

Gemeente Zwevegem
RUP Bedrijvigheid in de open ruimte
toelichtingsnota



september 2024, **voorlopige vaststelling**

Colofon

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

Ontwerper - ruimtelijk planner:
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: 2024.09.26 11:31:46 +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: 23/09/2024
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 07/10/2024 t.e.m. 05/12/2024
- 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

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

- Toelichtingsnota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Verordenend grafisch plan
- (Grafisch) register plancompensatie
- Procesnota

RUP ID: 34042_214_00033_00001

Inhoudsopgave

| | | | | |
|-----------|--|------------|-----------|---|
| 1. | Situering | 6 | | |
| 1.1. | Onderwerp van het RUP | 6 | 8.9. | Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Recupal |
| 1.2. | Ligging van het plangebied | 7 | | 156 |
| 1.3. | Begrenzing van het plangebied | 8 | 8.10. | Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten Deelgebied: Beologic |
| | | | | 162 |
| 2. | Feitelijke toestand | 10 | 9. | Conclusie |
| 2.1. | Ruimtelijke informatie | 10 | | 169 |
| 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 | | | |

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 zonevremde bedrijven. De gemeente beschikt over een sectoraal BPA voor zonevremde bedrijven:

- Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1: 27.04.1998 (van toepassing op 14 bedrijven)
- Sectoraal BPA zonevremde 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 zonevremde 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 zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 55 Defoor Jozef nv |
| 2 | Tack-Dendauw | Brandhout Demeyer: Verkoop brandhout en toebehoren | Scheldestraat 36 | Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 56 Tack - Dendauw |
| 3 | Poleyn Bouw | Opslag i.k.v. algemene bouwwerken | Pontstraat 102 | Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 69 Berton nv |
| 4 | Velosliko | Fietsherstelzaak en wonen | Keiberg 121 | Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 74 Masschelein Peter bvba |
| 5 | Coussement | Ramen vervaardigen en opslag i.k.v. landbouw. | Keiberg 4 | Sectoraal BPA zonevremde 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.



Topografische kaart

Bron: NGL/CaroWeb.be, november 2022



0 1 2 km

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

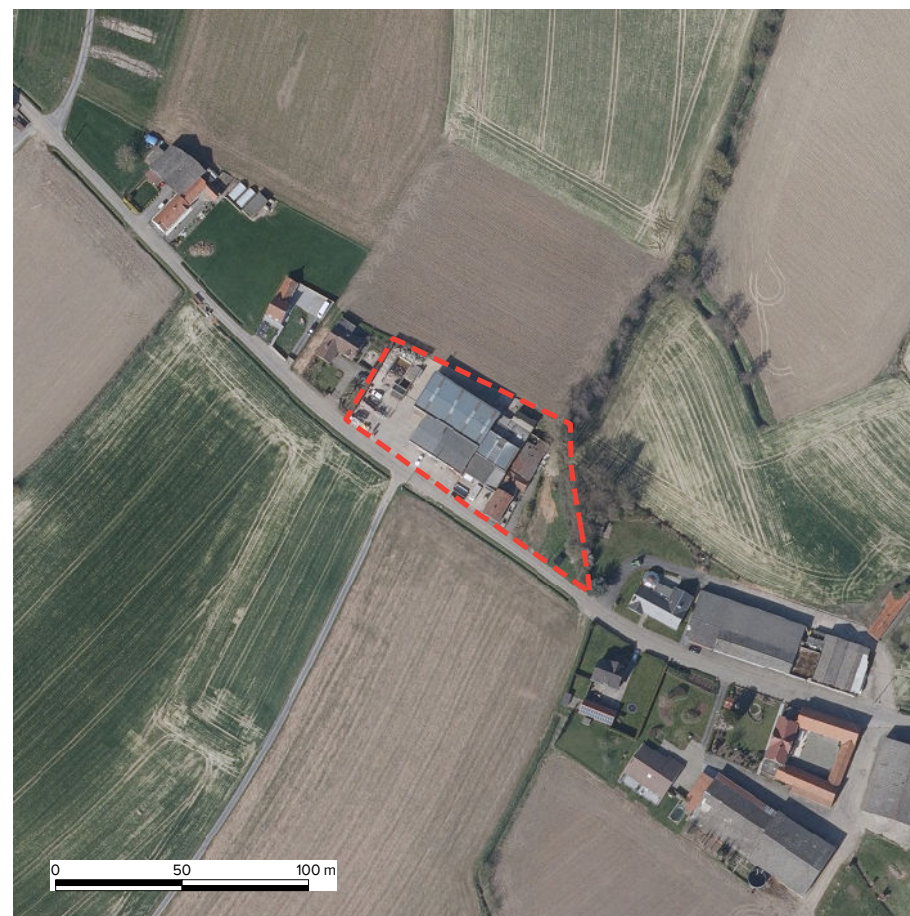
- In het noordoosten: de N8
- In het zuidoosten: bebouwing langs de N8
- In het zuidwesten: het jaagpad langs het kanaal Bossuit-Kortrijk
- In het noordwesten: bebouwing langs de N8



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

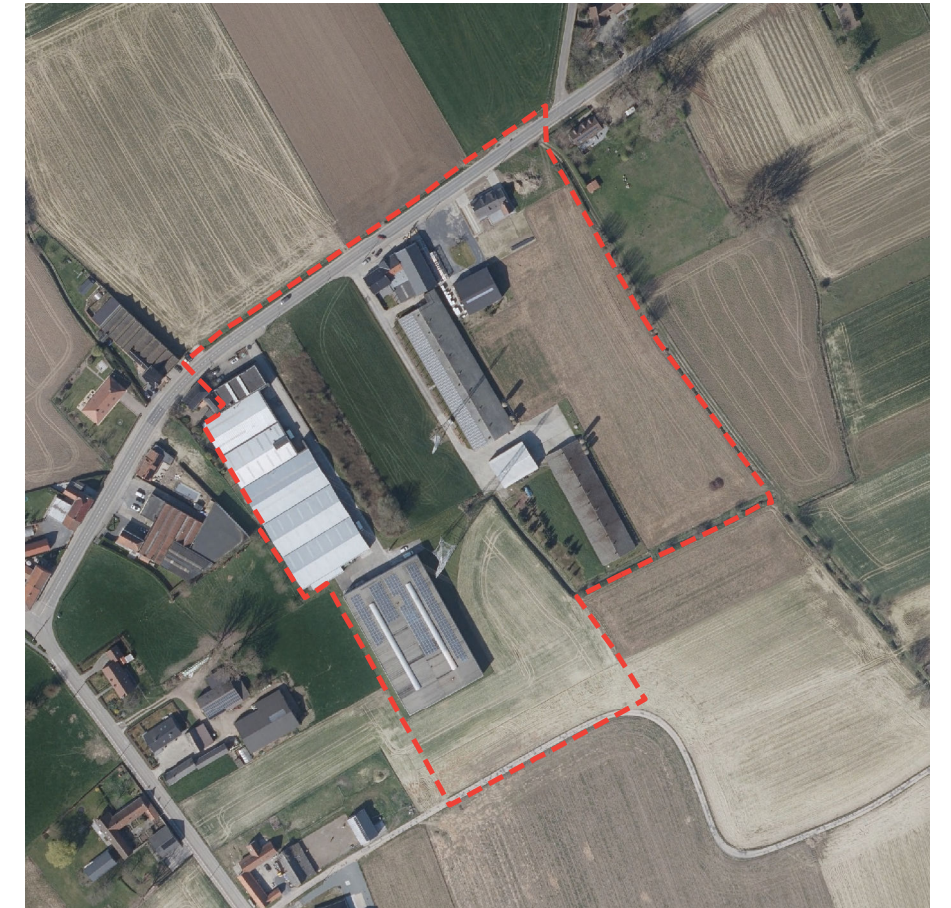
- In het noorden: bebouwing langs de Nijverheidslaan en Spinnerijstraat
- In het oosten: bebouwing langs de 'Olieberg'
- In het zuiden: trage verbinding tussen de Moense Beekstraat en de Vaartstraat, met achterliggende bebouwing langs de Textielstraat
- In het westen: de Vaartstraat en bebouwing langs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



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, maart 2021



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

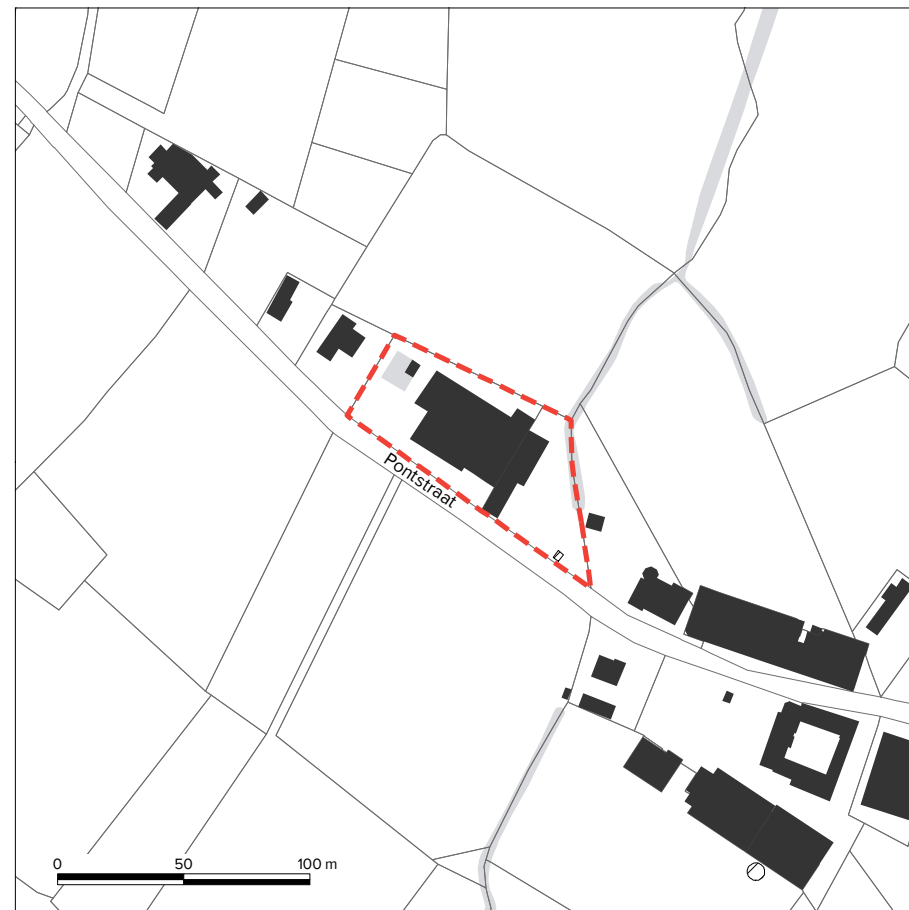
De bedrijfssite bevindt zich ten oosten van de kern van Knokke net aan de overkant van het kanaal Bossuit-Kortrijk. Het sluit aan bij deze landelijke kern. Het bedrijf ligt op minder dan 500 m van een lokaal bedrijventerrein.



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



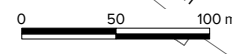
6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic



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 dendaaw

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.

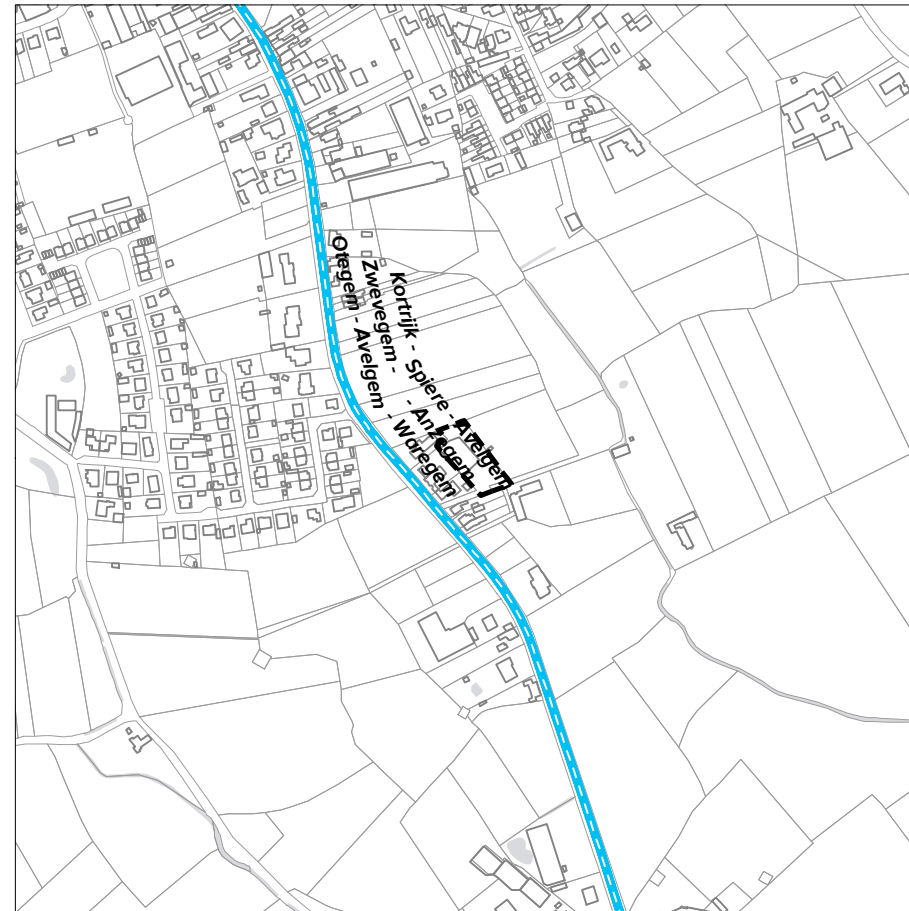
Velosliko

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.

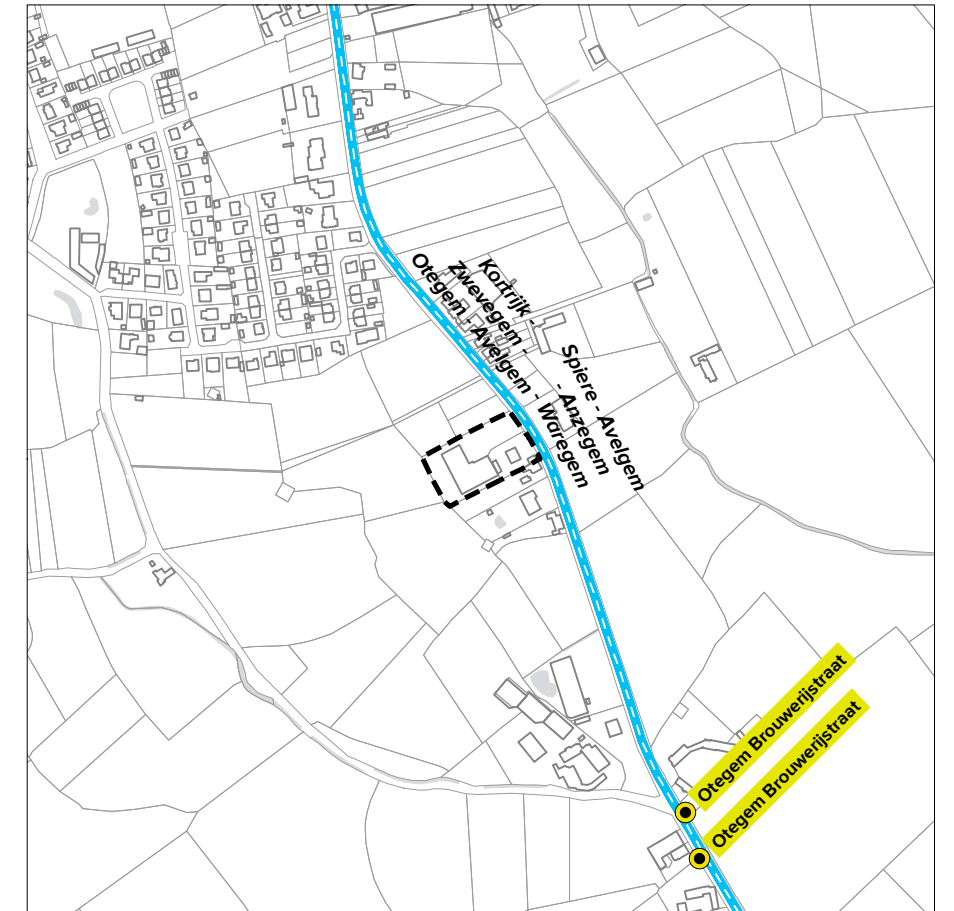
Langs het deelgebied lopen volgende buslijnen: Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Spiere-Helkijn en Kortrijk - Zwevegem - Heestert - Avelgem. Er bevinden zich bushaltes aan het kruispunt van de N8 met de Pannenbakkersstraat (Zwevegem Knokke Kerk), op 650 m wandelen vanaf de site.

