Gemeente Zwevegem
RUP Bedrijvigheid in de open ruimte

scopingnota versie 4

juli 2024, **voorontwerpfase**

LEIE DAL

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - ruimtelijk planner:
Jelle Van Laeken
Bram Tack

Jelle Van Laeken (Signature)
Digitally signed by Jelle Van Laeken (Signature)
DN: cn=Jelle Van Laeken (Signature), c=BE
Date: 2024.09.05 14:13:58 +02'00'

In samenwerking met:
Jurgen Wyseur
Stijn Bossuyt

Opdrachtgever:
Gemeente Zwevegem

Burgemeester:
Marc Doutreluingne

Voorzitter gemeenteraad:
Barbara Demeulenaere

Algemeen directeur:
Jan Vanlangenhove

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 13/03/2023 t.e.m. 12/05/2023
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 28/03/2023 van 16u tot 20u in het gemeentehuis (Blokkestraat 29b, 8550 Zwevegem).
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 12/01/2024
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 15/07/2024
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 26/07/2024 t.e.m. 23/09/2024
- 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

RUP ID: 34042_214_00033_00001

Inhoudsopgave

1. Situering 6
1.1. Onderwerp van het RUP 6
1.2. Ligging van het plangebied 7
1.3. Begrenzing van het plangebied 8

2. Feitelijke toestand 10
2.1. Ruimtelijke informatie 10
2.2. Toestand van het leefmilieu en de natuur 18
2.3. Historische toestand 18

3. Juridische toestand 22
3.1. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen 22
3.2. Onroerend erfgoed 24
3.3. Buurtwegen 28
3.4. Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied 30
3.5. VEN-gebied, IVON-gebied 31
3.6. Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied 32
3.7. Categorisering wegen 33
3.8. Watertoets 34
3.9. Overzicht per site 38

4. Planningscontext 57
4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 57
4.2. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 57
4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen 58
4.4. Conceptnota beleidsplan ruimte provincie West-Vlaanderen 58
4.5. Regionale ruimtelijke visie voor Leie en Schelde (2018) 59
4.6. Regionale visie ruimtelijk-economische structuur en ruimtemonitor (2015) 60
4.7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 61
4.8. Saving Space (2020) 62
4.9. Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's (2021) 63

5. Planningsopties 65
5.1. Succes Invest 66
5.2. Tack-Dendauw 68
5.3. Poleyn Bouw 70
5.4. Velosliko 72
5.5. Coussement 74
5.6. Deweer - Dewitte 76
5.7. Recupal 78
5.8. Beologic 80
5.9. Planalternatieven 82

6. Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Bedrijvigheid in open ruimte 85
6.1. Methodiek van effectenbeoordeling 86
6.2. Wijze van (milieu)effectenbeoordeling 86
6.3. Beschrijving en verduidelijking van het plan 86

7. Kaartanalyse deelgebieden 89

8. Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten 113
8.1. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten 113
8.2. Planalternatieven 113
8.3. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Succes Invest
115
8.4. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Tack-Dendauw 122
8.5. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Poleyn Bouw 128
8.6. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Velosliko 135
8.7. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Coussement 141
8.8. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Deweer-Dewitte 148
8.9. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Recupal 156
8.10. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten
Deelgebied: Beologic 162

9. Conclusie 169

10. Wijze waarop wordt omgegaan met de resultaten van de eerste raadpleging 171
10.1. Reacties van de eerste raadpleging 171
10.2. Adviezen van overheidsinstanties tijdens adviesperiode van eerste raadpleging 176

Toelichting

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

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

- Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1: 27.04.1998 (van toepassing op 14 bedrijven)
- Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 2: 15.09.2000 (van toepassing op 2 bedrijven)

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

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

Met het oog op het definiëren van de ontwikkelingsperspectieven voor deze bedrijven werd in maart 2021 een 'Voorstudie sectoraal BPA' opgemaakt. Binnen deze studie werd een link gelegd met het verhaal van de bouwshift. Met deze methodiek werd zicht gegeven op mogelijke reconversie en op die manier valorisatie van bestaande ingerichte ruimte.

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

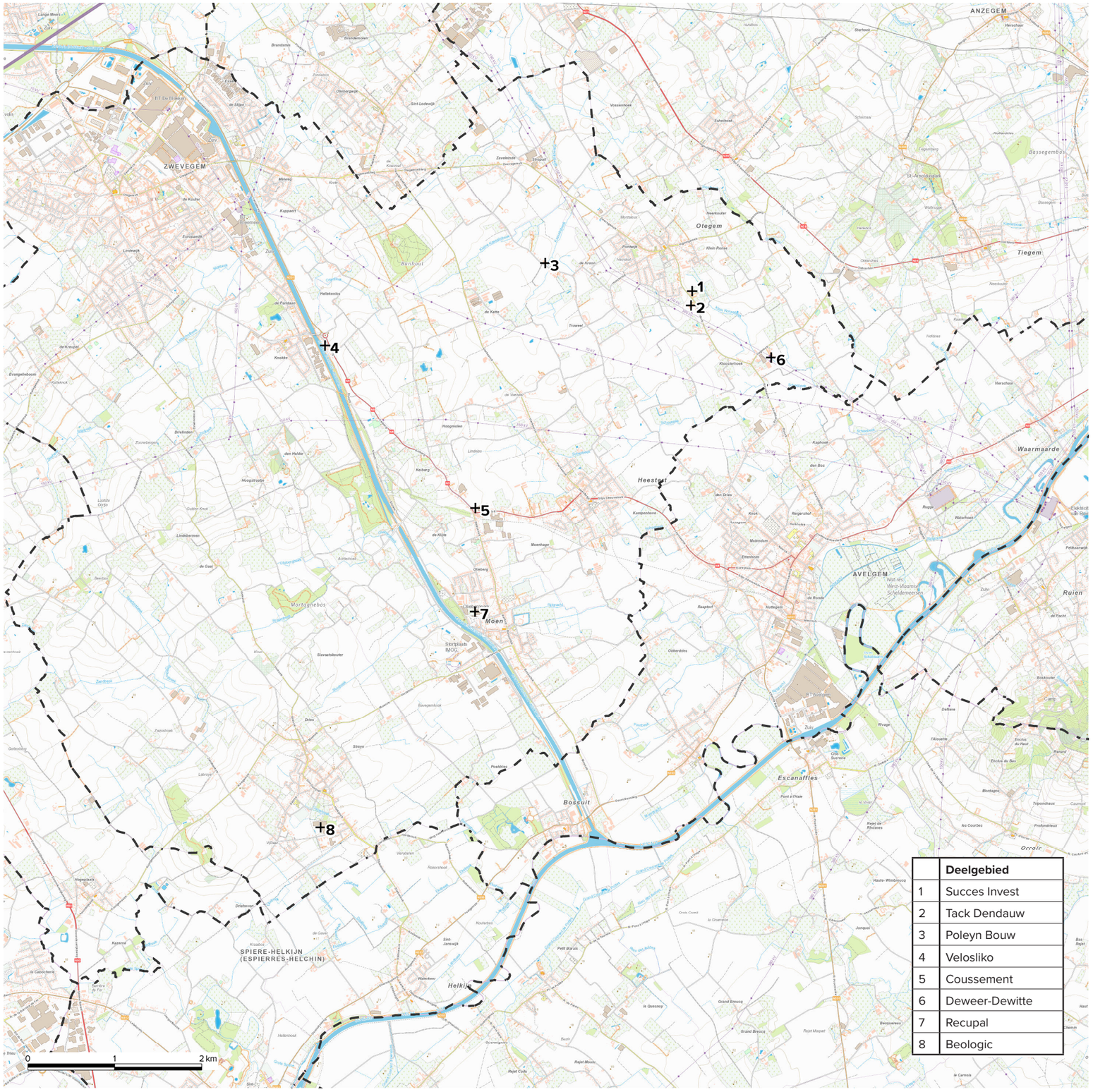
	Benaming deelgebied binnen dit RUP	Hoofdactiviteit	Adres	Onderliggend BPA of RUP
1	Succes Invest	Consultancy en opleidingen i.v.m. veiligheid	Scheldestraat 49	Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 55 Defoor Jozef nv
2	Tack-Dendauw	Brandhout Demeyer: Verkoop brandhout en toebehoren	Scheldestraat 36	Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 56 Tack - Dendauw
3	Poleyn Bouw	Opslag i.k.v. algemene bouwwerken	Pontstraat 102	Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 69 Berton nv
4	Velosliko	Fietsherstelzaak en wonen	Keiberg 121	Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 74 Masschelein Peter bvba
5	Coussement	Ramen vervaardigen en opslag i.k.v. landbouw.	Keiberg 4	Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 87 Coussement
6	Deweer-Dewitte	Deweer: Kunstgalerij Dewitte: Tuincentrum en landbouwactiviteiten (kippenkwekerij)	Tiegemstraat 6A-8	RUP Casino Otegem
7	Recupal	Vernietiging van producten afkomstig uit de voedingsindustrie	Moense Beekstraat 27	RUP Bekaertsite-Moen
8	Beologic	Productie en ontwikkelen houtplastic composieten	Jolainstraat 44	RUP KMO-zone Jolainstraat

Tabel met sites die binnen dit RUP opgenomen worden

1.2. Ligging van het plangebied

De sites zijn verspreid gelegen in het openruimtegebied van Zwevegem.

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



	Deelgebied
1	Succes Invest
2	Tack Dendauw
3	Poleyn Bouw
4	Velosliko
5	Coussement
6	Deweer-Dewitte
7	Recupal
8	Beologic

Topografische kaart
Bron: NGI/CartoWeb.be, november 2022

1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is begrensd door de opgesomde structuren.

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

Succes Invest

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

Tack-Dendauw

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

Poleyn Bouw

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

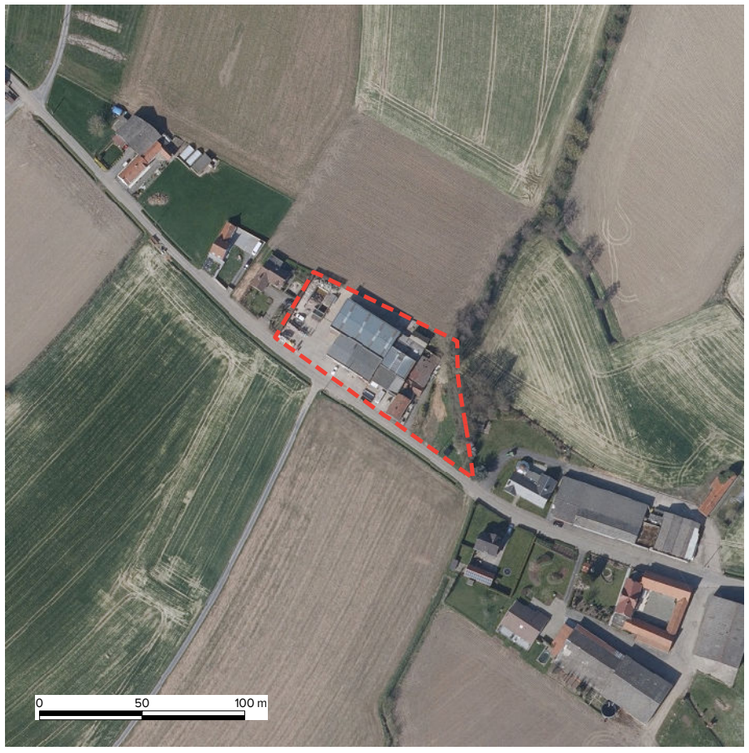
Velosliko

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

Orthofoto
Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalig, maart 2021

1/ Succes Invest

2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw

4/ Velosliko

Coussement

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

Deweer-Dewitte

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

Recupal

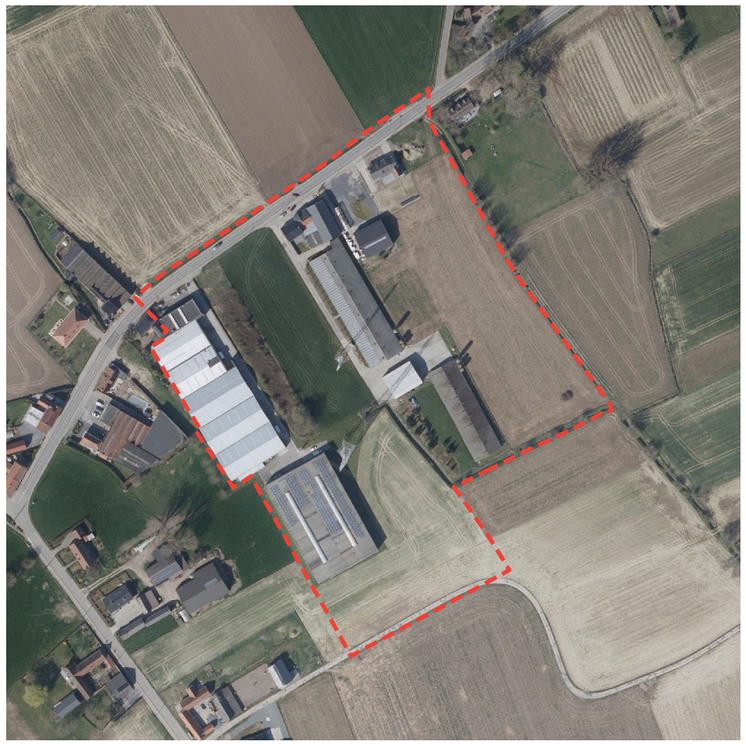
- In het noorden: bebouwing langs de Nijverheidslaan en Spinnerijstraat
- In het oosten: bebouwing langs de 'Olieberg'
- In het zuiden: trage verbinding tussen de Moense Beekstraat en de Vaartstraat, met achterliggende bebouwing langs de Textielstraat
- In het westen: de Vaartstraat en bebouwing langs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

Beologic

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

Orthofoto
Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalig, maart 2021

5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte

7/ Recupal

8/ Beologic

2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

2.1.1. OMGEVING

Succes Invest

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

Tack-Dendauw

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

Poleyn Bouw

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

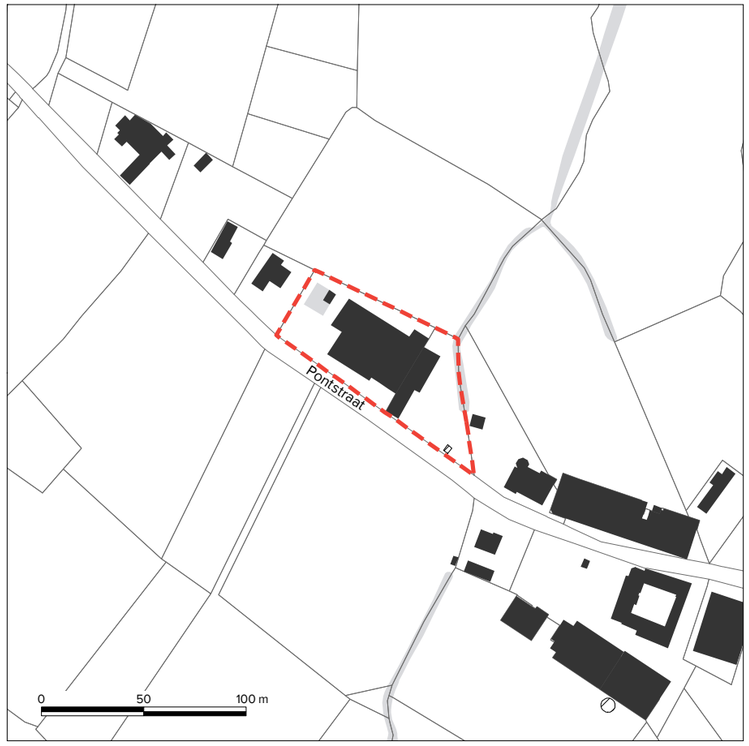
Velosliko

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

GRB
Bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022

1/ Succes Invest

2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw

4/ Velosliko

Coussement

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

Tack Dendauw

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

Recupal

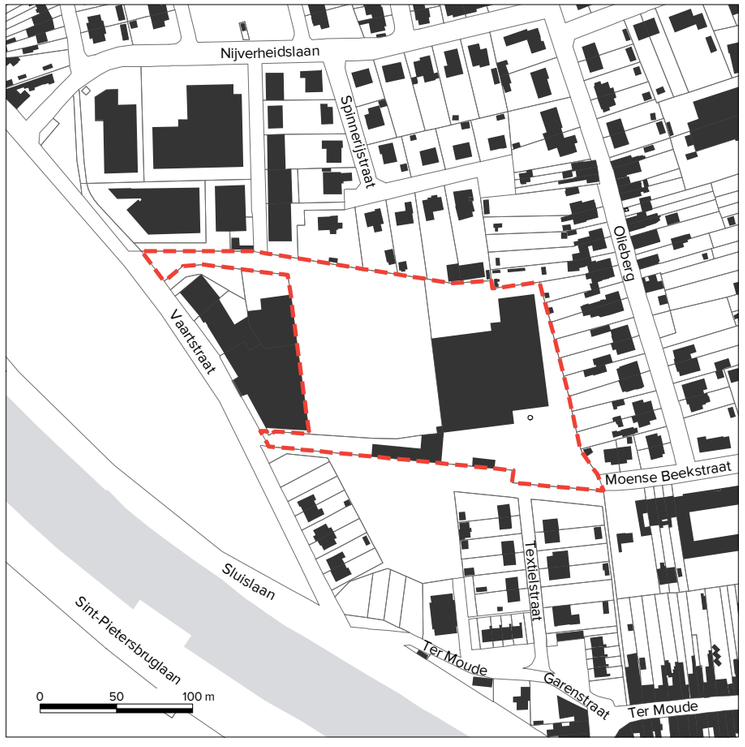
De directe omgeving van het perceel is erg divers. In het westen aan de Vaartstraat staan enkele bedrijfsgebouwen. Aan de overkant van deze straat ligt een grotere groene zone parallel aan het kanaal Bossuit-Kortijk. In het noorden is er bedrijvigheid aanwezig. In het oosten en zuiden grenst het plangebied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

Beologic

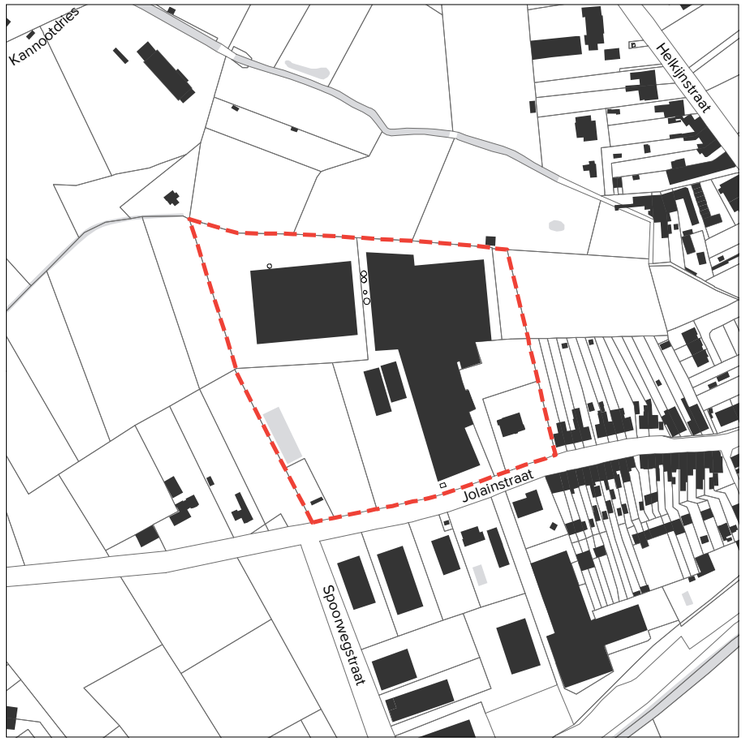
In het noorden en het westen grenst het plangebied voornamelijk aan open ruimte. In het zuidoosten sluit het perceel met een villa aan op het woonweefsel in de Jolainstraat. Naar het westen toe is er minder wonen aan de straat. Aan de overkant van de straat bevindt zich een KMO-zone voor lokale bedrijvigheid.

5/ Coussement

6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

GRB
Bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022

2.1.2. ONTSLUITING

Succes Invest

Langs de Scheldestraat is er ter hoogte van de site geen voetpad. Wel is er aan de kant van de site een grindstrook voorzien. Deze grindstrook loopt echter niet tot aan het kruispunt van de Surremontstraat en de Scheldestraat, vanaf waar er wel een voetpad is voorzien aan één kant van de weg. Langs de Scheldestraat is er aan één kant van de weg een aanliggend fietspad. Dit fietspad is echter smal en slechts door een wegmarkering afgescheiden van de rest van het verkeer.

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen: Kortrijk - Spiere - Avelgem, Zwevegem - Anzegem en Otegem - Avelgem - Wortegem

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

Tack dendauw

Langs de Scheldestraat is er ter hoogte van de site geen voetpad. Wel is er ter hoogte van de site een smalle grindstrook voorzien. Langs de Scheldestraat is er aan één kant van de weg een aanliggend fietspad. Dit fietspad is echter smal en slechts door een wegmarkering afgescheiden van de rest van het verkeer.

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen: Kortrijk - Spiere - Avelgem, Zwevegem - Anzegem en Otegem - Avelgem - Wortegem. Er bevindt zich een halte aan het kruispunt van de Brouwerijstraat met de Scheldestraat (400 m wandelen vanaf de site).

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

Poleyn Bouw

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

Langs het deelgebied lopen geen buslijnen.

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

Velosliko

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

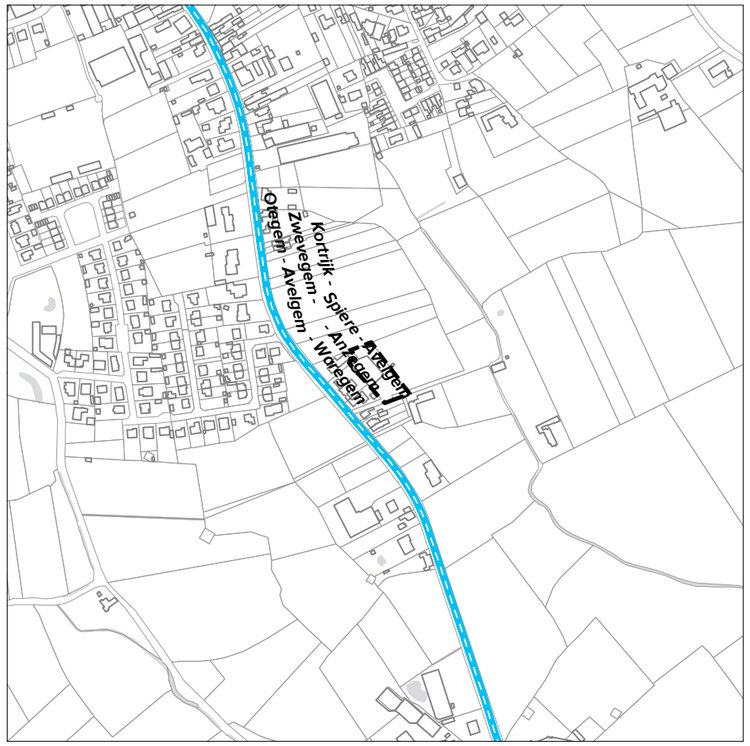
Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen: Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn en Kortrijk - Zwevegem - Heestert - Avelgem. Er bevinden zich bushaltes aan het kruispunt van de N8 met de Pannenbakkersstraat (Zwevegem Knokke Kerk), op 650 m wandelen vanaf de site.

Openbaar vervoer
Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022

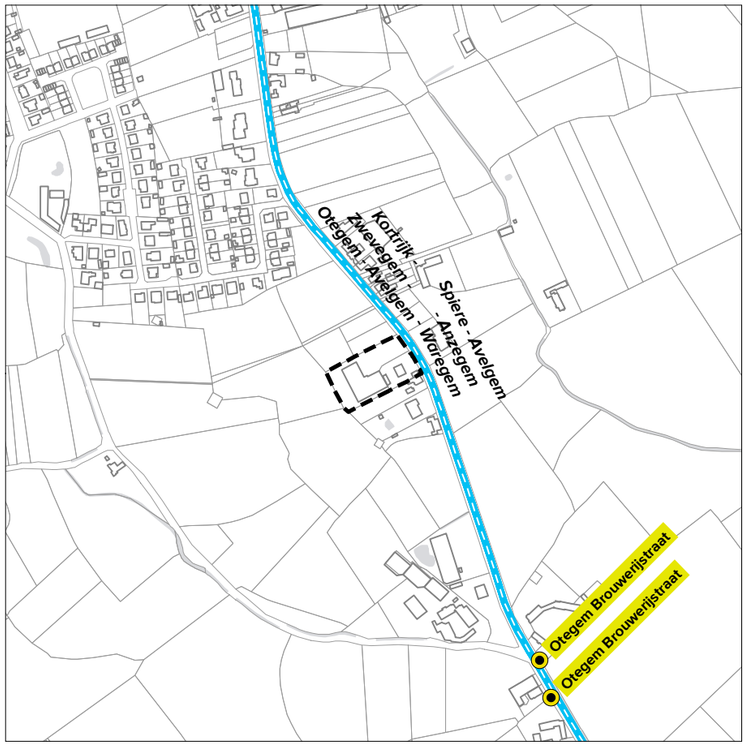
buslijnen

haltes

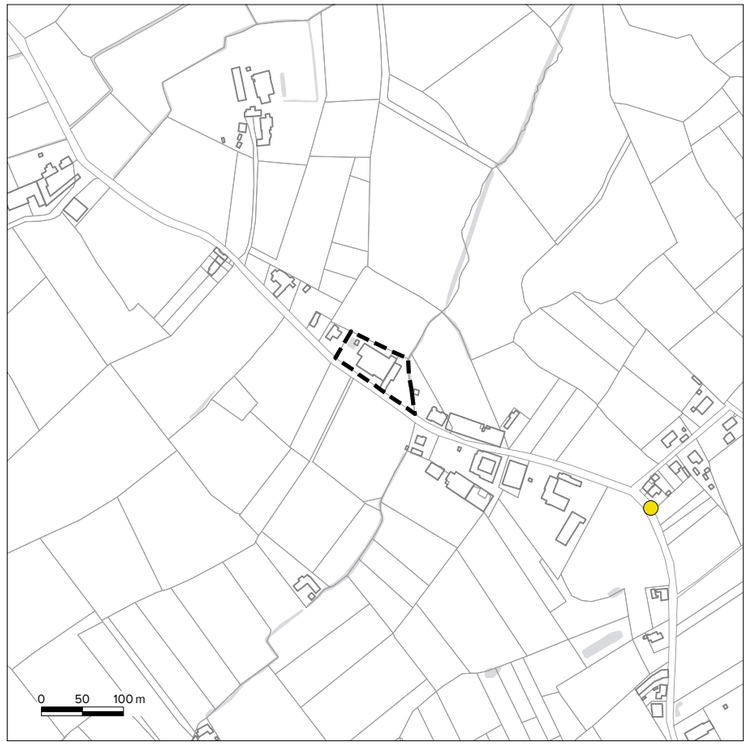
belbushaltes



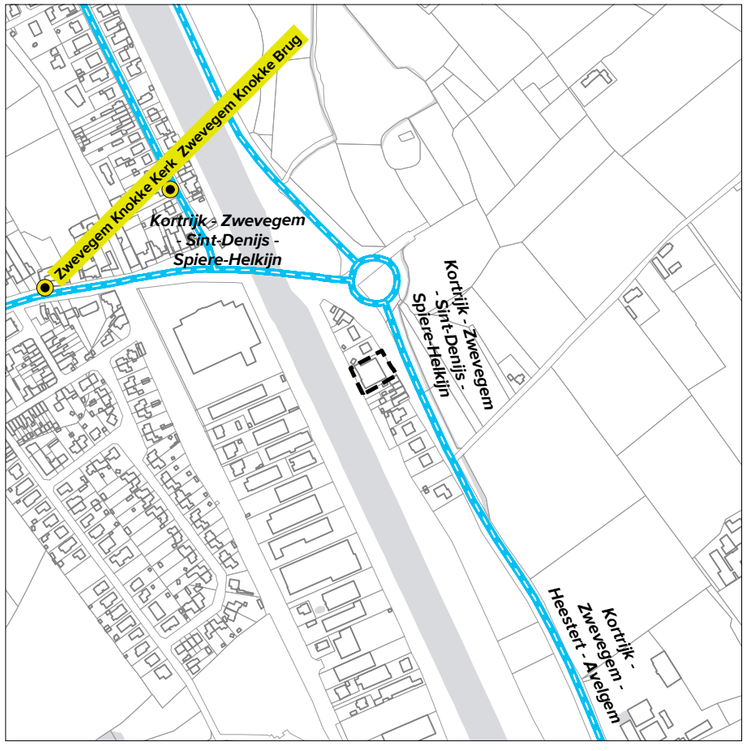
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

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

Coussement

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

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen: Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn en Kortrijk - Zwevegem - Heestert - Avelgem. Bushalte Heestert Station bevindt zich aan de site, langs de N8.

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

Deweer-Dewitte

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

Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen: Kortrijk - Zwevegem - Heestert - Avelgem. Bushalte Heestert Station bevindt zich aan het kruispunt van de Scheldestraat met de Tiegemstraat.

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

Recupal

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

Langs het deelgebied lopen geen buslijnen. Wel bevindt volgende buslijn zich in de buurt: Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn. Er bevindt zich een bushalte langs de Kerkstraat, op 350 m wandelen van de site.

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

Beologic

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

Langs het deelgebied lopen geen buslijnen. Wel bevindt volgende buslijn zich in de buurt:Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn en Spiere - Avelgem - Anzegem - Waregem. Er bevinden zich bushaltes nabij het kruispunt van de Jolainstraat met de Helkijnstraat (350 m wandelen vanaf de site) en op het kruispunt van de Helkijnstraat met de Koffiestraat (750 m wandelen vanaf de site).

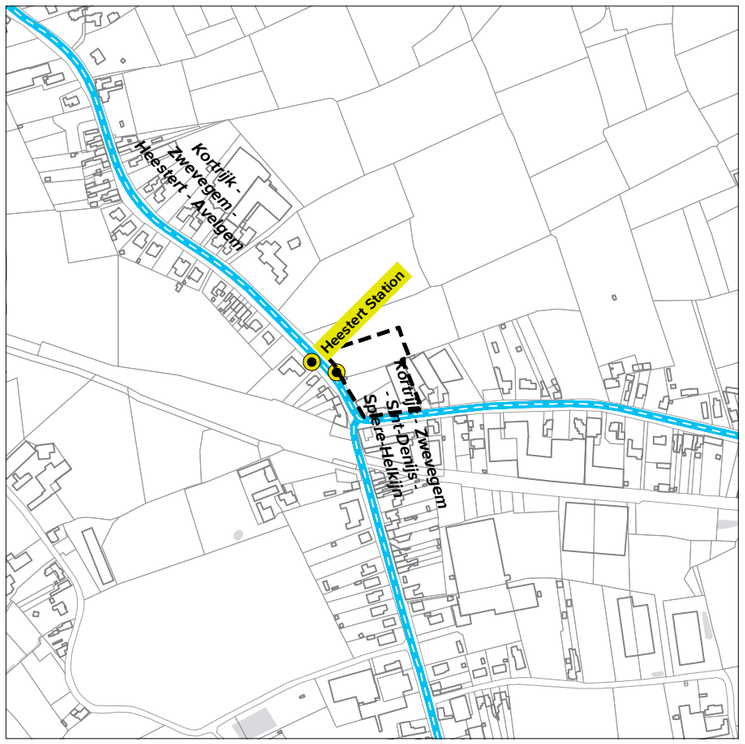
Het perceel ontsluit langs de Jolainstraat (lokale weg type 3) om uit te komen op de Helkijnstraat (lokale weg type 1).

Openbaar vervoer
Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022

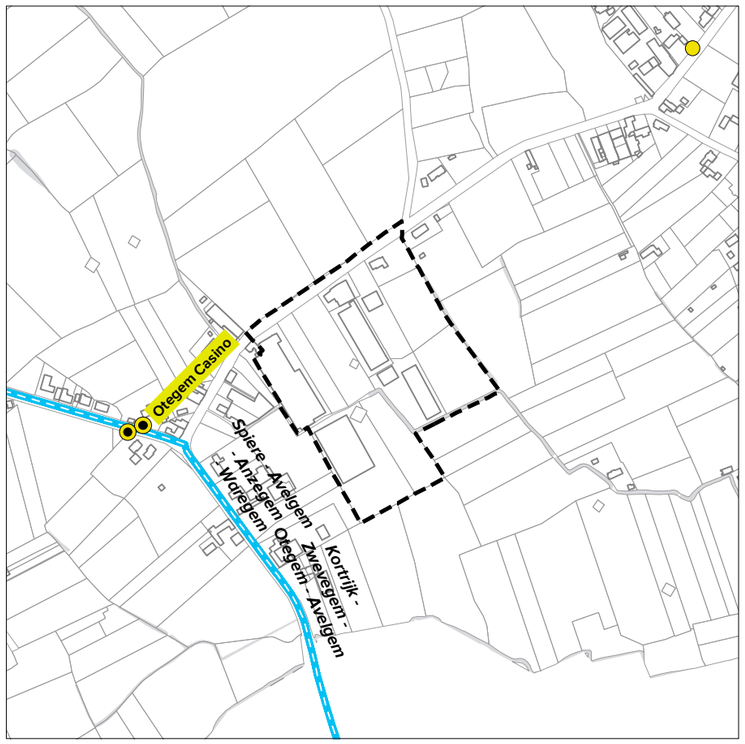
buslijnen

haltes

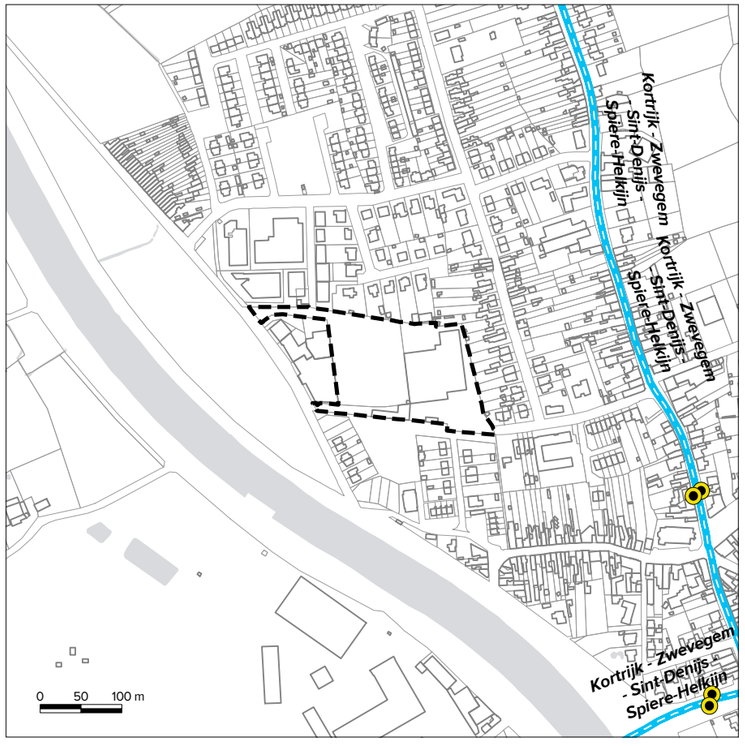
belbushaltes



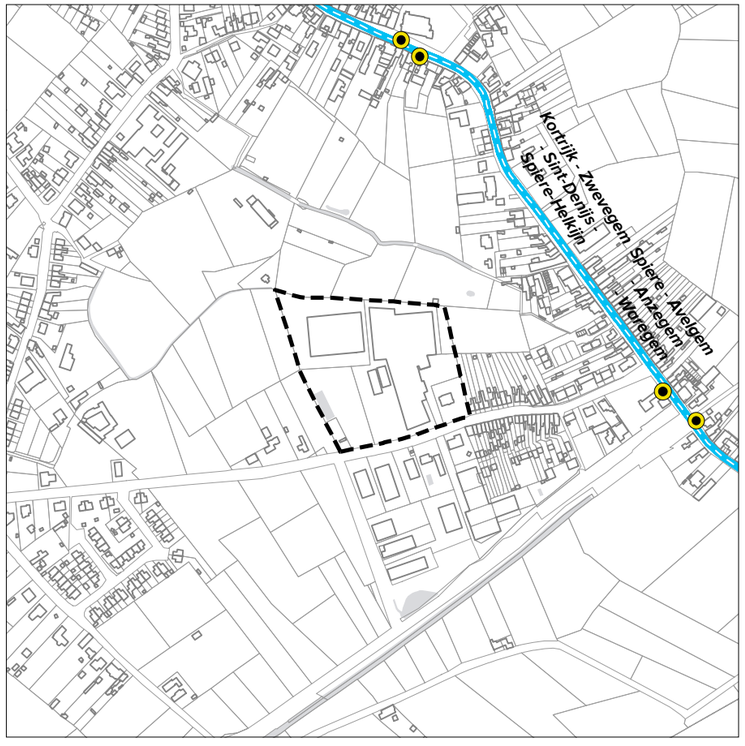
5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

2.1.3. RELIËF

Succes Invest

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

Tack-Dendauw

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

Poleyn Bouw

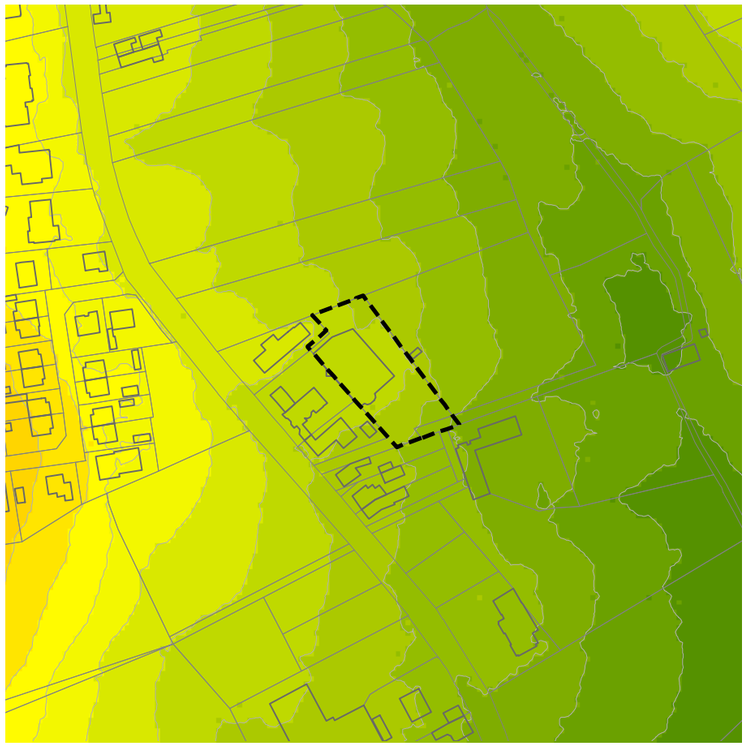
De hoogteverschillen op de site zijn eerder beperkt. De site helt geleidelijk af naar het noordoosten toe.

