraat) bezit/grenst aan een pluviale overstromingsgevoelige zone aan de noordzijde van het perceel. Opnieuw betreft dit een klein gebied zonder aanzienlijke oppervlakte. De inrichting van dit perceel met als functie bedrijvigheid kan voldoende rekening houden met deze zone met overstromingsgevoeligheid opdat er geen negatieve impact aanwezig zou zijn.

Gezien ook dat er voldaan moet worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening, dat de stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Trage wegtoets

Doorheen het plangebied lopen 8 buurtwegen, waarvan 7 opgenomen in openbaar domein.

Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan gesteld worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