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

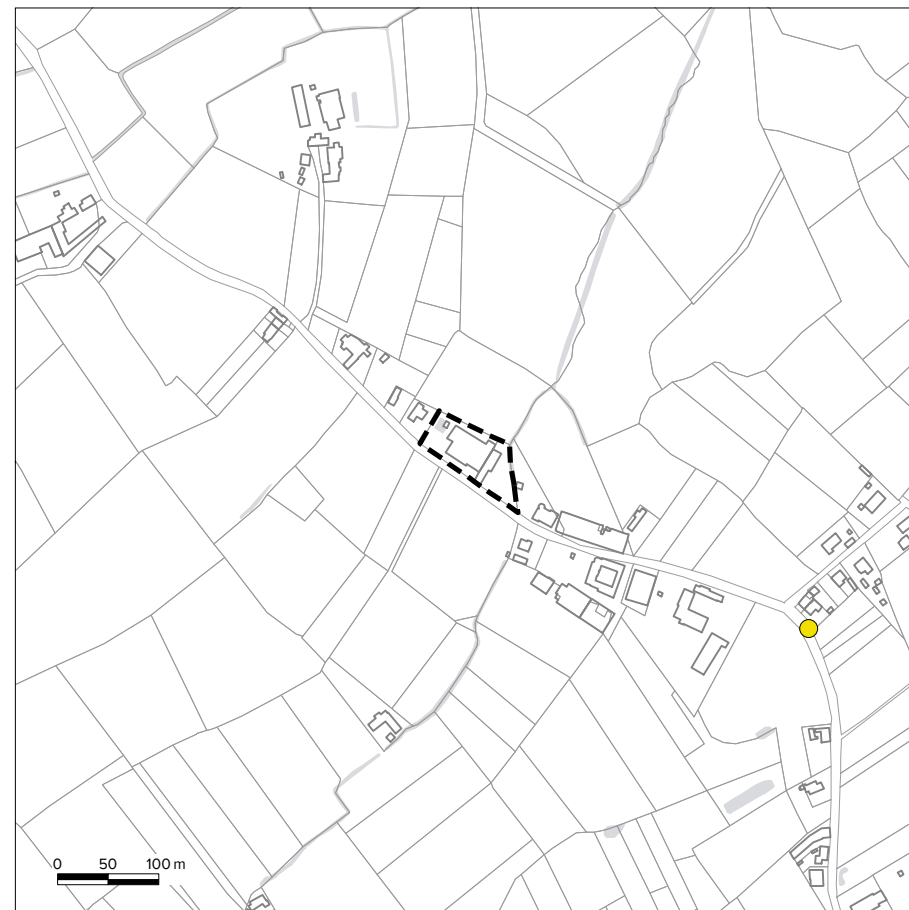
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



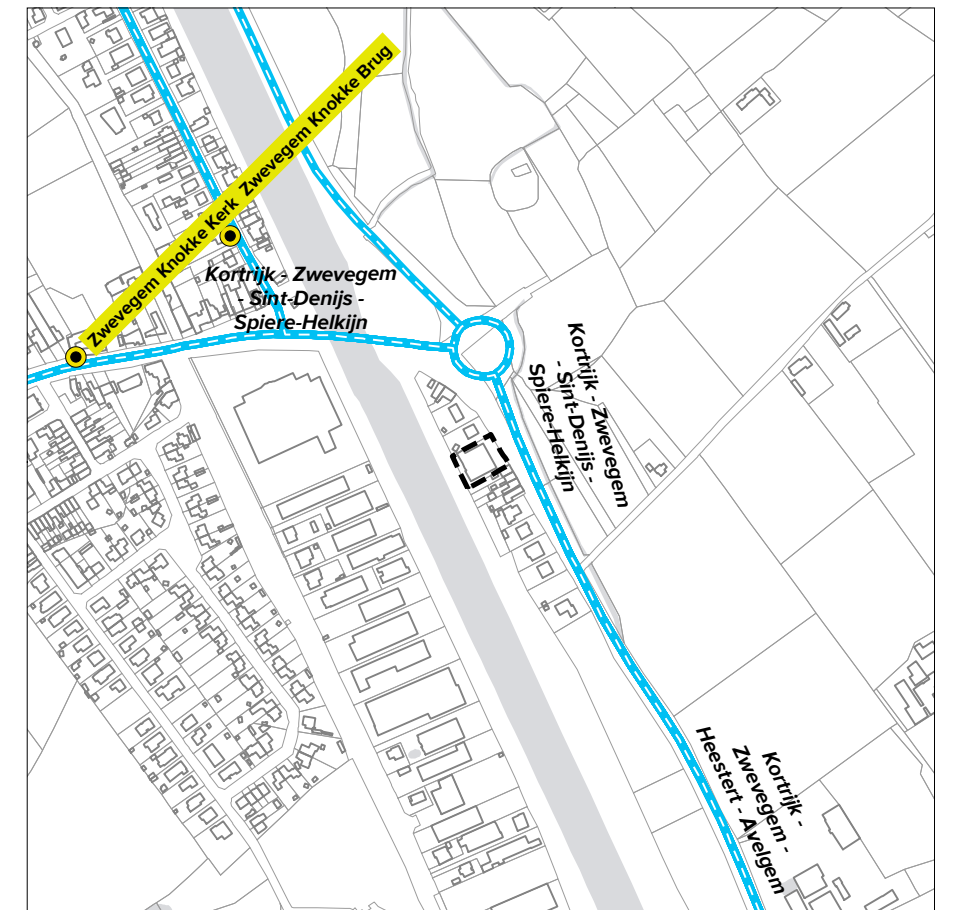
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendaaw



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 kunstgalerie een voetpad. Dit voetpad stopt echter ter hoogte van de inrit van de kunstgalerie. 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.

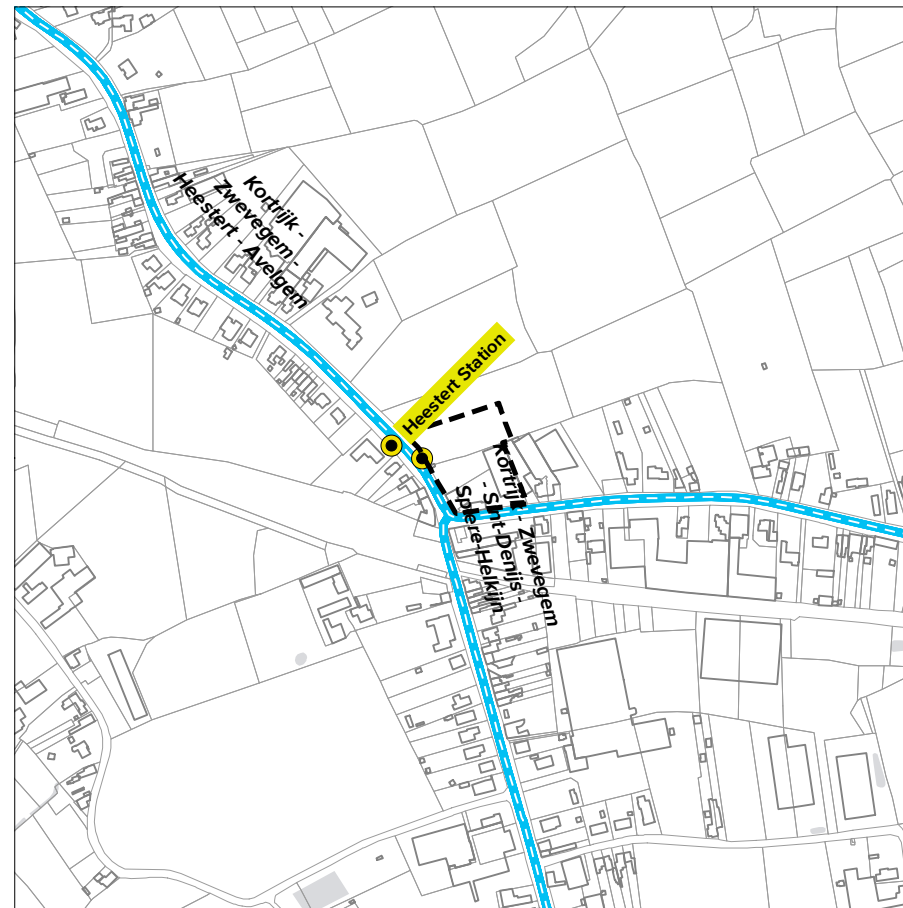
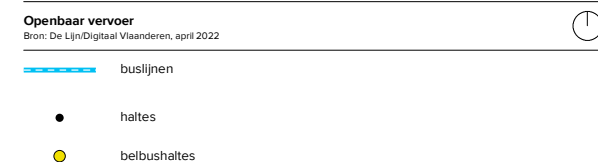
De zonevreemde bedrijvigheid binnen het plangebied (Recupal-West) ontsluit via de Moense Beekstraat.

Beologic

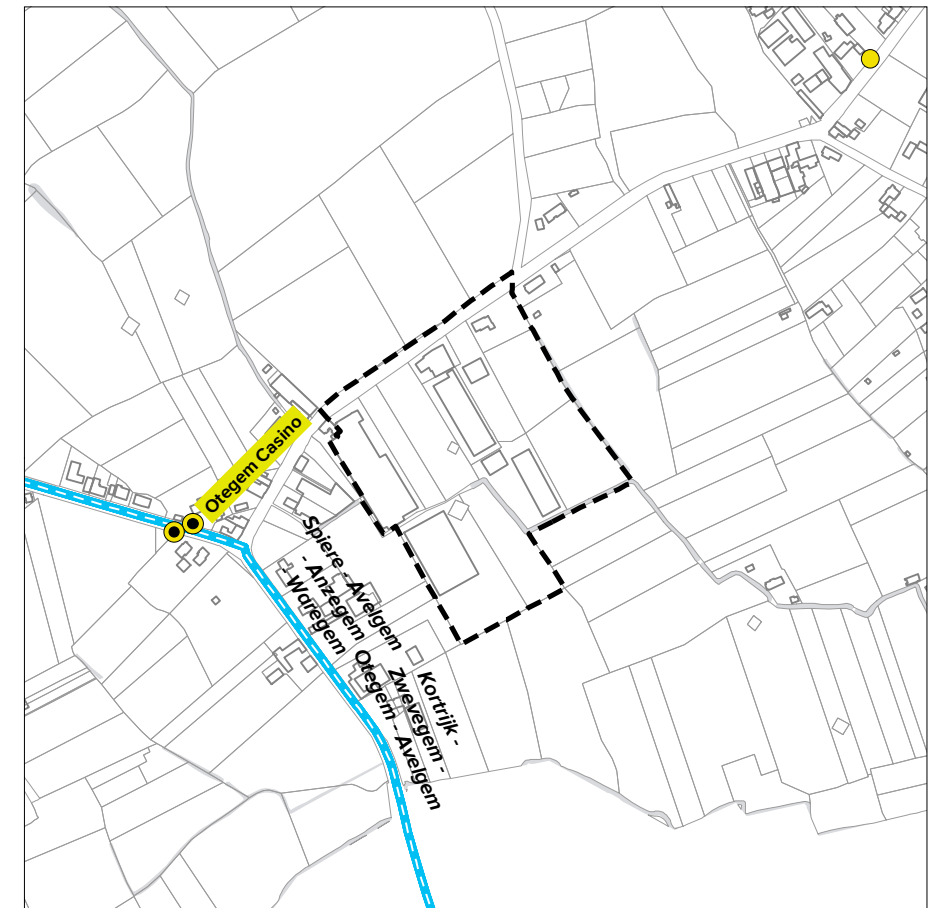
Langs de Jolainstraat is er op de meeste plaatsen geen voetpad of fietspad.

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).

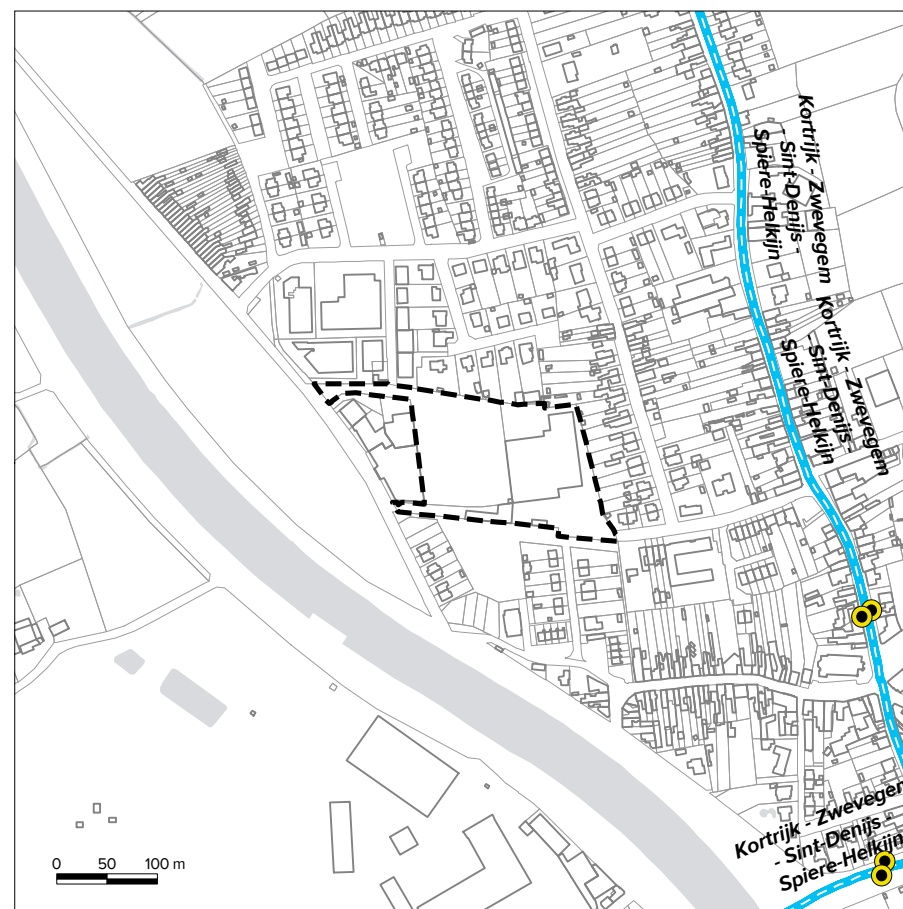
Het perceel ontsluit langs de Jolainstraat (lokale weg type 3) om uit te komen op de Helkijnstraat (lokale weg type 1).