Velosliko

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

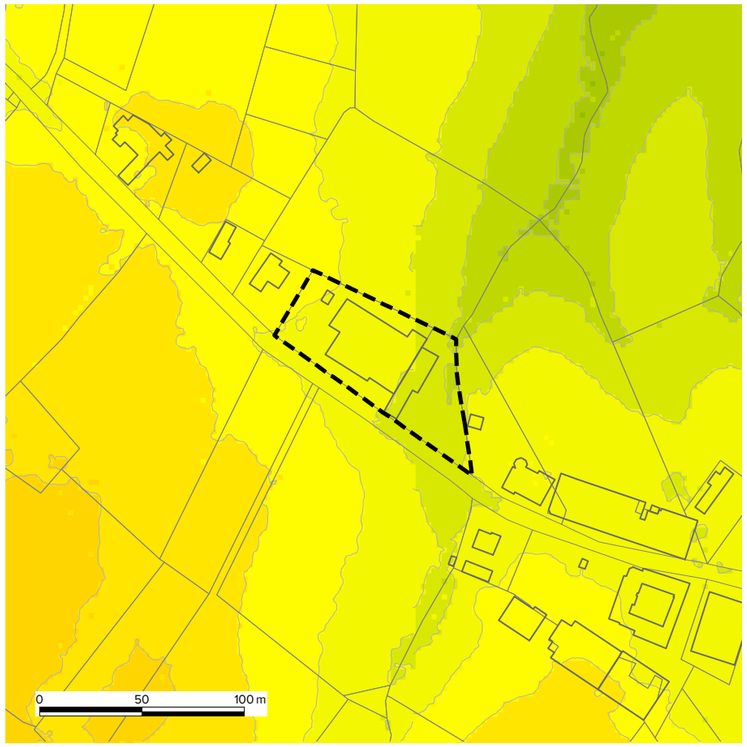
Reliëf
Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004

20 - 21	32,01 - 33
21,01 - 22	33,01 - 34
22,01 - 23	34,01 - 35
23,01 - 24	35,01 - 36
24,01 - 25	36,01 - 37
25,01 - 26	37,01 - 38
26,01 - 27	38,01 - 39
27,01 - 28	39,01 - 40
28,01 - 29	40,01 - 41
29,01 - 30	41,01 - 42
30,01 - 31	42,01 - 43
31,01 - 32	43,01 - 44



1/ Succes Invest

2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw

4/ Velosliko

Coussement

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

Deweer-Dewitte

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

Recupal

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

Beologic

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

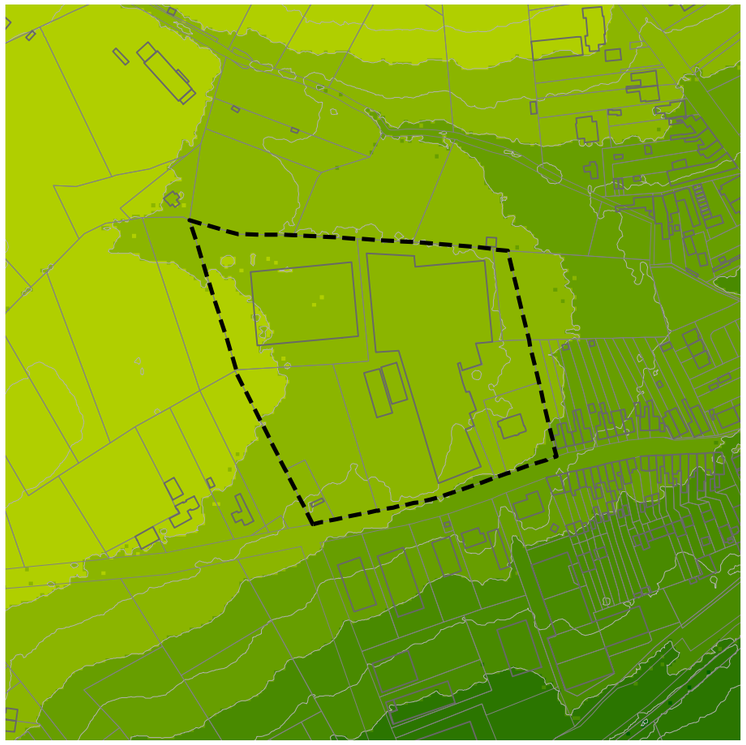
Reliëf
Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004

16 - 18	32,01 - 34
18,01 - 20	34,01 - 36
20,01 - 22	36,01 - 38
22,01 - 24	38,01 - 40
24,01 - 26	40,01 - 42
26,01 - 28	42,01 - 44
28,01 - 30	44,01 - 46
30,01 - 32	

5/ Coussement

6/ Deweer-Dewitte

7/ Recupal



8/ Beologic

2.1.4. FUNCTIES

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

Succes Invest

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

Tack-Dendauw

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

Poleyn Bouw

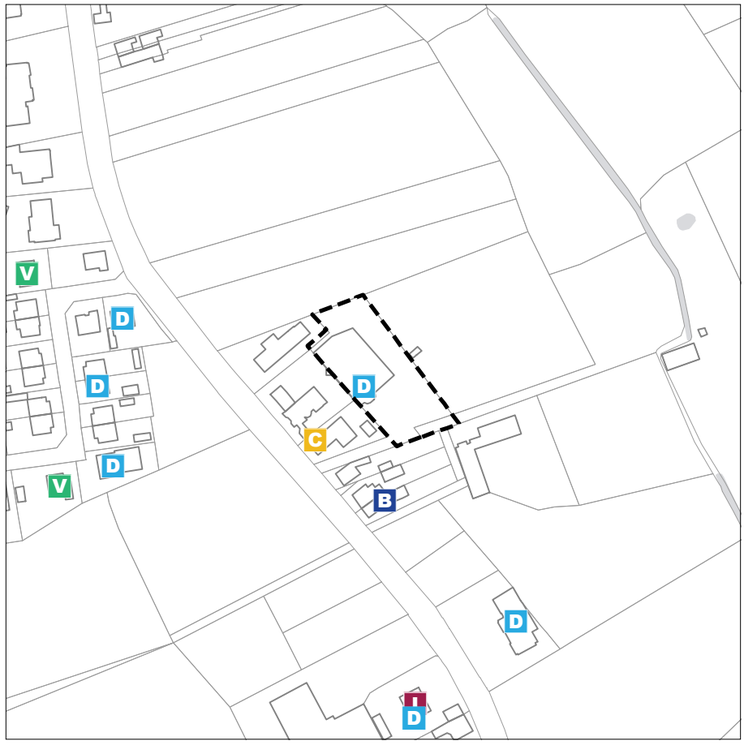
Binnen de site wordt geen functie weergegeven maar het betreft een bouwbedrijf. Aanpalend zit er een ‘diensten’ onderneming.

Velosliko

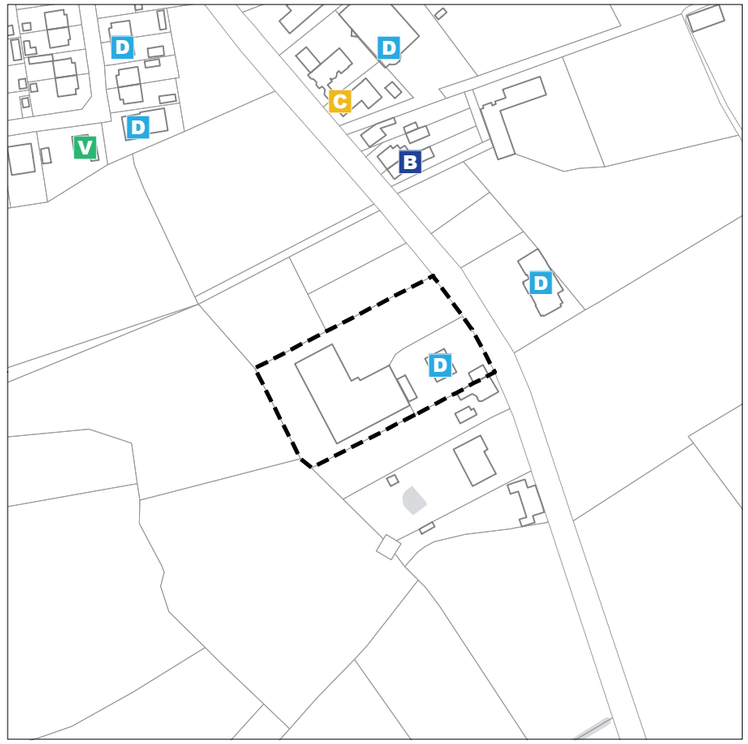
Het bedrijf valt onder de categorie ‘handel’. Aanpalend zit er een bouwbedrijf.

Functiekaart
Bron: bedrijvengids Leiedal, november 2022

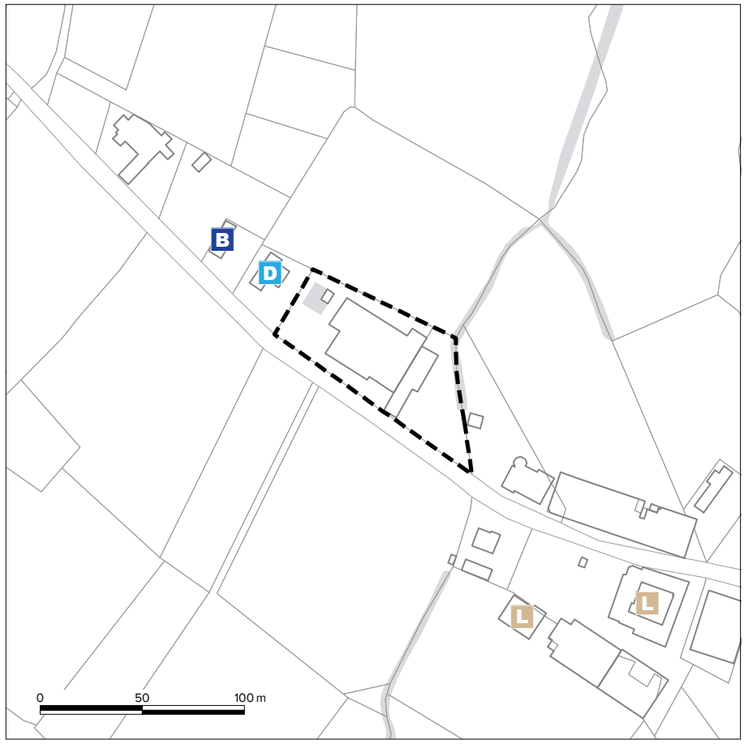
- D Diensten
- B Bouw
- V Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H Handel
- I Groothandel, fabricage en Industrie
- O Overheid
- R Horeca
- A Auto en moto
- L Landbouw en tuinbouw
- C Cultuur, sport en recreatie



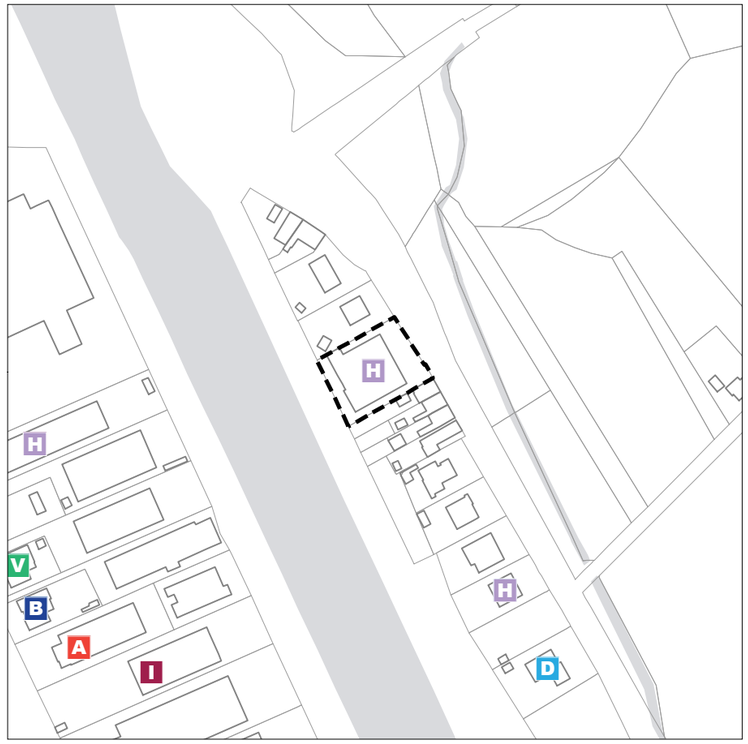
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Coussement

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

Deweer-Dewitte

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

Recupal

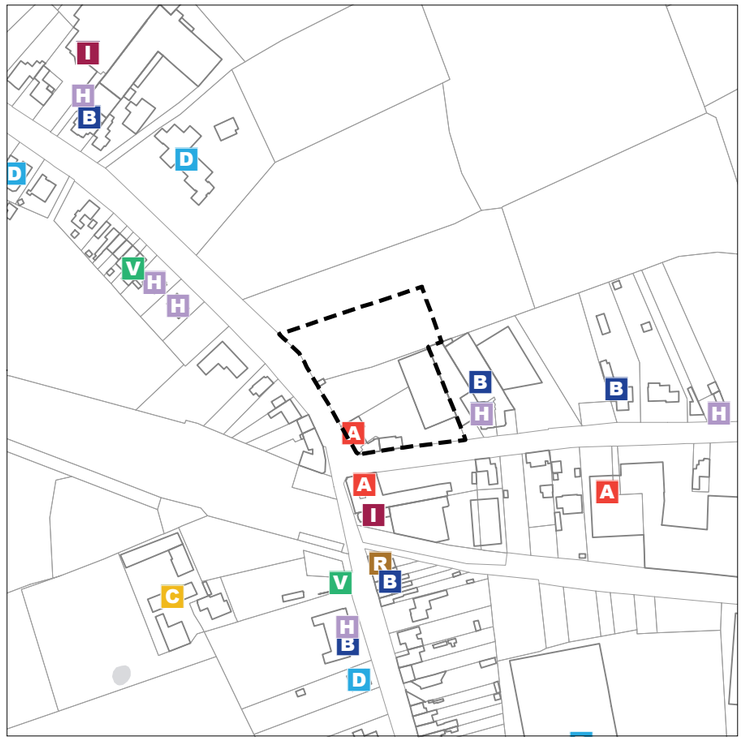
Binnen de site valt er een bedrijf onder de categorie ‘groothandel, fabricage en Industrie’. Aanpalend zijn er heel wat verschillende functies gevestigd, waaronder ‘diensten’, ‘bouw’ ‘handel’ en ‘groothandel, fabricage en industrie’.

Beologic

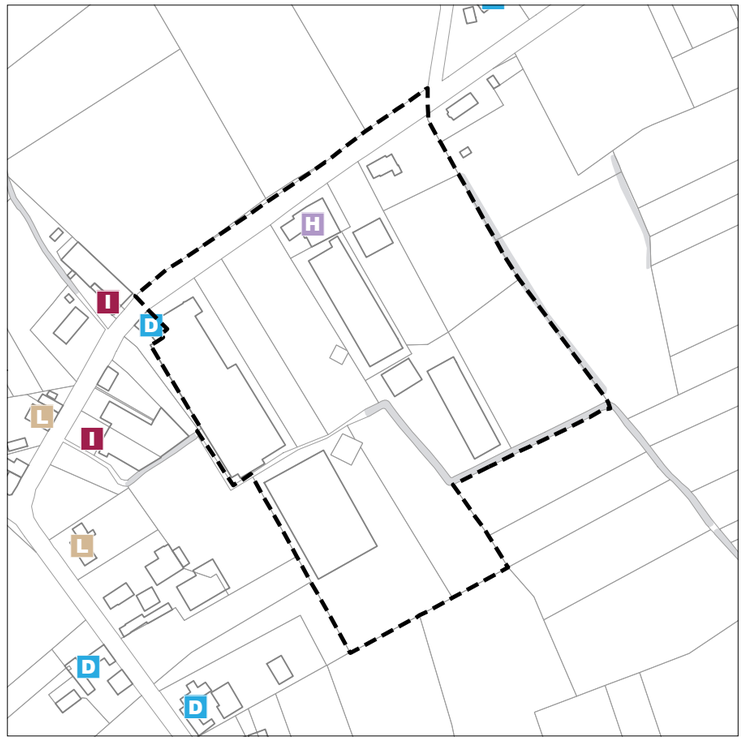
Binnen de site valt er een bedrijf onder de categorie ‘diensten’. Aanpalend is er een bedrijf dat valt onder de categorie ‘groothandel, fabricage en Industrie’.

Functiekaart
Bron: bedrijvengids Leiedal, november 2022

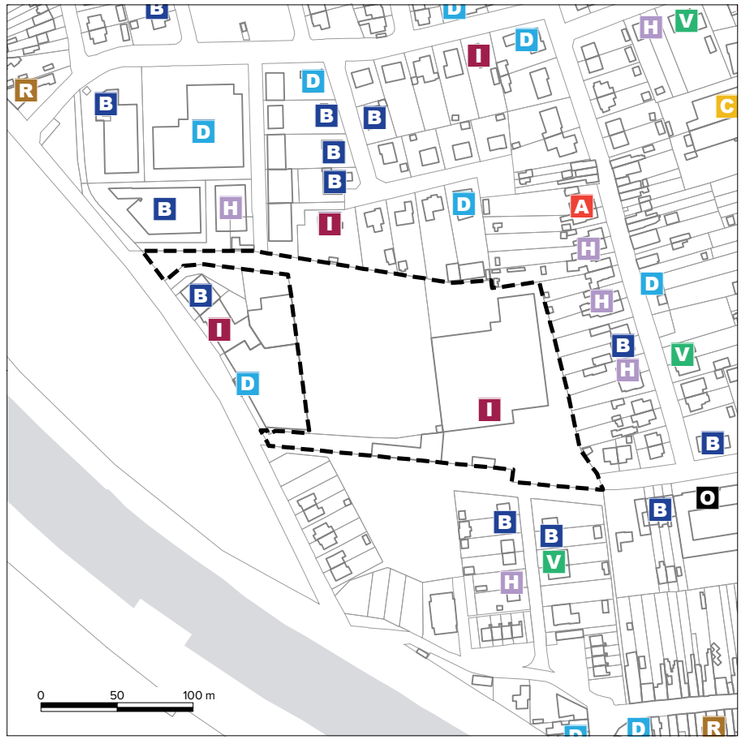
- D Diensten
- B Bouw
- V Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H Handel
- I Groothandel, fabricage en Industrie
- O Overheid
- R Horeca
- A Auto en moto
- L Landbouw en tuinbouw
- C Cultuur, sport en recreatie



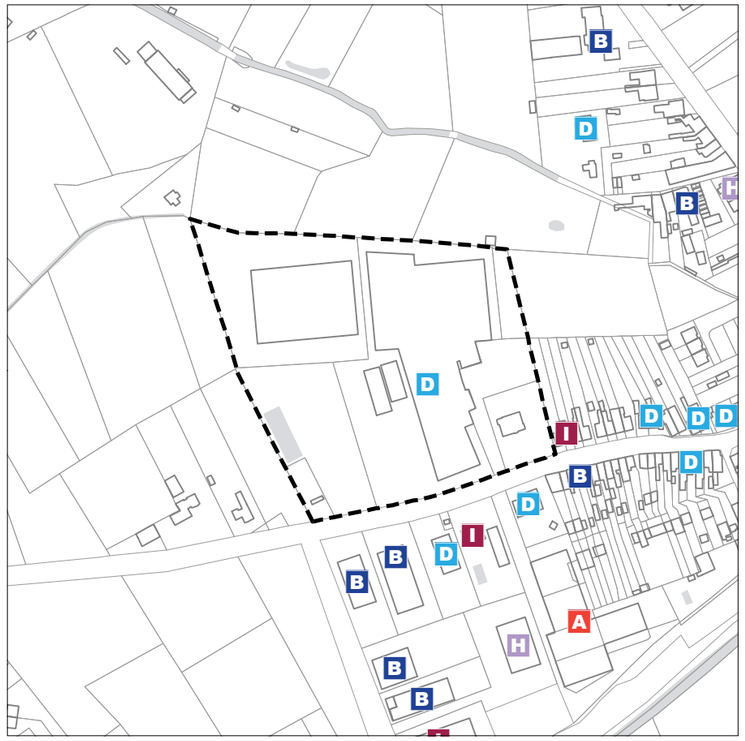
5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

2.2. Toestand van het leefmilieu en de natuur

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

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

2.3. Historische toestand

Ferraris, < 1777

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

Succes Invest

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

Tack-Dendauw

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

Poleyn Bouw

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

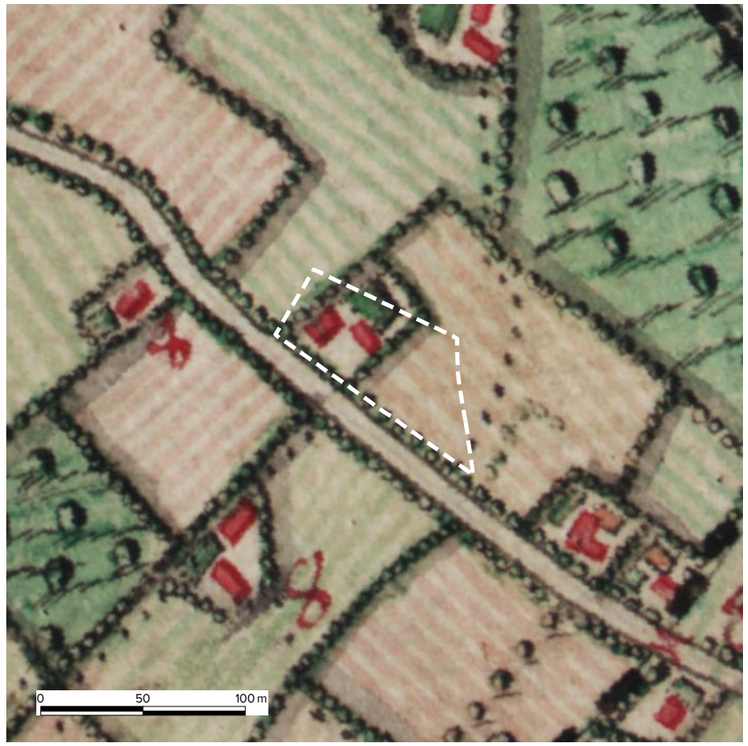
Velosliko

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

Ferraris kaart (1777)
Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022

1/ Succes Invest

2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw

4/ Velosliko

Coussement

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

Deweer-Dewitte

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

Recupal

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

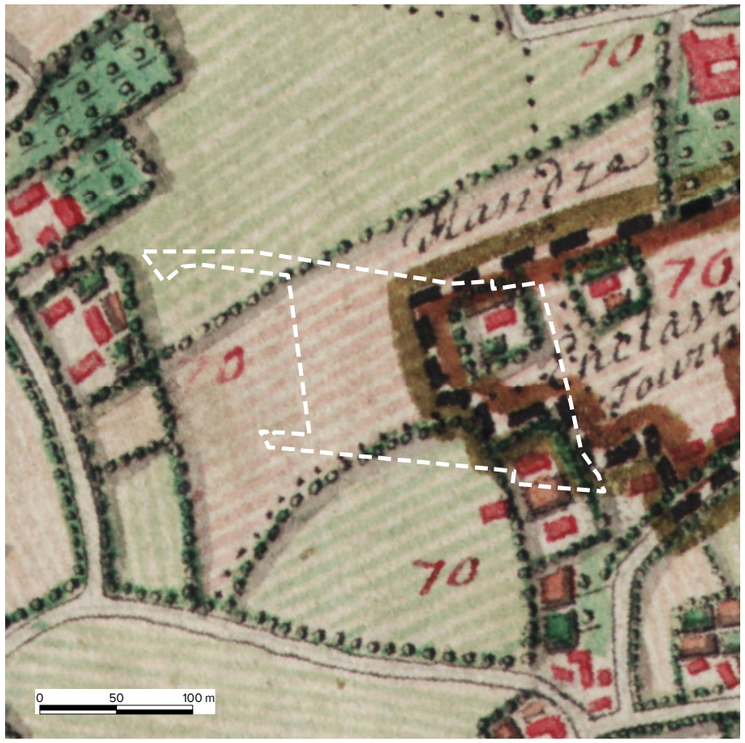
Beologic

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

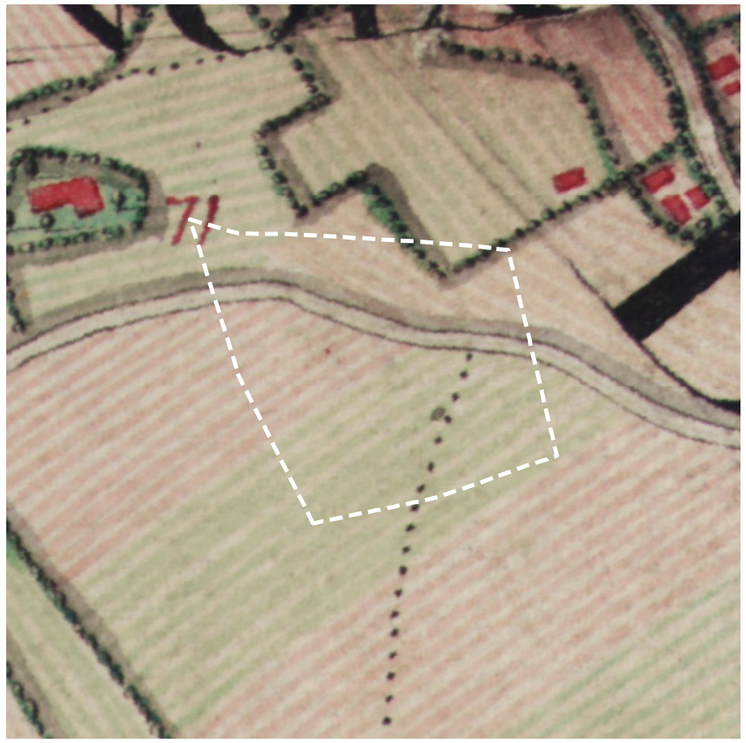
Ferraris kaart (1777)
Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022

5/ Coussement

6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Popp, 1850 >

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

Succes Invest

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

Tack-Dendauw

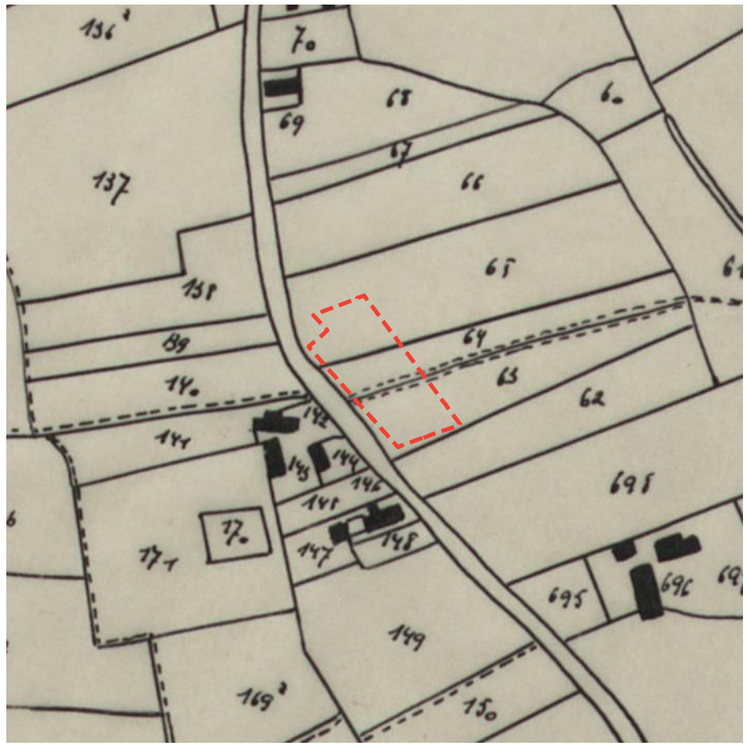
Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch met verspreide bebouwing.

Poleyn Bouw

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

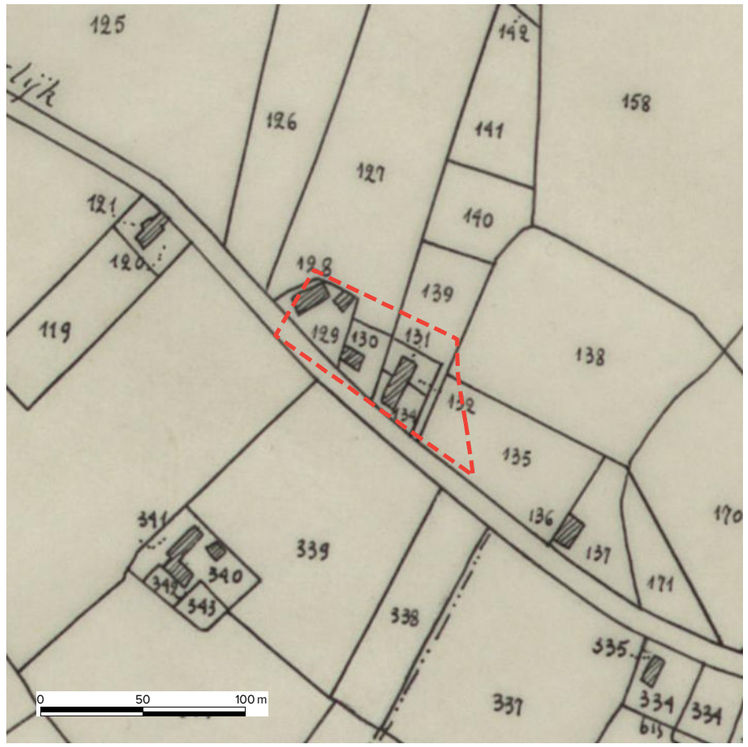
Velosliko

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

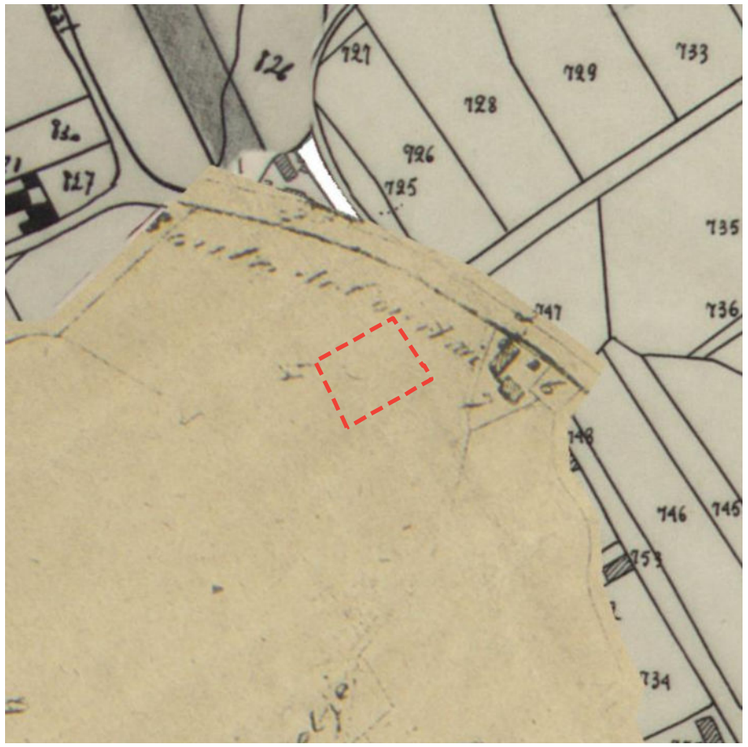


1/ Succes Invest

2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Popp kaart (1842 – 1879)
Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022

Coussement

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

Deweer-Dewitte

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

Recupal

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

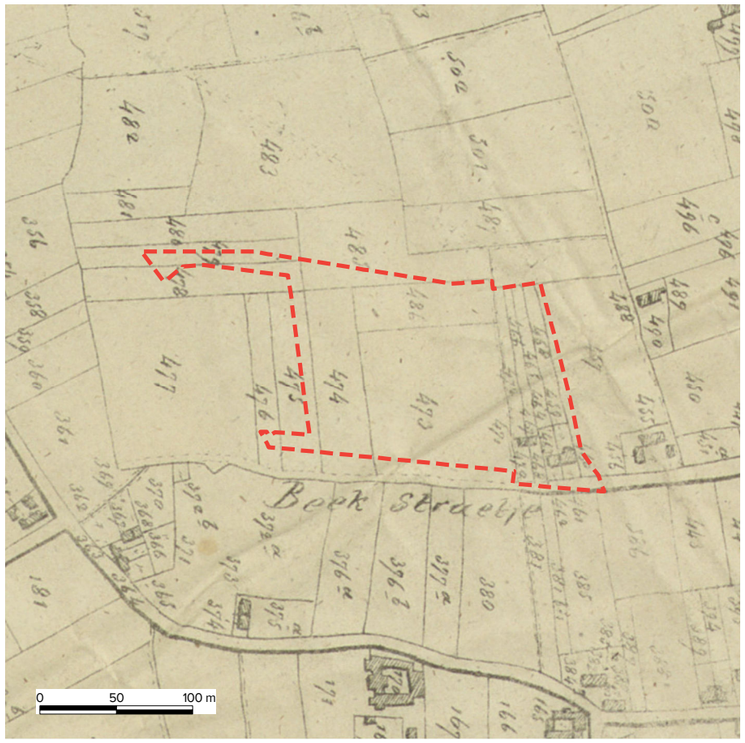
Beologic

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

Popp kaart (1842 – 1879)
Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022

5/ Coussement

6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal

8/ Beologic

3. Juridische toestand

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

3.1. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

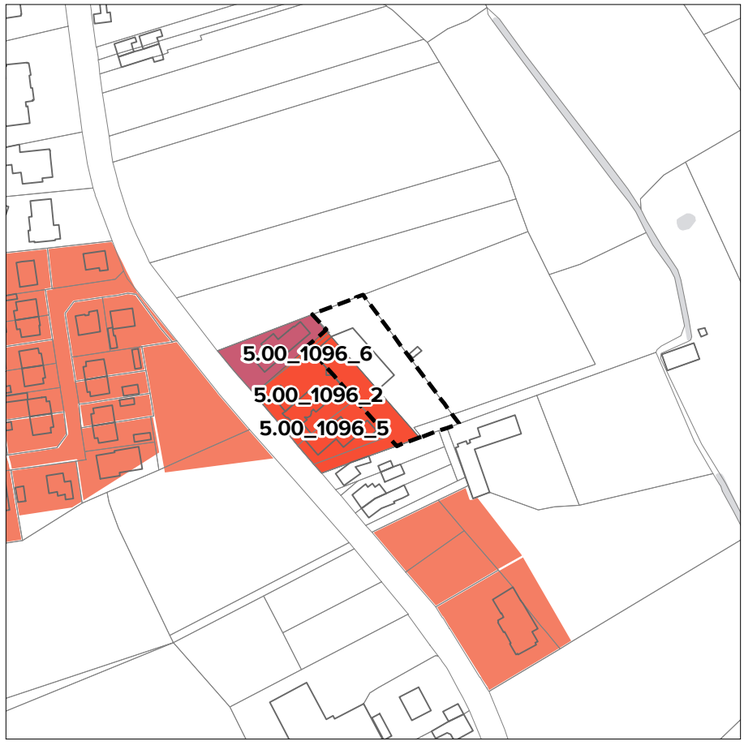
Enkel binnen de sites van Succes Invest en Velosliko zijn er goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen.