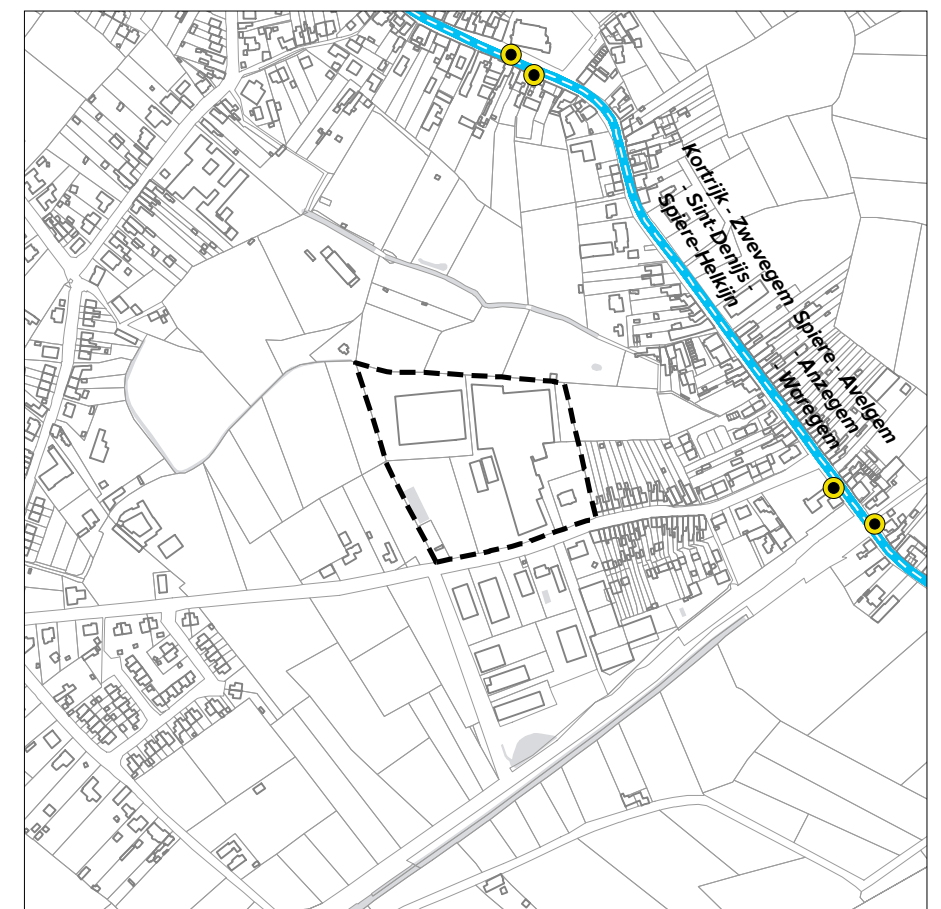
5/ Coussement



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

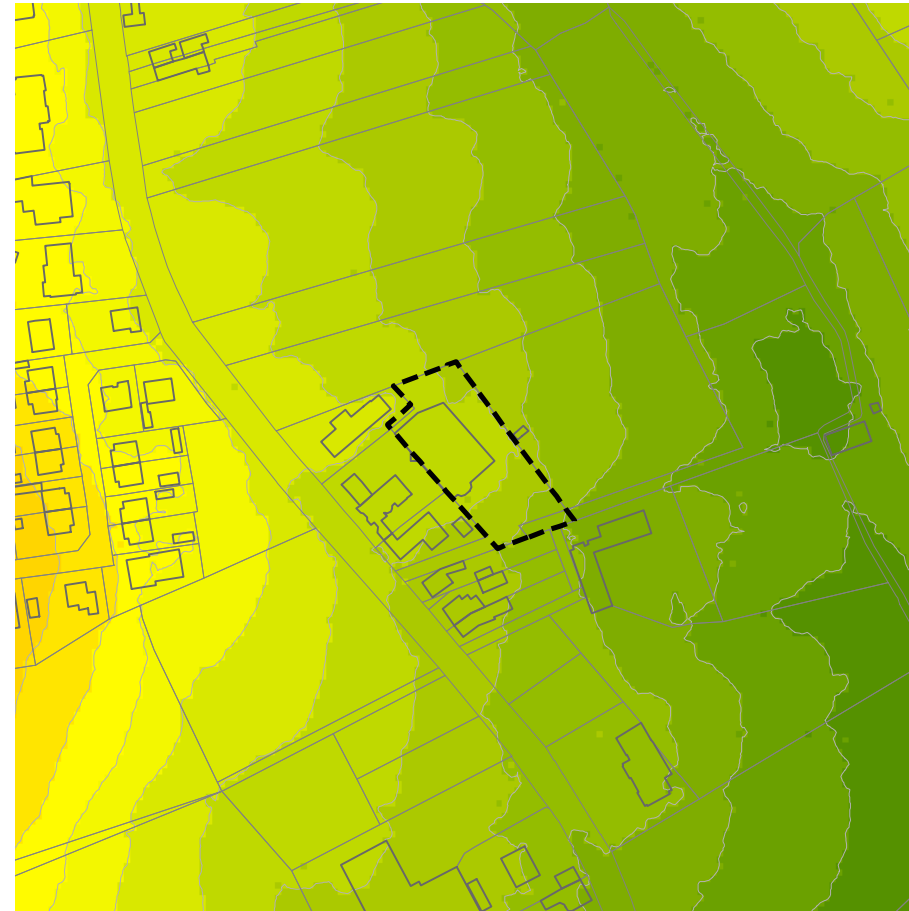
De hoogteverschillen op de site zijn beperkt. De site helt geleidelijk af naar het oosten toe.

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.



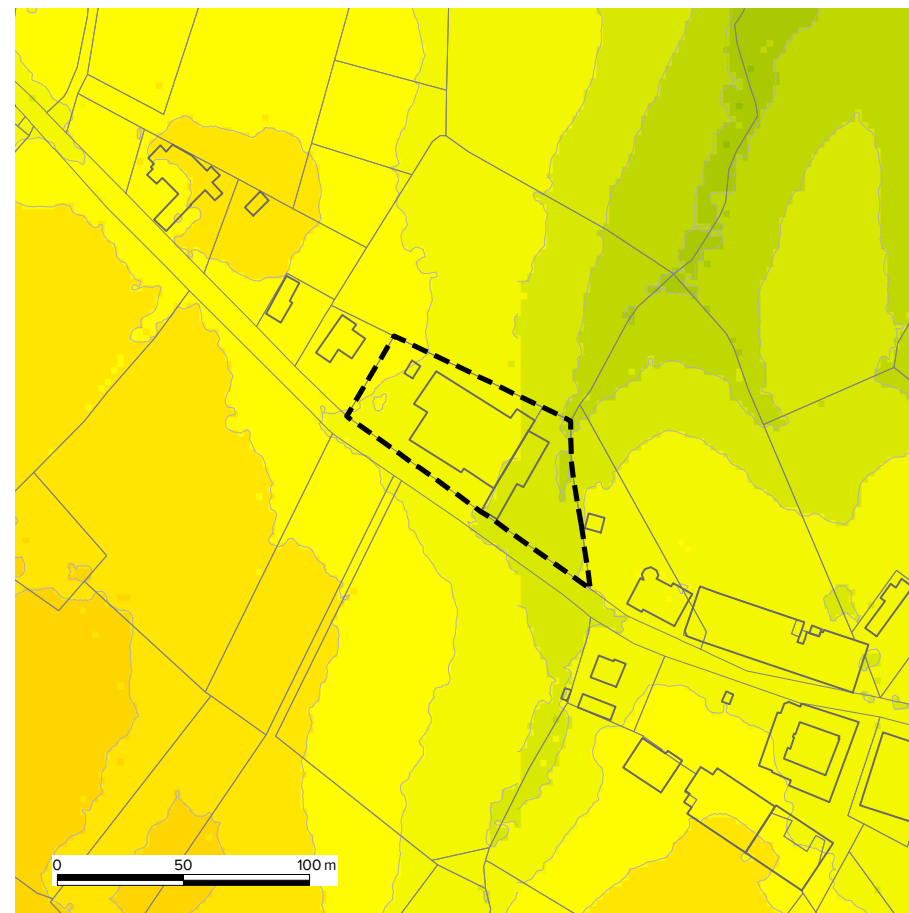
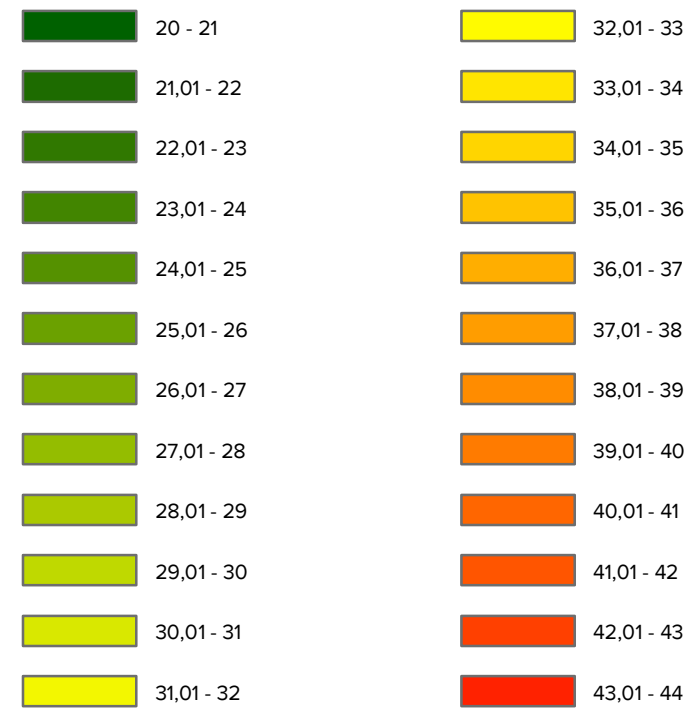
1/ Succes Invest



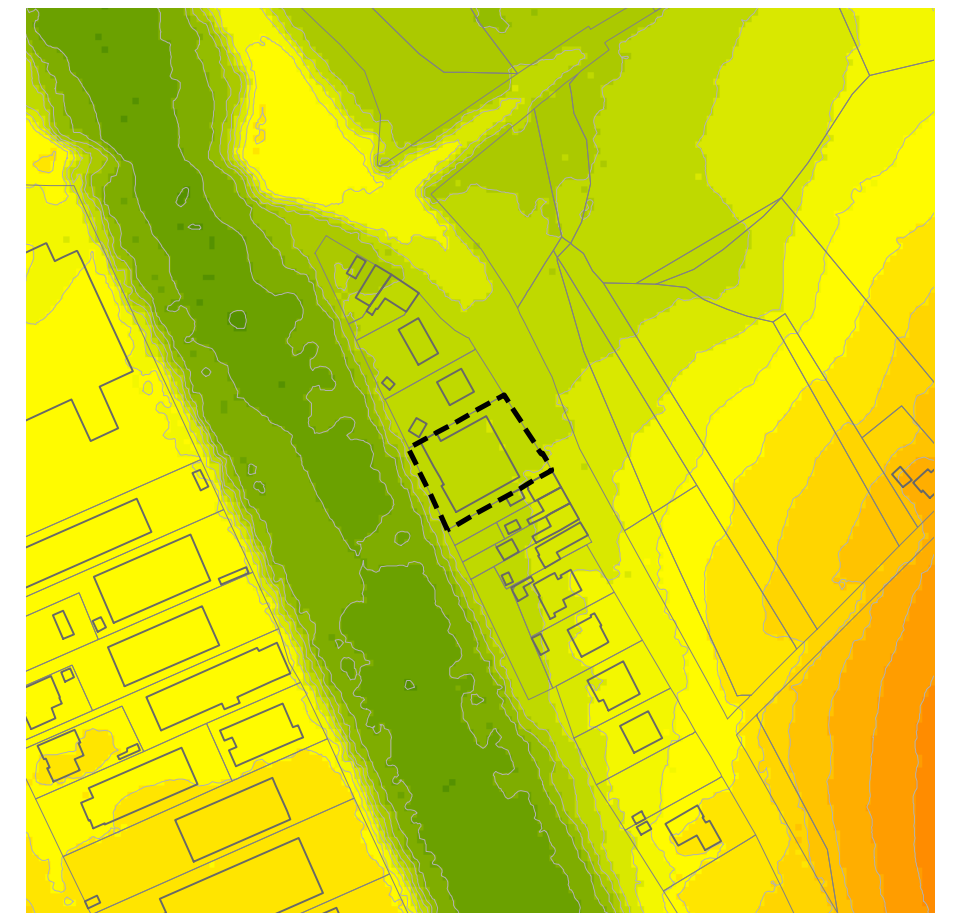
2/ Tack-Dendauw

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Coussement

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

Deweer-Dewitte

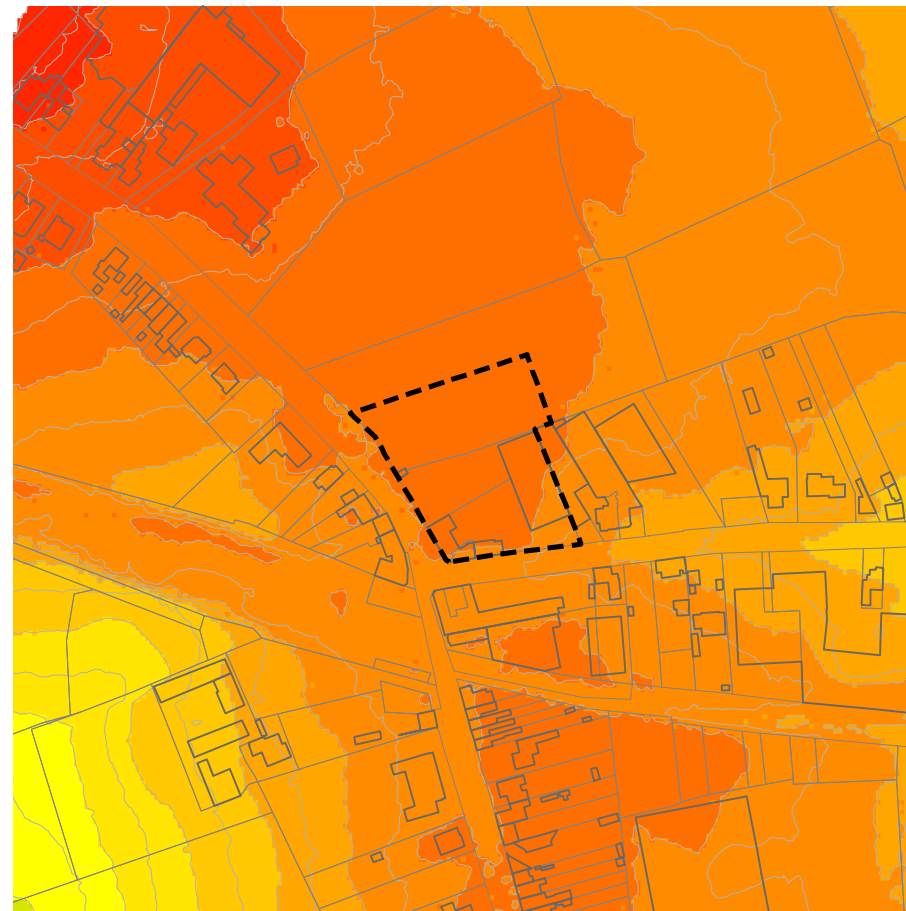
De hoogteverschillen op de site zijn zeer beperkt. Het omliggende terrein helt af naar het zuidoosten toe.