Succes Invest

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

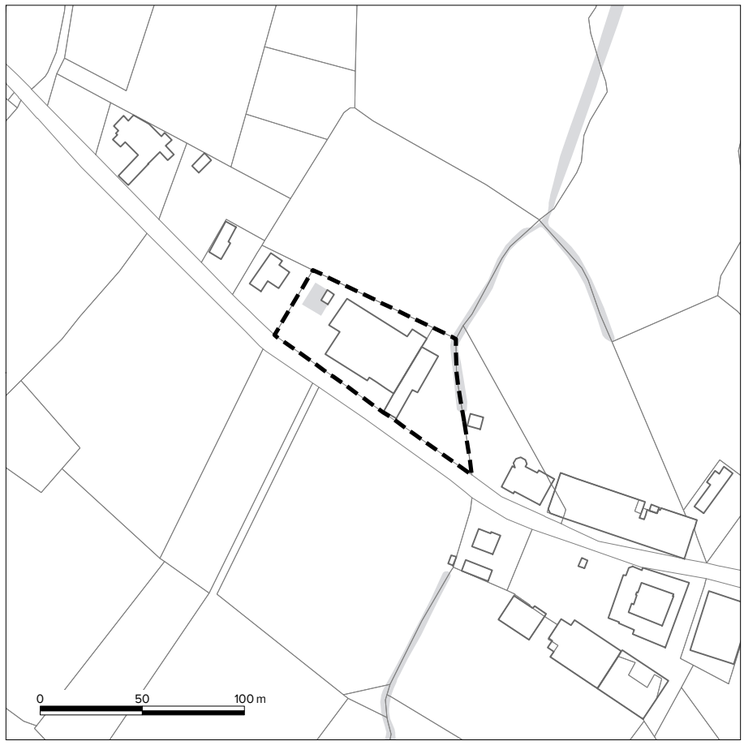
Velosliko

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



1/ Succes Invest

2/ Tack-Dendauw

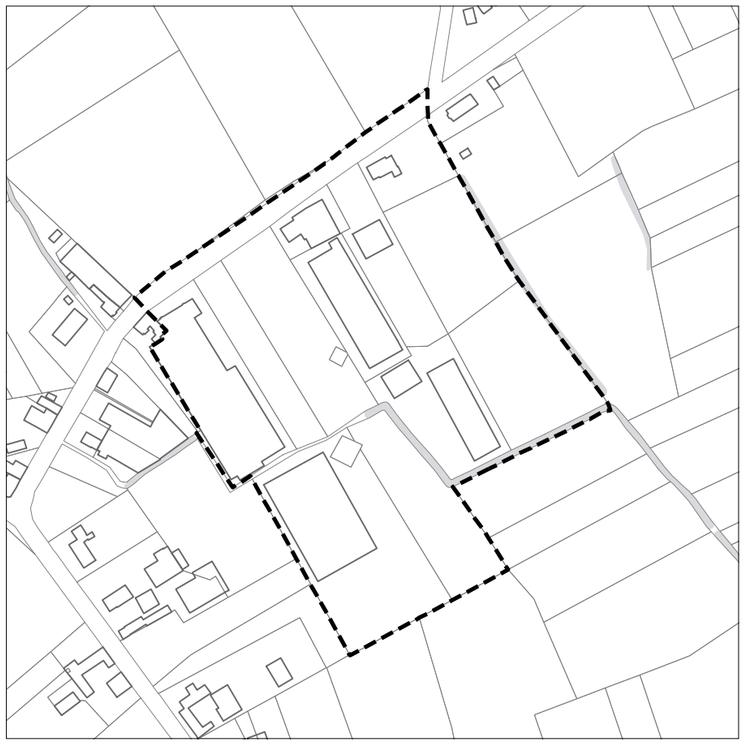


3/ Poleyn Bouw

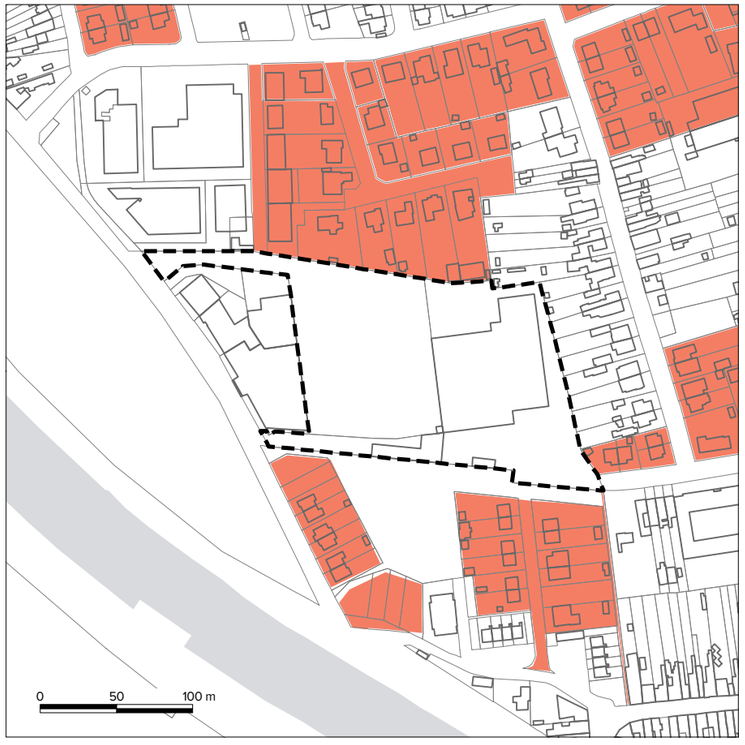
4/ Velosliko

Verkavelingen
Bron: Gemeente Zwevegem, april 2022

5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal

8/ Beologic

Verkavelingen
Bron: Gemeente Zwevegem, april 2022

3.2. Onroerend erfgoed

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

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

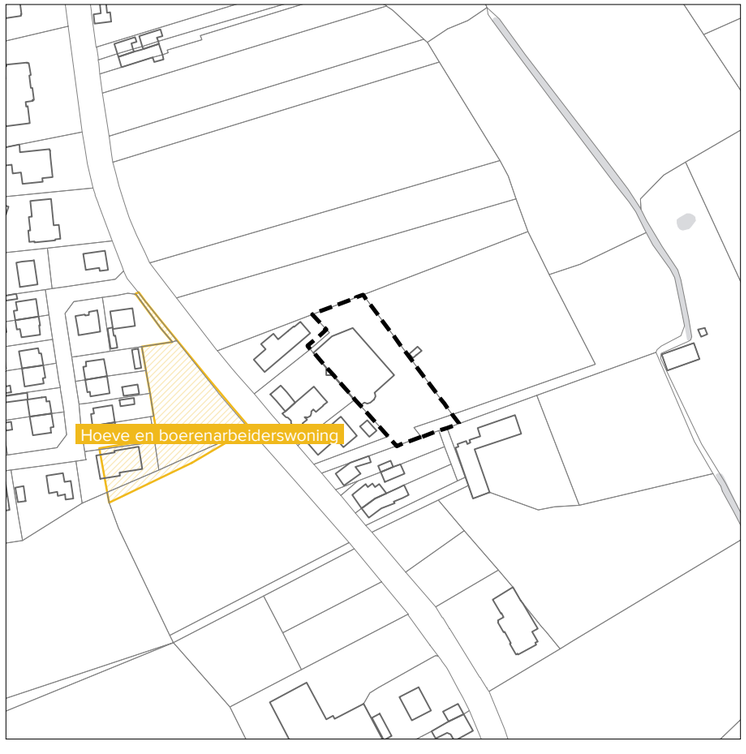
Er bevinden zich geen erfgoedobjecten binnen of aanpalend aan deelgebieden Succes Invest, Tack-Dendauw en Deweer-Dewitte.

Poleyn Bouw

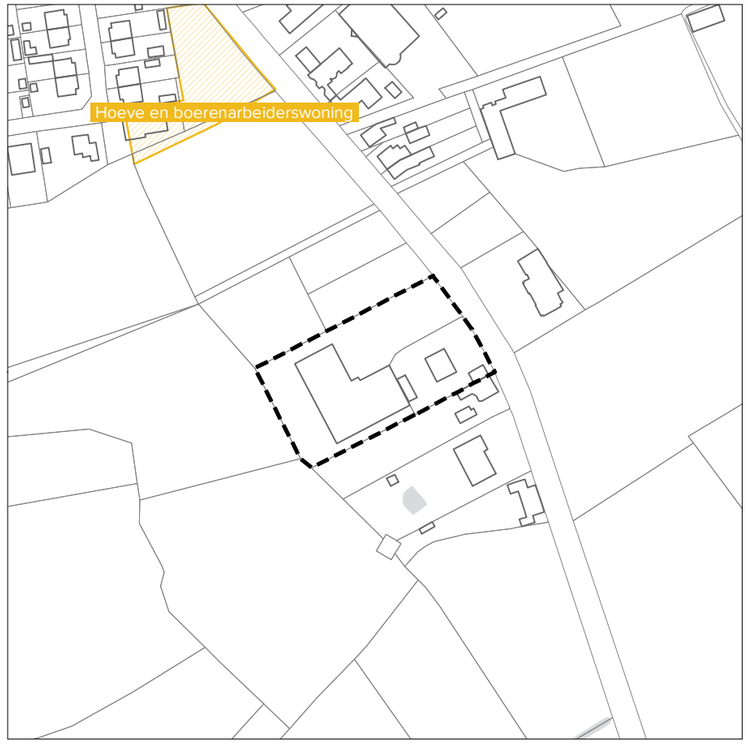
Binnen het deelgebied: Arbeiderswoning (Pontstraat)

Velosliko

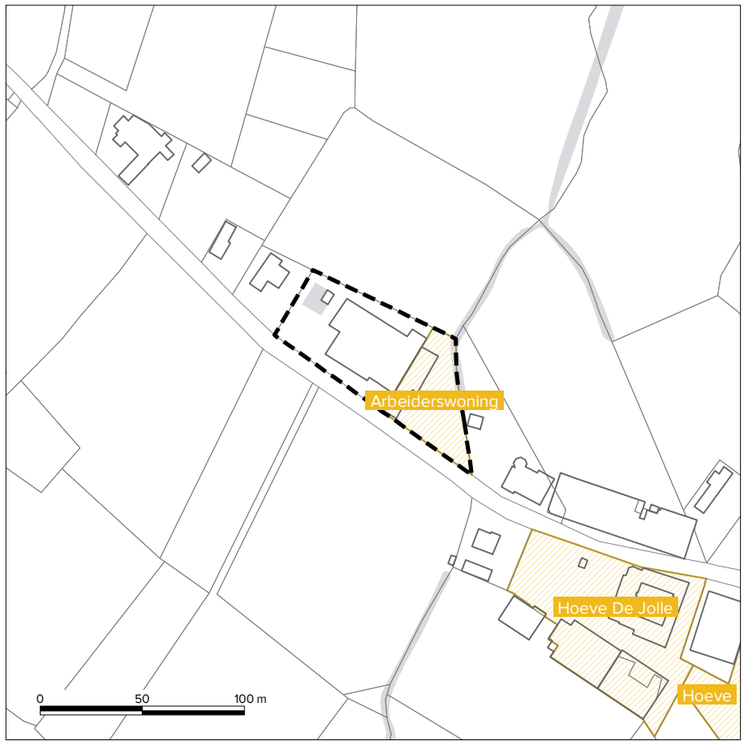
Grenzend aan het deelgebied: Kanaal Bossuit-Kortrijk



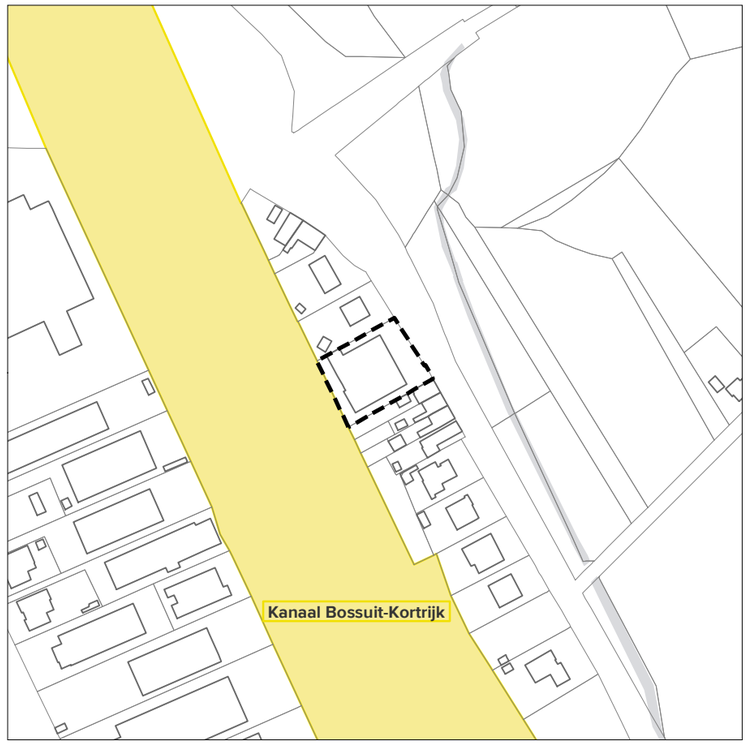
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Bouwkundig erfgoed
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

bouwkundig element

bouwkundig geheel

Coussement

Binnen het deelgebied: Burgerhuis (N8)

Grenzend aan het deelgebied: Burgerhuis met bedrijfsgebouwen (N8)

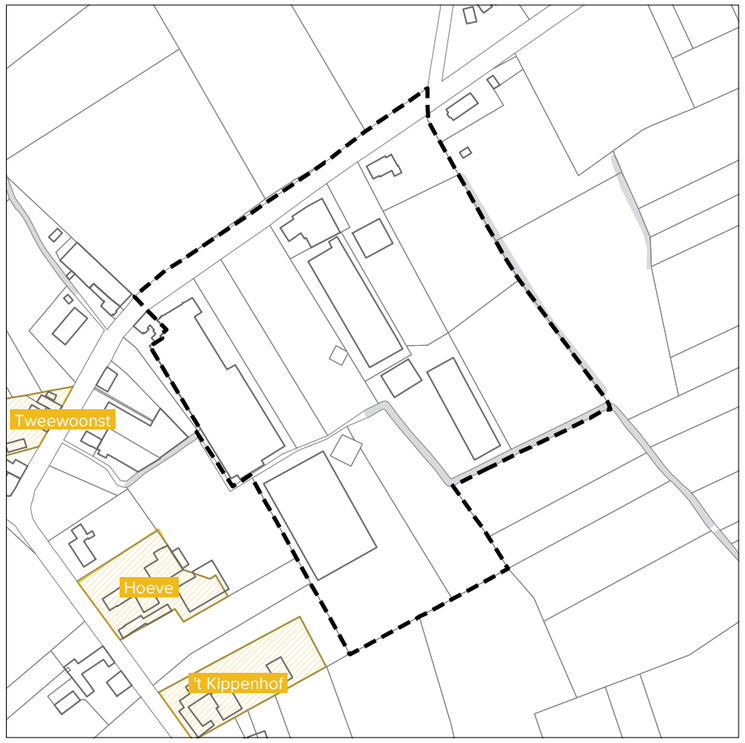
Recupal

Grenzend aan het deelgebied: Burgerhuizen (Moense Beekstraat)

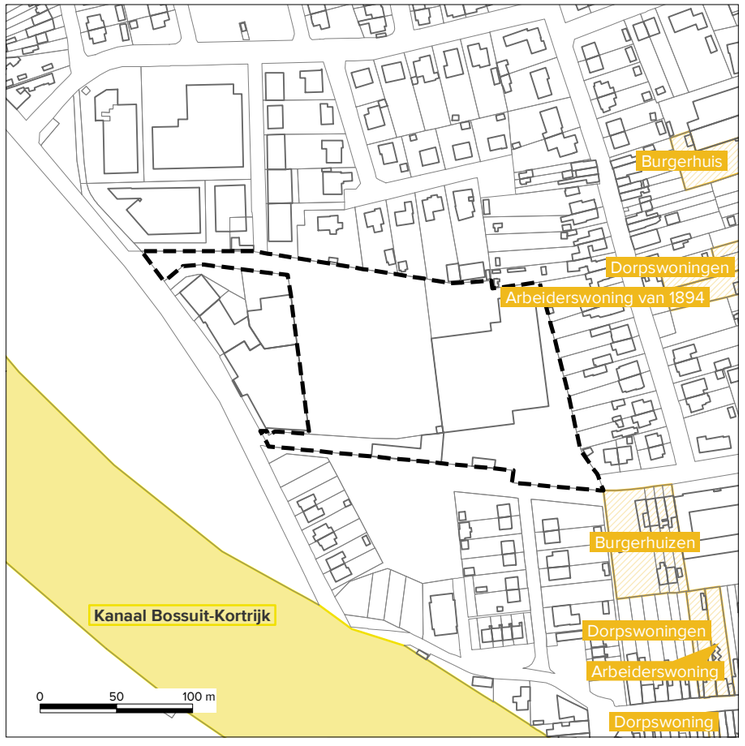
Beologic

Binnen het deelgebied: Villa (Jolainstraat)

5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal

8/ Beologic

Bouwkundig erfgoed
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

bouwkundig element

bouwkundig geheel

Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem (2017)

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

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

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

Arbeiderswoning (Pontstraat)

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

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

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

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

Burgerhuis (N8)

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

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

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

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

De locusindicatoren

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

Arbeiderswoning (Pontstraat) (2005)

Arbeiderswoning (Pontstraat) (Streetsmart, 2022)

Burgerhuis (N8) (2005)

Burgerhuis (N8) (Streetsmart, 2022)

Burgerhuis met bedrijfsgebouwen (2005)

Burgerhuis met bedrijfsgebouwen (Streetsmart, 2022)

Burgerhuis met bedrijfsgebouwen

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

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

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

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

Villa (Jolainstraat) (2005)

Villa (Jolainstraat) (Streetsmart, 2022)

Villa (Jolainstraat) (afgebrand)

Aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009

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

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

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

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

3.3. Buurtwegen

Succes Invest

Grenzend aan het plangebied:

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

Tack-Dendauw

Grenzend aan het plangebied:

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

Poleyn Bouw

Grenzend aan het plangebied:

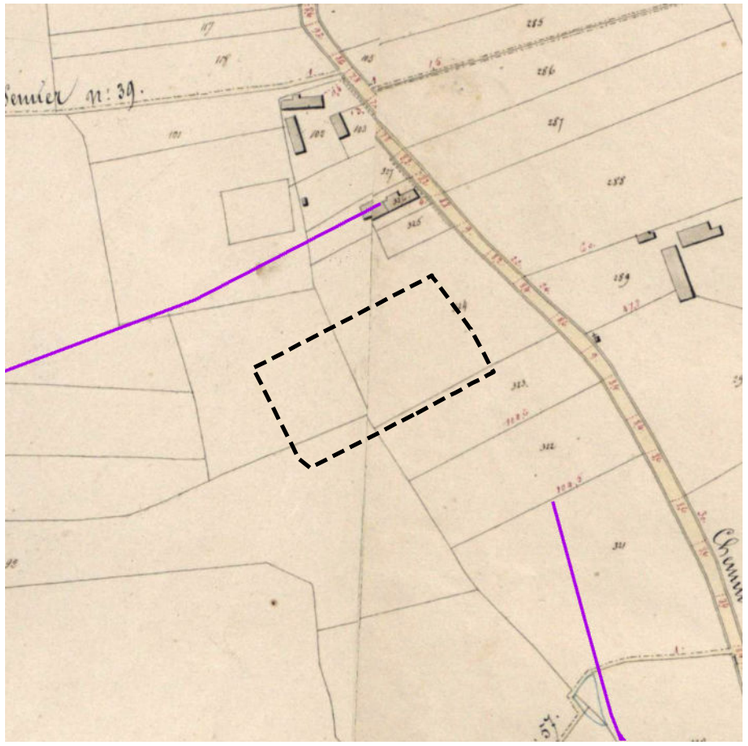
- Chemin nr. 2 (opgenomen in publiek domein Pontstraat)

Velosliko

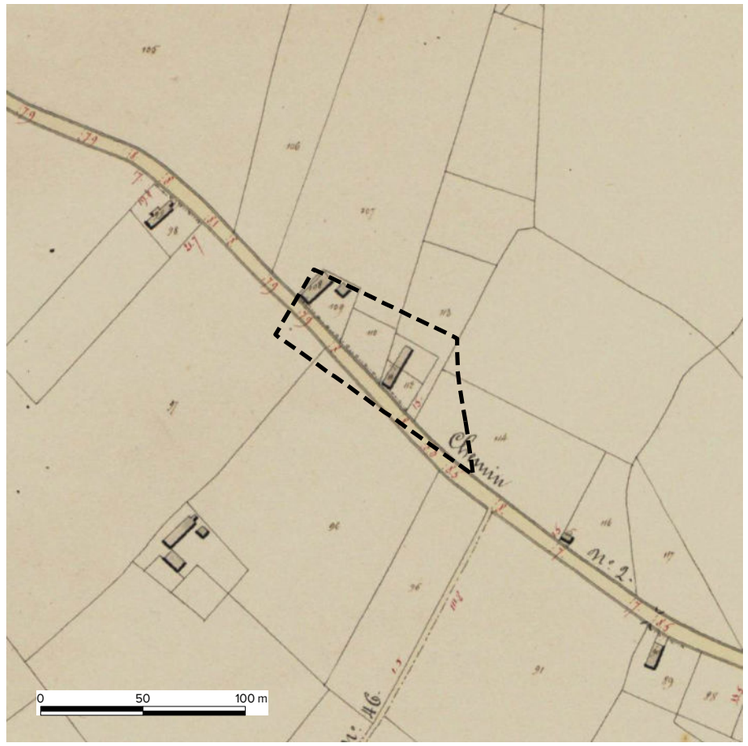
Grenzend aan het plangebied:

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

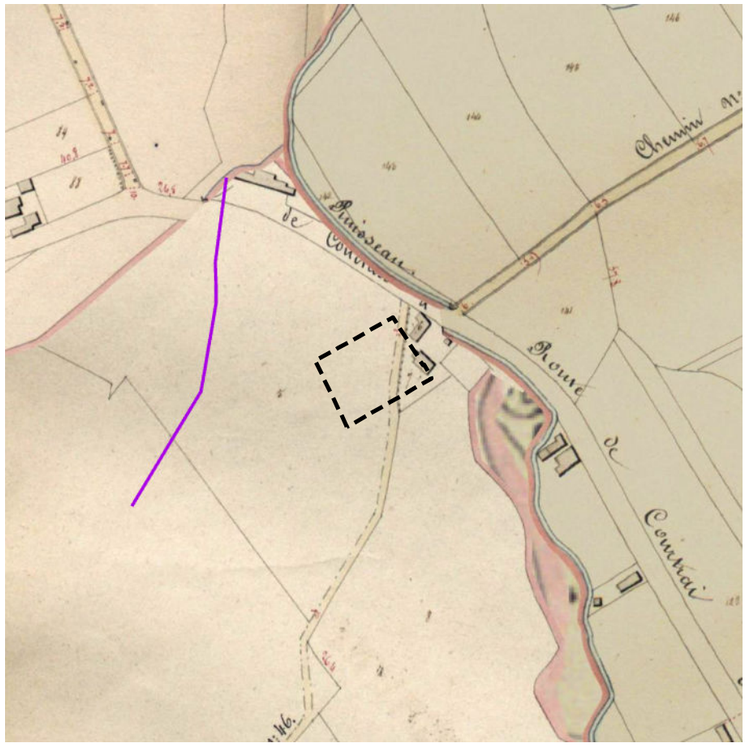
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Atlas der buurtwegen
Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022

wijzigingen

Coussement

Grenzend aan het plangebied:

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

Deweer-Dewitte

Binnen het plangebied:

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

Recupal

Binnen het plangebied:

- Sentier nr. 68 (afgeschaft in 1955)

Grenzend aan het plangebied:

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

Beologic

Binnen het plangebied:

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

Grenzend aan het plangebied:

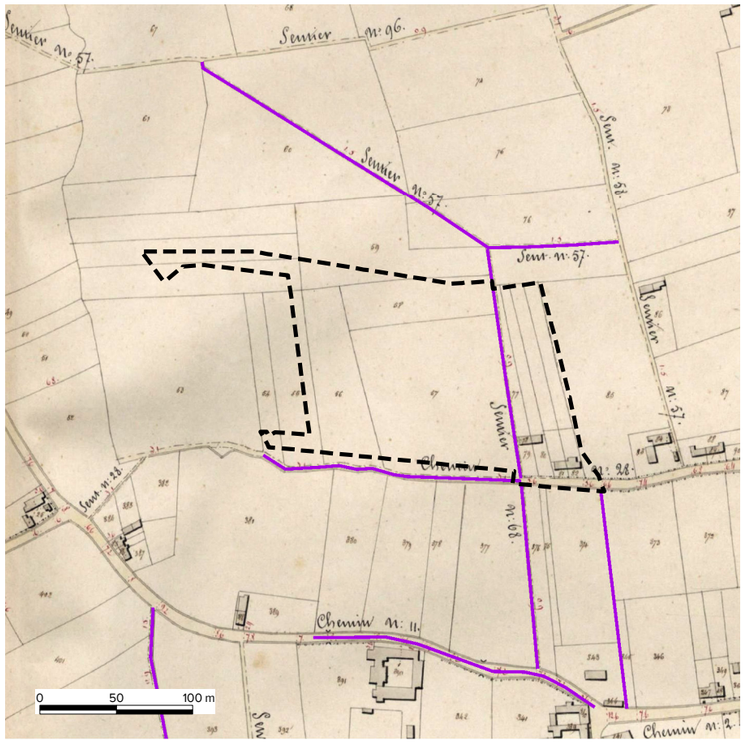
- Sentier nr. 122
- Chemin nr. 38 (toegankelijk als voetweg)

Atlas der buurtwegen
Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022

wijzigingen

5/ Coussement

6/ Deweer-Dewitte

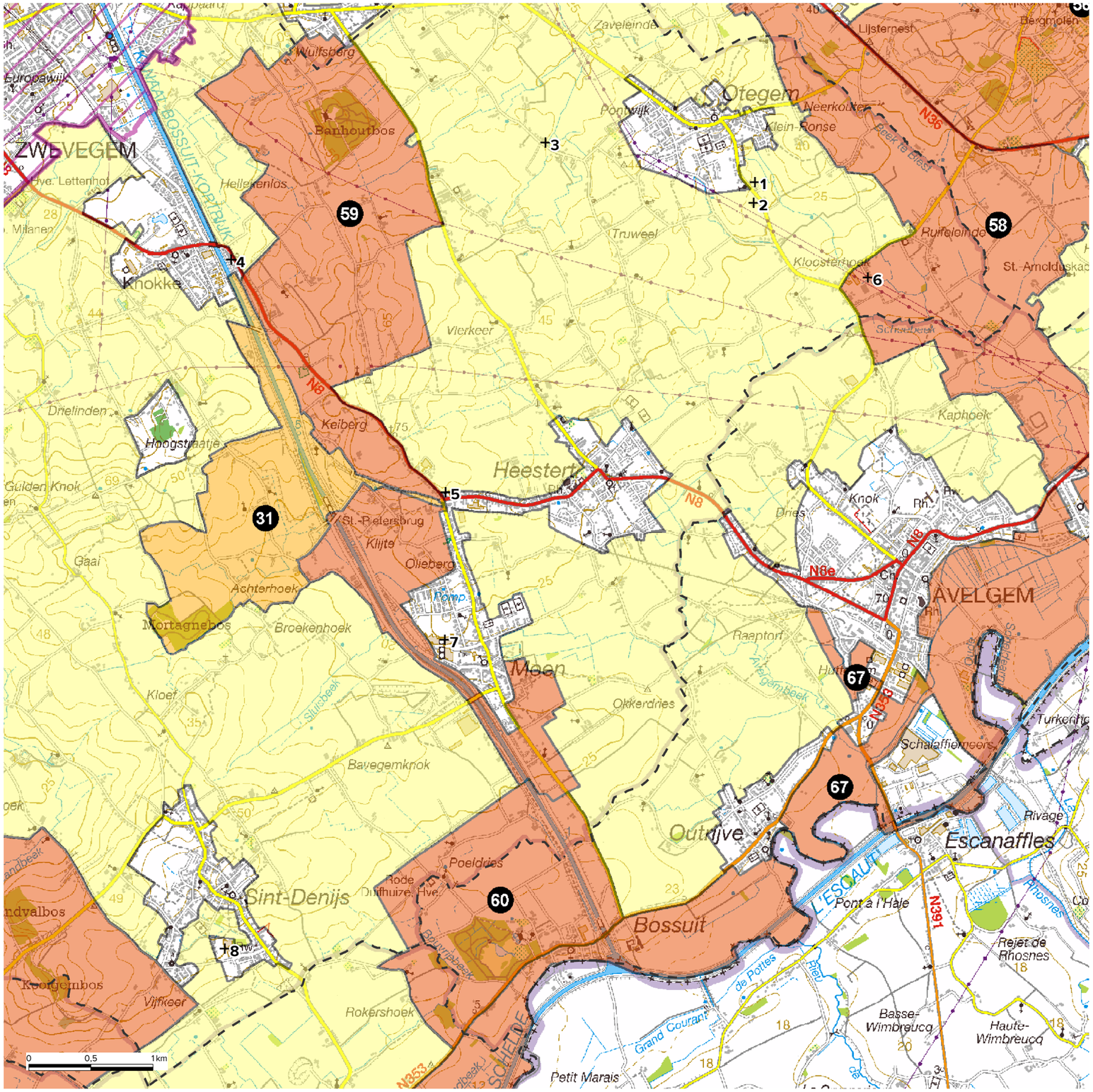


7/ Recupal

8/ Beologic

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

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



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

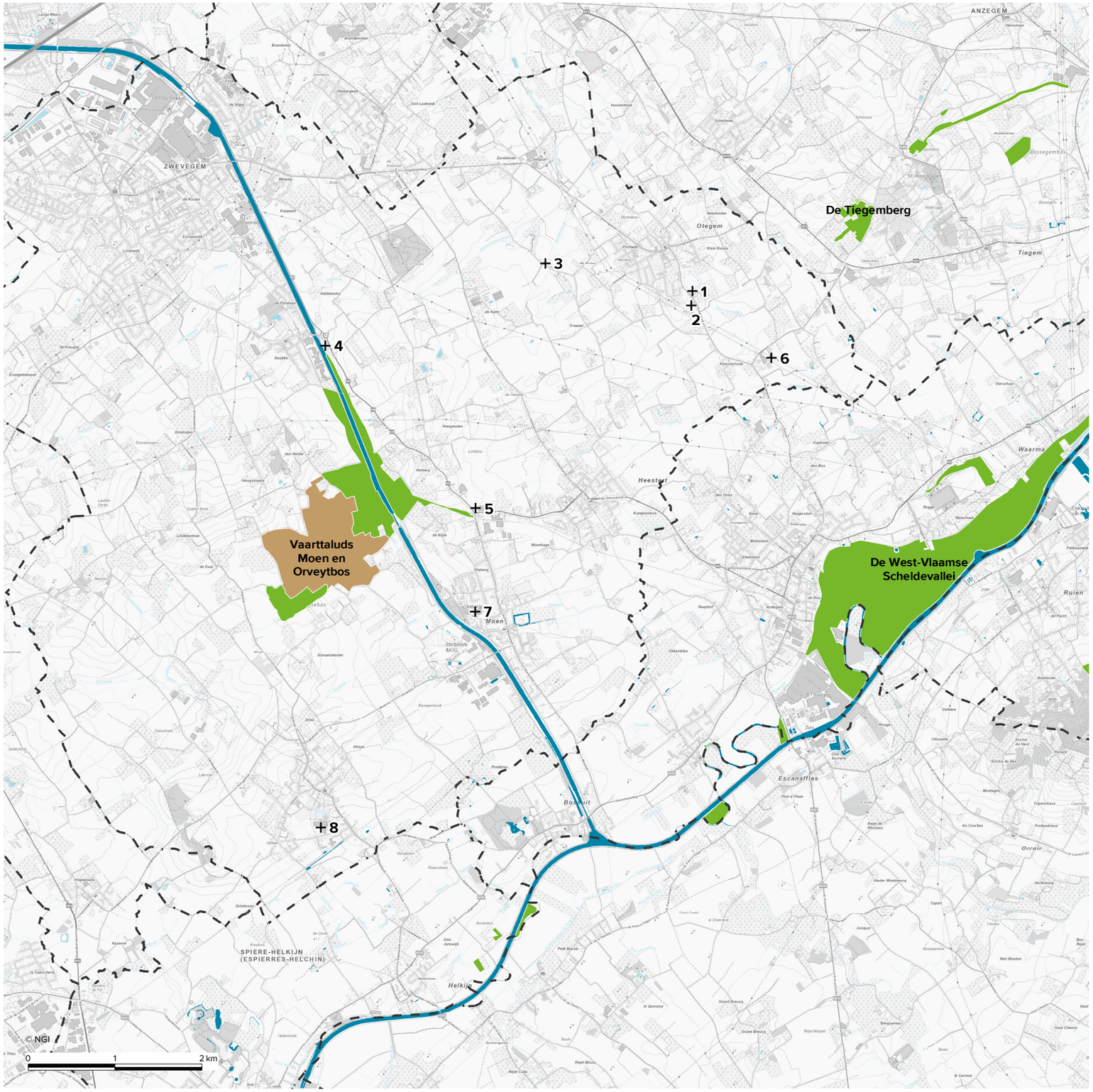
3.5. VEN-gebied, IVON-gebied

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

Deelgebied	VEN/IVON	Afstand (m)
1. Succes Invest	De Tiegemberg	1.700
	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	4.000
2. Tack-Dendauw	De Tiegemberg	1.700
	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	4.000
3. Poleyn Bouw	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	2.700
	De Tiegemberg	3.300
4. Velosliko	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	78
5. Coussement	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	50
6. Deweer-Dewitte	De Tiegemberg	1.400
	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	4.180
7. Recupal	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	1.000
8. Beologic	Scheldevallei - West-Vlaamse Scheldevallei	2.200
	Vaarttaluds Moen en Orveytbos	3.390
	Bellegembos	4.810

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

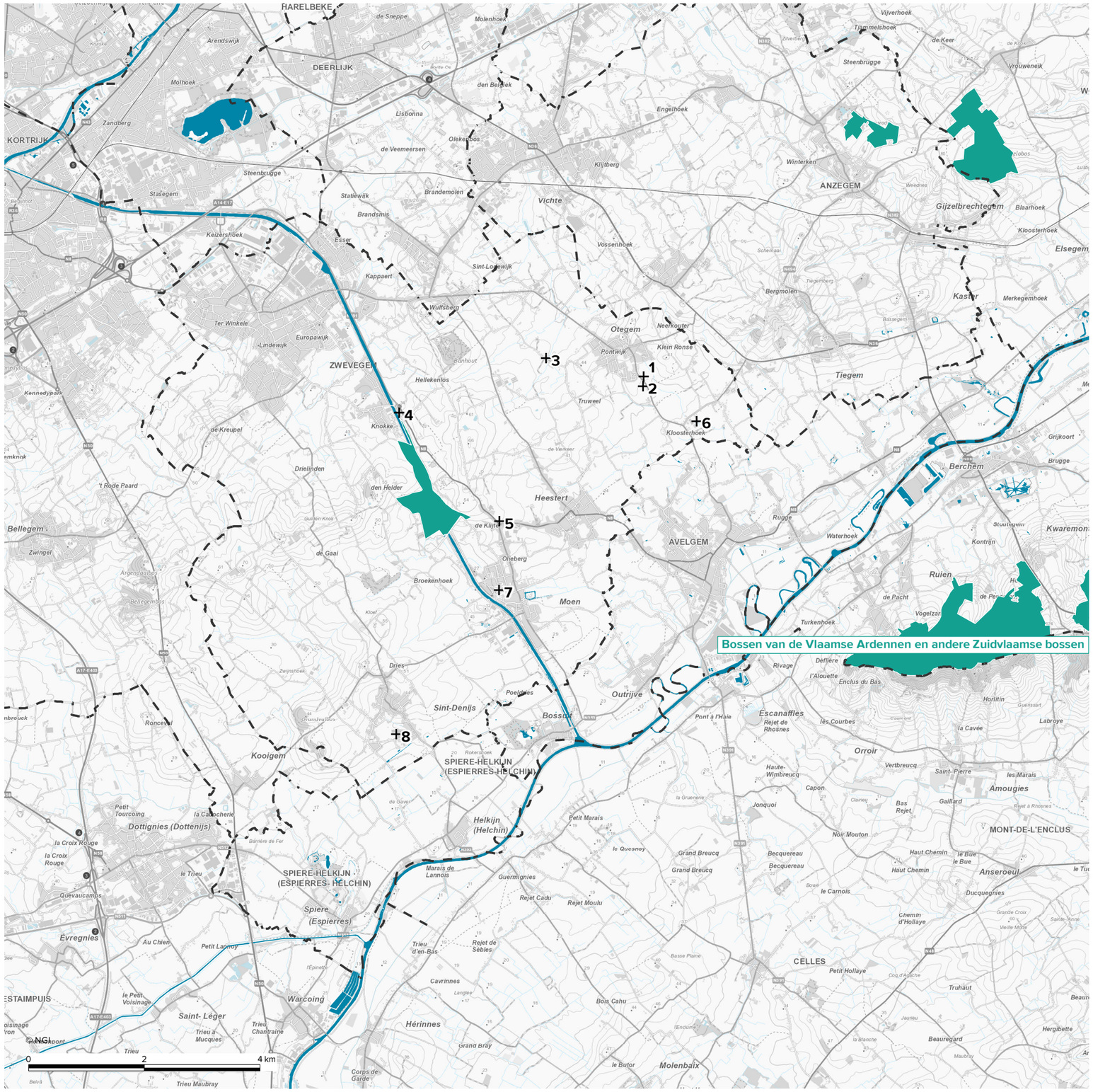
- VEN: grote eenheid natuur
- VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
- IVON: natuurverwevingsgebied



3.6. Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied

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

Deelgebied	Habitatrichtlijnengebied	Afstand (m)
1. Succes Invest	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**+- 4.000**
2. Tack-Dendauw	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**+- 4.000**
3. Poleyn Bouw	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**2.700**
4. Velosliko	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**78**
5. Coussement	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**460**
6. Deweer Dewitte	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**4.180**
7. Recupal	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**1.300**
8. Beologic	**Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen**	**3.930**