Recupal

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

Beologic

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



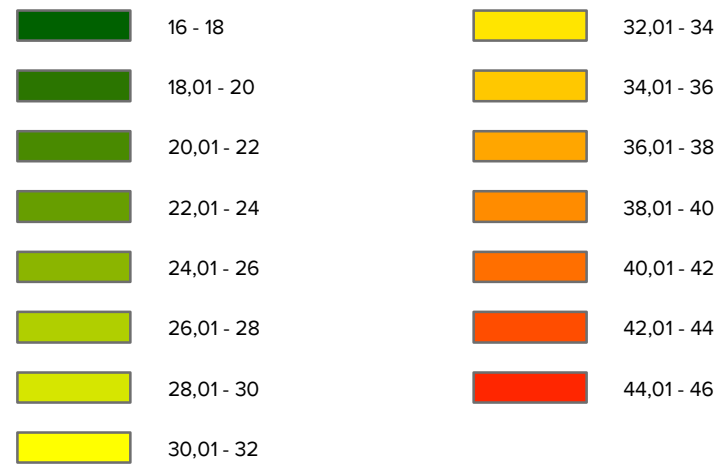
5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



7/ Recupal



8/ Beologic

2.1.4. FUNCTIES

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

Succes Invest

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

Tack-Dendauw

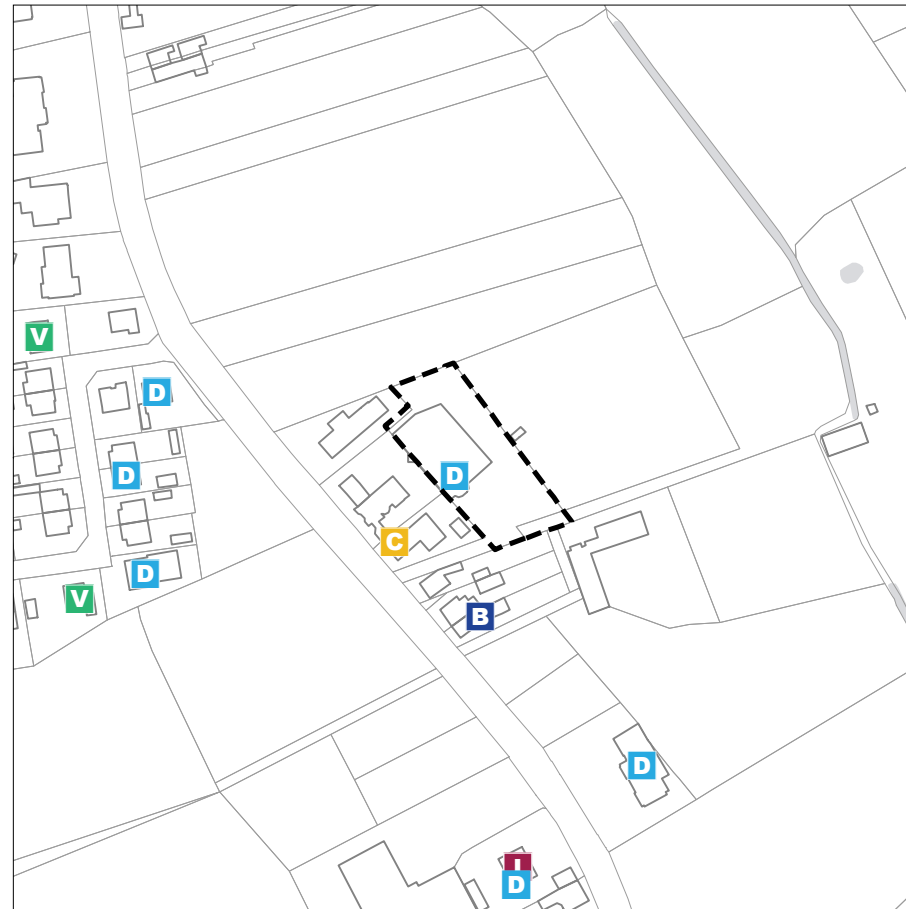
Het bedrijf valt onder de categorie 'groothandel, fabricage en industrie'. Aan de overzijde van de weg zit een 'diensten' onderneming.

Poleyn Bouw

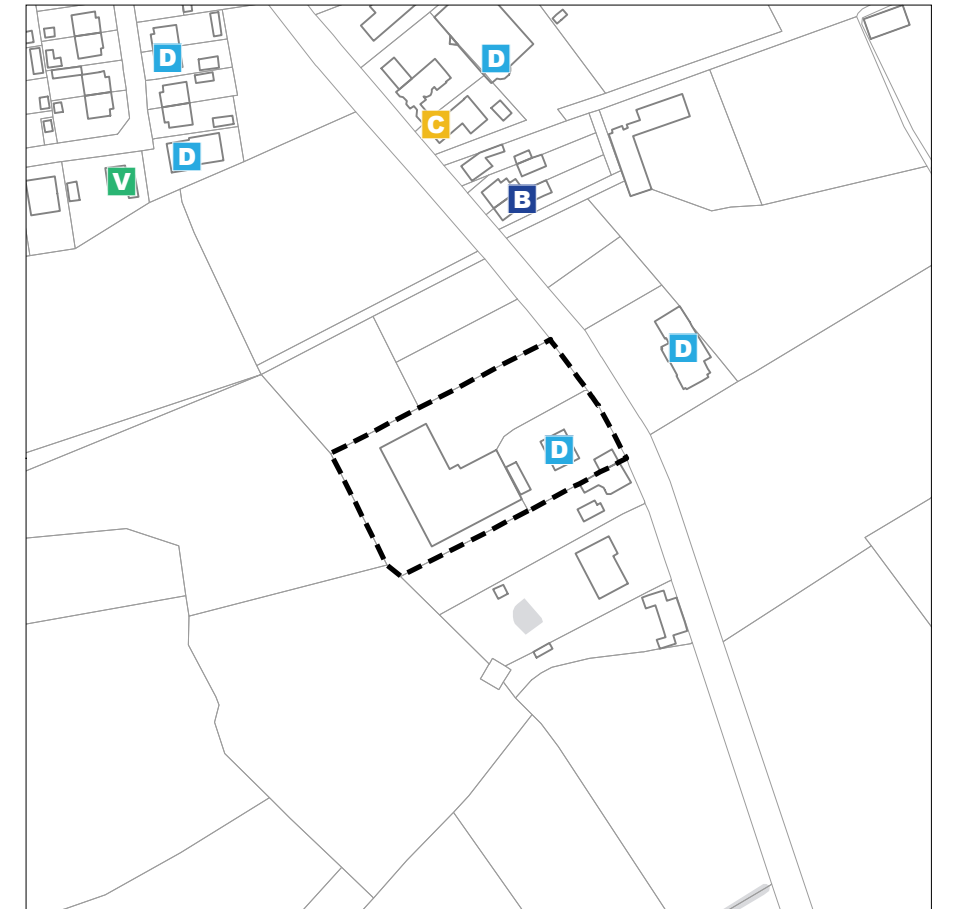
Binnen de site wordt geen functie weergegeven maar het betreft een bouwbedrijf. Aanpalend zit er een 'diensten' onderneming.

Velosliko

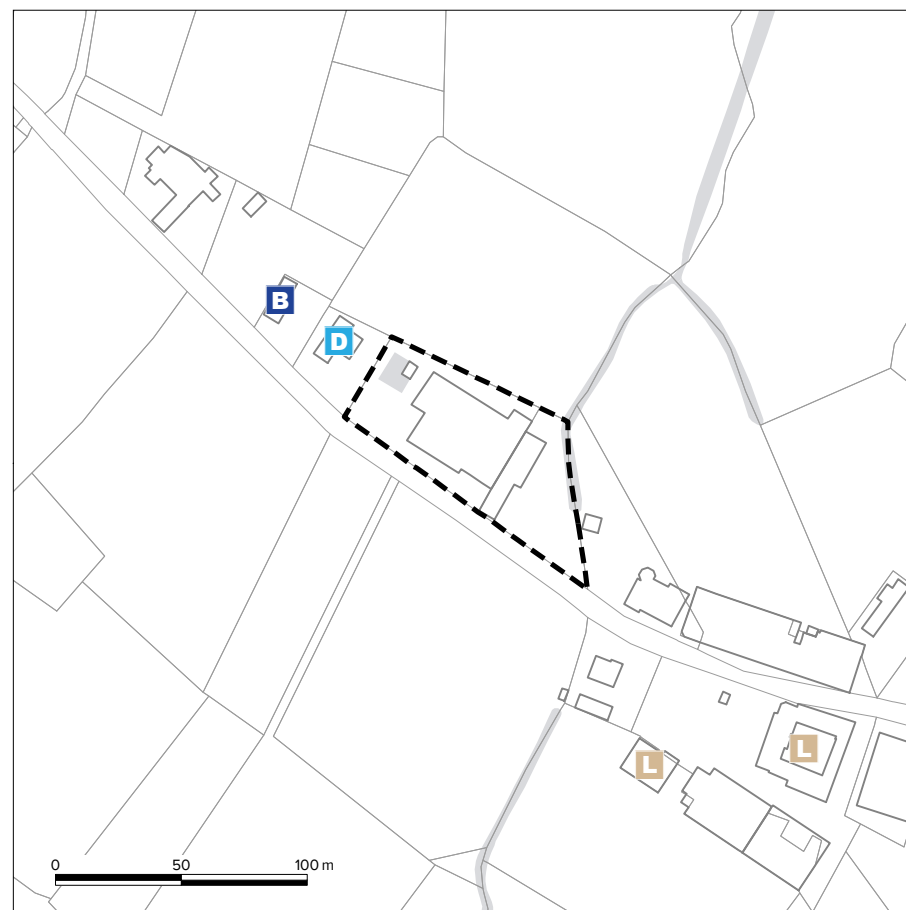
Het bedrijf valt onder de categorie 'handel'. Aanpalend zit er een bouwbedrijf.



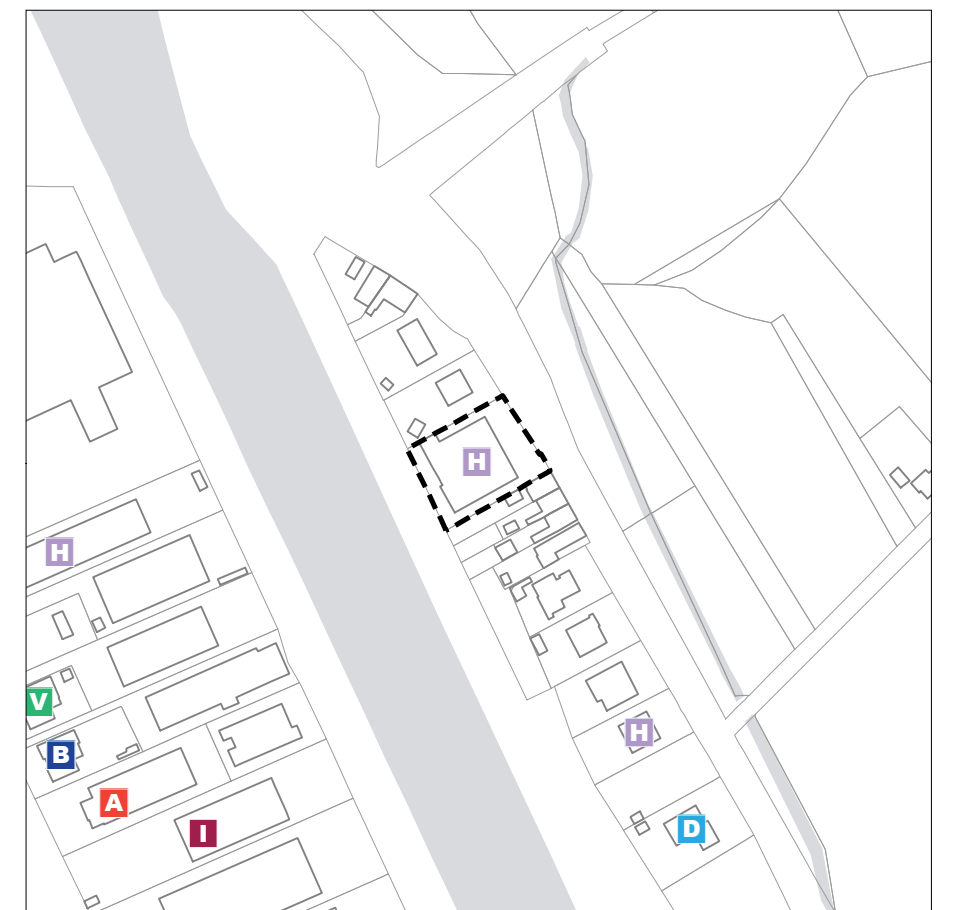
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko

Functiekaart

Bron: bedrijvengids Leidedal, november 2022



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

Coussement

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

Deweer-Dewitte

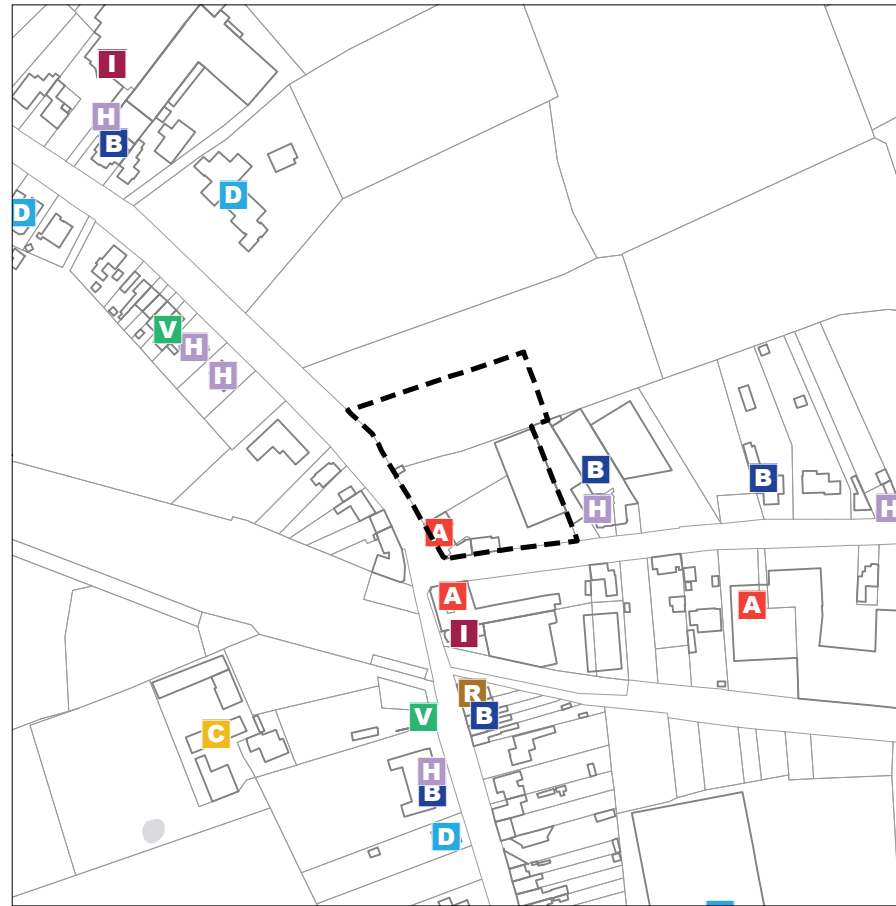
Deweer Gallery valt onder 'diensten' en Tuin & Hobby Dewitte onder 'handel'.

Recupal

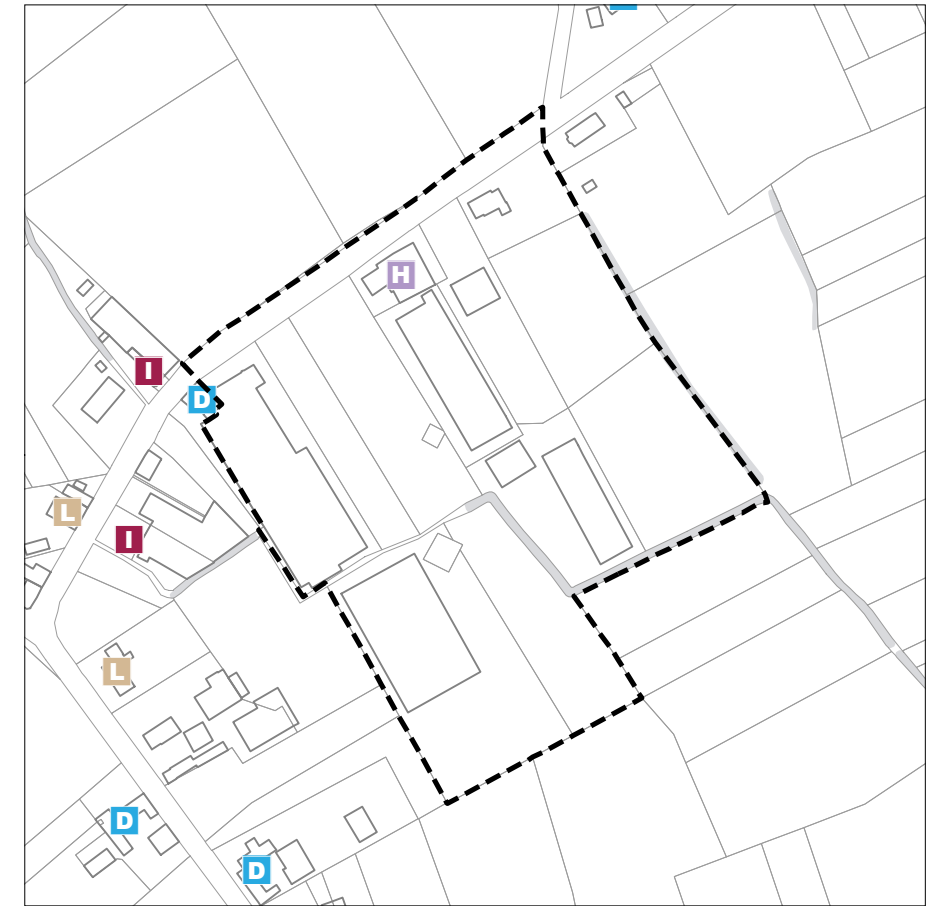
Binnen de site valt er een bedrijf onder de categorie 'groothandel, fabricage en Industrie'. Aanpalend zijn er heel wat verschillende functies gevestigd, waaronder 'diensten', 'bouw' 'handel' en 'groothandel, fabricage en industrie'.

Beologic

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



5/ Coussement



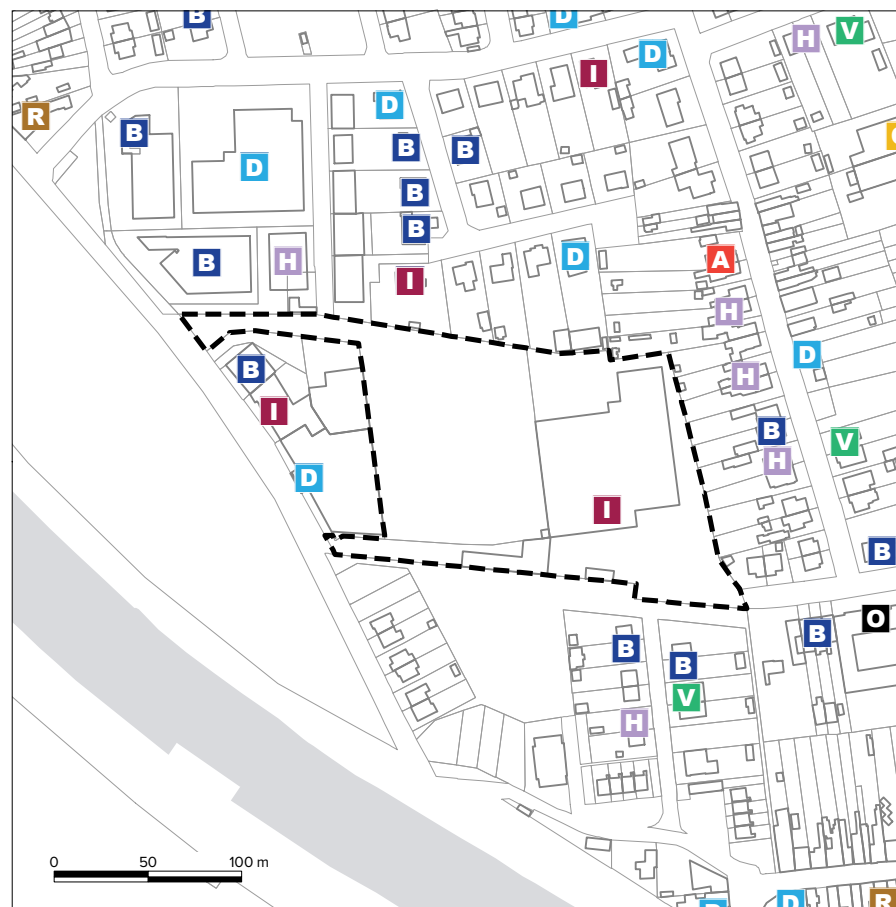
6/ Deweer-Dewitte

Functiekaart

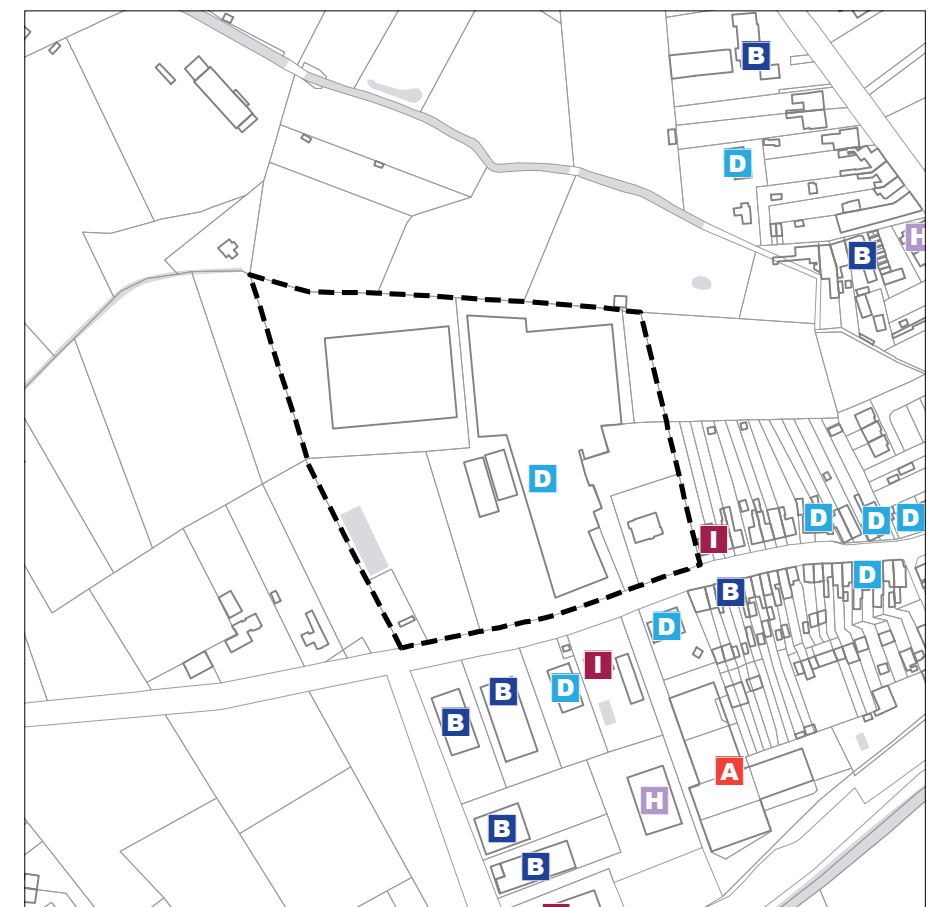
Bron: bedrijvengids Leiedal, november 2022



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



7/ Recupal



8/ Beologic

2.2. Toestand van het leefmilieu en de natuur

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

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

2.3. Historische toestand

Ferraris, < 1777

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

Succes Invest

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

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.



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.



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic



Popp, 1850 >

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

Succes Invest

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

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

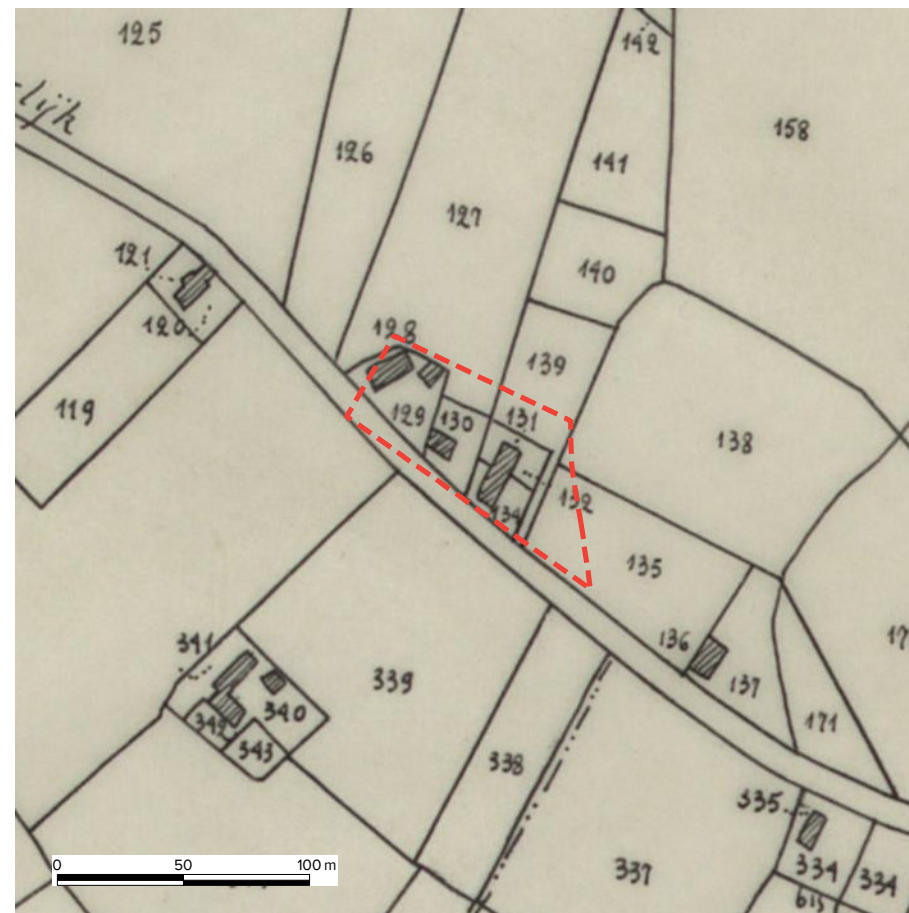
Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch. Van het kanaal Bossuit-Kortrijk is er nog geen spoor.



1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



4/ Velosliko



Coussement

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

Deweer-Dewitte

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

Recupal

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

Beologic

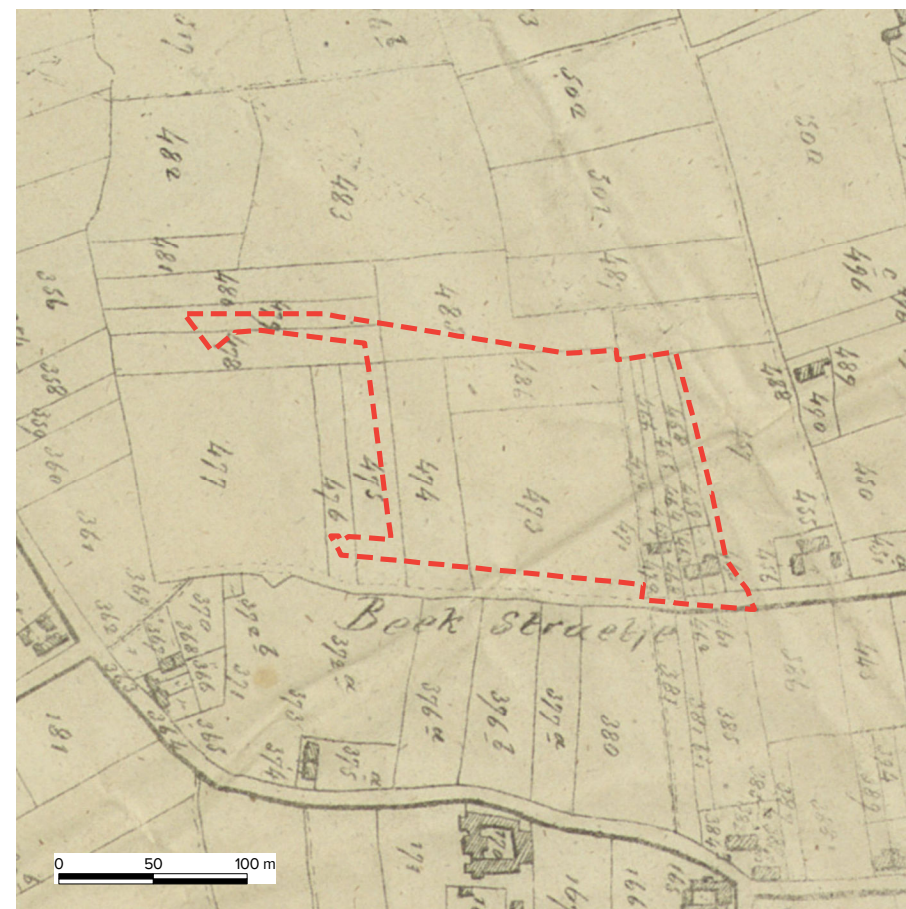
Op de kaart van Popp is het gebied nog steeds agrarisch.



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic



3. Juridische toestand

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

3.1. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

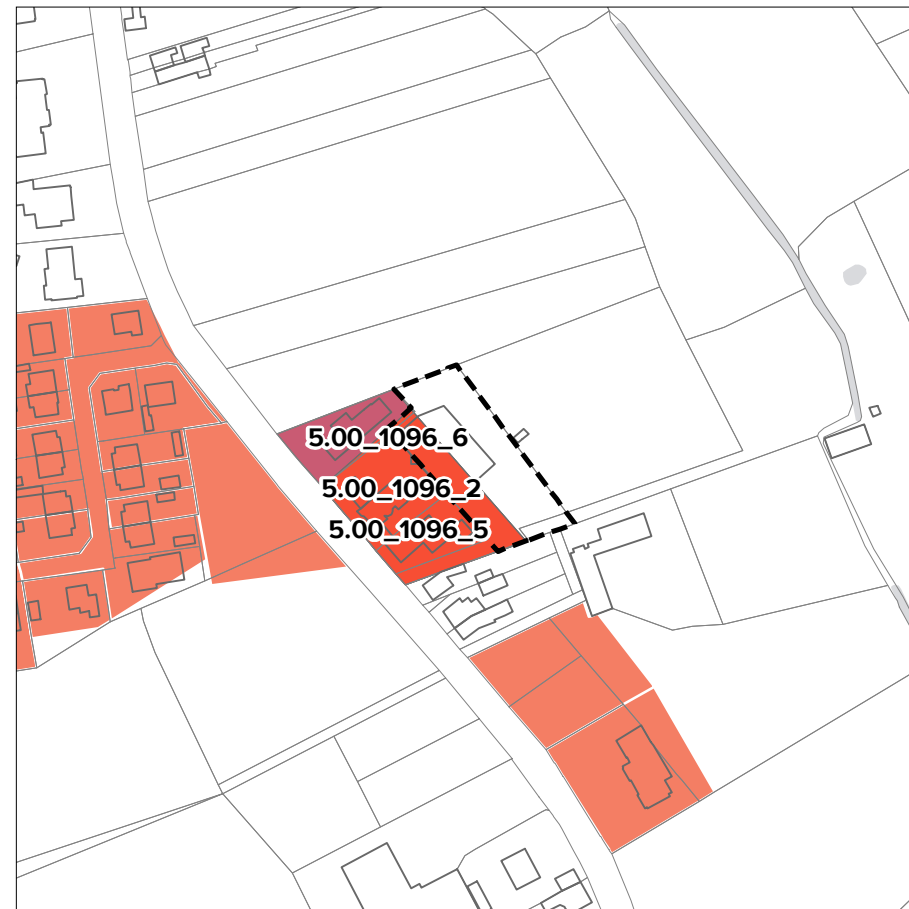
Enkel binnen de sites van Succes Invest en Velosliko zijn er goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen.