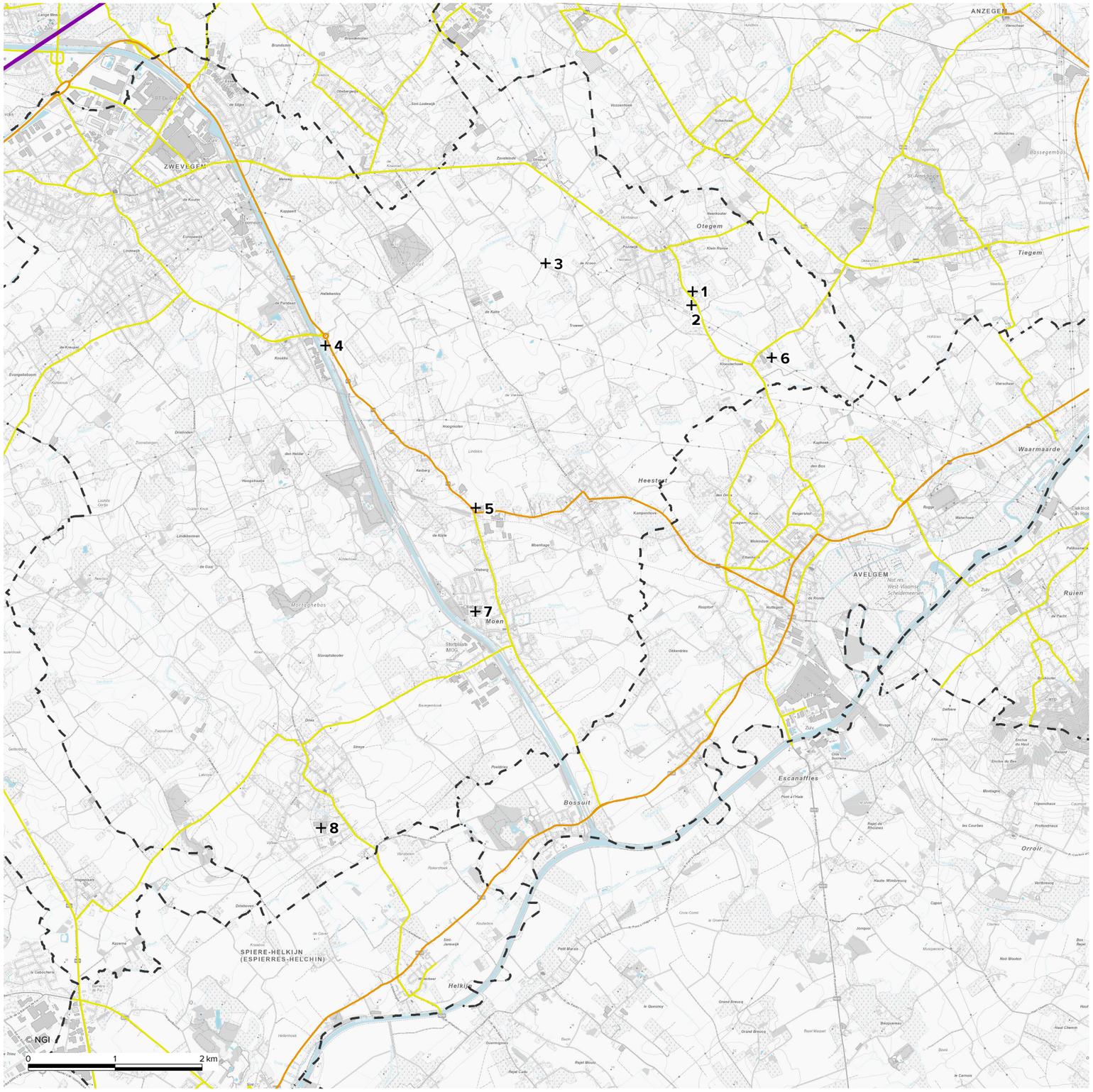
Habitatrichtlijngebied
Bron: ANB - Habitatrichtlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005

habitatrichtlijngebied

vogelrichtlijngebied

3.7. Categorisering wegen

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



Wegenregister per categorie
Bron: Digitaal Vlaanderen, september 2022

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

3.8. Watertoets

3.8.1. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

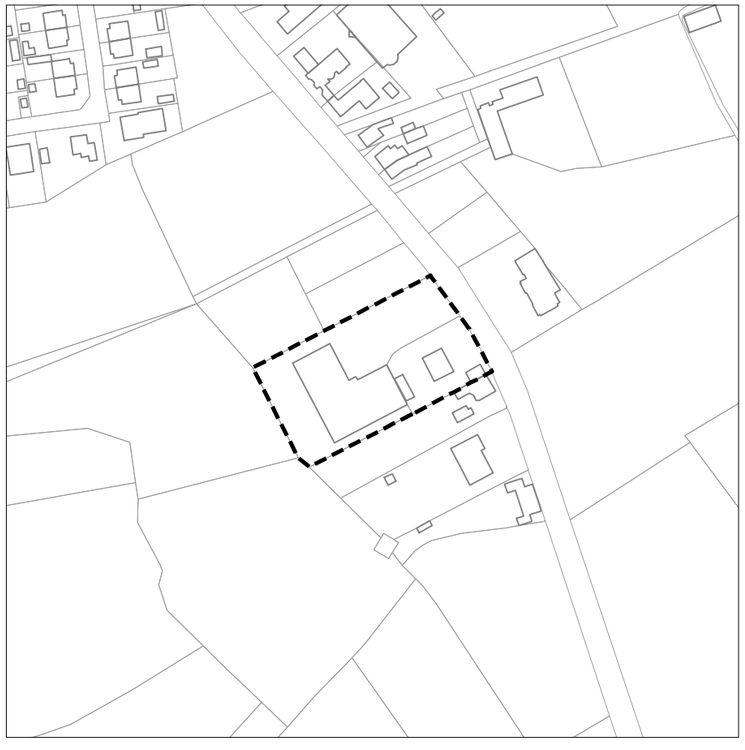
De kaart met aanduiding van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door fluviale overstromingen zowel op heden als onder klimaatveranderingen. Bij fluviale overstromingen treden waterlopen buiten hun oevers.

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

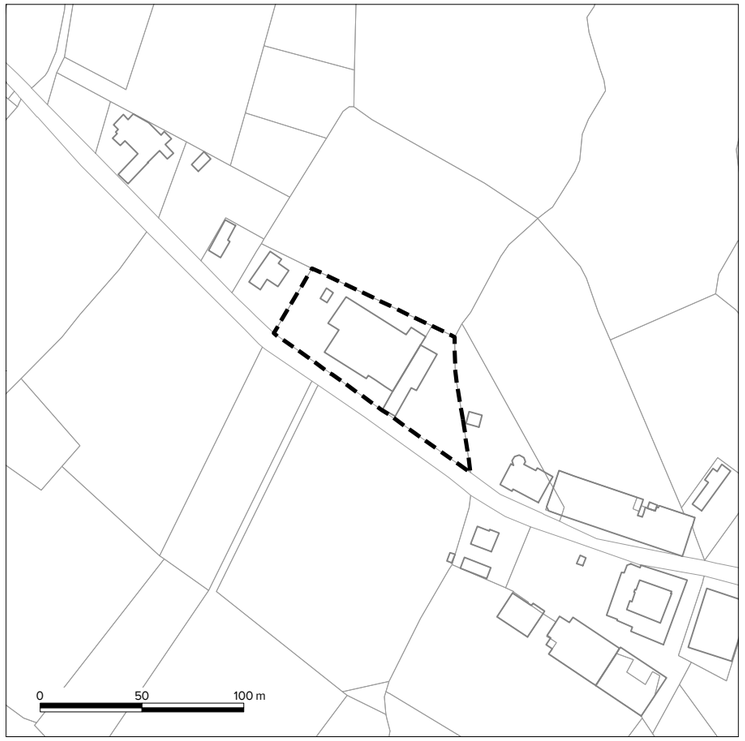
Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal
Bron: VMM, december 2022

- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering

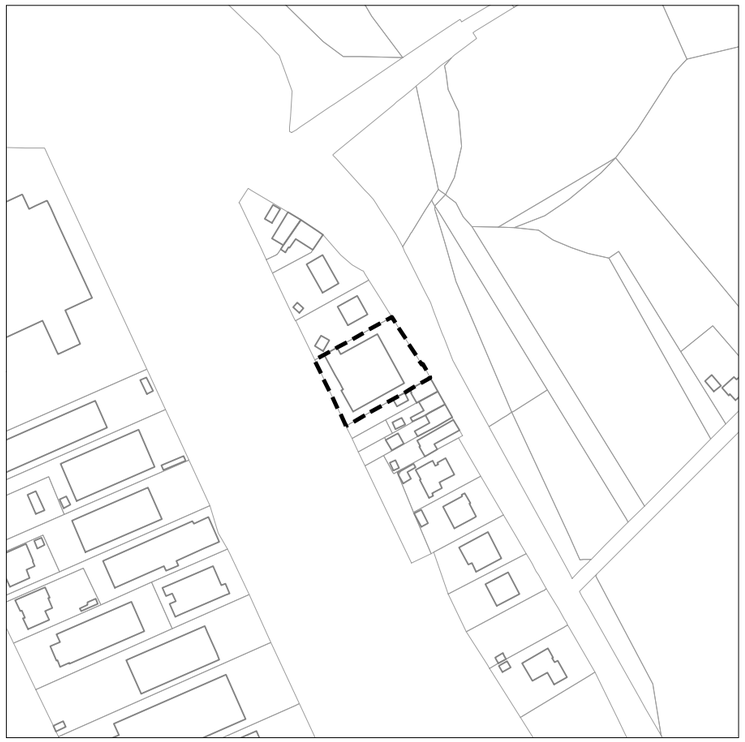
1/ Succes Invest



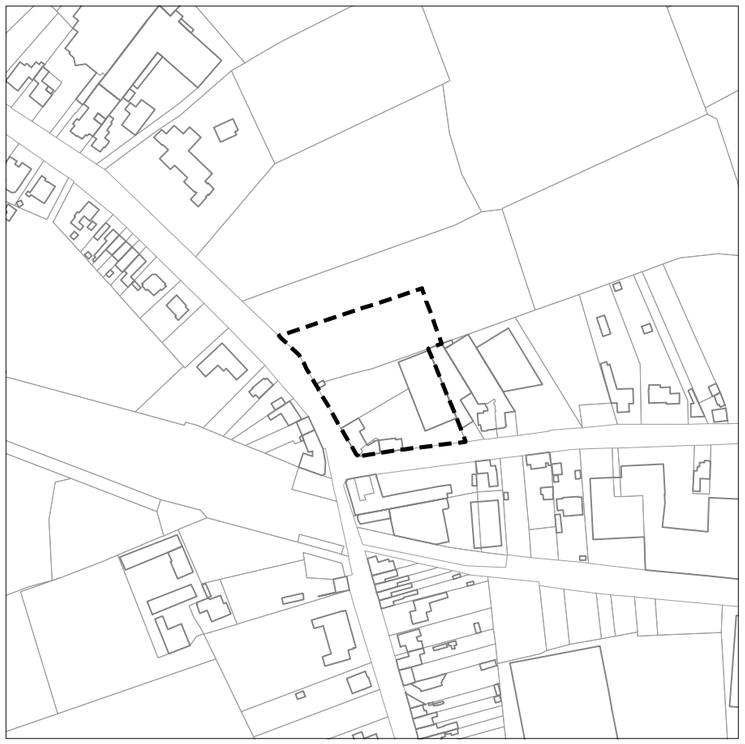
2/ Tack-Dendauw



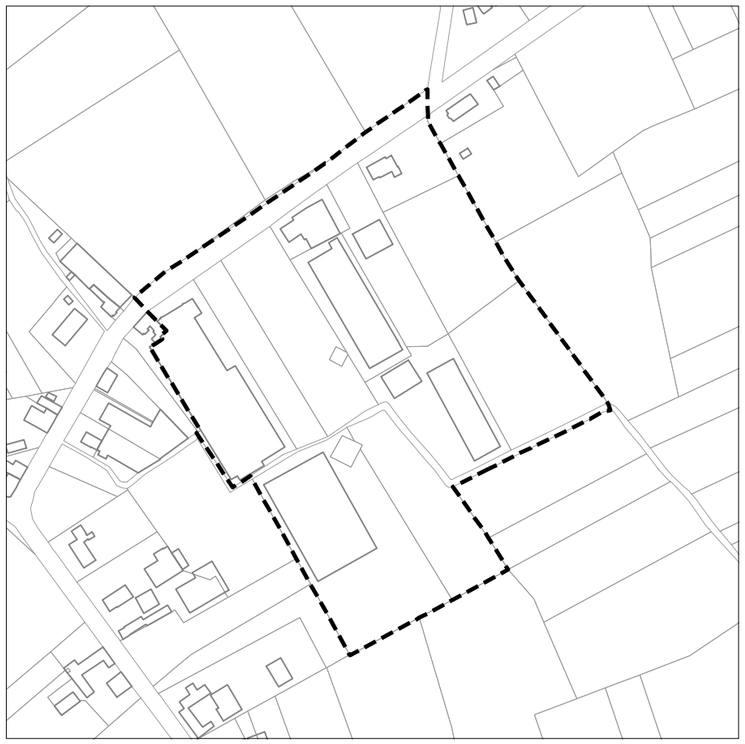
3/ Poleyn Bouw



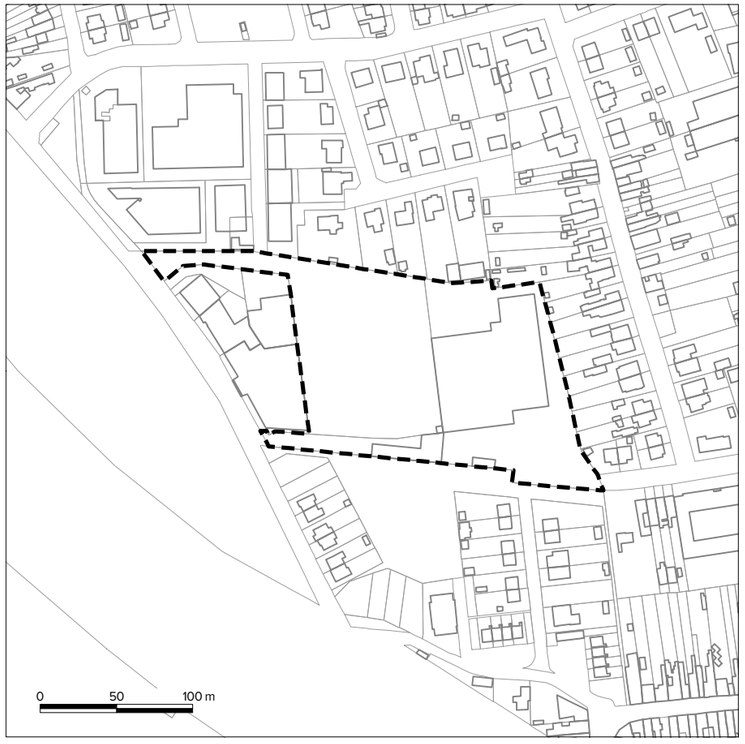
4/ Velosliko



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal

8/ Beologic

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal
Bron: VMM, december 2022

- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering

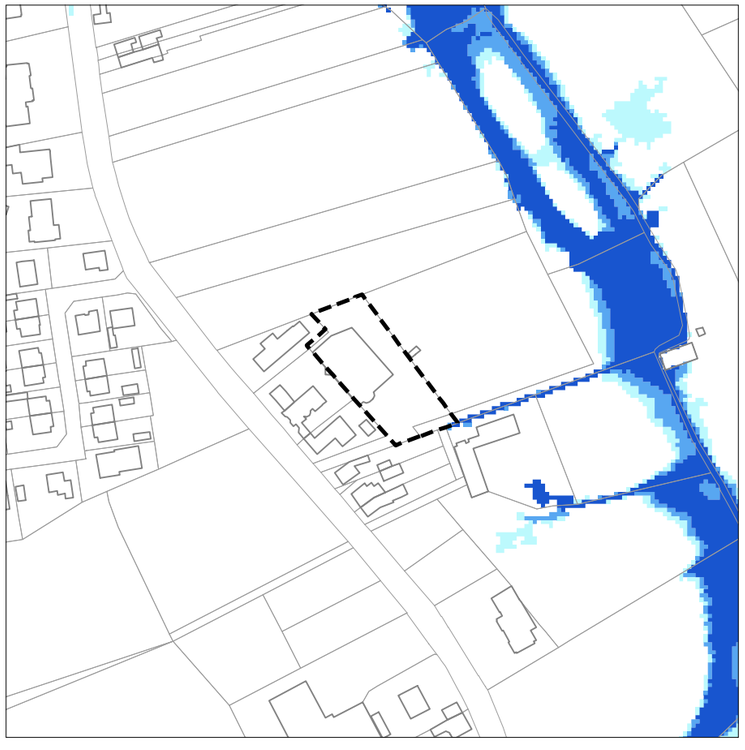
3.8.2. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

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

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

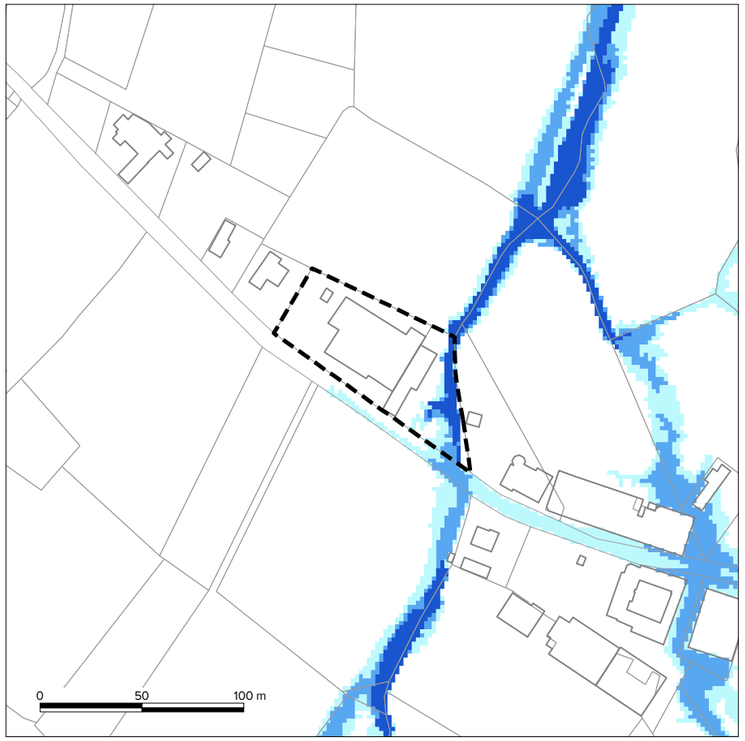
Het oostelijk deel van de site van Poleyn Bouw is gelegen binnen een zone met middelgrote overstromingskans, dit aan de Kasselrijbeek. Bij Deweer Gallery en Tuin & hobby Dewitte heeft een zone langs de Kleine Ronsebeek een middelgrote overstromingskans. De grootste overstromingsgevoeligheid situeert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

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

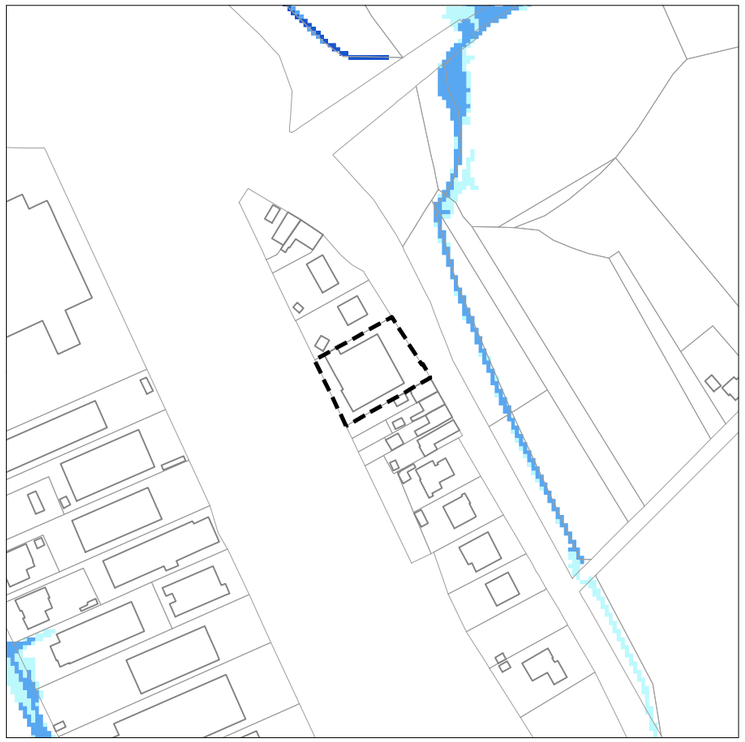


1/ Succes Invest

2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



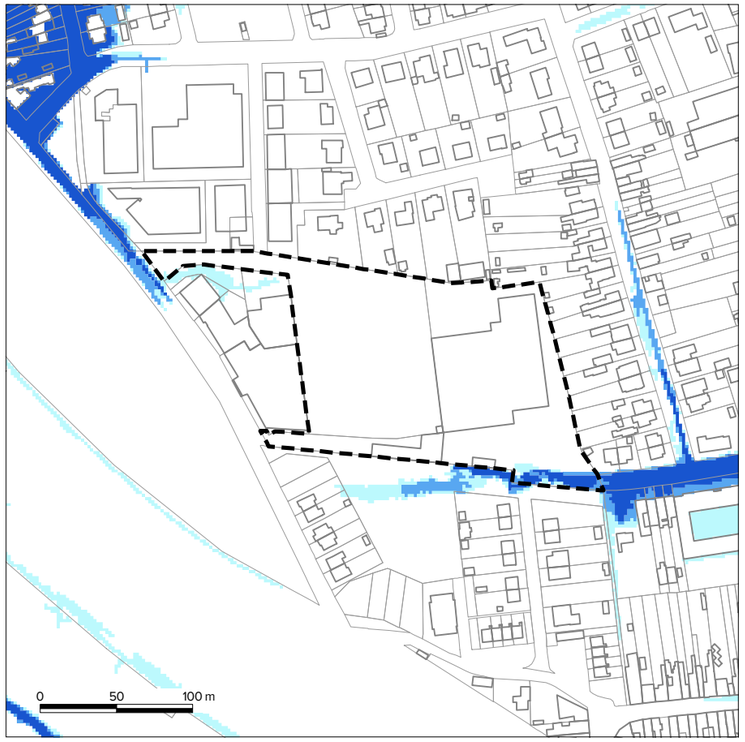
4/ Velosliko

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal
Bron: VMM, december 2022

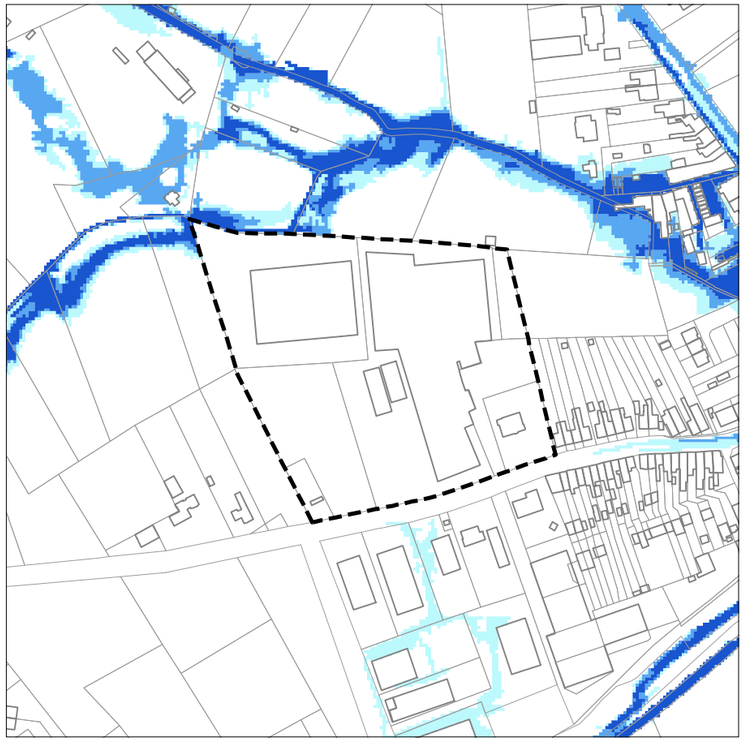
- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering

5/ Coussement

6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal
Bron: VMM, december 2022

- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering

1971

1990

2005

2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9. Overzicht per site

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

Alle sites bevinden zich in het buitengebied.

3.9.1. SUCCES INVEST

Het oorspronkelijke bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld was **Defoor Jozef NV**. Dit bedrijf had als hoofdactiviteit het vervaardigen van textiel voor meubelen. Enkel het achterste gedeelte van de site, met het bedrijfsgebouw en circulatieruimte, werd opgenomen in het sectoraal BPA. De bedrijfswoning en oprit vielen hierbuiten. Het bedrijf werd sinds de opstelling van het BPA verder uitgebreid. De bouwzone uit het BPA werd volledig benut. Jozef Defoor NV is failliet gegaan in 2014. De site werd nadien gebruikt als magazijn en warenhuis.

Vandaag is het bedrijf **Succes Invest** (Movan Cash Flow Management BV) gevestigd op de site. Succes Invest heeft als hoofdactiviteit externe partners te helpen meedenken in beleidsbeslissingen rond de verschillende aspecten van welzijn op het werk. In het bedrijfsgebouw zijn er onder meer kantoren en een magazijn. Succes Invest geeft op de site in Otegem onder andere opleidingen. Het bedrijf wenst de huidige activiteiten te behouden.

Vergunningstoestand

In de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal BPA staat dat 'de zone bestemd is voor het bestaand bedrijf [Defoor Jozef NV] en de uitbreiding ervan'. De activiteiten van Succes Invest (brandpreventie) zijn dan ook niet conform het sectoraal BPA en niet vergund.

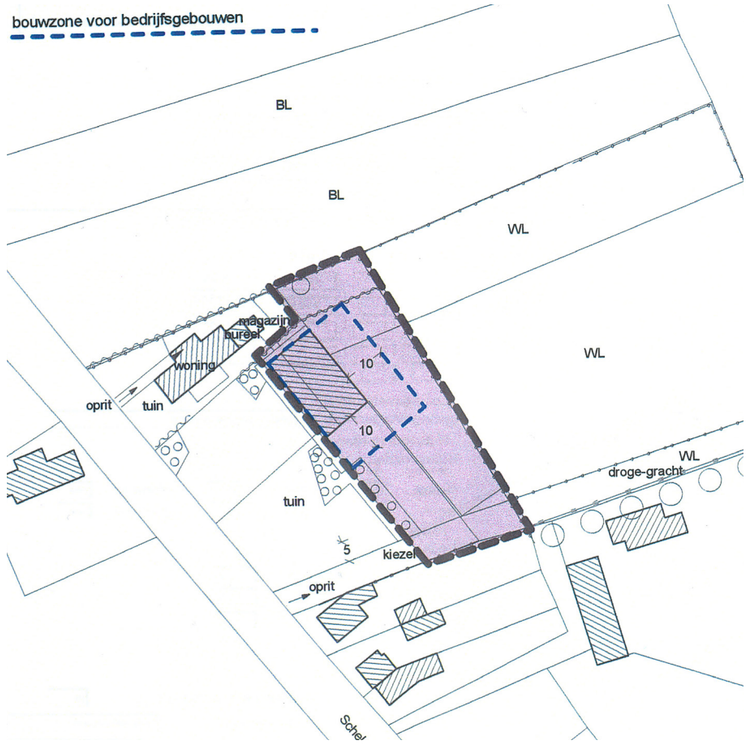
Omgeving

- De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Ten oosten van het perceel ligt de beekvallei van de Kleine Ronsebeek (tweede categorie).
- Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwencluster.

Overzicht juridische toestand deelgebied

Type plan	**Referentie**
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Agrarisch gebied
BPA's en RUP's	In het plangebied: • Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 55 Defoor Jozef nv (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015)
Omgevingsvergunningen	• Januari '86: vergunning verleend voor bouwen van een magazijn • Februari '92: weigering vergunning uitbreiding stapelplaats • Juni '92: vergunning verleend voor bouwen van een magazijn (regularisatie) • November '93: vergunning verleend voor aanleggen van een parking • Februari '93: vergunning verleend voor bouwen van een dierenschuilplaats • November '94: weigering vergunning bouwen van een dierenschuilplaats • Juni '01: vergunning verleend voor uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw • Januari '04: melding inrichting klasse 3 - algemene coördinatie van meubel en decoratiestoffen (34042/3949/1/E/1) • Juni '04: vergunning verleend voor plaatsen verplaatsbare garage en fietsenstalling Site ingenomen door Succes Invest Geen verdere vergunningen
Verkavelingsvergunningen	• Verkaveling (1985) • 5.00_1096_2 - wijziging verkavelingsvergunning (1992) • 5.00_1096_5 - wijziging verkavelingsvergunning (2003) • 5.00_1096_6 - verkavelen van gronden; wijzigen van achteruitbouwstrook (2010)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	Niet aanwezig
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	• Niet aanwezig in het deelgebied. • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (+- 4 km afstand) • VEN De Tiegemberg - 1,7 km Vaarttaluds Moen en Orveytbos +- 4 km afstand
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: • Chemin nr. 10
Waterlopen (categorisering)	Niet aanwezig
HAG	Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied

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



Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 55 De Foor (1998)

GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Site Succes Invest gezien vanuit de Scheldestraat

Site Succes Invest gezien vanuit de Scheldestraat

1971

1990

2005

2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.2. TACK-DENDAUW

Het oorspronkelijke bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld was **Tack-Dendauw**, een textielweverij. Tack-Dendauw breidde sinds de opstelling van het BPA gedeeltelijk uit, zonder de volledige bouwzone uit het BPA te benutten. Tack-Dendauw is niet meer aanwezig op de site.

Vandaag wordt de site gebruikt door **Brandhout Demeyer**, met als hoofdactiviteit de opslag en verkoop van brandhout, pellets, briketten, boomschorsen en tuinvuren. In het bedrijfsgebouw is er een klein kantoor. De rest van het gebouw wordt gebruikt als magazijn. Het bedrijf wenst de huidige activiteiten te behouden.

Vergunningstoestand

In de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal BPA staat dat 'de zone bestemd is voor het bestaand bedrijf [Tack-Dendauw] en de uitbreiding ervan'. De activiteiten van Brandhout Demeyer (verkoop brandhout en toebehoren) zijn dan ook niet conform het sectoraal BPA en niet vergund.

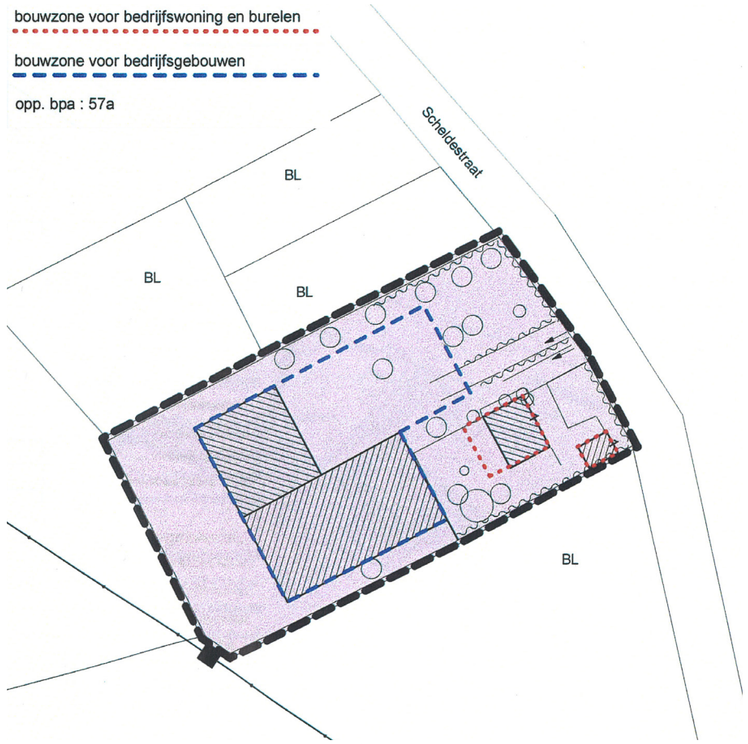
Omgeving

- De bedrijfssite grenst niet aan overstromingsgevoelig gebied. Verder ten oosten van het perceel ligt wel de beekvallei van de Kleine Ronsebeek (tweede categorie).
- Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwencluster.

Overzicht juridische toestand deelgebied

Type plan	**Referentie**
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Agrarisch gebied
BPA's en RUP's	In het plangebied: • Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 56 Tack - Dendauw (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015)
Omgevingsvergunningen	• November '71: vergunning verleend voor bouwen woonhuis en weverij • Augustus '73: vergunning verleend voor bouwen woonhuis en weverij • Maart '78: In beroep vergunning verleend voor bouwen van een weverij • April '78: vergunning verleend voor exploiteren machinale weverij • Juni '84: weigering vergunning voor uitbreiden van bestaande weverij • April '85: vergunning verleend voor uitbreiden van bestaande weverij • November '89: in beroep vergunning verleend voor uitbreiden van een ambachtelijke weverij • Juli '90: vergunning verleend voor uitbreiding machinale weverij • Juli '97: melding inrichting klasse 3 - opslag en productie van textielwaren • Augustus '98: vergunning verleend voor exploiteren van een kunststoffenverwerkend bedrijf (34042/111/A/1) • Juli '05: vergunning verleend voor aanleggen nieuwe oprit en parking in beton en aanleggen van open zwembad (vergunning ingetrokken op 17/08/2005) • Augustus '05: vergunning verleend voor aanleggen nieuwe oprit en parking in beton • December '07: aktename meldingsplichtige inrichting klasse 3: opslag en productie van textielwaren Site ingenomen door Brandhout Demeyer • November '16: aktename van een meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - opslag van brandhout - houtpellets - houtbriketten • April '17: vergunning verleend voor het aanleggen van verharding met waterdoorlatende grasbetonplaten
Verkavelingsvergunningen	Niet aanwezig
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	Niet aanwezig
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het deelgebied. • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (+- 4 km afstand) • VEN De Tiegemberg - 1,7 km Vaarttaluds Moen en Orveytbos +- 4 km afstand
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: • Chemin nr. 10
Waterlopen (categorisering)	Niet aanwezig
HAG	Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied

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



Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 56 Tack-Dendauw (1998)

GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

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

Site Demeyere gezien vanuit de Scheldestraat

Site Demeyere gezien vanuit de Scheldestraat

1971

1990

2005

2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.3. POLEYN BOUW

Het oorspronkelijke bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld was **Berton NV**. Berton NV had als hoofdactiviteit het smelten en raffineren van reuzel en van andere dierlijke vetten, geschikt voor consumptie. Het bedrijf breidde sinds de opstelling van het BPA uit tot wat bijna maximaal mogelijk was binnen de mogelijkheden van het BPA. Het bedrijf werd stopgezet in 2019. De site stond lange tijd leeg.

Vandaag wordt de site gebruikt door **Poleyn Bouw BV** (Poleyn Nicolas Algemene Bouwwerken). Onder de activiteiten worden grondwerken, verbouwingen, vloerwerken, metselwerken, betonwerken en afbraakwerken vermeld. Het bedrijfsgebouw wordt gebruikt om het werkmateriaal tussen opdrachten door op te slaan. De bedrijfswoning, die vastgesteld bouwkundig erfgoed is, is momenteel in slechte staat. Het bedrijf wenst de huidige activiteiten te behouden.

Vergunningstoestand

In de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal BPA staat dat 'de zone bestemd is voor het bestaand bedrijf [Berton NV] en de uitbreiding ervan'. Vandaag vindt er louter opslag plaats op de site. Er is een vergunning verleend voor een functiewijziging van woning naar kantoren.

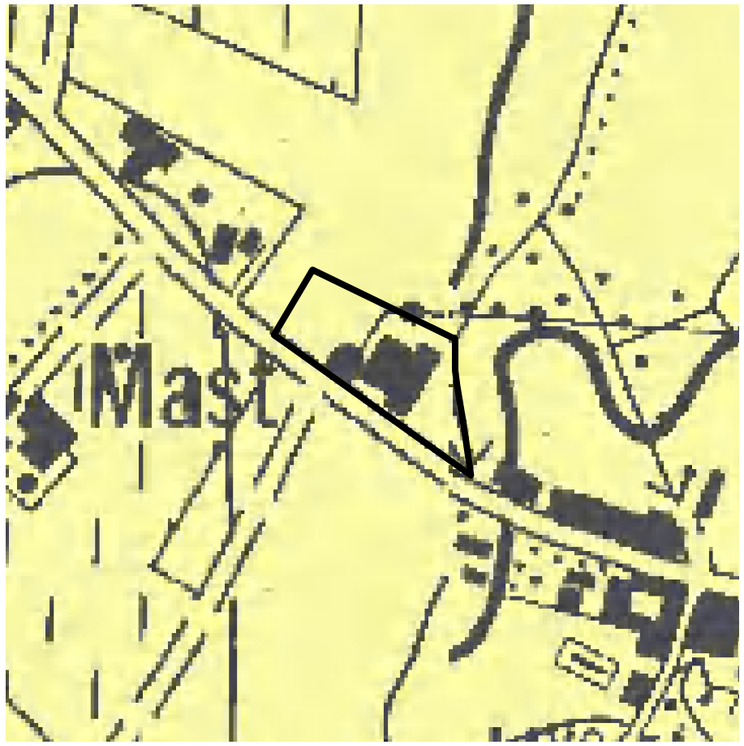
Omgeving

- De bedrijfssite ligt gedeeltelijk in overstromingsgevoelig gebied. Op de grens van het plangebied loopt de Kasselrijbeek (tweede categorie). Het plangebied is gelegen in de Kasselrijbeekvallei.
- Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied. Bovendien is het niet verbonden met een landelijke kern.

Overzicht juridische toestand deelgebied

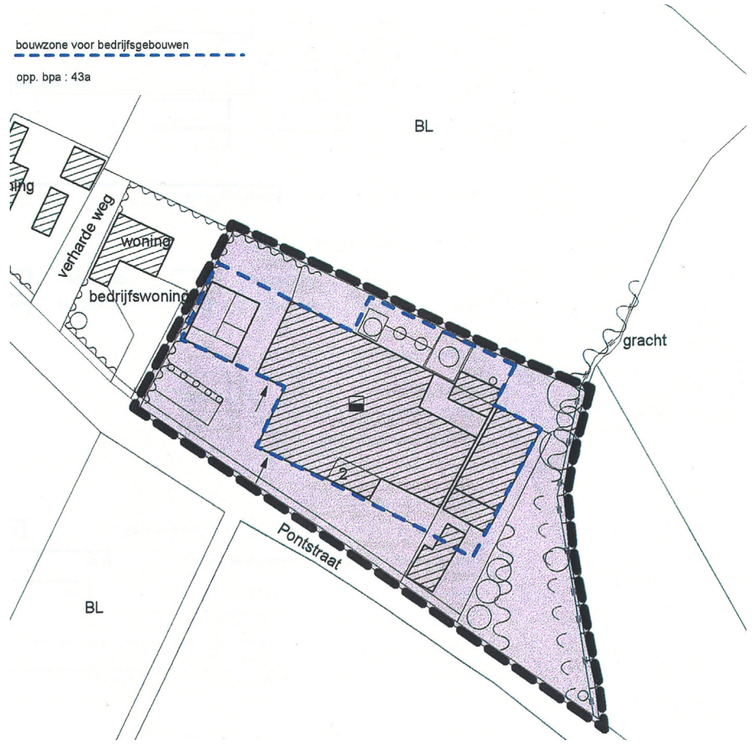
Type plan	**Referentie**
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Agrarisch gebied
BPA's en RUP's	In het plangebied: • Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 69 Berton nv (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015)
Omgevingsvergunningen	• Oktober '60: vergunning verleend voor oprichten van een vetsmelterij • September '69: vergunning verleend voor uitbreiding van vetsmelterij • April '71: vergunning verleend voor exploiteren van een vetsmelterij • Februari '82: vergunning verleend voor uitbreiding van vetsmelterij • Maart '82: vergunning verleend voor uitbreiding vetsmelterij • Februari '86: vergunning verleend voor uitbreiden vetsmelterij en bouwen van een woning • Mei '90: vergunning verleend voor exploiteren van een vetsmelterij • Juni '91: vergunning verleend voor uitbreiden van een bedrijfsgebouw • April '95: melding van verandering van inrichting (7c/34042/75/M/1) • Oktober '95: vergunning verleend voor bouwen van waterzuiveringsstation • April '12 - juni '30: vergunning verleend voor exploitatie inrichting voor het verwerken van dierlijke bijproducten • November '12: vergunning verleend voor exploitatie inrichting voor het verwerken van dierlijke bijproducten - wijzigen en uitbreiding Site ingenomen door Poleyn Bouw • Juli '22: vergunning verleend voor een functiewijziging van woning naar kantoren, Pontstraat 100 (2022052145 - 2022/111)
Verkavelingsvergunningen	Niet aanwezig
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	In het plangebied: • Arbeiderswoning (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (lage locuswaarde)
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het deelgebied. • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (+- 2,7 km afstand) • VEN De Tiegemberg - 3,3 km Vaarttaluds Moen en Orveytbos 2,7 km afstand
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: • Chemin nr. 2
Waterlopen (categorisering)	Grenzend aan het plangebied: • Kasselrijbeek (tweede categorie)
HAG	Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied

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

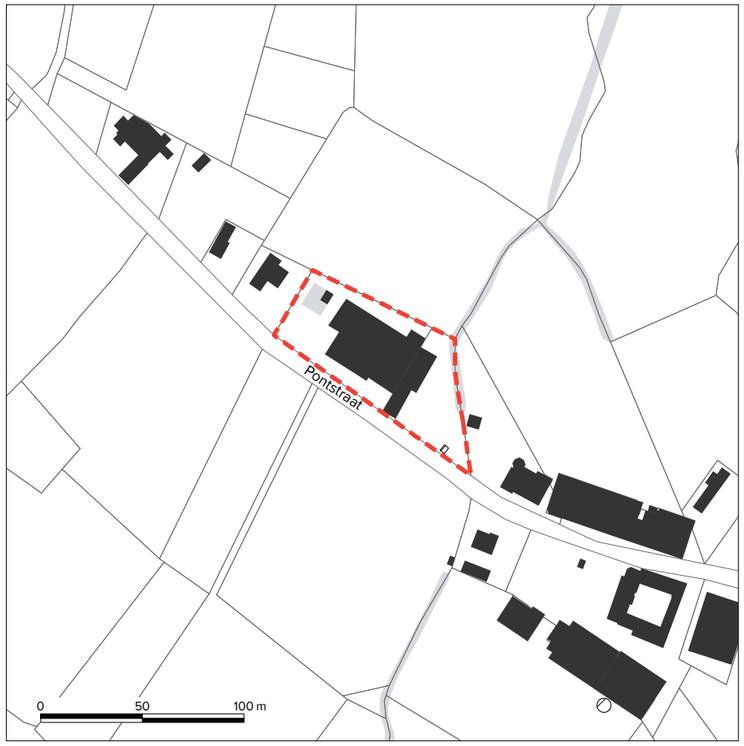


Gewestplan
Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)

agrarische gebieden



Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 69 Berton NV (1998)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Site Poleyn gezien vanuit de Pontstraat

Site Poleyn gezien vanuit de Pontstraat

Fietsnetwerk

Binnen het Mobiliteitsplan Zwevegem (2012) wordt een beschrijving van het fietsroutenetwerk in de gemeente gegeven. Het fietsroutenetwerk bestaat uit het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk, het lokaal functioneel fietsnetwerk en de recreatieve verbindingen.

De site van Poleyn Bouw is niet gelegen op een functioneel (bovenlokaal of lokaal) of recreatief fietsroutenetwerk. Ook het hogere wegennet (Zwevegemstraat) kan (via de Kroonstraat en Herrekotstraat) bereikt worden zonder gebruik te maken van wegen opgenomen in het functioneel of recreatief netwerk.

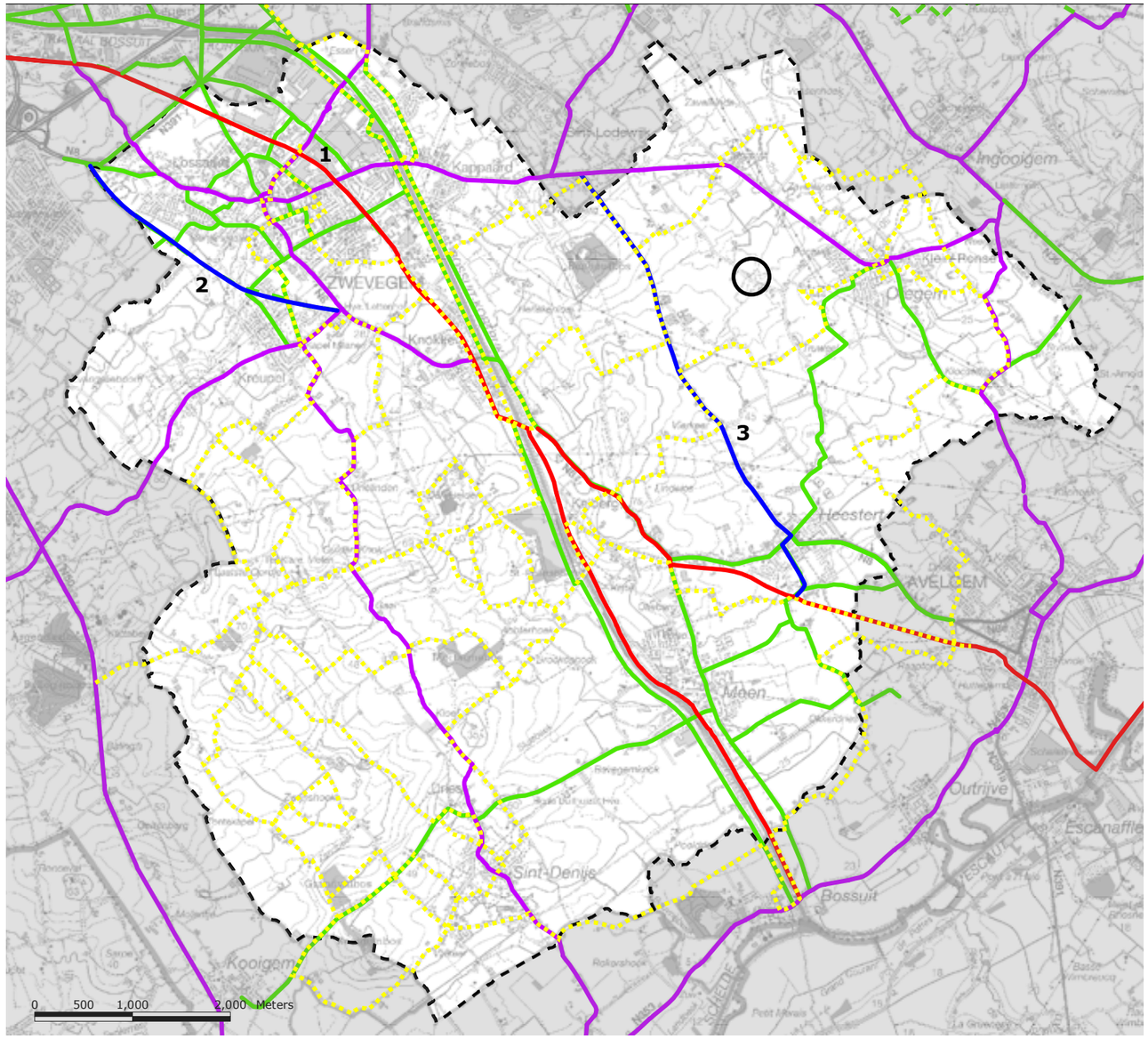
Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

- hoofdroute
- functionele route
- **1** voorstel van wijziging van bovenlokaal netwerk

Lokaal functioneel fietsnetwerk

- lokale route
- lokale route - nieuwe doorsteken
- voorstel tot wijziging van lokaal naar bovenlokaal

Recreatief fietsnetwerk



Ligging site Poleyn Bouw (zwarte cirkel) binnen functioneel fietsroutenetwerk

1971

1990

2005

2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.4. VELOSLIKO

Het oorspronkelijke bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld was **Masschelein Peter bvba**. Het bedrijf was gespecialiseerd in de verkoop en het onderhoud van tuinbouwmachines voor particulieren, tuinaannemers, gemeentebesturen en golfterrein uitbaters. Het bedrijf breidde sinds de opstelling van het BPA uit tot wat maximaal mogelijk was binnen de mogelijkheden van het BPA. Masschelein Peter bvba is niet langer actief op de site.

Vandaag wordt de site gebruikt door **Velosliko**, een fietsspeciaalzaak. Naast verkoop doet Velosliko ook onderhoud en herstellingen van fietsen. Het gebouw bestaat uit een handelsruimte (fietsherstelzaak) en magazijn op het gelijkvloers. Op de verdieping is er een appartement aanwezig. Een gedeelte van het magazijn wordt verhuurd als opslagruimte. Het bedrijf wenst de huidige activiteiten te behouden.

Vergunningstoestand

In de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal BPA staat dat 'de zone bestemd is voor het bestaand bedrijf [Masschelein Peter bvba] en de uitbreiding ervan. Nieuwe bedrijfsgebouwen mogen enkel gebruikt worden als stapelplaats'. De activiteiten van Velosliko zijn dan ook niet conform het sectoraal BPA.

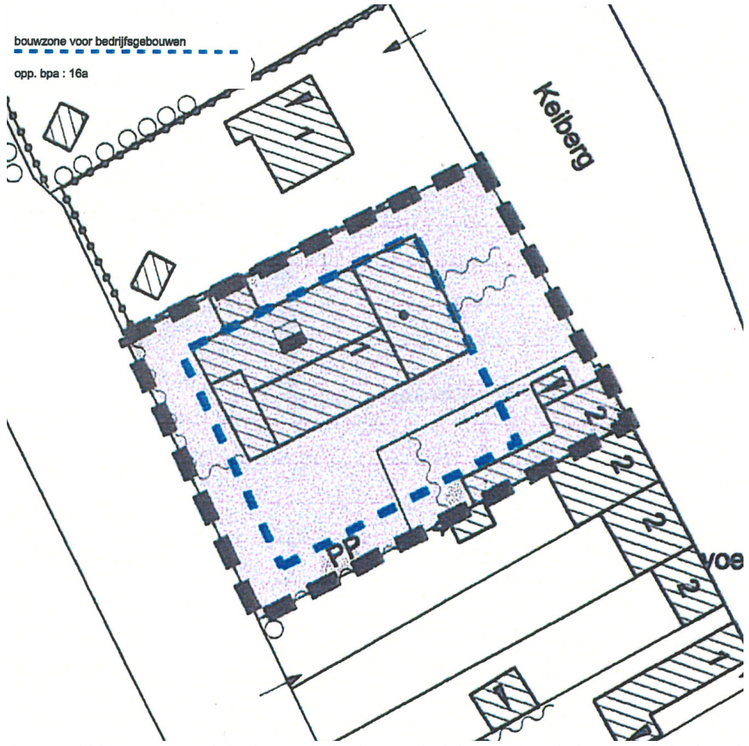
Omgeving

- De bedrijfssite grenst aan het kanaal Bossuit-Kortrijk.
- Het plangebied ligt noch in herbevestigd agrarisch gebied, noch in een belangrijke landschappelijke structuur.

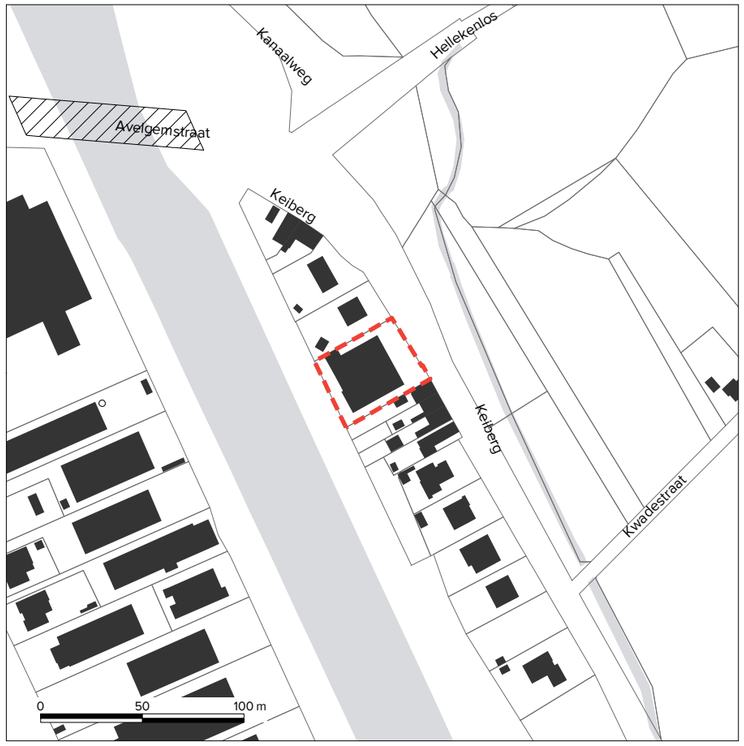
Overzicht juridische toestand deelgebied

Type plan	**Referentie**
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Agrarisch gebied
BPA's en RUP's	In het plangebied: • Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 74 Masschelein Peter bvba (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015)
Omgevingsvergunningen	• December '90: vergunning verleend voor bouwen van een winkel + magazijn + woning • December '92: aktename van een meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - exploiteren van een herstellingswerkplaats • December '92: vergunning verleend voor plaatsen van collstroppanelen • April '95: vergunning verleend voor plaatsen collstropafsluiting en aanbouw carport • Februari '99: vergunning verleend voor aanbouwen van een stapelplaats • Maart '08: vergunning verleend voor aanbouwen stapelplaats na slopen van halfopen woning • September '14: vergunning verleend voor aanbouwen van een open afdak • Januari '16: aktename meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - groothandel in golf-, tuinmachines (34042/298/1/E/2) Site ingenomen door Velosliko • Maart 2024: aktename meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - exploiteren van een fietsspeciaalzaak.
Verkavelingsvergunningen	• 5.00_1105_1 - verkavelen van een grond (1987) • 5.00_1105_4 - verkavelen van een grond; wijziging (2007)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	Niet aanwezig
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het plangebied • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (78 m) • VEN Vaarttaluds Moen en Orveytbos (78 m)
Buurtwegen	In het plangebied: • Route de Courtrai à Oudenarde (opgenomen in publiek domein Keiberg)
Waterlopen (categorisering)	Grenzend aan het plangebied: • Kanaal Bossuit-Kortrijk
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied

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



Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 74 Masschelein Peter bvba (1998)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

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

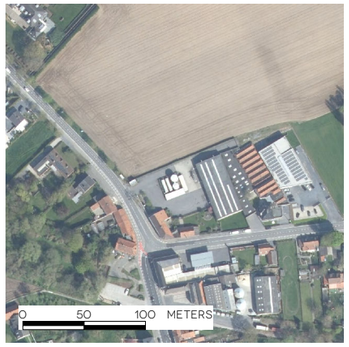
Site Velosliko gezien vanuit de Keiberg

Site Velosliko gezien vanuit de Keiberg

1971

1990

2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.5. COUSSEMENT

Het bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld was **Coussement**, dat handelde in brandstoffen. In 2014 werd 'Coussement Etienne' overgenomen door Mazout Service NV. Slechts een deel van de bouwzone uit het BPA werd benut. Op de site is er een bedrijfswoning. De woning is vastgesteld bouwkundig erfgoed. In 2019 werd er melding gedaan van vrijwillige definitieve stopzetting door Mazout Service NV voor de inrichting gelegen Keiberg 4. Dit had geen betrekking op het gedeelte van het bedrijfsgebouw waarin materiaal gestald werd voor landbouwactiviteiten.

Vandaag wordt een deel van het bedrijfsgebouw nog steeds gebruikt voor de **opslag van materiaal** in kader van landbouwactiviteiten. Een ander deel van het bedrijfsgebouw wordt verhuurd aan **Brilux NV**, dat ramen vervaardigt en installeert. De eigenaars wensen de bouwmogelijkheden uit het BPA te behouden.

Vergunningstoestand

In de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal BPA staat dat 'de zone bestemd is voor het bestaand bedrijf [Coussement (brandstoffen)] en de uitbreiding ervan'. De activiteit waarvoor het sectoraal BPA oorspronkelijk werd opgesteld, brandstoftoelevering, is niet meer actief op de site. De huidige activiteiten op de site zijn dan ook niet conform het sectoraal BPA.

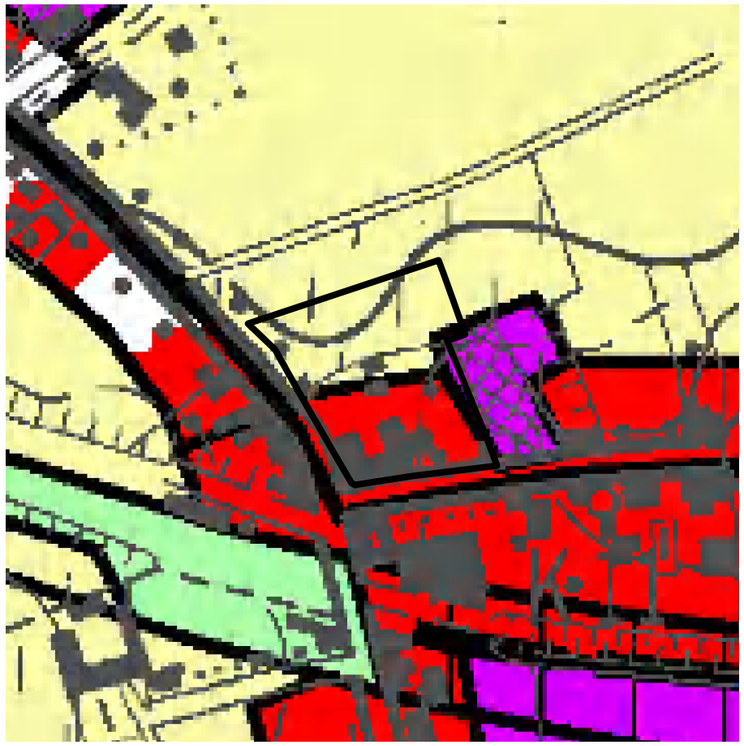
Omgeving

- De bedrijfssite ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.
- De site ligt noch naast een belangrijke landschappelijke structuur, noch in agrarisch gebied.

Overzicht juridische toestand deelgebied

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Woongebied • Agrarisch gebied
BPA's en RUP's	In het plangebied: • Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 87 Coussement (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015)
Omgevingsvergunningen	• December '79: vergunning verleend voor uitbreiding distributiebedrijf met stalplaats tankwagens en magazijn • Mei '80: vergunning verleend voor uitbreiden van stapelplaats voor brandhout • Juli '80: vergunning verleend voor uit te breiden met een brandstoffenopslagplaats • Mei '90: gunstig advies college voor uitbreiding benzinedepot, opslag industriële gasflessen • April '98 - december '04: vergunning verleend voor het verder exploiteren - hernieuwen van een inrichting (34042/108/A/1) • Juni '00: aktename melding verandering van inrichting: vervangen van een vergunde compressor van 3 kW door een compressor van 5 kW • Juli '05 - juli '25: vergunning verleend voor exploiteren en wijzigen van een brandstoffendepot (34042/108/1/A/2 • Augustus '09 - juli '25: vergunning verleend voor uitbreiden van een brandstoffendepot met 1 verdeelslang • Mei '14: melding overname Coussement Etienne door mazout service NV (34042/108/2/M/1) • Januari '19: melding vrijwillige definitieve stopzetting door Mazout Service NV voor de inrichting gelegen Keiberg 4
Verkavelingsvergunningen	Niet aanwezig
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	In het plangebied: • Burgerhuis (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (hoge locuswaarde)
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het deelgebied • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (460 m) • VEN Vaarttaluds Moen en Orveytbos (50 m)
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: • Route de Courtrai à Oudenarde
Waterlopen (categorisering)	Niet aanwezig
HAG	Het plangebied ligt op de grens van het Herbevestigd Agrarisch Gebied

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



Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 87 Coussement (1998)

GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

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

Site Coussement gezien vanuit de Keiberg

Site Coussement gezien vanuit de Gauwelstraat

1971

1990

2005

2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.6. DEWEER - DEWITTE

Site Deweer

- Binnen het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Fase I (1998) werd de site van Deweer NV omgezet van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid. In kader van het sectorale BPA waren er nog uitbreidingsmogelijkheden.
- De site werd vervolgens binnen het RUP Casino Otegem (2016) omgezet naar zone voor kunstgalerij. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP werd de mogelijkheid gegeven voor uitbreidingen aan het bestaande gebouw met een maximale uitbreiding van 10% van het bestaande volume. Deze uitbreidingsmogelijkheden konden echter niet gerealiseerd worden omwille van het ontbreken van eigendomsrechten op een perceel.
- Vandaag is op de site nog steeds **Deweer Gallery** gevestigd. Onder de noemer 'Deweer Storage' stelt het bedrijf opslagfaciliteiten en expertise ter beschikking van al wie waardevolle goederen (kunst, antiek, erfgoed, archieven, oldtimers...) professioneel wil laten bewaren. In het noordelijke gebouw zijn enkele kantoren aanwezig. De noodzakelijke eigendomsrechten om uitbreiding mogelijk te maken zijn recent verworven. Deweer Gallery wenst bijkomende bebouwingsmogelijkheden (ongeveer 1.750 m^2) in functie van opslag. Ook wenst het bedrijf een parking te realiseren. De huidige activiteiten op de site zijn voor zover geweten vergund.

Site Dewitte

- De eerste stedenbouwkundige vergunning i.k.v. landbouwactiviteiten op de site dateert van 1966. Sinds 1968 of vroeger is er ook een tuincentrum aanwezig (**Alles voor land en tuin - Frans Decock**).
- In juli 1992 werden zowel de landbouw- als de handelsactiviteiten overgekocht door de huidige eigenaars.
- Binnen RUP Casino Otegem (2016) kreeg site Dewitte als bestemming zone voor landbouw.
- Vandaag zijn er op de site nog steeds zowel de landbouw- als de handelsactiviteiten aanwezig. Enerzijds is er de kippenkwekerij en anderzijds het tuincentrum '**Tuin & hobby Dewitte**'. Het tuincentrum is eerder kleinschalig en heeft volgens de eigenaar een netto-handelsoppervlakte van 562 m^2 met bijkomend een serre van 135 m^2. De selectie producten die hier vandaag verkocht worden beperkt zich niet tot louter producten die eigen zijn en verband houden met een tuincentrum. Tuincentrum Dewitte wenst dat hun huidige activiteiten bestendigd en verankerd worden.

Tuin & hobby Dewitte is een historisch gegroeid bedrijf als nevenfunctie bij het aanpalende landbouwbedrijf. Gezien er voor 1967 reeds een handelsfunctie bestond, wordt de aanwezigheid van een handelsfunctie als vergund geacht. De documenten en foto's die dit staven zijn op de volgende pagina's te vinden.

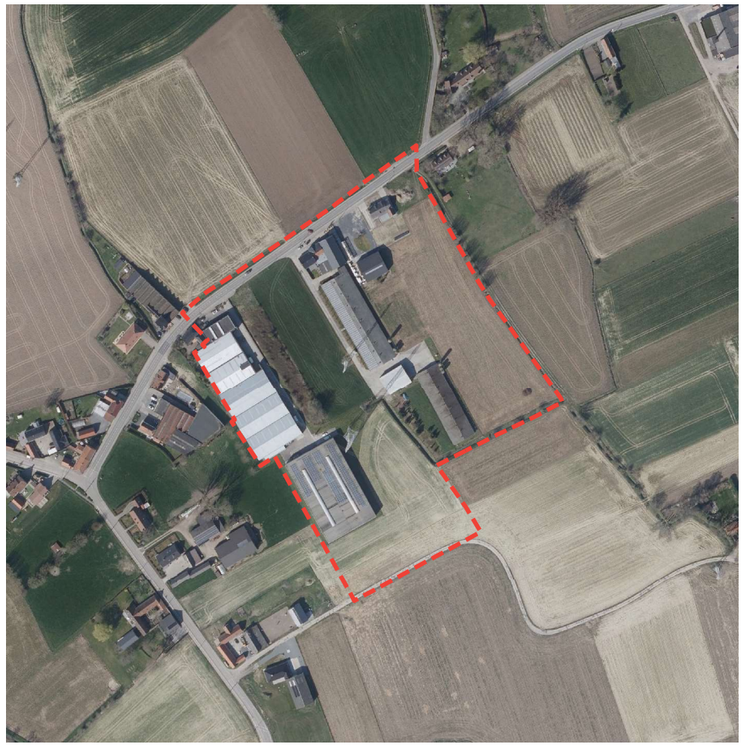
Omgeving

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

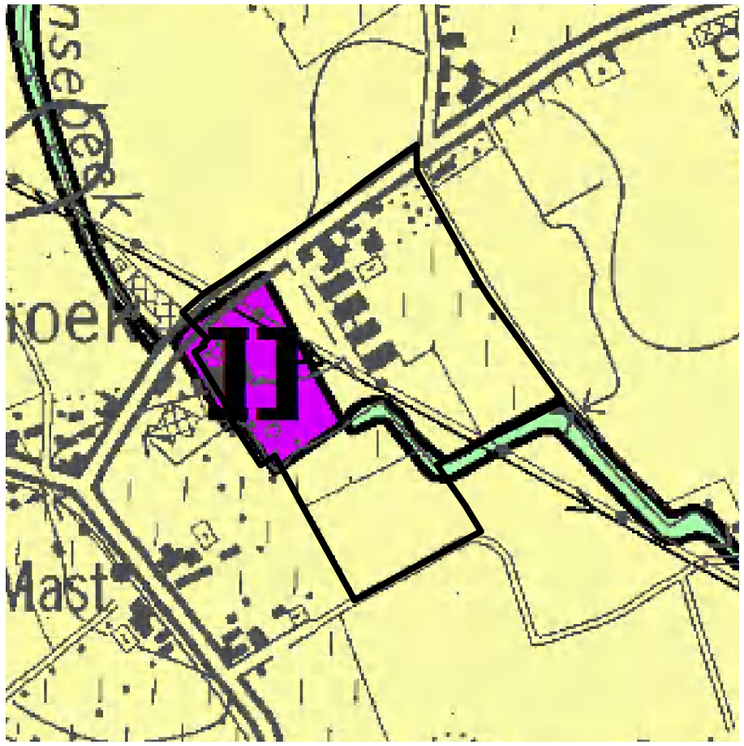
Het plangebied is gedeeltelijk opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

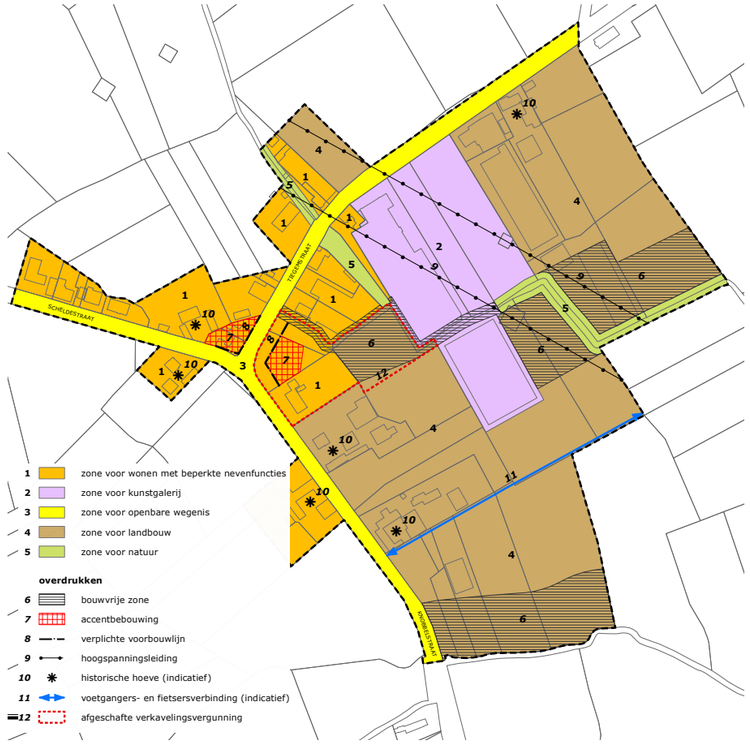
Overzicht juridische toestand deelgebied

Type plan	**Referentie**
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Agrarisch gebied • Zone voor milieubelastende industrie • Natuurgebied
BPA's en RUP's	In het plangebied: • BPA zonevreemde bedrijven Fase I, deelplan 63 (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) • Gem. RUP 'Casino Otegem' (2016)
Omgevingsvergunningen	Deweer Gallery • Mei '71: vergunning verleend voor uitbreiden van weverij • Juni '77: vergunning verleend voor uitbreiden van bestaande werkplaats • December '82: weigering vergunning voor uitbreiden van een tapijtverwerkingsbedrijf • Februari '83: vergunning verleend voor uitbreiden van tapijtverwerkingsbedrijf • Juni '84: vergunning verleend voor verbouwing en uitbreiden burelen en showroom Tuin & hobby Dewitte • Maart '66: vergunning verleend voor bouwen van 2 kippenhokken • Januari '67: vergunning verleend voor bouwen van een woonhuis • November '70: vergunning verleend voor bouwen van een mestkuikenhok • Januari '95: vergunning verleend voor bouwen van een draadkuikenstal • April '97: vergunning verleend voor bouwen nieuwe braadkippenstal ter vervanging van oude braadkippenstal • Januari '02: vergunning verleend voor uitvoeren van gevelwijzigingen + dakherstellingen • Januari '06: vergunning verleend voor exploiteren van een kippenkwekerij met uitbreiding van mestopslag en technische installaties • Juli '07: vergunning verleend voor nieuwbouw van een serre, verbouwing van een loods, slopen van 1 berging + verbouwen van een berging • April '14: weigering vergunning herbouwen woning (op een gewijzigde plaats) • April '14: vergunning verleend voor herbouwen loods • April '14: vergunning verleend voor herbouwen woning (op een gewijzigde plaats)
Verkavelingsvergunningen	Niet aanwezig
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	Niet aanwezig
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het deelgebied • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (4,18 km) • VEN Tigemberg (1,4 km) Vaarttaluds Moen en Orveytbos (4,18 km)
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: • Chemin nr. 11
Waterlopen (categorisering)	Grenzend aan het plangebied: • Kleine Ronsebeek (2de categorie)
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied



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





Grafisch plan RUP Casino Otegem (2016)

GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

natuurgebieden

agrarische gebieden

milieubelastende industrieen

bestaande hoogspanningsleidingen

Site Deweer Gallery gezien vanuit de Tiegemstraat

Site Tuin & hobby Dewitte gezien vanuit de Tiegemstraat

Geschiedenis ‘Tuin & hobby Dewitte’

De eerste stedenbouwkundige vergunning i.k.v. landbouwactiviteiten op de site dateert van 1966. Sinds 1968 of vroeger is er ook een tuincentrum aanwezig (Alles voor land en tuin - Frans Decock). Het handelsregisternummer voor Frans Decock was HRK 62984.

Via de foto’s is er af te leiden dat er een handelszaak er vóór 1970 was.

In juli 1992 werden zowel de landbouw- als de handelsactiviteiten overgekocht door de huidige eigenaars.

Tuin & hobby Dewitte is een historisch gegroeid bedrijf als nevenfunctie bij het aanpalende landbouwbedrijf. Gezien de zeer lange historiek wordt de aanwezigheid van een handelsfunctie als vergund geacht.

Eerste huis zij-aanzicht - foto van 1966 à 1968

Eerste huis voor-aanzicht - loods gebouwd in 1968

ALLES VOOR LAN

FRANS DECOCK

Zwevegem-Otegem

M .....

Tiegemstraat 8

8562 ZWEVEGEM (OTEGEM)

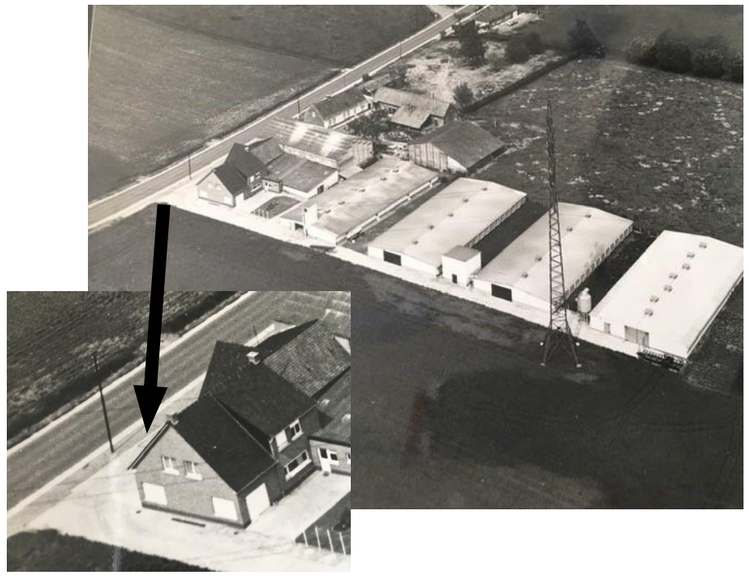
TEL. (056) 64.42.90
HRK 62984
Gen. Bankmij 285.0517612-49
Agregatie nr 2337
BTW 526.035.750

BTW Nr Klant .....

voor verkoop en levering van het volgende :

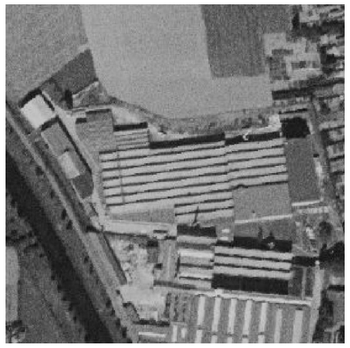
Factuurhoofd Frans Decock

Gezin Decock met de winkel op de achtergrond - foto van 1968 à 1970



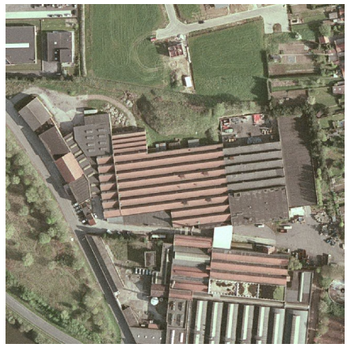
Luchtfoto met zoom op de weegbrug - foto van juli 1973

Tractor op weegbrug voor winkel (periode 1982)

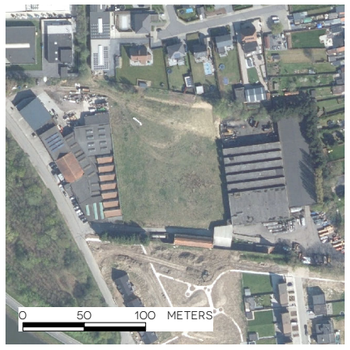


1971

1990



2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.7. RECUPAL

- De site is een voormalige site van **Bekaert Steelcord**. Nadat Bekaert Steelcord er wegtrok werden de gebouwen op het noordelijk deel van de site opgesplitst voor vier bedrijven.
- Sinds de bedrijvigheid van de site is weggetrokken is er geen interne uitbreiding meer gebeurd. In 2008 waren grote delen van de oude fabrieksgebouwen verwaarloosd. De oude loodsen tussen de bedrijven aan de Vaartstraat en Recupal-West werden afgebroken.
- De site werd binnen het RUP Bekaertsite-Moen (2008) omgezet naar woongebied. Het bestaand bedrijf Recupal-West kwam hierdoor in 'zone voor wonen' te liggen. De woonzone tussen Recupal-West en andere bedrijvigheid ligt ingesloten tussen bedrijvigheid. Het is dan ook niet meer wenselijk deze zone te ontwikkelen als woonfunctie.
- Vandaag staat nog steeds een deel van de site leeg. Op het andere deel is **Recupal-West** aanwezig. Recupal-West is gespecialiseerd in de verwerking en vernietiging van producten afkomstig uit de voedingsindustrie. Recupal-West heeft het westelijk perceel opgekocht en wenst de bedrijfsactiviteiten uit te breiden op dit perceel.