Succes Invest

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

Velosliko

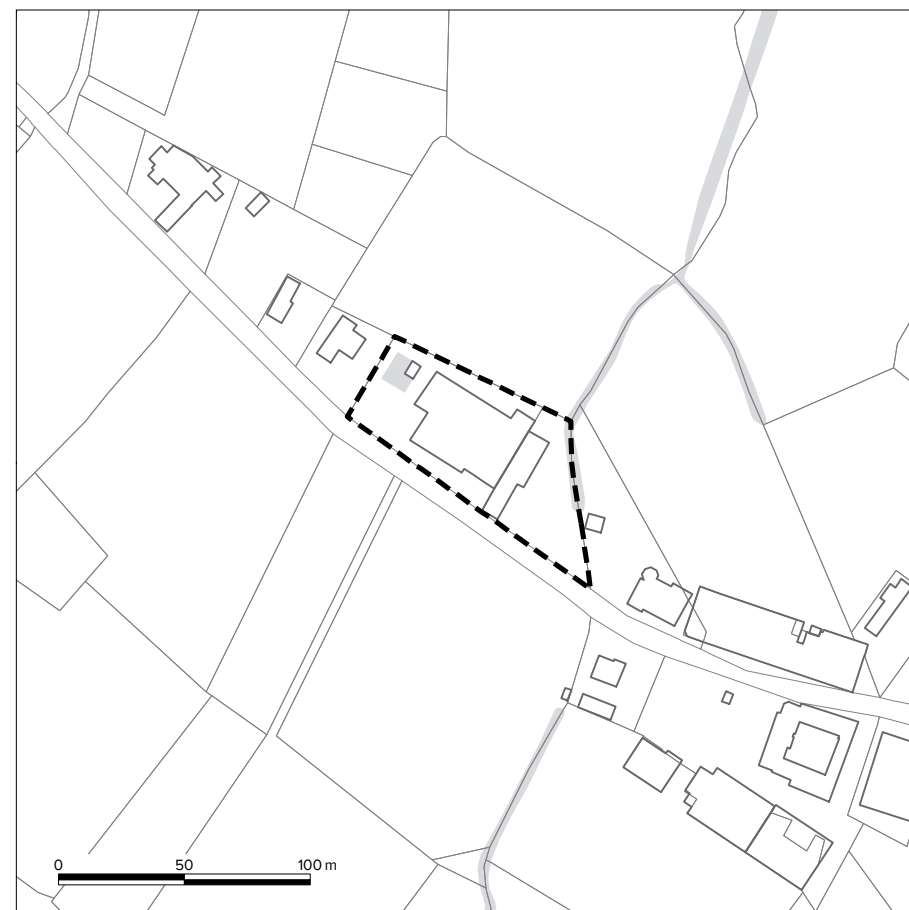
- 5.00_1105_1 - verkavelen van een grond (1987)
- 5.00_1105_4 - verkavelen van een grond; wijziging (2007)



1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw

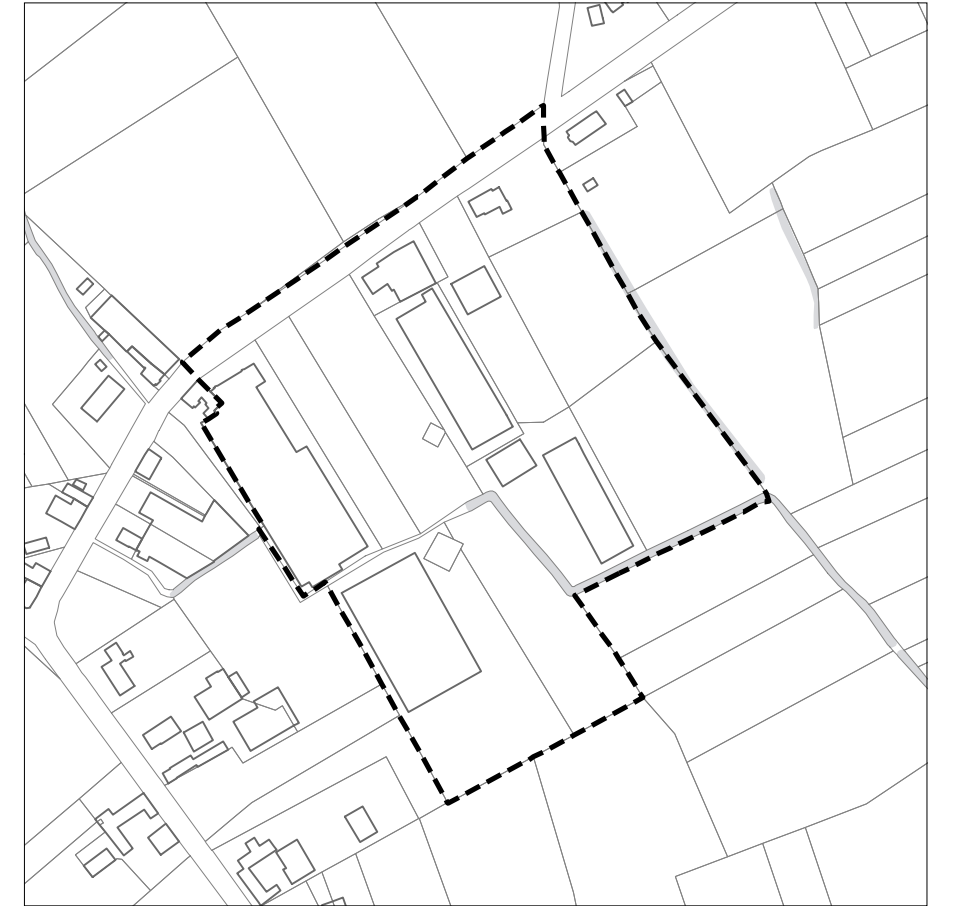


4/ Velosliko

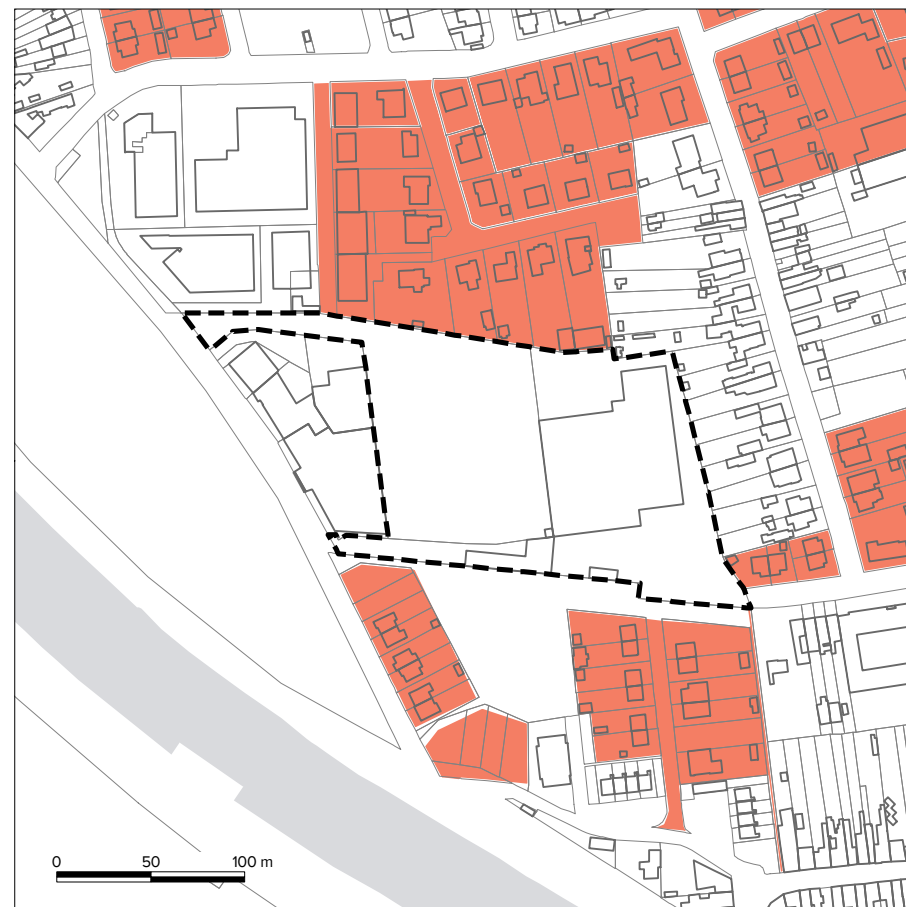




5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



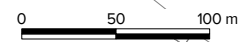
7/ Recupal



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.

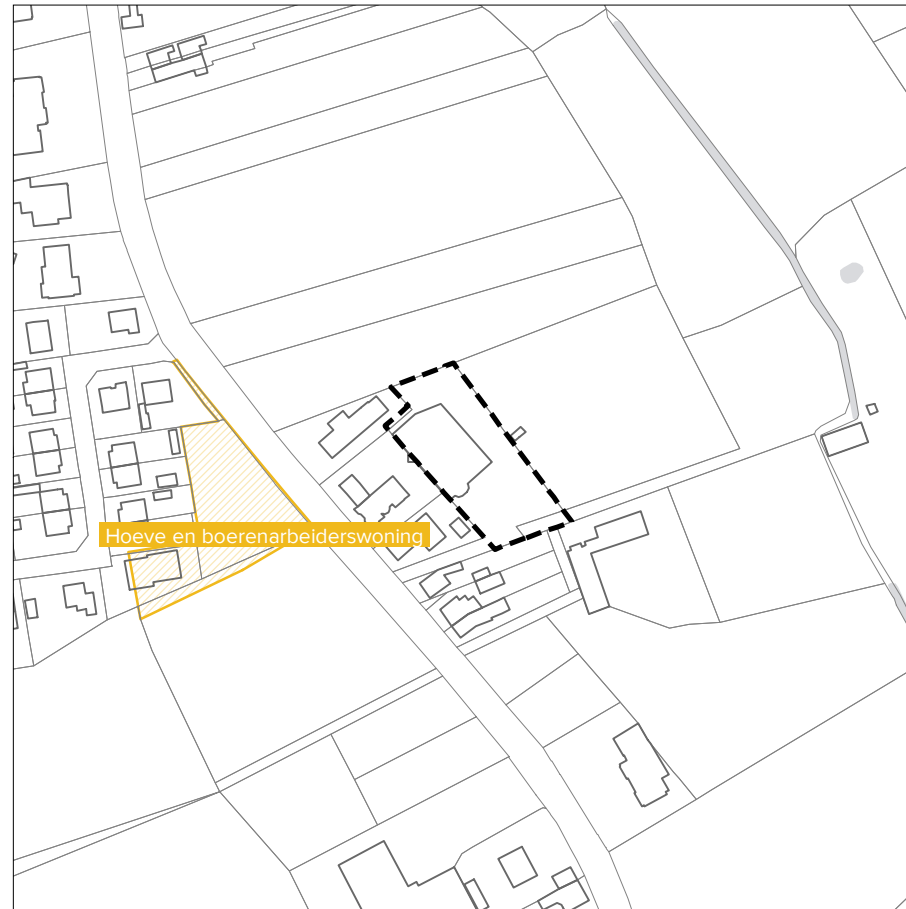
Er bevinden zich geen erfgoedobjecten binnen of aanpalend aan deelgebieden Succes Invest, Tack-Dendauw en Deweer-Dewitte.

Poleyn Bouw

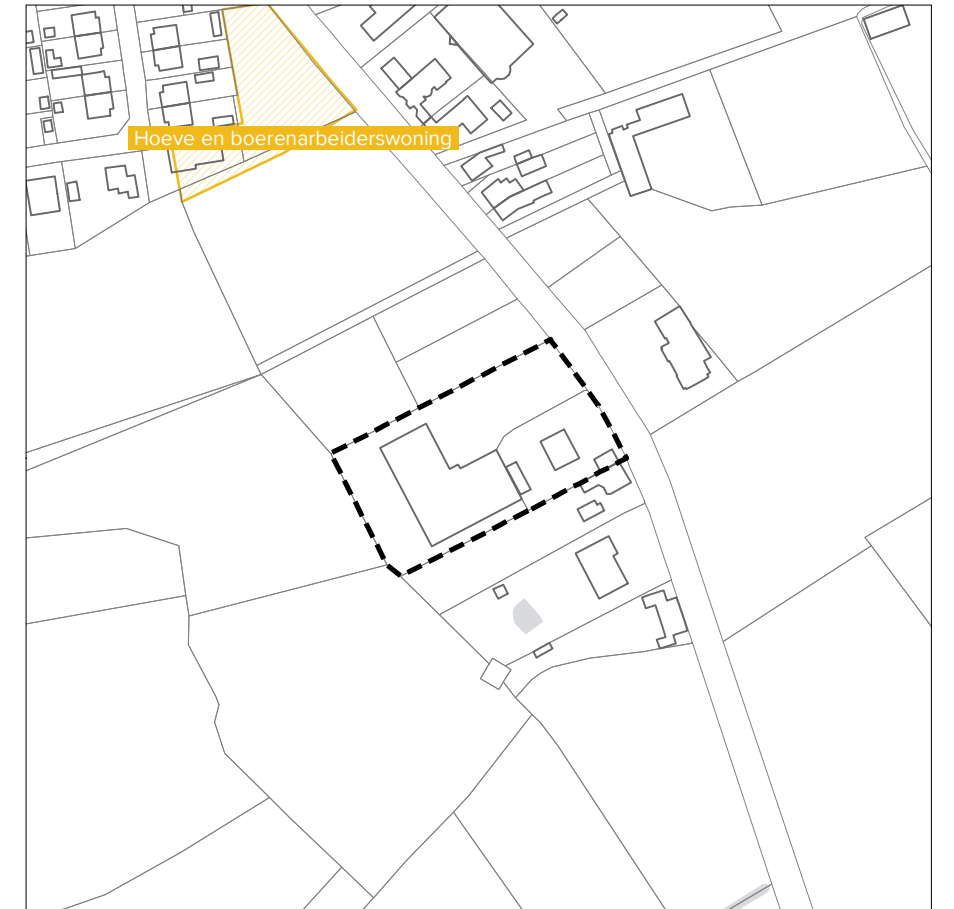
Binnen het deelgebied: Arbeiderswoning (Pontstraat)