Vergunningstoestand

De huidige activiteiten op de site zijn voor zover geweten vergund.

Omgeving

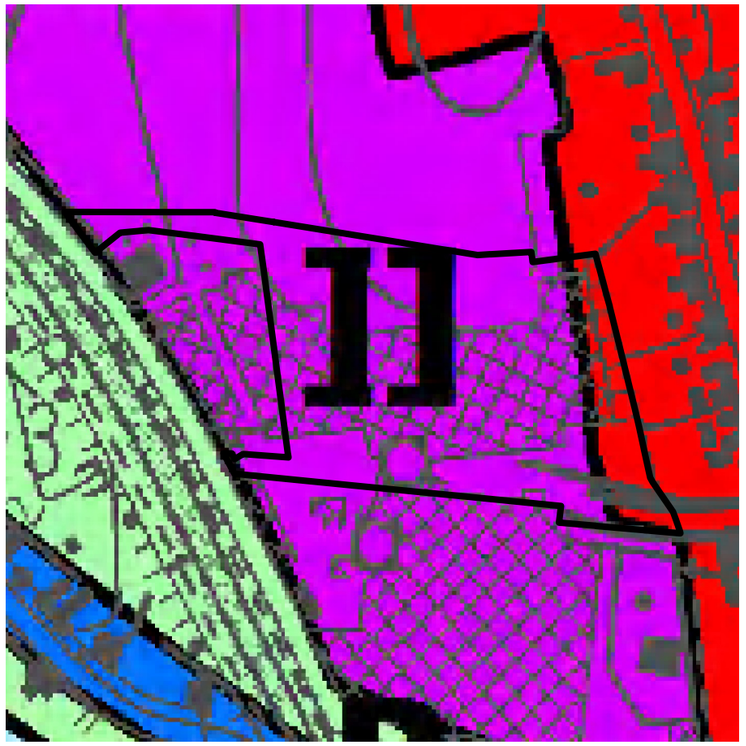
De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Het perceel wordt doorkruist door een niet-gecategoriseerde waterloop, de Rijtgracht. De Rijtgracht is niet zichtbaar op het terrein In de ruime omgeving van het plangebied loopt het kanaal Bossuit-Kortrijk

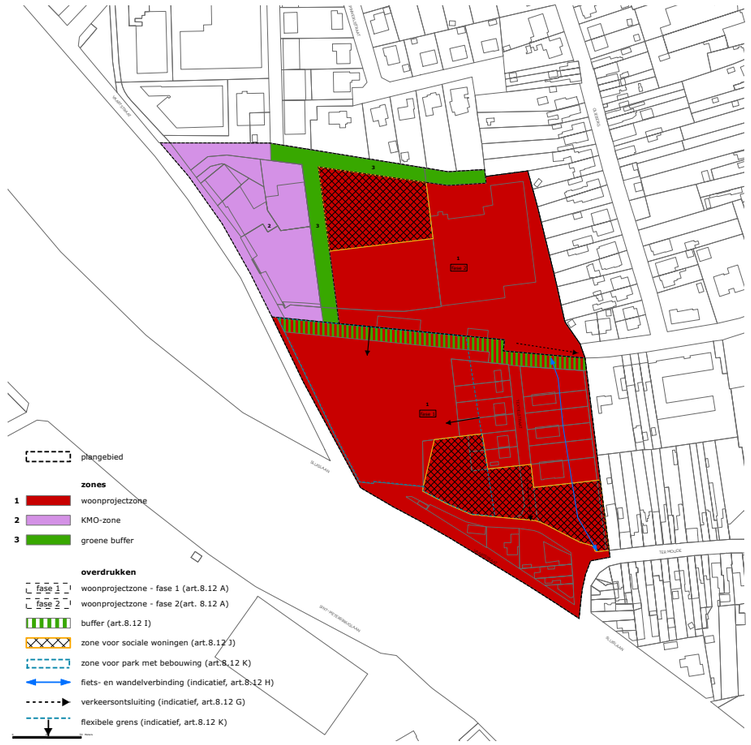
Het plangebied ligt volledig buiten het HAG of een belangrijke landschappelijke structuur. Het grenst wel aan een groene zone nabij het kanaal.

Overzicht juridische toestand deelgebied

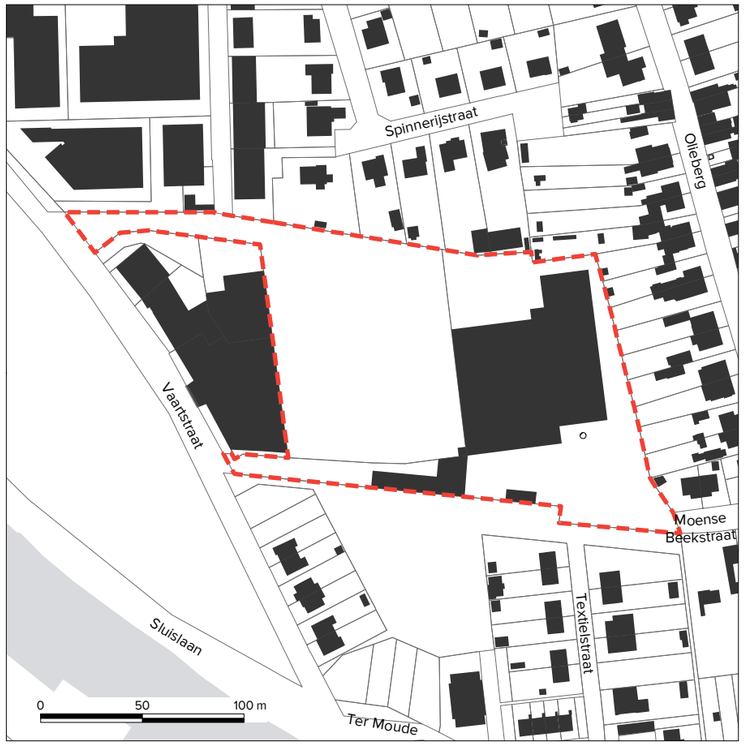
Type plan	**Referentie**
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Milieubelastende industrieën
BPA's en RUP's	In het plangebied: • BPA Oliebergstraat (1999) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) • Gem. RUP 'Bekaertsite Moen, bestemmingszone: woonprojectzone, KMO-zone en groene buffer (2008) • Onteigeningsplan 'RUP Bekaertsite'
Omgevingsvergunningen	• April '79: vergunning verleend voor bouwen van nieuw sanitair • April '81: vergunning verleend voor uitbreiden van een fabrieksafdeling voor magazijn • April '02: vergunning verleend voor wijzigen van terrein: afgraven terrein, later te gebruiken als parking en oprit (regularisatie bouwmisdrijf, december '01) • Februari '12: vergunning verleend voor slopen van een fabrieksgebouw • Mei '20: voorwaardelijke vergunning verleend voor onbepaalde duur voor het verder exploiteren, uitbreiden en wijzigen van een inrichting gespecialiseerd in de recuperatie van producten uit de voedingsindustrie, - Hernieuwing
Verkavelingsvergunningen	Niet aanwezig
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	Niet aanwezig
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het deelgebied • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (1,3 km) • VEN Vaarttaluds Moen en Orveytbos (1 km)
Buurtwegen	In het plangebied: • Sentier nr. 68 Grenzend aan het plangebied: • Chemin nr. 28
Waterlopen (categorisering)	Niet aanwezig
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied

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





Grafisch plan RUP Bekaertsite-Moen (2008)



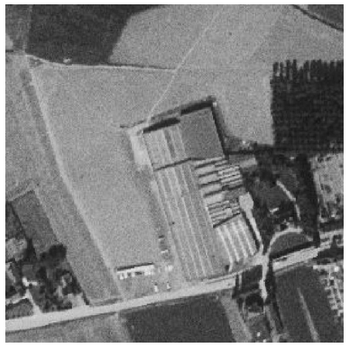
GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

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

Site Recupal gezien vanuit de Moense Beekstraat

Site Recupal gezien vanuit de Vaartstraat



1971

1990

2005

2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.8. BEOLOGIC

- Na het faillissement van de voormalige textielnijverheid "Boillot & Ameloot" werden de gebouwen en terreinen ingenomen door het houtbewerkingsbedrijf **Narcospan NV**.
- In 2007 werd de vergunning overgenomen door **Beologic**, gespecialiseerd in de productie van grondstoffen voor houtplastic composieten bedoeld voor extrusie- en injectietoepassingen. In 2016 werd Beologic overgenomen door Innologic BV.
  - In het RUP KMO-zone Jolainstraat (2011) worden twee verschillende ontwikkelingsperspectieven voor de site voorzien: de huidige activiteit wordt behouden of de huidige activiteit houdt op met bestaan. Bij behoud wordt de aanwezige bedrijvigheid aanzien als uitdovend. Hierna is enkel lokale bedrijvigheid zonder milieubelastend karakter toegestaan. Sinds de opmaak van het RUP KMO-zone Jolainstraat vond er op de site geen nieuwe ontwikkeling plaats.
  - Beologic maakt intussen deel uit van de groep SDG en is in volle groei en dynamiek. In het meest zuidelijke deel van het oostelijk gebouw zijn kantoren voorzien. Recent is de aanpalende villa, bestemd als bedrijfswoning, uitgebrand en onbewoonbaar verklaard.
  - In functie van de groei en dynamiek wordt de vraag gesteld om op deze site langdurig activiteiten te kunnen ontwikkelen en om bijkomende bedrijfsunits te voorzien, deels nieuw en deels ter vervanging van de bestaande bebouwde ruimte. Er is de vraag om de uitgebrande villa te slopen en het perceel van de villa te integreren in de bedrijfssite.

Vergunningstoestand

In september '22 werd een vergunning verleend voor stedenbouwkundige handelingen: het bouwen van een nieuw kantoorgebouw en magazijn voor stockage afgewerkte producten en verpakkingsatelier en vergunning voor de exploitatie van één of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten: het uitbreiden en wijzigen van een inrichting voor de productie van granulaten. De vergunningsaanvraag werd in graad van beroep echter ingetrokken, waardoor er niet langer sprake kan zijn van een vergunning. Er kan dus niet meer nuttig naar verwezen worden, nu deze uit het rechtsverkeer is verdwenen.

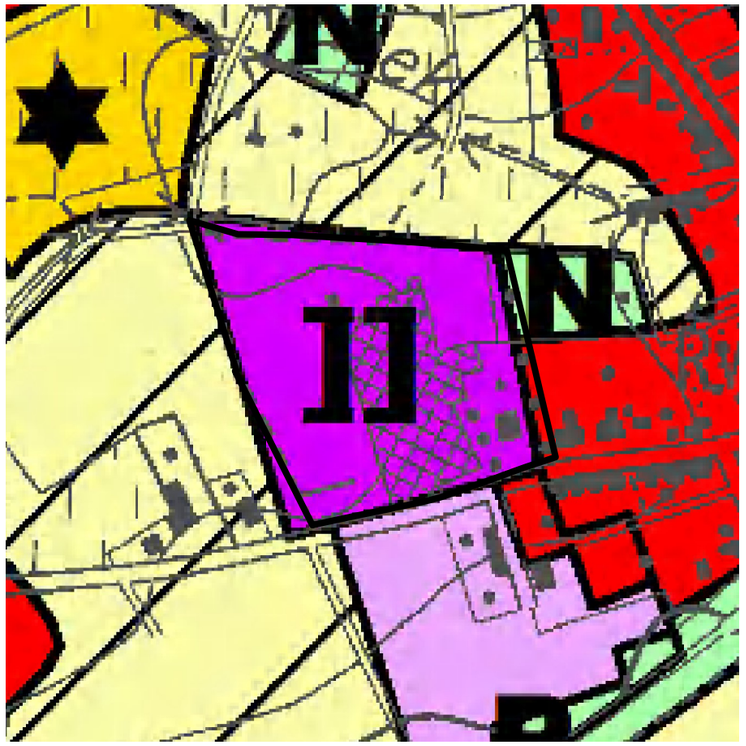
Omgeving

- De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Bovendien ligt het perceel dichtbij de beekvallei van de Gaverbeek.
- Het plangebied ligt op sommige grenzen net binnen het HAG. Bovendien grenst het perceel aan een perceel met een bos.

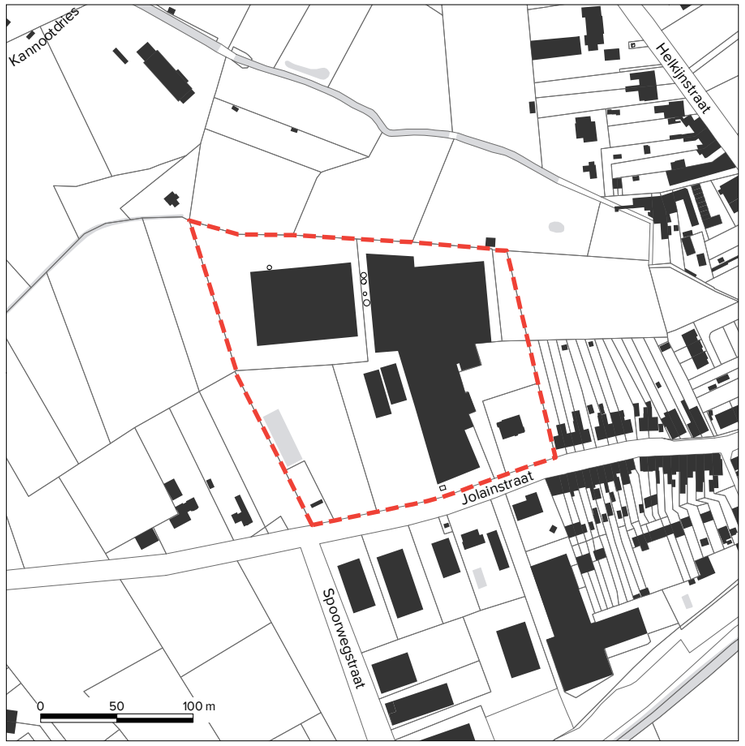
Overzicht juridische toestand deelgebied

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • Milieubelastende industrie • Woongebied • Natuurgebied
BPA	Plangebied grenst aan: • BPA nr. 2 Oude Spoorweg
RUP	Plangebied valt binnen volgende RUP's: • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' • Gem. RUP 'KMO-zone Jolainstraat', bestemmingszone: lokaal bedrijventerrein en lokaal woongebied
Omgevingsvergunningen	• April '68: vergunning verleend voor verbouwen van een tapijtweverij • Augustus '78: vergunning verleend voor bouwen stofopvanging scheermachines • November '83: vergunning verleend voor heropbouw en uitbreiding na brand bestaand bedrijf • November '92: vergunning verleend voor vervangen van bestaande buitenverharding • November '06: vergunning verleend voor wijzigen raampartijen en inplanten weegbrug • Mei '07: weigering vergunning voor bouwen van 4 silo's voor opslag • Juni '07: milieuvergunning voor het verder exploiteren van een houtbewerkingsbedrijf voor een termijn tot 28/06/2027 • Augustus '07: vergunning verleend voor bouwen van 4 silo's voor opslag • April '10, vergunning verleend voor bouwen van hoogspanningscabine • Juli '11, vergunning verleend voor bouwen bedrijfsgebouw • December '16: vergunning verleend voor het uitbreiden van een inrichting voor de productie van granulaten voor een termijn tot 28/06/2027
Verkavelingsvergunningen	Niet aanwezig
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten	• Villa (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (middelhoge locuswaarde)
Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied	Niet aanwezig in het deelgebied • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (3,93 km) • VEN Vaarttaluds Moen en Orveytbos (3,39 km) Scheldevallei – De West-Vlaamse Scheldevallei (2,2 km) Bellegembos (4,81 km)
Buurtwegen	Binnen het plangebied: • Buurtweg nr. 72: deze buurtweg loopt dood, een deel van het tracé werd afgeschaft Grenzend aan het plangebied: • Buurtweg nr. 122 ligt op de grens van het plangebied • Buurtweg nr. 130 is gedeeltelijk afgeschaft en ligt gedeeltelijk op de grens van het plangebied • Buurtweg nr. 38 ligt ten zuiden van het plangebied en werd gewijzigd door een rooilijnplan
Waterlopen (categorisering)	Het plangebied grenst aan de beekvallei van de Gaverbeek (tweede categorie)
HAG	Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied

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



Grafisch plan RUP KMO-zone Jolainstraat (2011)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

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

Site Beologic gezien vanuit de Jolainstraat

Site Beologic gezien vanuit de Jolainstraat

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

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

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

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

4.2. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

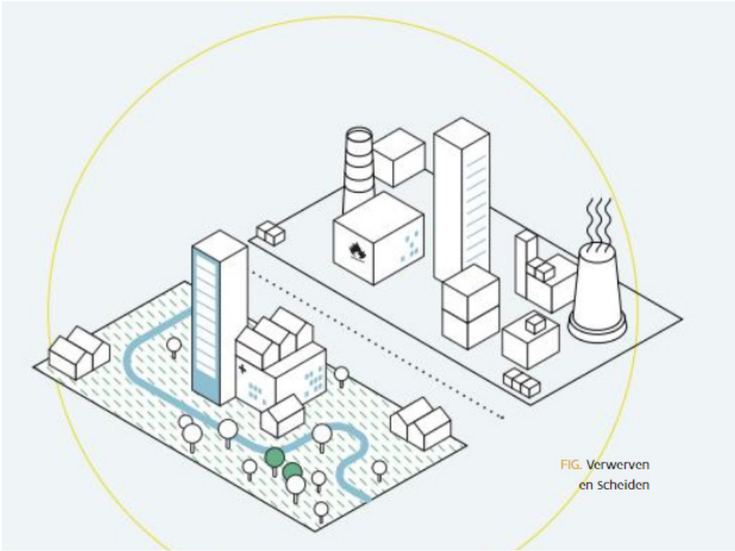
De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen:

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

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

- Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen. De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen op het geheel van plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) tegen 2050 met minstens 30% zijn gestegen ten opzichte van 2015. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijke rendementsoverwegingen aangewezen is.
- Robuuste open ruimte. De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met ⅕ teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de openruimtebestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevreemde bebouwing en voor nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in de open ruimte.
- Netwerk van groenblauwe aders. Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

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



Schema BRV, verweven en scheiden

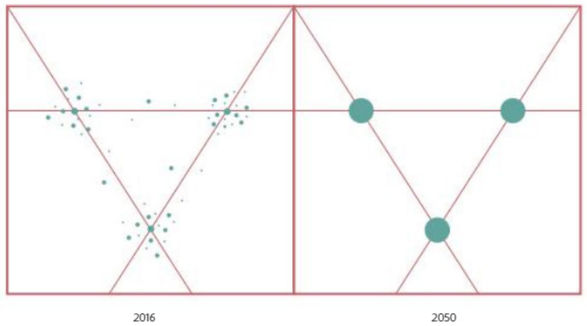


FIG. Logistieke activiteiten vandaag verspreid (links) en in de toekomst gebundeld in regionale knooppunten aan collectieve stromen (rechts).

Schema BRV, bundelen logistieke activiteit

4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

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

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

- Het aanreiken van evaluatiecriteria
- Beoordelen van de impact op ruimte, milieu en verkeer
- Geen nieuwe zonevreemde bedrijven maken
- Openheid van het golvende landschap versterken

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

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

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

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

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

4.4. Conceptnota beleidsplan ruimte provincie West-Vlaanderen

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

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

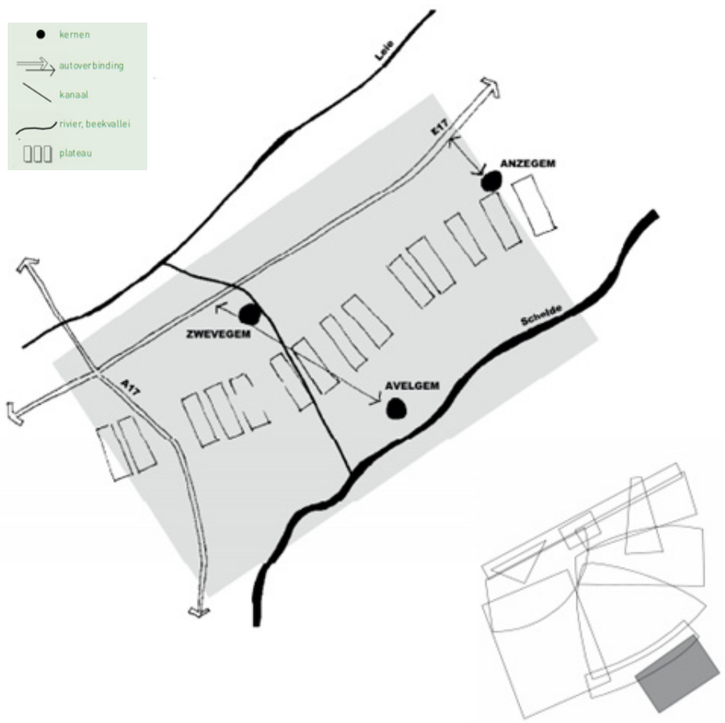
- Herkennen en erkennen van het fysisch systeem
- Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte
- Uitbouwen van een netwerk van kernen
- De identiteit van het cultuurlandschap geeft richting aan haar toekomstige ontwikkelingen

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

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.



Gewenste ruimtelijke structuur PRS voor deelruimte interfluvium

Criterium		Positieve evaluatie
Ruimtelijke impact		
1.	Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving: - de breedte, hoogte en diepte van het gebouw (of van de gebouwen) staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing; - de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is kleiner dan 5 000 m².
2.	Situering in het landschap[31] en voorkomen van het bedrijf	- Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. - Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtszones[32] of natuurverbindingsgebieden. - Het bedrijf komt niet alleenstaand voor in een open-ruimte verbinding, op een structurerende reliëfcomponent of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting). - Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand.
3.	Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorps gezichten, of bakens in het landschap	Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, of baken in het landschap (geen visuele hinder).
4.	Historiek van het ruimtegebruik	Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart vóór het bestaan van het ontwerp-gewestplan of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvulregel of het minidecreet.
Milieu-impact		
6.	Milieuhinder	Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval).
7.	Openbare nutsvoorzieningen	Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig.
Verkeersimpact		
8.	Verkeershinder	Het bedrijf veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door vrachtvervoer, bv. geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt.
9.	Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf: het bedrijf dient gesitueerd te zijn aan een bovenlokale weg of aan een voor het bedrijf goed uitgeruste lokale weg die er op korte afstand aansluiting mee maakt.
10.	Clustergebonden karakter, afzetmarkt	De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter, toelevering, afzet).
11.	Ontsluiting door openbaar vervoer	Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer of organiseert zelf collectief vervoer.
Sociaal- en bedrijfseconomische criteria		
12.	Investeringen	Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn.
13	Productieproces	De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
14	Beschikbaarheid gebouwen	Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf.
15	Tewerkstelling	Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling en de tewerkstelling is de laatste 5 à 10 jaar sterk gegroeid.

ebiedsindicaties of selecties aangegeven in ruimtelijke structuurplannen (natuurlijke structuur, landschappelijke structuur) indien oorkomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen
ebiedsindicaties of selecties aangegeven in ruimtelijke structuurplannen (natuurlijke structuur, landschappelijke structuur) indien oorkomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.
in natuuraandachtszones wordt de ligging in de potentiële GEN, GENO of natuurverwevingsgebieden bedoeld. In afwachting

Tabel vanuit het PRS, beoordelingscriteria zonevreemde bedrijven

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

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

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

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

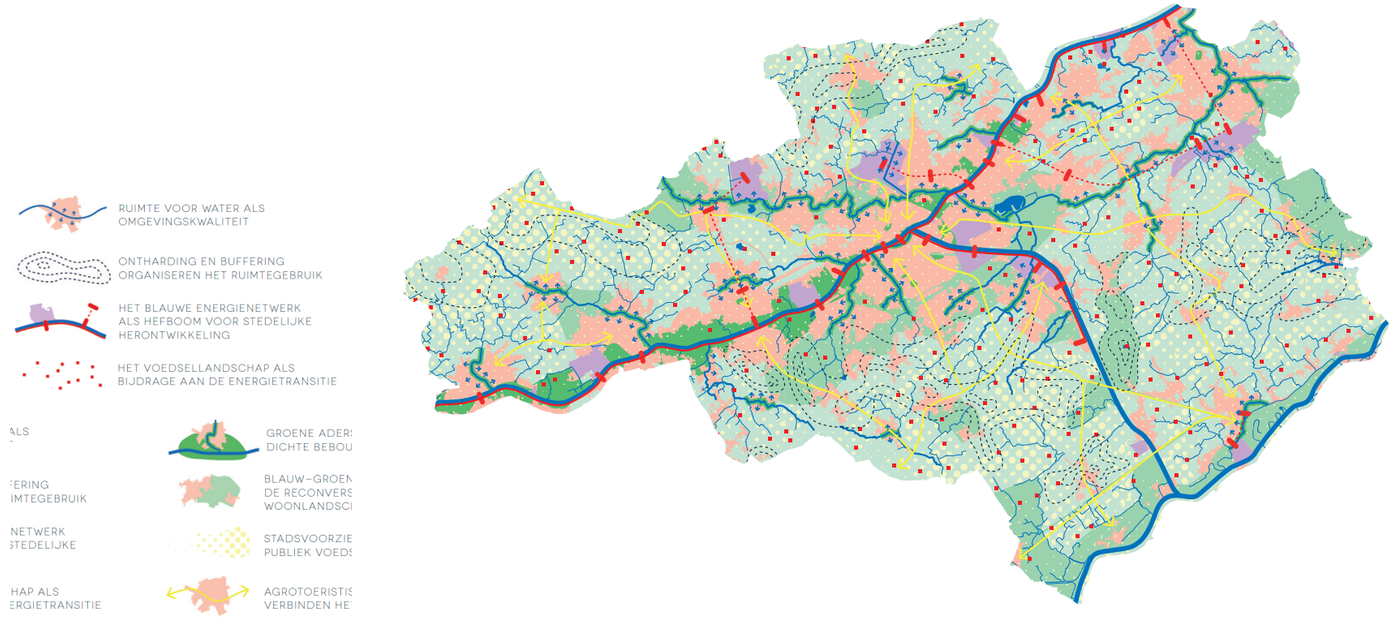
- Kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk
- Versterken van kernen en stedelijk netwerk
- Activeren van productieve landschappen

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

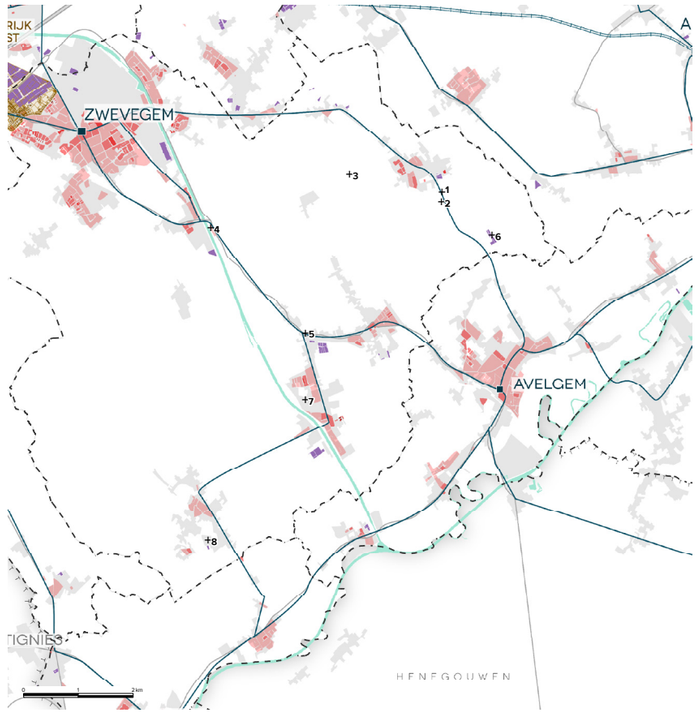
- Versterken fijnmazig blauw-groen netwerk
- Geïntegreerde ontwikkeling en opwaardering van de Leie, Schelde en kanaal Bossuit-Kortrijk
- Inzetten op levendige kernen
- Activeren van ruimte om te ondernemen
- Hoger wegennet structureel en geïntegreerd aanpakken
- Multimodaal en complementair ontwikkelen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

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

- Verweven van functies. Diverse projecten tonen aan dat vormen van bedrijvigheid ruimtelijk te verzoenen zijn in kernen. Engageren voor behoud van ondernemen in de kern.
- Renovatie en hergebruik voor ondernemen en wonen. Onder het motto paars blijft purper prioriteit aan nieuwe bedrijfsactiviteiten bij het herinvullen van leegstaande bedrijfssites, zolang ze ruimtelijk goed inpasbaar en omsloten zijn.
- De focus ligt op het verdichten van de stadscentra en hoofddorpen.



Syntheseschema Regiovisie (2018)



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

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

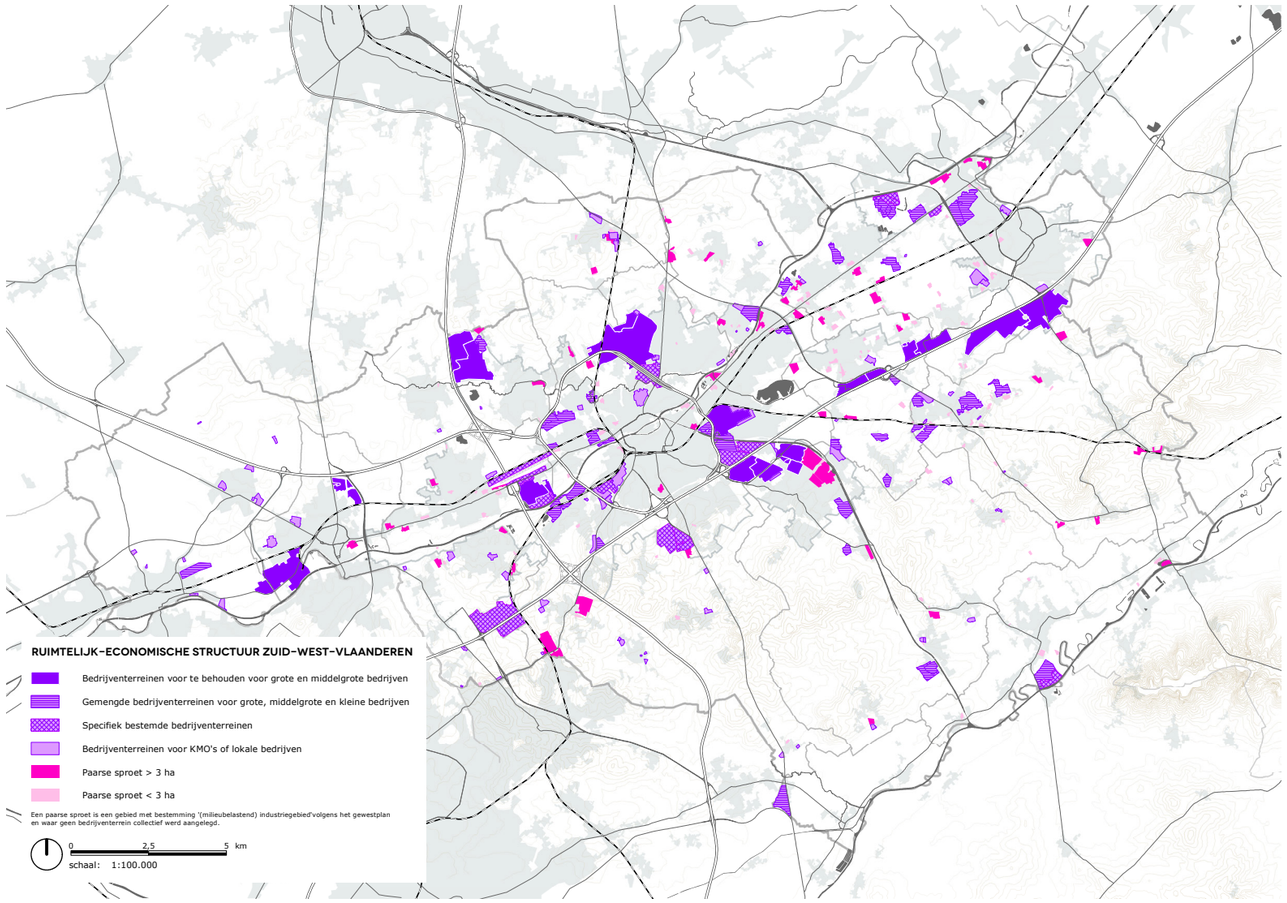
Concreet wordt in deze visie ingezet op een aantal doelstellingen:

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

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

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

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



Ruimtelijk-economische structuur Zuid-West-Vlaanderen - 2015

4.7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

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

Specifiek beleidskader - Zonevreemde bedrijven

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

Ruimtelijke beoordelingscriteria:

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

Economische beoordelingscriteria:

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

Juridische en planologische context

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

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

Ruimtelijke aftoetsingscriteria

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

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

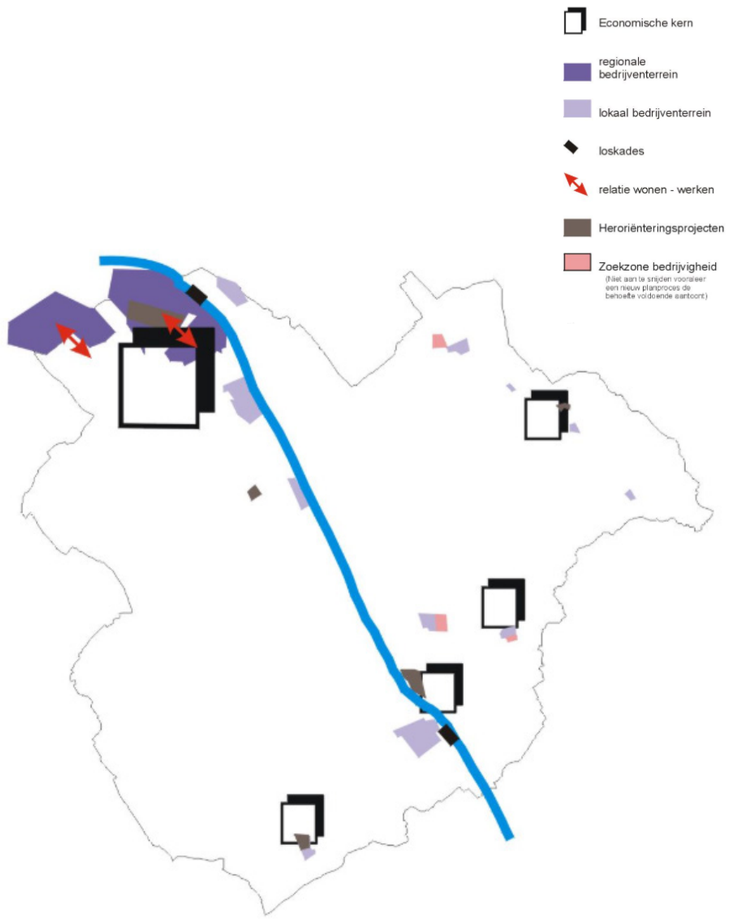
Bedrijfsspecifieke aftoetsingscriteria

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

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

Leegstaande bedrijven

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



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

4.8. Saving Space (2020)

In 2020 stelde de Provincie West-Vlaanderen de studie ‘Saving Space (2020) 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:

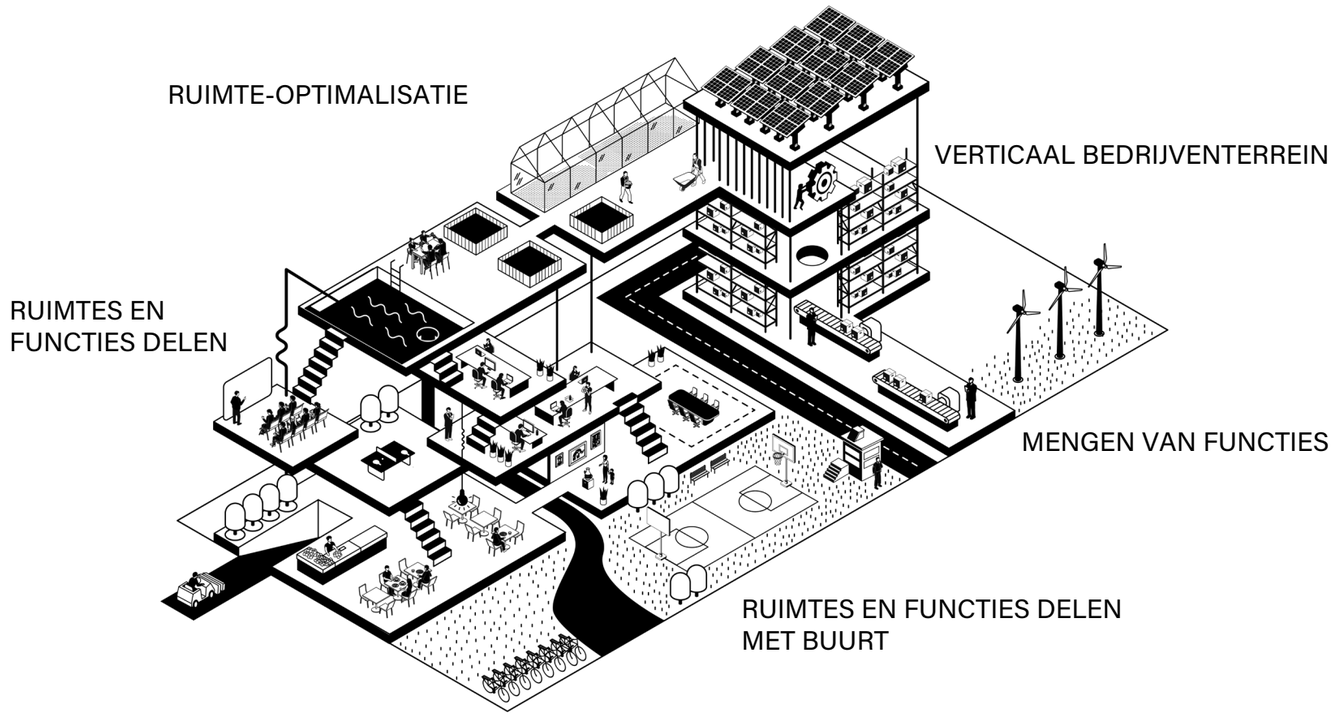
- Ruimte-optimalisatie van een bedrijf
- Functies delen op een bedrijventerrein
- Tijdelijke en flexibele benutting van ruimte op een bedrijventerrein
- Functies op een bedrijventerrein delen met de buurt
- Mengen van functies op een bedrijventerrein
- Stapelen van een bedrijventerrein.

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.

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.

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.

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)

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

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

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

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

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

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

4.9.1. METHODIEK

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

Afweging met Ruimtelijke principes planningscontext

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

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

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

Stapsgewijze afweging

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

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

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

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

Categorie lage dynamiekscore/lage locatiescore:

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

Categorie hoge dynamiekscore/lage locatiescore:

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

Categorie lage dynamiekscore/hoge locatiescore:

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

Categorie hoge dynamiekscore/hoge locatiescore

- In de laatste categorie gaat het om sites met een hoge ruimtelijk economische dynamiek en een goede bedrijfslocatie. De bestemming wordt permanent veranderd in bedrijvigheid. Hier zijn twee verschillende scenario's mogelijk afhankelijk van de vraag die wordt gesteld. Indien er een ingrijpende vraag wordt gesteld komt de site in **scenario 5** terecht. Hierbij gaat het om een specifieke problematiek, vraag tot bestemmingswijziging (los van bedrijvigheid) of vraag tot extra uitbreidingsmogelijkheden. Via een aanzet ruimer onderzoek wordt deze vraag een eerste keer kort afgetoetst aan enkele randvoorwaarden. Er worden enkele thema's aangereikt voor een grondig onderzoek bij opstelling van

algemene scoretabel ruimtelijk economische dynamiek

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

algemene scoretabel bedrijfslocatie

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

een RUP.

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

4.9.2. CONCLUSIE

Voor alle bedrijven werden de ontwikkelingsmogelijkheden verduidelijkt. De bedrijven werden hiertoe verdeeld in 6 verschillende scenario's, in functie van de aangewezen ontwikkelingsmogelijkheden. Om de bedrijven op te delen werden economische dynamiek en bedrijfslocatie onderzocht. Enkele bedrijven bevinden zich op locaties minder geschikt voor bedrijvigheid. Er is echter heel wat verschil tussen deze locaties. Op een aantal locaties is het aangewezen dat de bedrijvigheid op korte of lange termijn verdwijnt. Verplaatsing op korte termijn slaat voornamelijk op leegstaande en solitair gelegen bedrijfssites. Op een aantal beperkte plekken wordt aangeraden de bestemming te veranderen. Op lange termijn dooft de bedrijvigheid hier uit. Het merendeel van de bedrijven komen terecht in scenario 3. Hoewel de bedrijfslocatie niet ideaal is, is hier vaak toch nog vraag naar uitbreiding of mogelijkheid tot overname. Indien er genoeg mitigerende ingrepen worden voorzien in samenspraak met het bedrijf kan enige vorm van uitbreiding worden toegelaten. Ruimtelijke impact en mogelijkheden voor het bedrijf moeten goed naast elkaar gelegd worden.

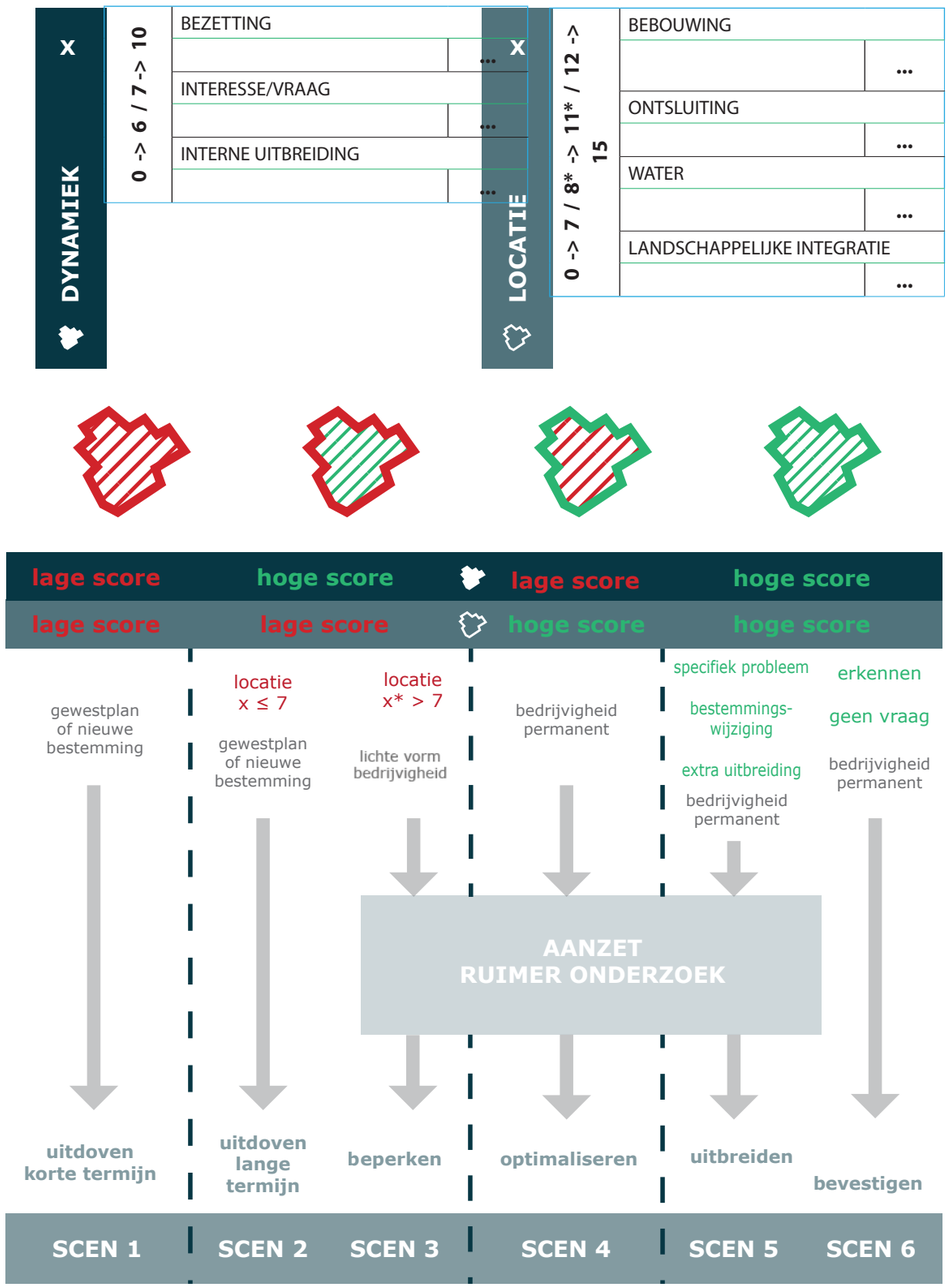
<u>Sites die binnen het RUP werden opgenomen</u>

De sites die binnen het RUP worden opgenomen bevinden zich bijna uitsluitend in de categorieën 'bedrijvigheid beperken', 'bedrijvigheid optimaliseren' en 'bedrijvigheid uitbreiden'.

Enige uitzondering is Poleyn Bouw (Berton nv). Binnen de voorstudie werd de site ingedeeld onder 'bedrijvigheid uitdoven op lange termijn'. Sinds de opmaak van de voorstudie is er echter opnieuw dynamiek op de site en werd een vergunning verleend voor een kantoorfunctie. Rekening houdend hiermee zou de site ingedeeld worden onder scenario 3 'bedrijvigheid beperken'.

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

voorbeeld van een niet ingevuld samenvattend schema



5. Planningsopties

Op basis van aanzetten uit de ‘Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA’s’ en de bevindingen uit de feitelijke en juridische toestand worden binnen dit hoofdstuk per site de ruimtelijke planningsopties omschreven. Hier wordt telkens een visie voor de site uitgewerkt.

Deze visie is vervolgens vertaald in ruimtelijke concepten die resulteren in een inrichtingsschets. Deze ruimtelijke concepten en de inrichtingsschets geven aan op welke manier de mogelijkheden in de volgende stappen van het RUP vertaald zullen worden.

De inrichtingsschetsen die zijn opgenomen zijn geen definitief ontwerp. Alle elementen werden slechts schetsmatig ingetekend en zullen verder worden uitgewerkt naar een grafisch plan met voorschriften binnen de verdere fases van dit RUP.

Kwalitatieve en groene KMO-zone’s

Binnen het RUP wordt telkens een evenwicht gezocht tussen de draagkracht van de omgeving, de gewenste kwaliteit van toekomstige ontwikkelingen en het duurzaam gebruik van ruimte.

Verschillende sites binnen het RUP worden omgezet naar zone voor kleine en middelgrote bedrijvigheid. De toekomstvisie voor de KMO-zones is duurzame en circulaire bedrijfssites die een kwalitatieve beleving bieden voor werknemers en bezoekers. Er wordt hierbij verwezen naar de studie ‘Saving Space (2020) van de provincie West-Vlaanderen.

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 wenselijk in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

Er worden verder verschillende maatregelen opgelegd in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving. Hierbij dient aandacht te gaan naar het kwalitatief (groen) ontwerpen van de overgang van een bedrijfssite naar het publiek domein.

Referentie bedrijventerrein in harmonie met het landschap - visualisatie site Treurniet (bron: Leiedal)

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

Referentie picknickplaats als ontmoetingsplek op scheiding trage weg en KMO-site (bron: HLN - Torhout)

Referentie Straatbeeld bedrijventerrein - Esserstraat

Referentie landschappelijke inrichting met bomen en half-verharding

5.1. Succes Invest

5.1.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' was de conclusie voor deze site om **bedrijvigheid beperkt toe te laten**. Dit gebaseerd op volgende elementen:

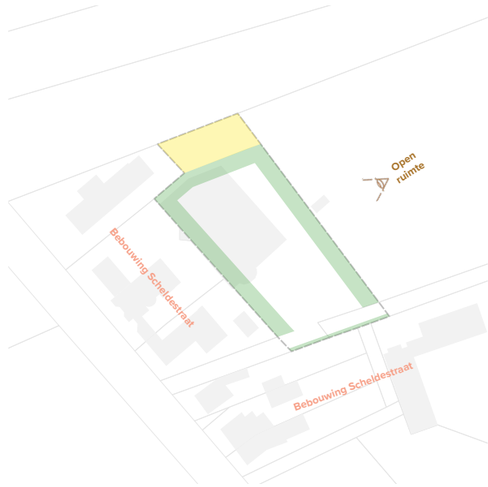
- De toenmalige bedrijfssite werd bestemd als bedrijvigheid binnen Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 55 Defoor Jozef nv.
- Er is bedrijfsactiviteit aanwezig.
- De site bevindt zich ten zuiden van de kern van Otegem, net buiten de bebouwde kom. Het behoort dus nog tot de rand van Otegem.
- De site ligt aan de Scheldestraat, dit is een lokale weg type 1. Het bedrijf is dus goed ontsloten.
- De site ligt niet in natuuraandachtszones of natuurverbindingsgebieden.
- Er is niet de mogelijkheid om de site te clusteren met andere bedrijvigheid.
- De site ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwencluster.

Visie RUP

De argumenten uit de voorstudie zijn nog steeds actueel. Deze visie om **bedrijvigheid beperkt toe te laten** wordt in het RUP dan ook overgenomen:

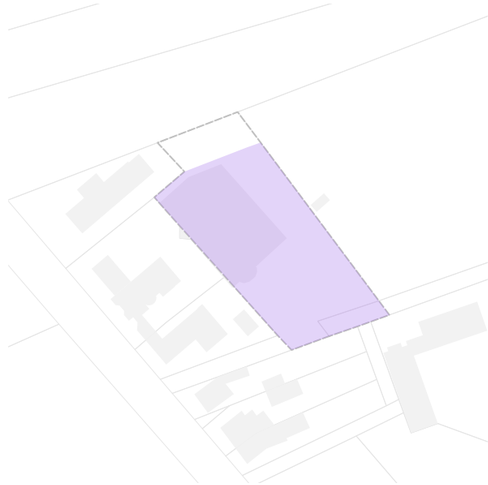
- Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. De huidige activiteiten behoren hiertoe. Daarnaast zullen geen sterk verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
- Als onderschikte activiteiten worden kleinhandel, toonzalen met beperkte vloeroppervlakte en kantoren toegelaten.

Ruimtelijke concepten



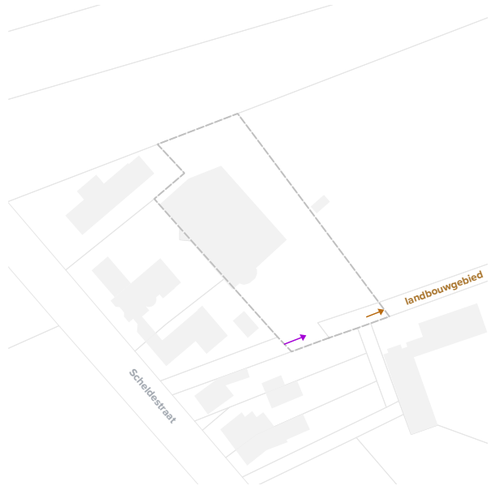
Noordelijk deel terug omzetten naar zone voor landbouw & groene buffer

- De noordelijke zone, die gebruikt wordt als tuin van een aangrenzende woning, wordt aangeduid als zone voor landbouw. Dit in lijn met de oorspronkelijke Gewestplanbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Omwille van de positie in het open landschap is een voldoende kwalitatieve groenbuffer naar de open ruimte toe vereist. Ook naar de woningen toe is een dergelijke groenbuffer noodzakelijk. De groene buffers zijn 5 m breed, in lijn met de voorschriften van het oorspronkelijk BPA. De buffer wordt in de oostelijke hoek doorbroken omwille van de toegang naar het achterliggend gebied. Op de zuidoostelijke grens is er geen ruimte voor een buffer van 5 m breed. Hier wordt een kwalitatieve haag voorzien.



Zone voor bedrijvigheid

- Het zuidelijk stuk van het perceel, wat overeenkomt met de huidige site, wordt als zone voor bedrijvigheid bestemd. In noordoostelijke richting wordt de bedrijfssite dus een stukje uitgebreid buiten de grenzen van het oorspronkelijke BPA.
- De huidige bebouwde oppervlakte wordt (afgerond) als maximale bebouwbare oppervlakte genomen. De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 800 m^2.
- Er wordt een minimale hoogte van de bedrijfsgebouwen opgelegd van 7 m. Dit in kader van het stapelen van functies en duurzaam ruimtegebruik. De maximale hoogte bedraagt 9 m.
- Binnen het BPA was er geen bedrijfswoning toegelaten. Vandaag is er dan ook geen bedrijfswoning aanwezig. Bovendien ligt de site in tweede bebouwingslijn en behoort niet toe aan een gebouwencluster. Er wordt dan ook geen bedrijfswoning toegelaten op de site.
- De site is deels gelegen binnen een verkaveling. Deze verkaveling wordt opgeheven voor zover deze binnen het plangebied valt.



Ontsluiting

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

5.9.4. MOTIVATIE INNAME HAG

De HAG-kaart duidt het volledige plangebied aan als HAG. Er is slecht een klein stuk van het plangebied dat onder hoofdcategorie ‘landbouw’ vallen. De inname van herbevestigd agrarisch gebied wordt verantwoord conform Omzendbrief RO/2010/01.

Alternatieve locaties

Alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied werden binnen dit RUP niet weerhouden. De beperkte inname is louter planologisch. In de praktijk is de strook minstens sinds 2005 al ingenomen door bedrijvigheid en verhard. De inname is dus deel van de site.

Deze afweging wordt ook gemaakt binnen het hoofdstuk ‘alternatieven’. Er werden geen alternatieve locaties weerhouden.

Ruimtelijk-functionele samenhang agrarische structuur

Binnen de effectenbeoordeling wordt een analyse gedaan van onder andere de impact op de samenhang van de agrarische structuur. Gezien de context en de beperkte inname van agrarisch gebied is er geen aanzienlijk effect.

De strook die wordt ingenomen bevindt zich tussen een groenstructuur met struiken en bomen en het agrarisch gebied. Het betreft bovendien een zeer beperkte oppervlakte.

Mogelijke flankerende maatregelen

Het noordelijk stuk tuin, dat vandaag nog onbebouwd en onverhard is, wordt omgezet naar zone voor landbouw.

Binnen dit RUP wordt op site Coussement bovendien een aanzienlijk gebied, dat binnen het BPA als uitbreidingszone was aangeduid, bestemd als zone voor landbouw. Deze zone is aanzienlijk groter dan de inname op site Succes Invest.

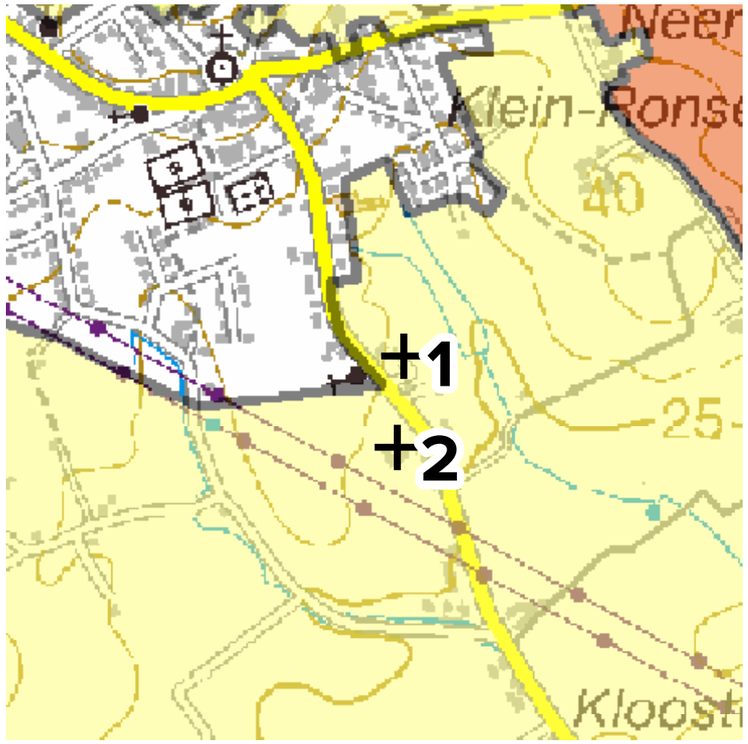
Afweging inname HAG

Het innemen van herbevestigd agrarisch gebied is gezien de gestelde factoren en de planintenties te verantwoorden.

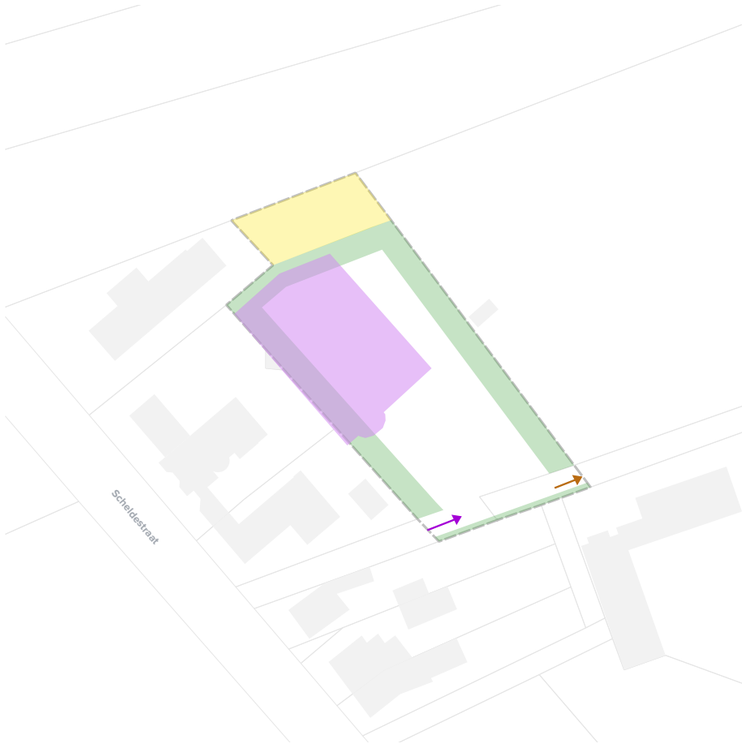
5.1.2. INRICHTINGSSCHETS

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



Afbakening natuur en agrarische structuur (HAG)



Inrichtingsschets

5.2. Tack-Dendauw

5.2.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' was de conclusie voor deze site om **bedrijvigheid beperkt toe te laten**. Dit gebaseerd op volgende elementen:

- De toenmalige bedrijfssite werd bestemd als bedrijvigheid binnen Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 56 Tack-Dendauw.
- Er is bedrijfsactiviteit aanwezig.
- De site ligt aan de Scheldestraat, dit is een lokale weg type 1. Het bedrijf is dus goed ontsloten.
- Het bedrijf ligt niet in natuuraandachtszones of natuurverbindingsgebieden.
- De bedrijfssite bevindt zich ten zuiden van de kern van Otegem, buiten de bebouwde kom.
- Er is niet de mogelijkheid het bedrijf te clusteren met andere bedrijvigheid.
- Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwencluster.

Visie RUP

De argumenten uit de voorstudie zijn nog steeds actueel. Deze visie om **bedrijvigheid beperkt toe te laten** wordt in het RUP dan ook overgenomen:

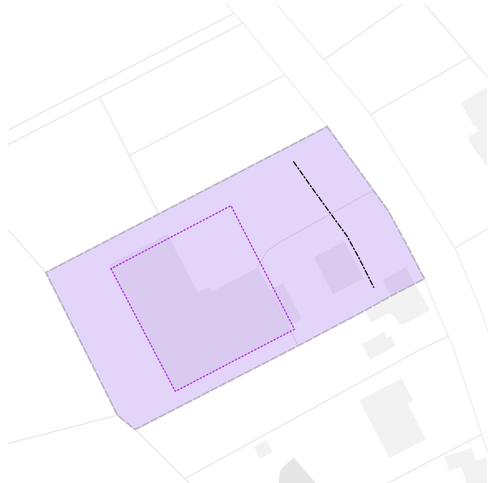
- Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. De huidige activiteiten behoren hiertoe. Daarnaast zullen geen sterk verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site.
- Als onderschikte activiteiten worden kleinhandel, toonzalen met beperkte vloeroppervlakte en kantoren toegelaten.

Het huidig bedrijf, Brandhout Demeyer, heeft als hoofdactiviteit de opslag en verkoop van brandhout, pellets, briketten, boomschorsen en tuinvuren. Het vestigen van nieuwe kleinhandel in het buitengebied is niet gewenst. De aanwezigheid van de handelsactiviteit 'Brandhout Demeyer' is niet compatibel met de visie binnen het RUP.

Ruimtelijke concepten

Groene buffer

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

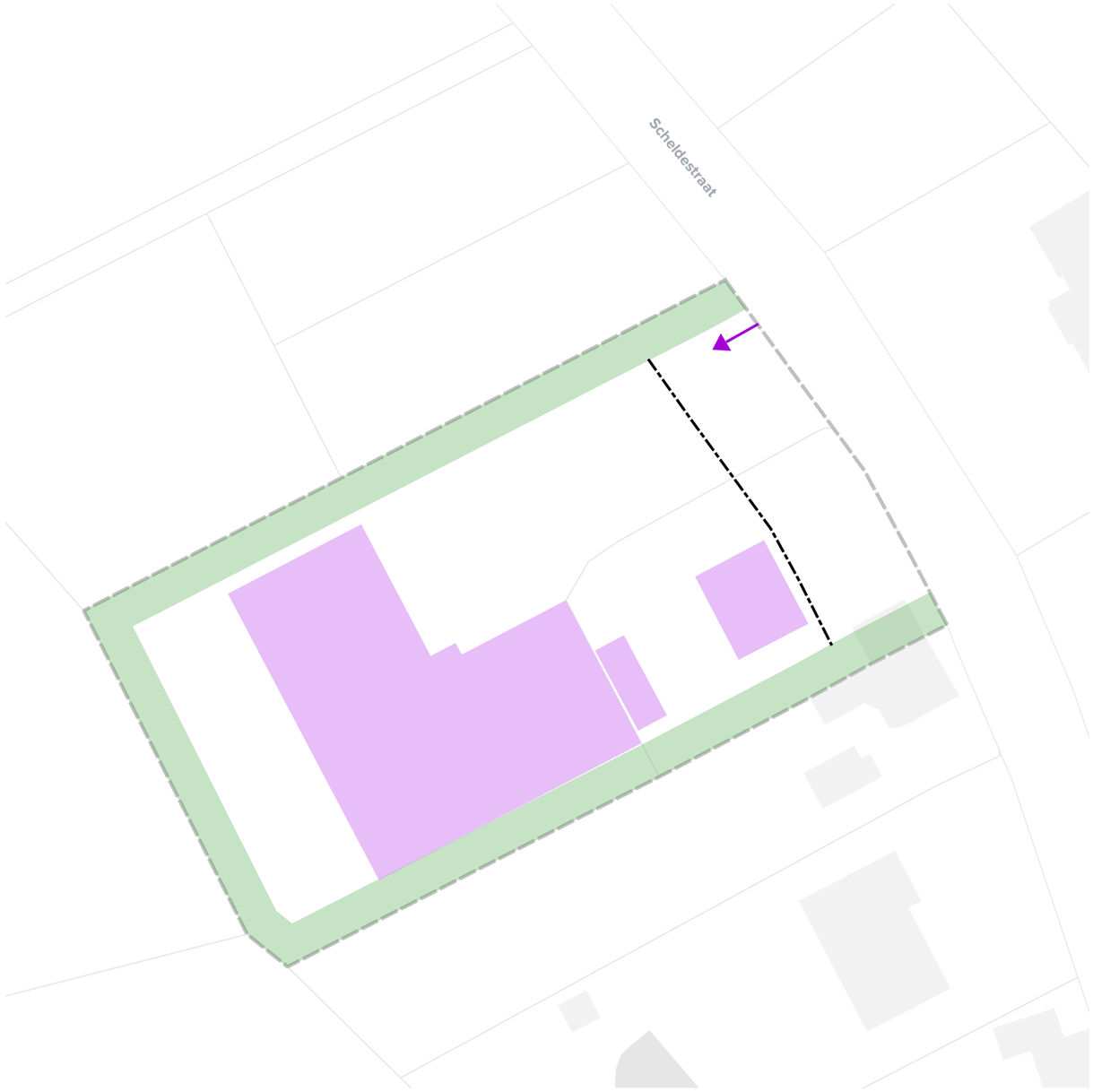


Zone voor bedrijvigheid

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- Vandaag is er (volgens Geopunt) 1547 m² aan gebouwen (inclusief bedrijfswoning) aanwezig. Binnen het oorspronkelijke BPA was er ongeveer 2300 m² aan bebouwing (inclusief bedrijfswoning) toegelaten. Gebaseerd op de elementen die aangehaald worden in de voorstudie (niet aansluitend bij een kern en niet behorend tot een gebouwencluster) en de conclusie om bedrijvigheid beperkt toe te laten wordt de maximale oppervlakte aan gebouwen beperkt tot 1800 m² (inclusief bedrijfswoning). Op de kaart hiernaast is indicatief een gebouw met een oppervlakte van 1800 m² ingetekend.
- Er wordt een minimale hoogte van de bedrijfsgebouwen opgelegd van 7 m. Dit in kader van het stapelen van functies en duurzaam ruimtegebruik. De maximale hoogte bedraagt 12 m.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen achter de achteruitbouwlijn gebouwd te worden. De achteruitbouwlijn ligt op 15 m van de huidige rooilijn.
- Binnen het BPA was er een bedrijfswoning toegelaten. Vandaag is er ook een bedrijfswoning aanwezig. De ruimtelijke context laat bovendien een bedrijfswoning toe. Er wordt dan ook opnieuw een bedrijfswoning toegelaten op de site.

Ontsluiting

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



Inrichtingsschets

5.3. Poleyn Bouw

5.3.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' was de conclusie voor deze site om de **bedrijvigheid te laten uitdoven op lange termijn**. Dit onder meer gebaseerd op de ligging van de site (in het agrarisch gebied) en het feit dat de gebouwen op dat moment leegstonden.

Visie RUP

De visie uit de voorstudie wordt niet overgenomen. Sinds de opmaak van de voorstudie is er opnieuw dynamiek op de site, waarbij er zich een jong en actief bedrijf heeft gevestigd. Er werd bovendien een vergunning verleend voor een kantoorfunctie i.k.v. dit bedrijf. Gezien de gewijzigde context wordt er voor gekozen om **bedrijvigheid beperkt toe te laten in combinatie met para-agrarische activiteiten**. Het toelaten van bedrijvigheid (in beperkte vorm) baseert zich onder meer op volgende elementen:

- De toenmalige bedrijfssite werd bestemd als bedrijvigheid binnen Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 69 Berton nv
- Er is bedrijfsactiviteit aanwezig.
- De site ligt niet in natuuraandachtszones of natuurverbindingsgebieden.
- De site maakt deel uit van een (kleinschalige) gebouwencluster.
- De site is enkel ontsloten via een smalle lokale weg.
- Er is niet de mogelijkheid het bedrijf te clusteren met andere bedrijvigheid.
- Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. De huidige activiteiten behoren hiertoe. Daarnaast zullen enkel beperkt verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten op de site. Ook para-agrarische activiteiten worden mogelijk gemaakt. Als onderschikte activiteiten worden enkel kantoren toegelaten.

Het bedrijf dat vandaag op de site aanwezig is (Poleyn Bouw) veroorzaakt slechts enkele voertuigbewegingen per dag. Hierbij bestaat het grootste deel van de verplaatsingen uit het rijden naar en terugkomen van werven. Zoals eerder beschreven kan het hogere wegennet bereikt worden zonder gebruik te maken van het functioneel of recreatief fietsnetwerk. De impact op het omliggende wegennet is dus zeer beperkt. Gezien deze zeer lage verkeersintensiteit kan het huidig bedrijf op de site behouden blijven.

Ruimtelijke concepten

Groene buffer en ruimte voor de beek

- Omwille van de positie in het open landschap is een voldoende kwalitatieve groenbuffer naar de open ruimte toe vereist. Ook naar de aanpalende woning toe is een voldoende kwalitatieve groenbuffer vereist. Beide types groenbuffer zijn 5 m breed. Dit in lijn met de voorschriften van het oorspronkelijk BPA.
- Aan de oostzijde van de site wordt een groene tuinzone van 10 m breed ingetekend t.o.v. de groene buffer aan de Kasselrijbeek. Dit gezien deze zone overstromingsgevoelig is.
- Langs de beek wordt een beekoeverstrook voorzien. Deze beekoeverstrook dient onverhard te blijven.

Zone voor bedrijvigheid

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- De huidige bebouwde oppervlakte wordt (afgerond) als maximale bebouwbare oppervlakte genomen. De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 1.500 m^2.
- Er wordt een minimale hoogte van de bedrijfsgebouwen opgelegd van 7 m. Dit in kader van het stapelen van functies en duurzaam ruimtegebruik. De maximale hoogte bedraagt 9 m.
- Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen achter de achteruitbouwlijn gebouwd te worden. De achteruitbouwlijn ligt op 7 m van de huidige rooilijn.
- Binnen het BPA was er een bedrijfswoning toegelaten. Vandaag is er ook een bedrijfswoning aanwezig. De ruimtelijke context laat bovendien een bedrijfswoning toe. Er wordt dan ook opnieuw een bedrijfswoning toegelaten op de site.

Ontsluiting

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

Inrichtingsschets

5.4. Velosliko

5.4.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' was de conclusie voor deze site om **bedrijvigheid uit te breiden**.

Visie RUP

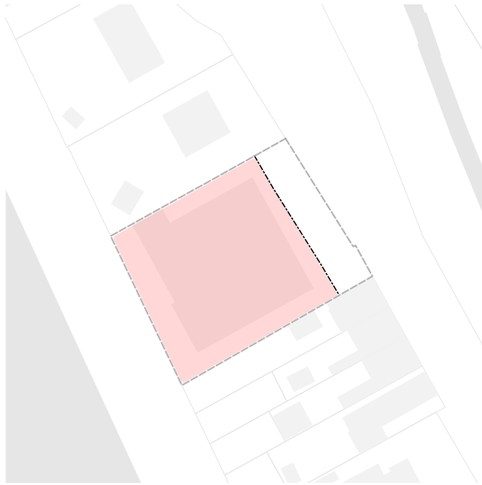
De visie uit de voorstudie wordt niet integraal overgenomen. Met het oog op de visie om de bedrijvigheid te behouden en uit te breiden wordt er gezien de ruimtelijke context voor gekozen om de site te **bestemmen als zone voor wonen**. Deze keuze voor een woonbestemming baseert zich onder meer op volgende elementen:

- De toenmalige bedrijfssite werd bestemd als bedrijvigheid binnen Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 74 Masschelein Peter bvba
- Er is bedrijfsactiviteit aanwezig.
- Het bedrijf ligt niet in natuuraandachtszones of natuurverbindingsgebieden.
- De site bevindt zich nabij de kern van 'Knokke'.
- De site ligt aan de N8/Keiberg wat aangeduid staat als een secundaire weg. Het perceel is dus zeer goed ontsloten.
- Er is niet de mogelijkheid het bedrijf te clusteren met andere bedrijvigheid.
- Het plangebied behoort toe aan een gebouwencluster. De site is ingesloten door woningen, die veelal binnen een verkaveling liggen

De ligging van de site, nabij de kern van 'Knokke' is geschikt voor de toekomstige activiteiten. In het kader van de ontwikkeling van het kanaal Bossuit-Kortrijk als recreatieve fietsas en de goede bereikbaarheid via de Keiberg is het programma van een fietszaak geschikt voor deze locatie. De aard van de activiteiten wordt afgestemd op basis van de ligging nabij de kern, de aanwezigheid van het kanaal en de goede ontsluiting van de site. Op de site zal er zowel wonen als handel plaatsvinden.

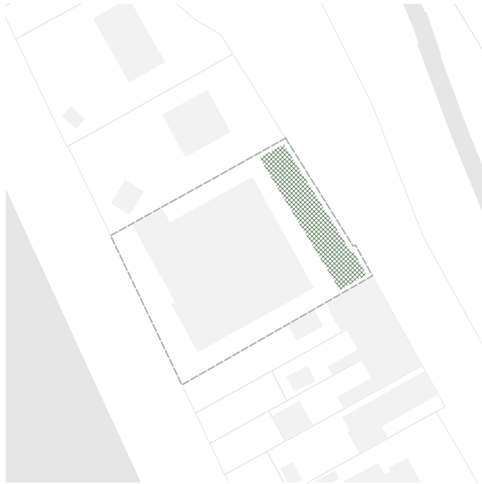
- Gezien de woonomgeving zullen in de toekomst enkel beperkte vormen van handel mogelijk zijn. De netto-winkelvloeroppervlakte blijft beperkt tot 400 m^2.
- De toekomstige parkeerdruk voor de handelsfunctie moet op eigen terrein worden opgelost. Een functie die veel parkeerruimte vereist (bvb. een supermarkt) is op deze locatie niet gewenst.
- Activiteiten naast de vooropgestelde zijn bij overname ook mogelijk in de toekomst, indien ze een duidelijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het kanaal als recreatieve groene as.

Ruimtelijke concepten



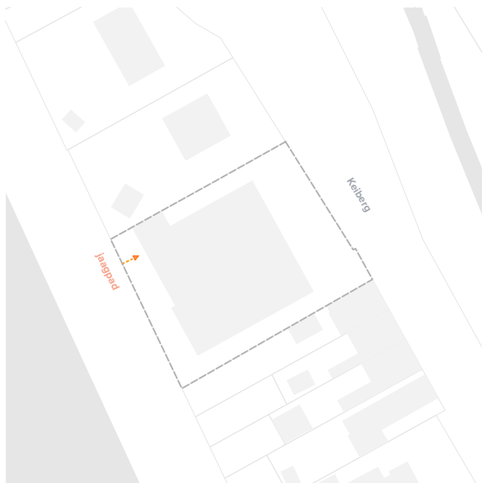
Bebouwing

- Er wordt een achteruitbouwlijn voorzien op 8 m van de huidige rooilijn. Dit in lijn met de woningen ten noorden van de site.



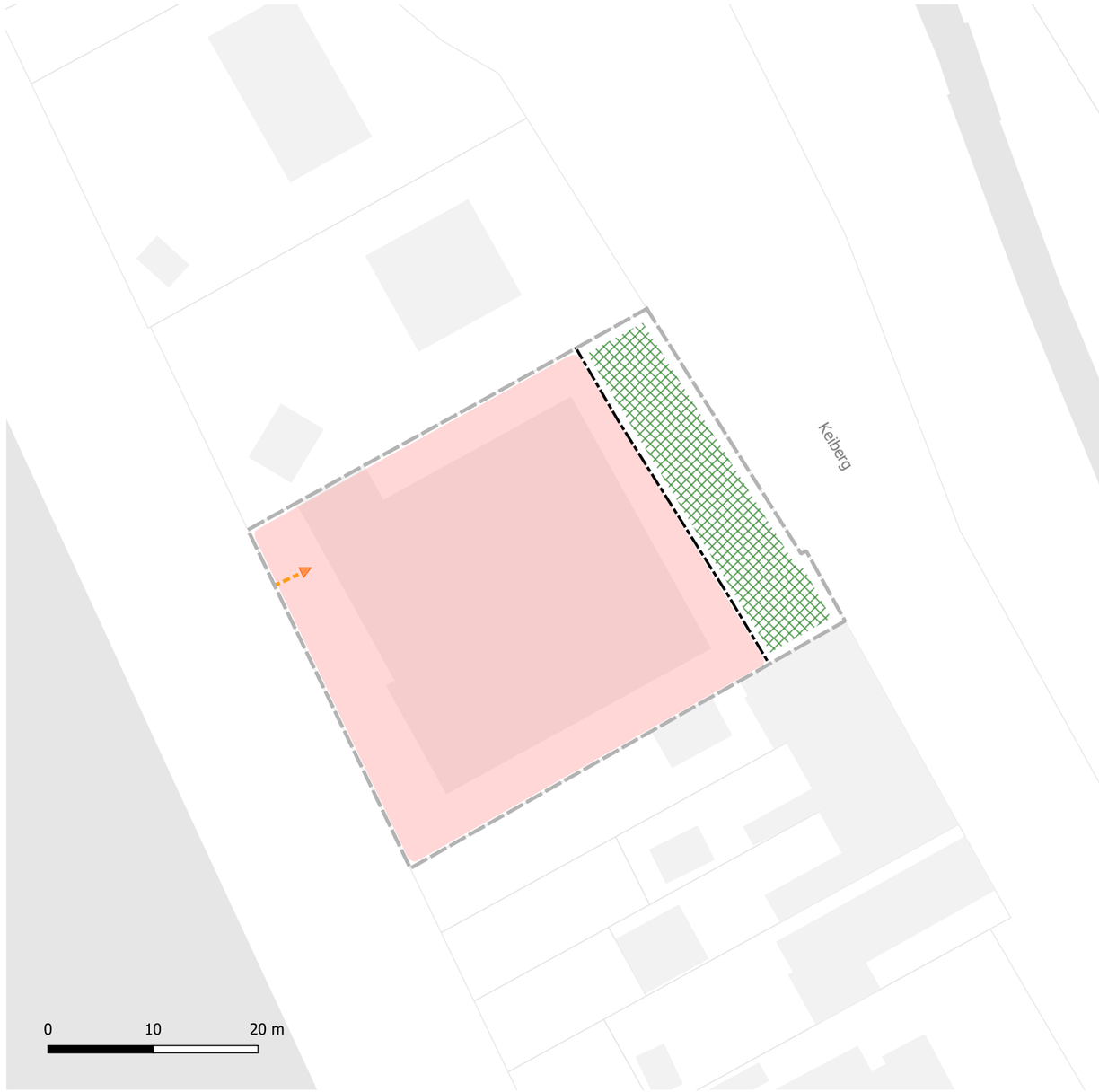
Parkeren

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



Link met recreatieve functie kanaal

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



Inrichtingsschets

5.5. Coussement

5.5.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' is de conclusie voor deze site om **bedrijvigheid te optimaliseren**. Deze visie baseerde zich onder meer op volgende elementen:

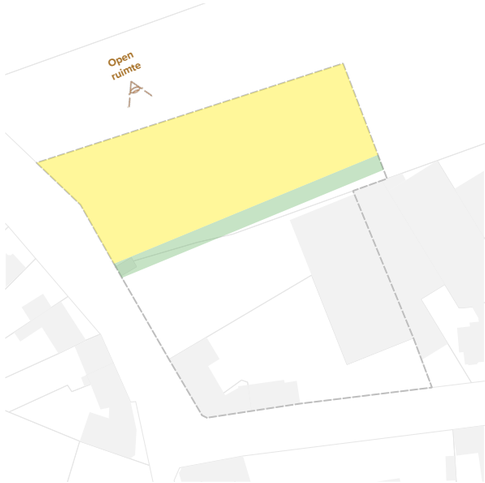
- De toenmalige bedrijfssite werd bestemd als bedrijvigheid binnen Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 87 Coussement.
- Er is bedrijfsactiviteit aanwezig.
- De site ligt aan de N8 wat aangeduid staat als een secundaire weg en is dus zeer goed ontsloten.
- De site ligt niet in natuuraandachtszones of natuurverbindingsgebieden.
- De site bevindt zich ten westen van de kern van Heestert, buiten de bebouwde kom.
- Er is de mogelijkheid de site te clusteren met andere bedrijvigheid.
- De site behoort toe aan een gebouwencluster.

Visie RUP

De argumenten uit de voorstudie zijn nog steeds actueel. De visie om de **bedrijvigheid te optimaliseren** wordt in het RUP dan ook overgenomen.

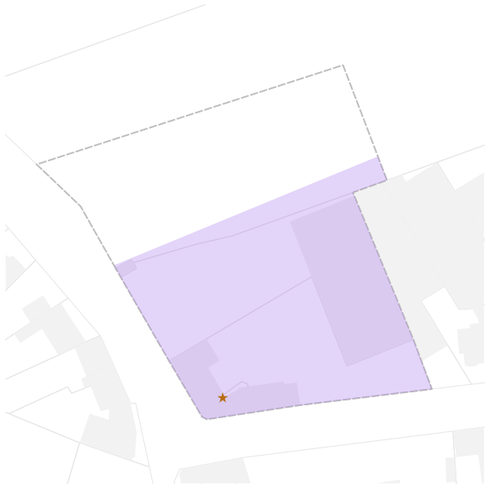
- Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. De huidige activiteiten behoren hiertoe.
- Als onderschikte activiteiten worden kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte toegelaten.

Ruimtelijke concepten



Noordelijk deel terug omzetten naar agrarisch gebied

- De noordelijke zone is in landbouwgebruik. Ook in de toekomst is er geen intentie om dit gebruik te wijzigen naar bedrijvigheid. De bestemming wordt dan ook gewijzigd om aan te sluiten bij het huidig gebruik. De noordelijke zone die in landbouwgebruik is, wordt opnieuw aangeduid als agrarisch gebied. De zone voor bedrijvigheid wordt dus verkleind.
- Omwille van de positie in het open landschap is een voldoende kwalitatieve groenbuffer naar de open ruimte toe vereist. Deze groenbuffer is 5 m breed. Dit in lijn met de voorschriften van het oorspronkelijk BPA.



Zone voor bedrijvigheid

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- Er wordt een minimale hoogte van de bedrijfsgebouwen opgelegd van 7 m. Dit in kader van het stapelen van functies en duurzaam ruimtegebruik. De maximale hoogte bedraagt 15 m.
- De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot 65% van de site (groene buffers worden meegerekend tot de site).
- Binnen het BPA was er een bedrijfswoning toegelaten. Vandaag is er ook een bedrijfswoning aanwezig. De ruimtelijke context laat bovendien een bedrijfswoning toe. Er wordt dan ook opnieuw een bedrijfswoning toegelaten op de site.
- Het erfgoedobject Burgerhuis (vastgesteld bouwkundig erfgoed) heeft een hoge locuswaarde en wordt verankerd binnen het RUP.

Toegang

- De toegang wordt beperkt tot twee inritten via de Keiberg en Gauwelsstraat van maximaal 6 m breed. Hierbij is het van groot belang dat de toegangen zich ver genoeg van het kruispunt bevinden. Dit i.k.v de zichtbaarheid.

Kwalitatief afwerken hoek

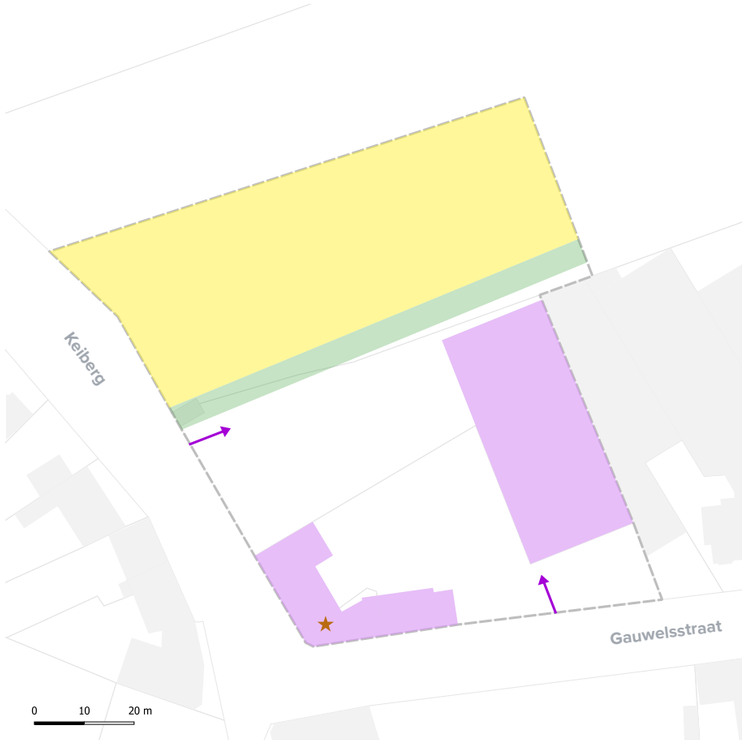
Het beeld op hoek van de Gauwelstraat (N8) met de Keiberg (N8) wordt bepaald door het historisch ‘Burgerhuis’ op de site van Coussement. Dit relict dateert uit het laatste kwart van de 19de eeuw en is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Indien door uitzonderlijke omstandigheden dit gebouw zou verdwijnen is het van belang dat een nieuw volume de omgeving kwalitatief afwerkt. Dit volgens volgende principes:

- Het nieuwe volume dient op een gelijkaardige locatie te worden opgetrokken als het erfgoedobject. Wanneer het volume te ver verwijderd is van het kruispunt krijgt de omgeving een open karakter en verdwijnt de kleinschalige korrel die vandaag aanwezig is.
- Het nieuwe volume sluit op vlak van vormentaal en schaalgrootte aan op de omgeving.
- Het nieuwe volume heeft zowel een ‘voorkant’ aan de kant van de Gauwelstraat als aan de kant van de Keiberg.
- Het nieuwe volume wordt opgetrokken in kwalitatieve materialen.

Overzichtsbeeld kruispunt met centraal het relict ‘Burgerhuis’.

5.5.2. INRICHTINGSSCHETS



Inrichtingsschets

5.6. Deweer - Dewitte

5.6.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' was de conclusie voor beide sites om de **activiteiten te beperken**. Deze visie baseerde zich onder meer op volgende elementen:

- Er is op beide sites activiteit aanwezig.
- De sites zijn goed ontsloten via een lokale weg.
- De sites bevinden zich in de open ruimte. De locatie draagt niet bij aan de kernversterking.
- De sites zijn gelegen aan een beek.
- Tuincentrum Dewitte is historisch gegroeid.

Voor site Deweer werd gesuggereerd om een deel van de percelen te herbestemmen naar landbouwgrond of zone voor groen.

Visie RUP

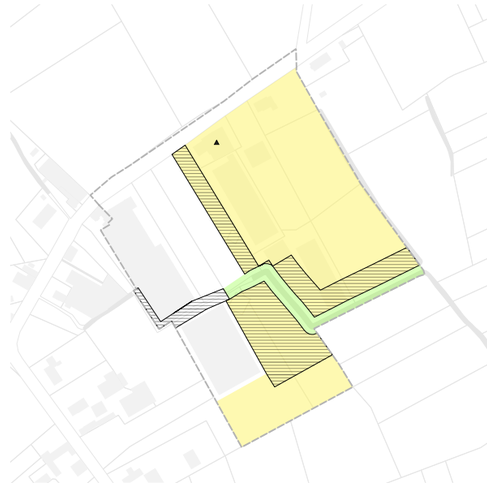
De visie uit de voorstudie om de activiteiten te beperken wordt deels overgenomen.

De site van Deweer Gallery wordt net zoals in het huidig RUP (Casino Otegem) opnieuw aangeduid als zone voor kunstgalerij. Om versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt een deel van de zone voor kunstgalerij geschrapt. De uitbreidingsmogelijkheden worden zo geclusterd rond de huidige bebouwing. Het geschrapte deel wordt omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied. Het voorzien van een bouwvrij gebied tussen de sites van Deweer en Dewitte vermijdt dat de sites als één aaneengesloten geheel worden ervaren, wat het open ruimte gevoel zou verminderen. Anderzijds worden de bouwmogelijkheden op site Deweer licht verhoogd. Door de reeds bestaande uitbreidingsmogelijkheden beperkt op te trekken wordt het mogelijk om een kwalitatief volume te voorzien. Dit verhoogt het ruimtelijk rendement van de site en draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik (studie Saving Space). Enkel functies gekoppeld aan de kunstgalerij, zoals opslag en kantoorfunctie, zijn mogelijk. De permanent voor het publiek toegankelijke ruimtes moeten (zoals het huidige RUP ook stelt) in oppervlakte beperkt blijven tot 1.800 m^2. Hierbij dient de intensiteit van activiteiten, net zoals vandaag, beperkt te blijven tot enkele evenementen per jaar.

De site van 'Tuin en hobby Dewitte' wordt net zoals in het huidig RUP bevestigd als agrarisch gebied. Nieuwe tuincentra in het agrarisch gebied zijn niet wenselijk. Er is echter een vergund geachte handelsactiviteit aanwezig op de site. Enkel de activiteiten en handelsoppervlakte die als 'vergund geacht' kunnen beschouwd worden en de activiteiten die vallen onder 'aan de landbouw verwante activiteiten' kunnen behouden blijven. Uitbreiding is niet aan de orde. Dit in lijn met wat in de voorstudie gesteld wordt.

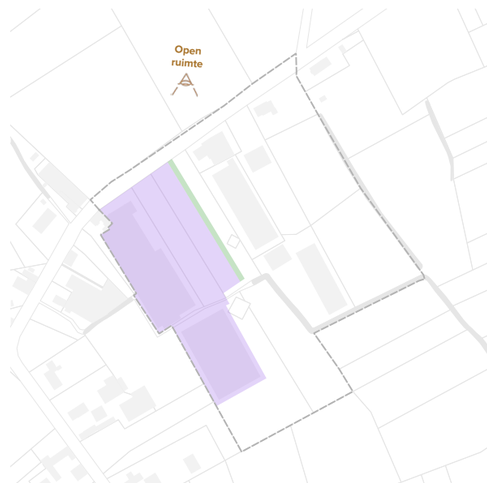
Bij beide sites wordt er langs de beek een strook vrijwaard van bebouwing. De huidige zone voor natuur wordt bestendigd.

Ruimtelijke concepten



Ruimte voor de beek & zone voor landbouw

- De zone voor natuur (5 m t.o.v. de beek) langs de Kleine Ronsebeek wordt bevestigd.
- Hiernaast worden ook verschillende zones als bouwvrij gebied aangeduid. Aan de beek is het aanduiden van deze strook gebaseerd op de pluviale overstromingskaart.
  - De bestaande verharding boven de beek (op site Deweer) kan voorlopig behouden blijven in functie van de bereikbaarheid en ontsluiting van de gebouwen. Bij een herontwerp voor de (volledige) site dient de beek maximaal te worden ontkokerd.
  - Bestaande stallen binnen het bouwvrij gebied kunnen steeds verbouwd worden.
- De zones die vandaag binnen het RUP als agrarisch gebied bestemd waren, blijven deze bestemming behouden.



Zone voor kunstgalerij

- De oostelijke rand van de zone voor kunstgalerij wordt aangeduid als groene buffer. Deze strook is minstens 5 m breed.
- De zone voor kunstgalerij wordt verkleind. Het oostelijk deel van de zone (15 m) gaat terug naar de Gewestplanbestemming van agrarisch gebied.
- Er wordt een minimale hoogte van de bedrijfsgebouwen opgelegd van 7 m. Dit in kader van het stapelen van functies en duurzaam ruimtegebruik. De maximale hoogte bedraagt 12 m. Dit in lijn met het gabariet van de huidige loodsen.
- Vandaag is er reeds 7.773 m^2 bebouwing binnen de zone voor kunstgalerij. De bouwmogelijkheden worden beperkt verhoogd zodat er 9500 m^2 aan bebouwing mogelijk is op de site.

Toegang en parkeren

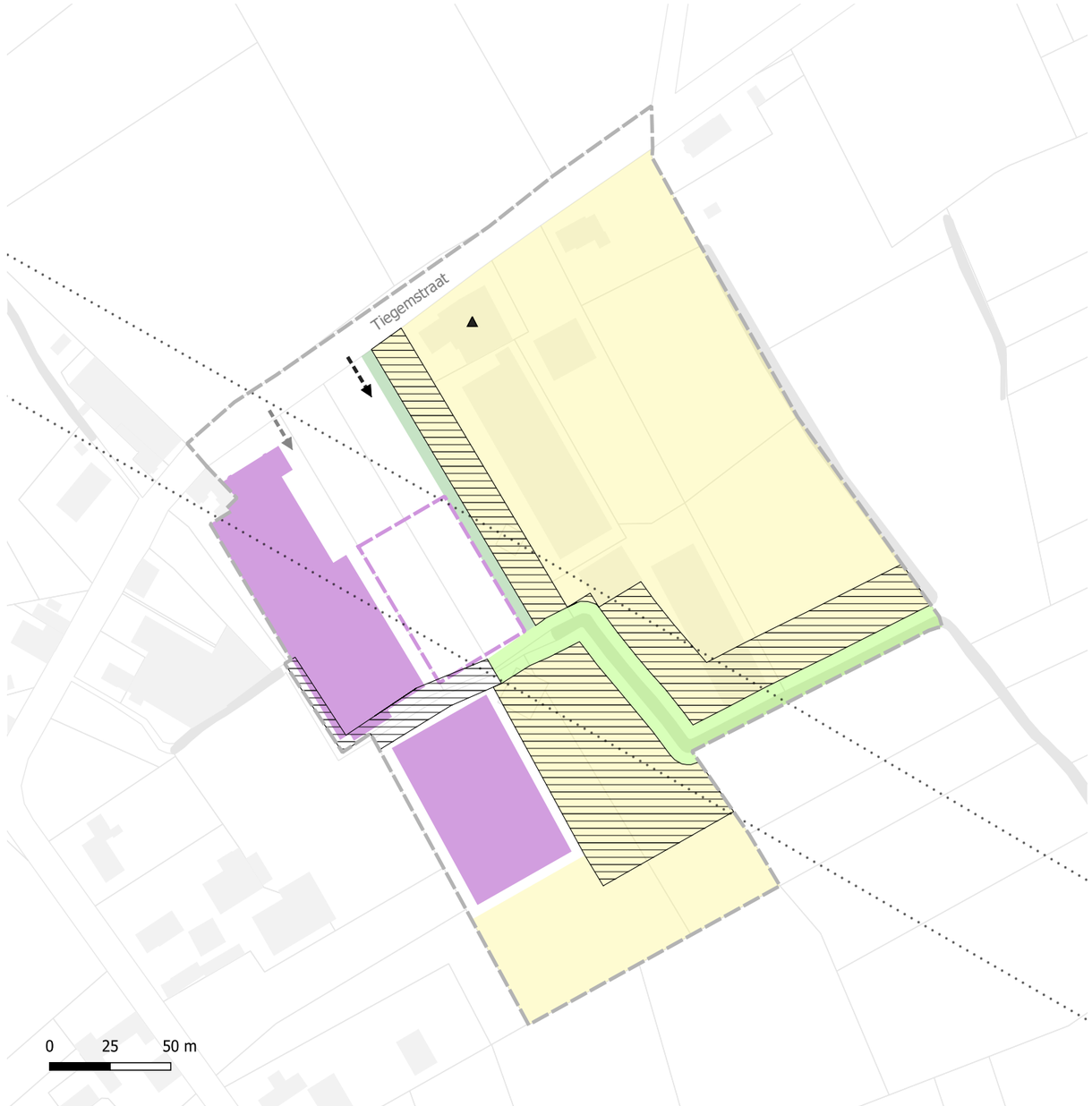
- De toegang voor de kunstgalerij wordt beperkt tot één inrit via de Tiegemstraat van maximaal 6 m breed. Het is van belang dat deze inrit zich ver genoeg van de bocht in de Tiegemstraat bevindt. Er is daarnaast een tweede inrit mogelijk louter voor vrachtverkeer.
- Parkeren voor site Deweer dient geclusterd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

5.9.5. INRICHTINGSSCHETS

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

- Er werd een bouwzone aangeduid waarbinnen een nieuw gebouw kan geplaatst worden. Ook de ontsluiting van het gebouw kan binnen deze zone worden voorzien.
- De zone voor natuur wordt beplant met gepaste vegetatie en gaat over in de groene buffer van 5 m breed. De beek kan deels terug opengelegd worden.

Mogelijke inrichting site Deweer



Inrichtingsschets plangebied

5.7. Recupal

5.7.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' was de conclusie voor de site om **bedrijvigheid te beperken**. Deze visie baseert zich onder meer op volgende elementen:

- Er is op beide sites activiteit aanwezig.
- De directe omgeving van het perceel is erg divers. In het westen aan de Vaartstraat staan enkele bedrijfsgebouwen. Aan de overkant van deze straat ligt een grotere groene zone parallel aan het kanaal Bossuit-Kortijk. In het noorden, oosten en zuiden grenst het plangebied aan woonwijken.
- De site is geschikt voor bedrijvigheid, mits het gaat om bedrijvigheid met een beperkte impact op de omgeving en er maximaal kan ingezet worden op verweving.
- De site is groot genoeg om op te splitsen in een aantal kleinere percelen. Hierbij wordt gedacht aan een zone voor KMO's.

Visie RUP

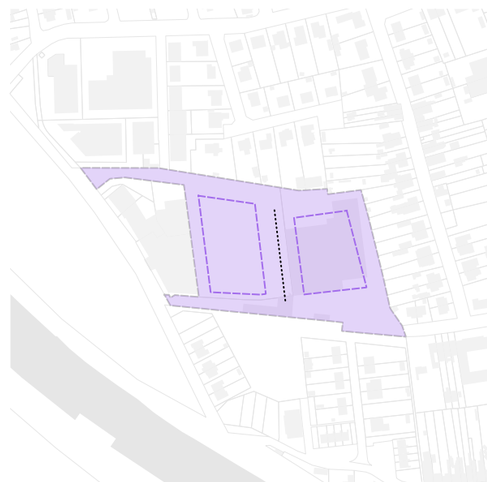
De visie uit de voorstudie om bedrijvigheid te beperken wordt grotendeels overgenomen. De toekomstvisie voor deze site is na uitdoven van de bestaande activiteit een **overgang naar KMO-units**. Deze KMO-units sluiten beter aan bij de omliggende woonomgeving dan andere vormen van bedrijvigheid.

Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. Het huidige bedrijf (Recupal) kan op deze locatie blijven voortbestaan onder specifieke voorwaarden. Zowel instandhouding als uitbreiding van Recupal zijn mogelijk. Uitbreiden of herbouwen is enkel mogelijk indien ruimtelijke structuur van de nieuwe volumes de toekomstige invulling als KMO-zone niet in de weg staat. Als onderschikte activiteiten worden kleinhandel, toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, kantoren en grondloze landbouw toegelaten.

Ruimtelijke concepten

Groenbuffering

- Omwille van de ruimtelijke context zijn voldoende kwalitatieve groenbuffers vereist.
- De bestaande muur op de zuidelijke grens van de site moet gezien zijn visuele en geluidsbeperkende functie behouden blijven, of vervangen worden door een structuur met een gelijkaardige geluidswerende eigenschap.
- De Rijtgracht (niet geklasseerd) die door de site loopt is op het terrein niet herkenbaar. Deze gracht is bovendien zeer beperkt in omvang. Deze gracht kan mogelijk verplaatst worden naar de zuidelijke rand van de site.



Zone voor bedrijvigheid

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- De maximale oppervlakte voor bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot 65 % van de site (groene buffers worden meegerekend tot de site).
- Er wordt een minimale hoogte van de bedrijfsgebouwen opgelegd van 7 m. Dit in kader van het stapelen van functies en duurzaam ruimtegebruik. De maximale hoogte bedraagt 15 m.
- Gezien er in de toekomst ontwikkeling naar KMO-eenheden wordt beoogd, dient de bebouwing te bestaan uit meerdere volumes. Hierbij wordt centraal tussen de volumes ruimte voor een ontsluitingsweg voorzien.
- De ruimtelijke context laat een bedrijfswoning toe. Het is een ruime site die aansluit bij een kern.

Toegang

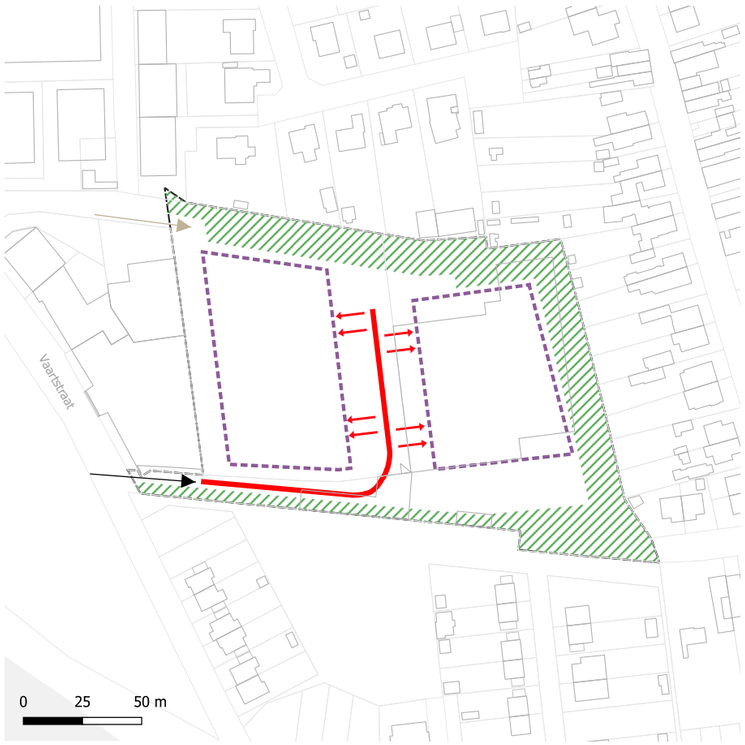
- In de toekomst moet er ontsloten worden aan de kant van de Vaartstraat in plaats van de Moense Beekstraat zodat de verkeersdruk op de kern verkleint.
- De toegang wordt beperkt tot twee mogelijke inritten via de Vaartstraat van maximaal 6 m breed.

5.7.2. INRICHTINGSSCHETS

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

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

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

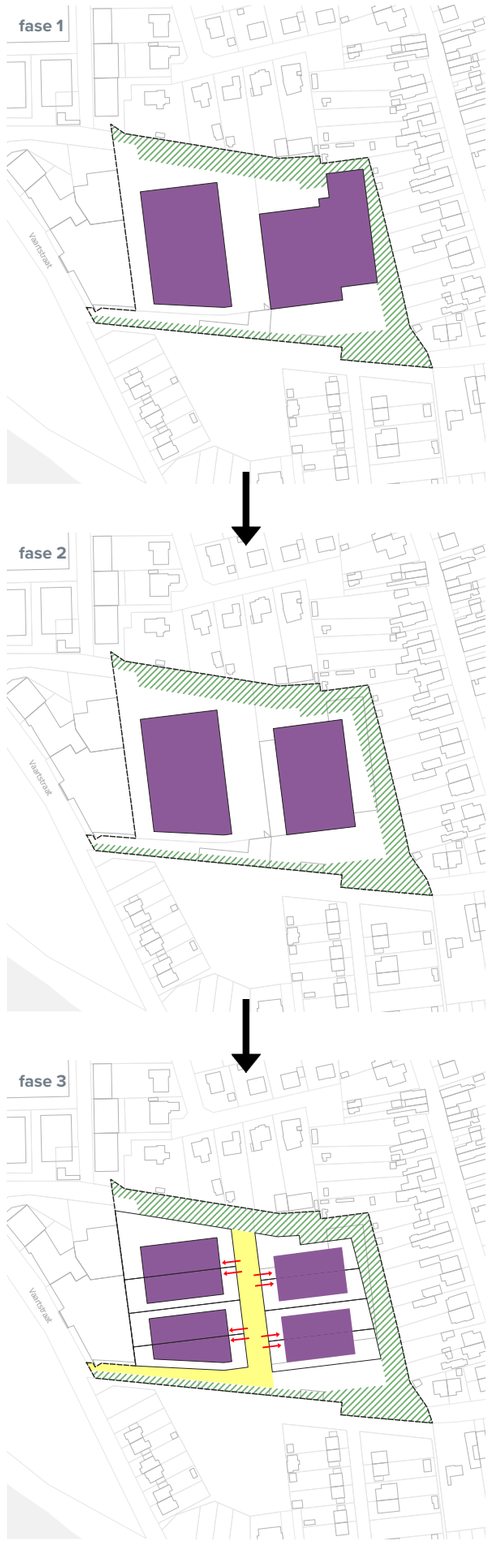


Inrichtingsschets ruimtelijke concepten toekomstvisie

Scenario A

Scenario B

Scenario C



5.8. Beologic

5.8.1. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's

Binnen de 'Voorstudie ruimtelijke ontwikkeling sectorale BPA's' was de conclusie voor deze site om **bedrijvigheid te optimaliseren**. Deze visie baseerde zich onder meer op volgende elementen:

- Er is bedrijfsactiviteit aanwezig.
- De site ligt aan de Jolainstraat wat aangeduid staat als een lokale weg.
- In het noorden en het westen grenst het plangebied voornamelijk aan open ruimte. In het zuidoosten sluit het perceel met een villa aan op het woonweefsel in de Jolainstraat. Naar het westen toe is er minder wonen aan de straat.
- Aan de overkant van de straat bevindt zich een KMO-zone voor lokale bedrijvigheid. Er is dus de mogelijkheid de site te clusteren met andere bedrijvigheid.
- De site behoort toe aan een gebouwencluster.

Visie RUP

De visie uit de voorstudie om **bedrijvigheid te optimaliseren** wordt overgenomen.

Gezien de nabijgelegen woningen zullen in de toekomst enkel lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn. De huidige activiteiten behoren hiertoe. Als onderschikte activiteiten worden kleinhandel, toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, kantoren en grondloze landbouw toegelaten.

Ruimtelijke concepten

Groenbuffering

- In het huidige RUP zijn er reeds groenbuffers van 15 m breed voorzien aan de rand van de site. Deze groenbuffers worden ook aan de zuidoostelijke zijde van de site voorzien, waar vandaag de uitgebrande villa staat. Naar de woningen toe moet deze groenbuffer voldoende breed en kwalitatief zijn.
- De waardevolle hoogstammige bomen langs de oostelijke perceelsgrens van de uitgebrande villa moeten behouden blijven. Dit behoud wordt verankerd binnen het RUP.
- In de zuidwestelijke hoek is een groenbuffer niet mogelijk door de aanwezige technische installaties (geen eigendom van bedrijf). Op deze plaats wordt een groene achteruitbouwstrook ingetekend.
- De voetweg op de westelijke en noordelijke rand van de site blijft behouden. Deze voetweg vormt een potentiële groene doorsteek voor traag verkeer tussen het centrum van Sint-Denijs en het fietspad langs de oude spoorweg.

Zone voor bedrijvigheid

- Om verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan wordt geen ruimte buiten de grenzen van het BPA ingenomen.
- Op de site geldt net zoals in het huidige RUP een maximale terreinbezetting voor de bedrijfsgebouwen van maximum 65% van de totale perceelsoppervlakte.
- Er wordt een minimale hoogte van de bedrijfsgebouwen opgelegd van 7 m. Dit in kader van het stapelen van functies en duurzaam ruimtegebruik. De maximale hoogte bedraagt 15 m.
- Binnen het RUP KMO-zone Jolainstraat was er een bedrijfswoning toegelaten. Vandaag is er ook een bedrijfswoning aanwezig. De ruimtelijke context laat bovendien een bedrijfswoning toe. Er wordt dan ook opnieuw een bedrijfswoning toegelaten op de site.

Toegang

- De toegang wordt beperkt tot twee inritten via de Jolainstraat van maximaal 6 m breed.
- Parkeren moet op eigen terrein opgelost worden in een strook langs de Jolainstraat. De parkeerruimte moet groen worden ingericht.

5.8.2. INRICHTINGSSCHETS

- Er werden twee bouwzones aangeduid waarbinnen nieuwe gebouwen kunnen geplaatst worden.
- De aangegeven bouwzones maken verschillende scenario's voor nieuwe bouwvolumes mogelijk. Hierbij speelt de ontsluiting van het oostelijke volume een belangrijke rol. Binnen scenario 1 is er enkel toegang tot het volume aan de zuidkant, terwijl er bij scenario 2 en 3 ook toegang is via de oostkant. Scenario 1 maakt het mogelijk om de verharde oppervlakte van de parking te gebruiken voor de ontsluiting van het volume.

Referentie combinatie inrit vrachtwagens en parkeren (scenario 1)

Inrichtingsschets

Scenario A

Scenario B

Scenario C

Legende

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

5.9. Planalternatieven

5.9.1. 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 BPA's en RUP's van toepassing.

Afweging behoud huidige bestemmingen

De sites Succes Invest, Tack-Dendauw, Poleyn Bouw, Velosliko vallen terug op hun Gewestplanbestemming van agrarisch gebied. Voor site Coussement is dit deels het geval.

- Deze sites zijn (voor het merendeel) echter in gebruik door actieve bedrijven. De sites zijn sterk verhard en voor een groot stuk bebouwd. Actieve landbouw op de sites is dan ook momenteel niet mogelijk.
- Het doel van het RUP is om de huidige bedrijvigheid en functies op de sites te bestendigen en te optimaliseren en daarmee bestaande bedrijven de nodige rechtszekerheid te bieden. Het nulalternatief, het niet uitvoeren van het planologisch voornemen, voldoet in dit geval dus niet aan de doelstellingen van het RUP.
- De delen die vandaag niet voor bedrijvigheid gebruikt worden en niet verhard zijn, krijgen een effectieve landbouwbestemming.

Voor site Deweer-Dewitte blijven in het nulalternatief de huidige voorschriften van het RUP Casino Otegem van toepassing. Vandaag is het bestemmingsmatig mogelijk om na afbraak van bebouwing de volledige breedte van de site te bebouwen. Het RUP wenst dit tegen te gaan.

Het voorliggend planologisch initiatief heeft als doelstelling het huidige zonevreemde bedrijf, Recupal, te bestendigen door een correcte ruimtelijke bestemming aan de site toe te wijzen.

- In de voorstudie werd reeds geconcludeerd dat mits de juiste randvoorwaarden een bestendiging, en mogelijke uitbreiding van het bedrijf op deze locatie te verantwoorden is, en dus een herbestemming aan de orde is.
- Met het niet uitvoeren van het RUP blijft het bedrijf zonevreemd, wordt geen rechtszekerheid bekomen en gaat men dus voorbij aan de doelstelling van het RUP. Op vandaag is de site bestemd als woongebied. Het huidige bedrijf, Recupal heeft echter recent een exploitatievergunning bekomen. Dit maakt dat het huidige gebruik niet overeenkomt met de bestemming.

Voor site Beologic blijven in het nulalternatief de huidige voorschriften van het RUP KMO-zone Jolainstraat van toepassing. Op vandaag is de zuidoostelijke hoek van de site bestemd als lokaal woongebied. Het uitbranden van de villa op het perceel biedt een unieke kans om dit perceel te integreren in de bedrijfssite van Beologic.

Afweging behoud huidig gebruik

Sites Succes Invest, Tack-Dendauw, Poleyn Bouw, Velosliko en Recupal zijn vandaag bijna uitsluitend in gebruik als bedrijvigheid of een gelijkaardige functie. Het RUP wenst hier de bedrijvigheid te bestendigen.

Op site Coussement krijgt de zone die vandaag niet voor bedrijvigheid gebruikt wordt en niet verhard is, een effectieve landbouwbestemming. Op de rest van de site wordt bedrijvigheid bestendigd.

Op site Beologic staat de uitgebrande villa vandaag leeg. De woonfunctie is dus niet meer aanwezig.

Belang van uitvoeren plandoelen

Binnen het RUP zijn er de volgende intenties:

- Op enkele sites wordt zone voor bedrijvigheid omgezet naar agrarisch gebied.
- De sites worden groen ingekaderd. Dit werkt het landschap af en verhoogt de kwaliteit van de aangrenzende open ruimte.
- De bebouwingsgraad wordt beperkt en de mogelijke bebouwing wordt gebundeld. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van de sites.

Balans nulalternatief

Onder andere op basis van deze bevindingen besliste de gemeente dat het uitvoeren van de planopties wenselijker is dan behoud van de huidige situatie. Zonder een bestemmingswijziging via het RUP, kan de visie van het stadsbestuur niet gerealiseerd worden.

5.9.2. 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.

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

5.9.3. INRICHTINGSVARIANTEN

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

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

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

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