Velosliko

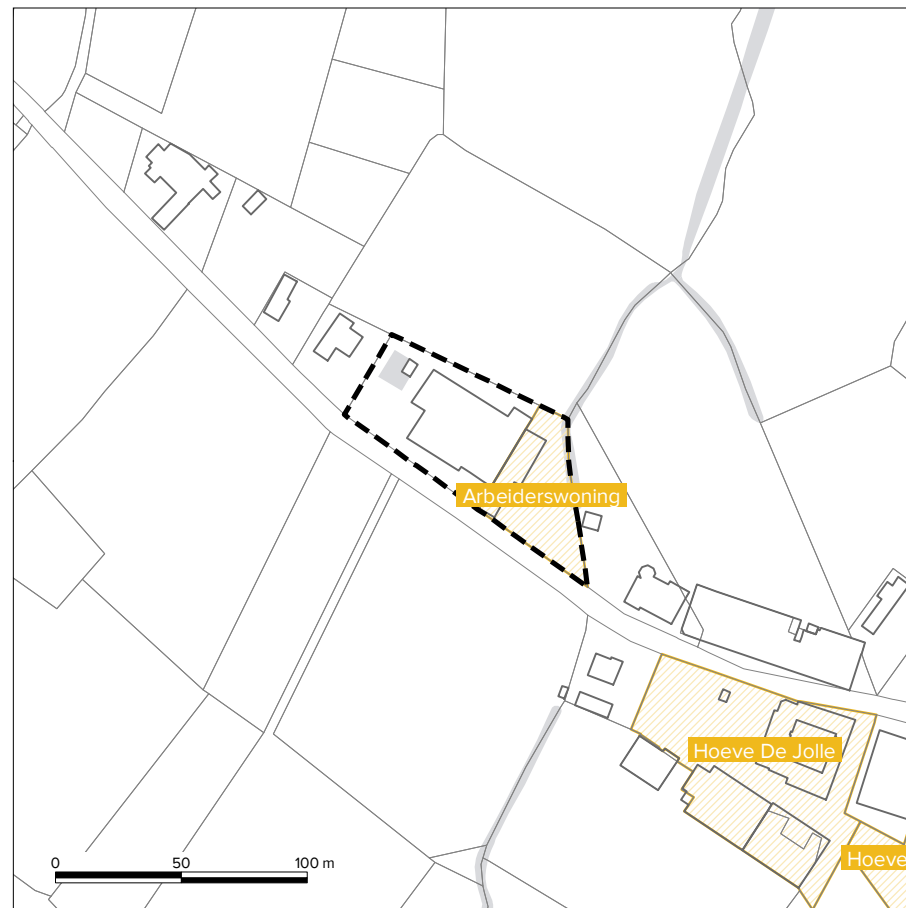
Grenzend aan het deelgebied: Kanaal Bossuit-Kortrijk



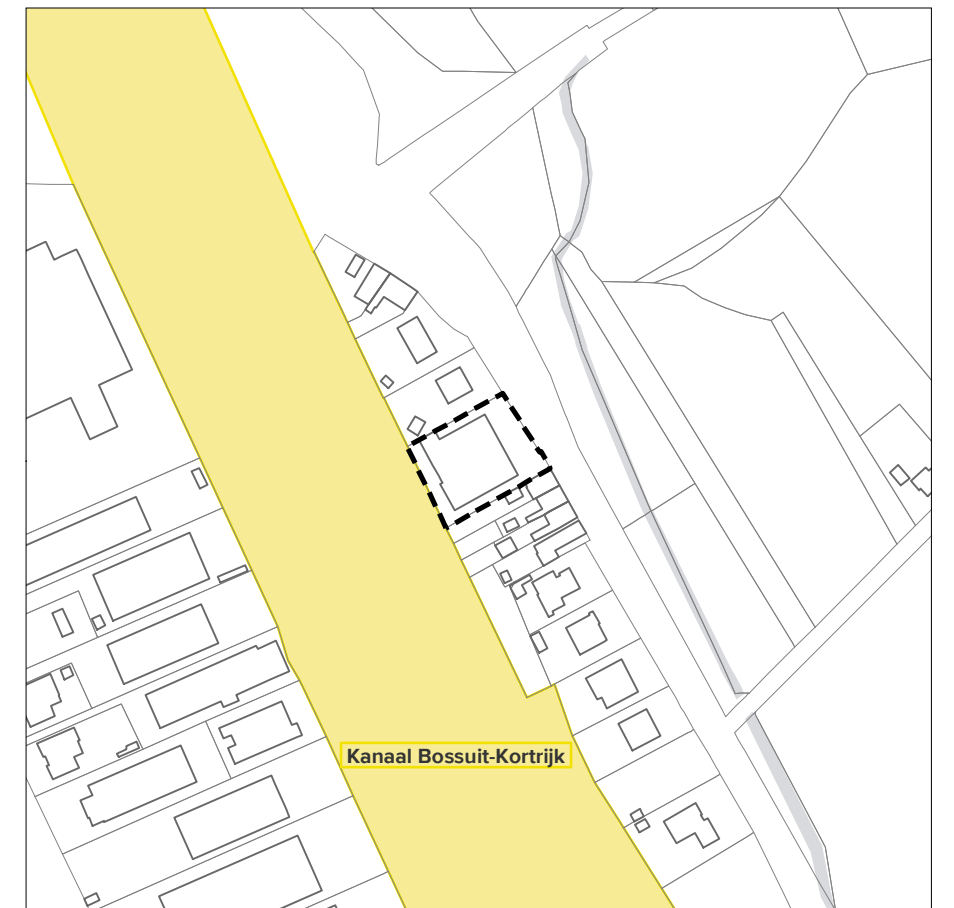
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw




3/ Poleyn Bouw




4/ Velosliko

Bouwkundig erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 bouwkundig element

 bouwkundig geheel



0 50 100 m

Coussement

Binnen het deelgebied: Burgerhuis (N8)

Grenzend aan het deelgebied: Burgerhuis met bedrijfsgebouwen (N8)

Recupal

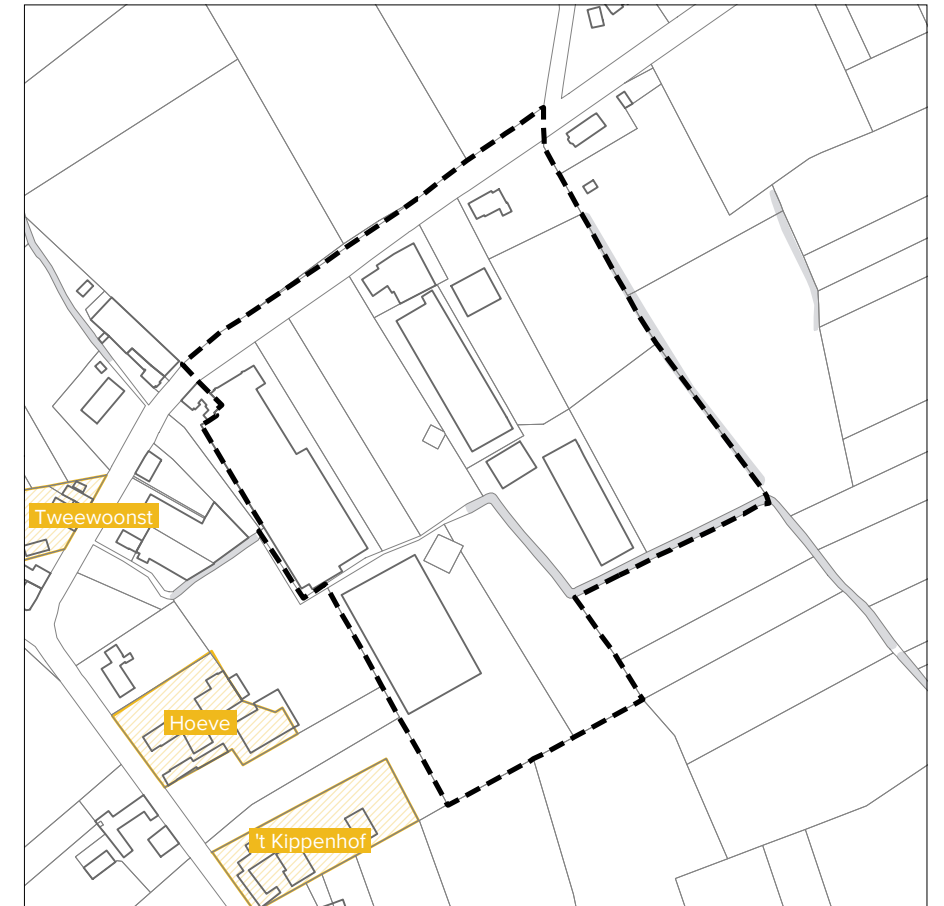
Grenzend aan het deelgebied: Burgerhuizen (Moense Beekstraat)

Beologic

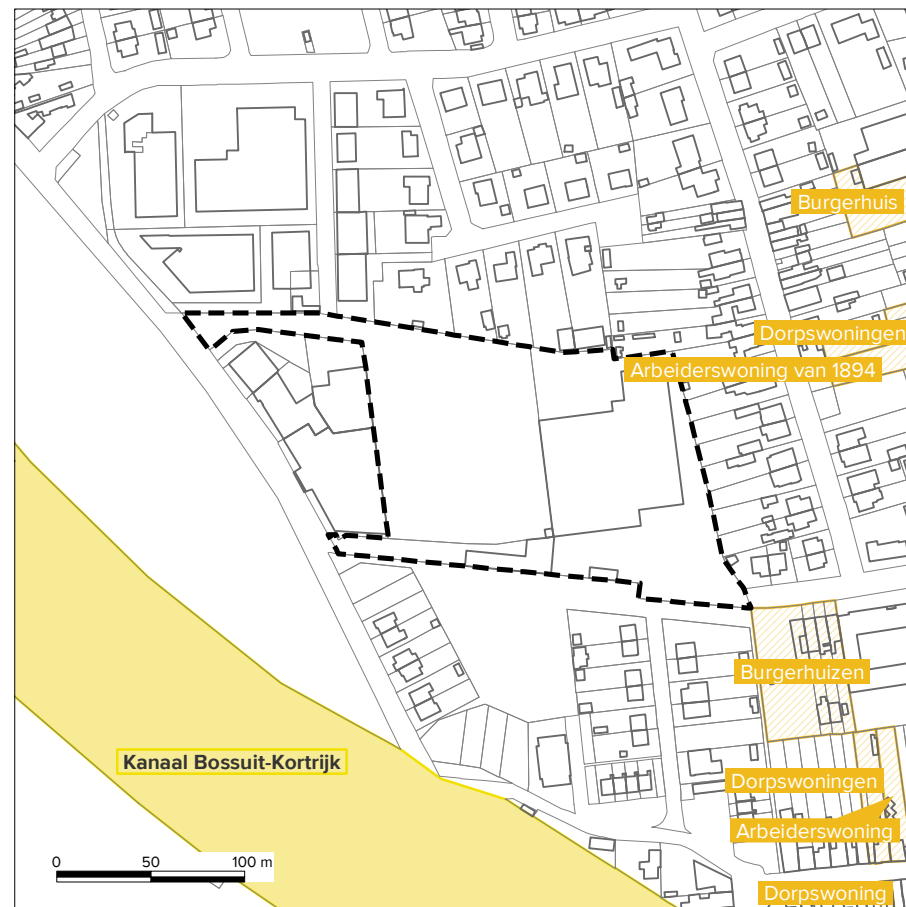
Binnen het deelgebied: Villa (Jolainstraat)



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte




7/ Recupal




8/ Beologic

Bouwkundig erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 bouwkundig element

 bouwkundig geheel

Actieplan bouwkundig erfgoed Zwevegem (2017)

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

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

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

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 | TYPOLOGIE | 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)

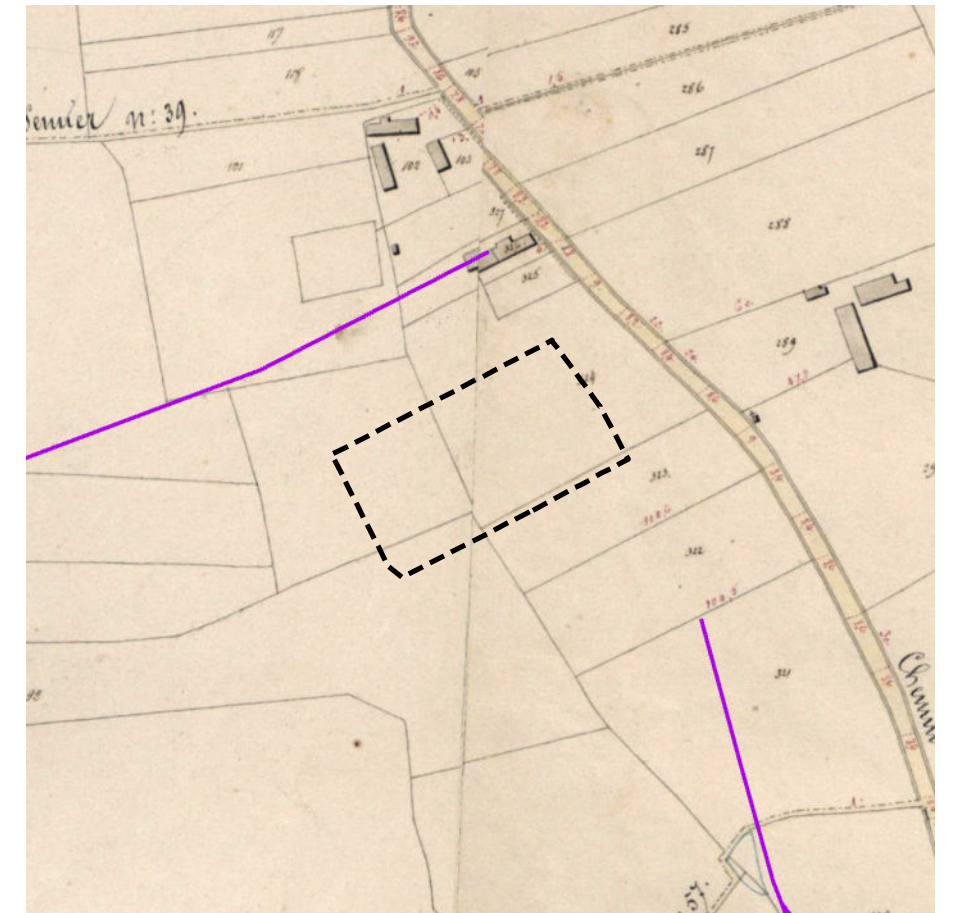
Velosliko

Grenzend aan het plangebied:

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



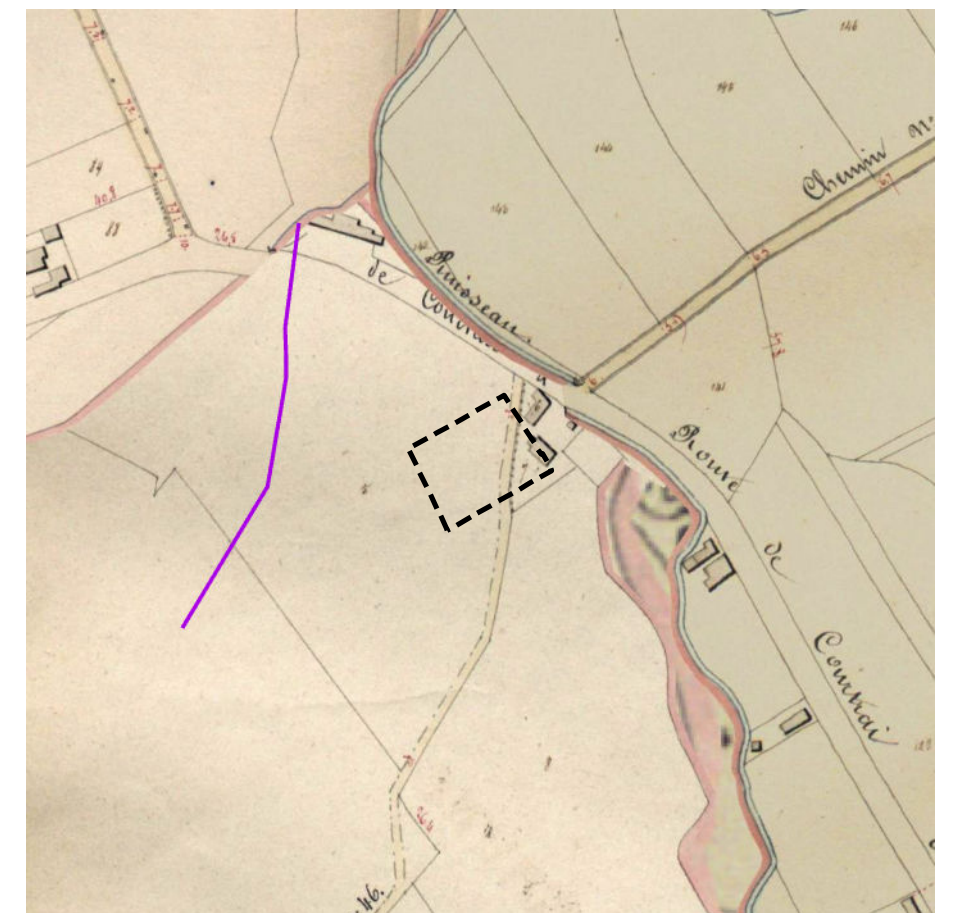
1/ Succes Invest



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:

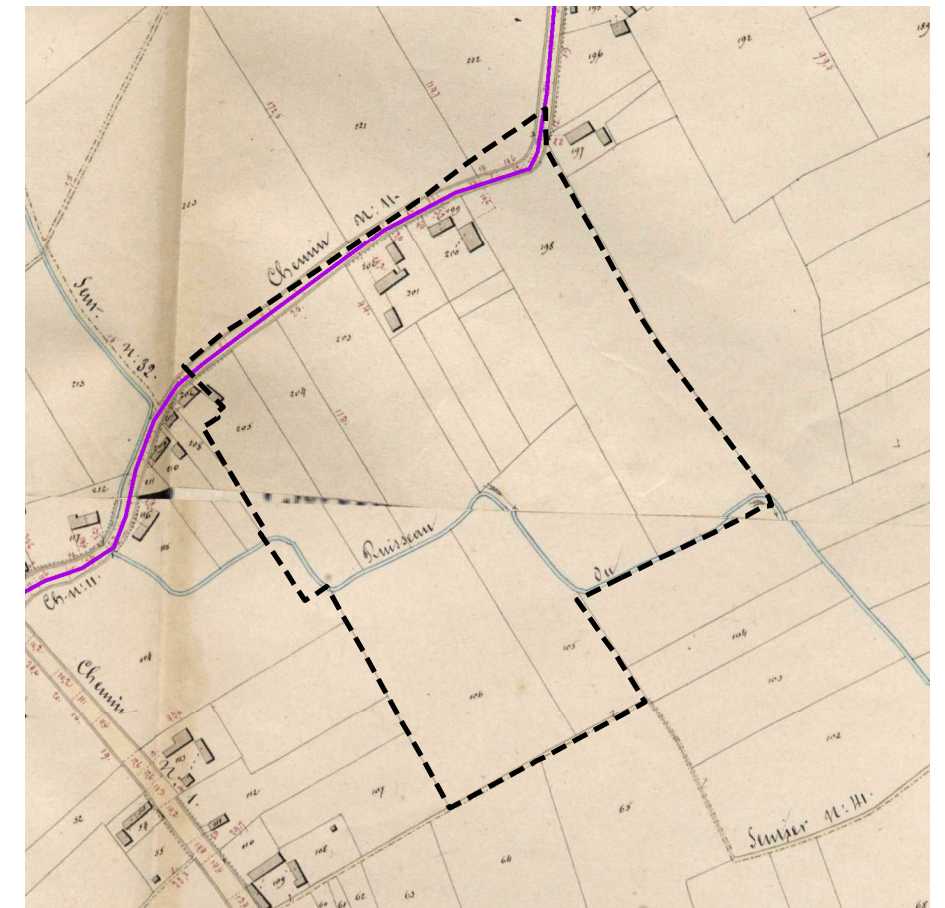
- Sentier nr. 72 (afgeschaft in 1955)
- Sentier nr. 130 (afgeschaft in 1948)

Grenzend aan het plangebied:

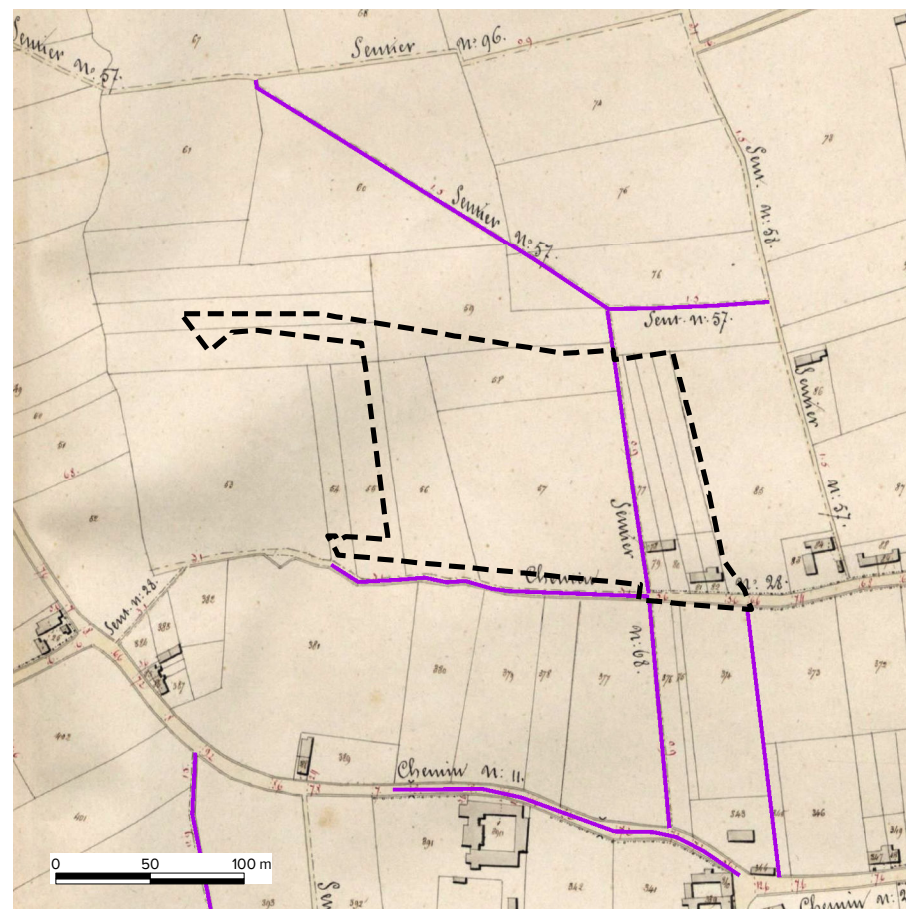
- Sentier nr. 122
- Chemin nr. 38 (toegankelijk als voetweg)



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Atlas der buurtwegen

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



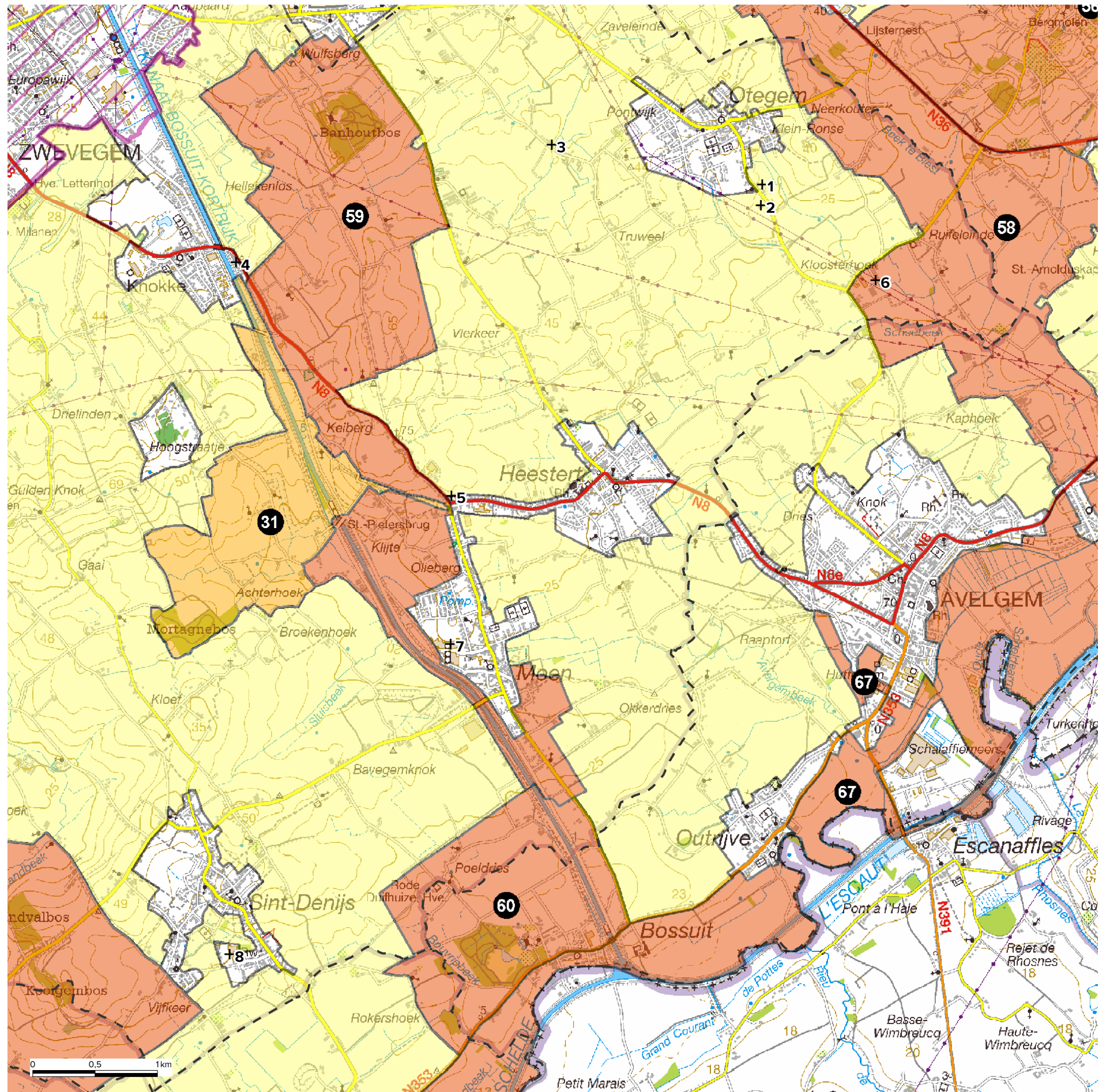
 wijzigingen

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

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

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

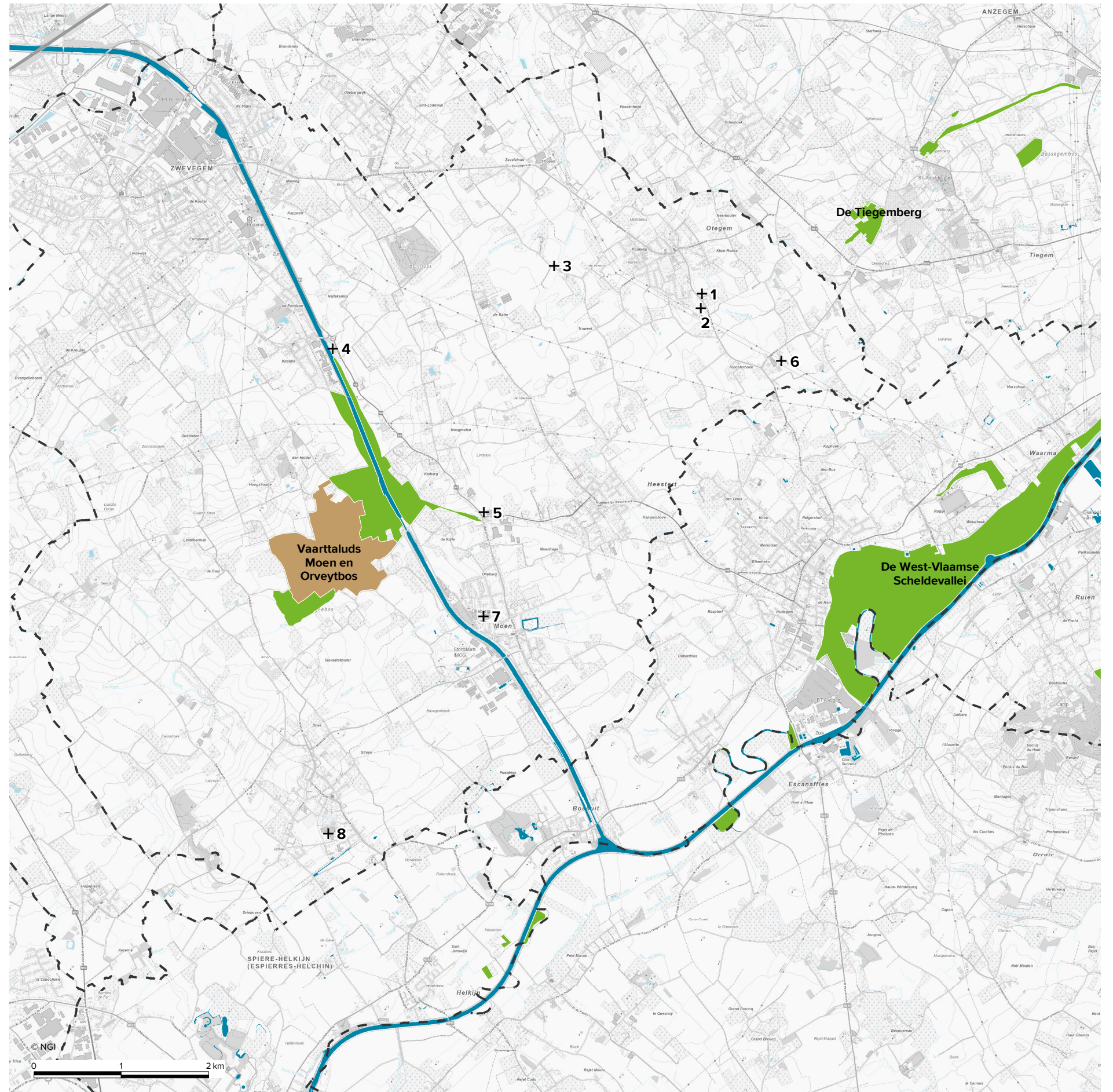
- categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- categorie 1 : RUP's op korte termijn
- categorie 2 : RUP's na verder onderzoek
- categorie 3 : RUP's op lange termijn, geen acties op korte termijn
- grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



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 | Scheldevallei - West-Vlaamse Scheldevallei | 2.200 |
| | Vaarttaluds Moen en Orveytbos | 3.390 |
| 8. Beologic | Vaarttaluds Moen en Orveytbos | 3.390 |
| | Bellegembos | 4.810 |



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

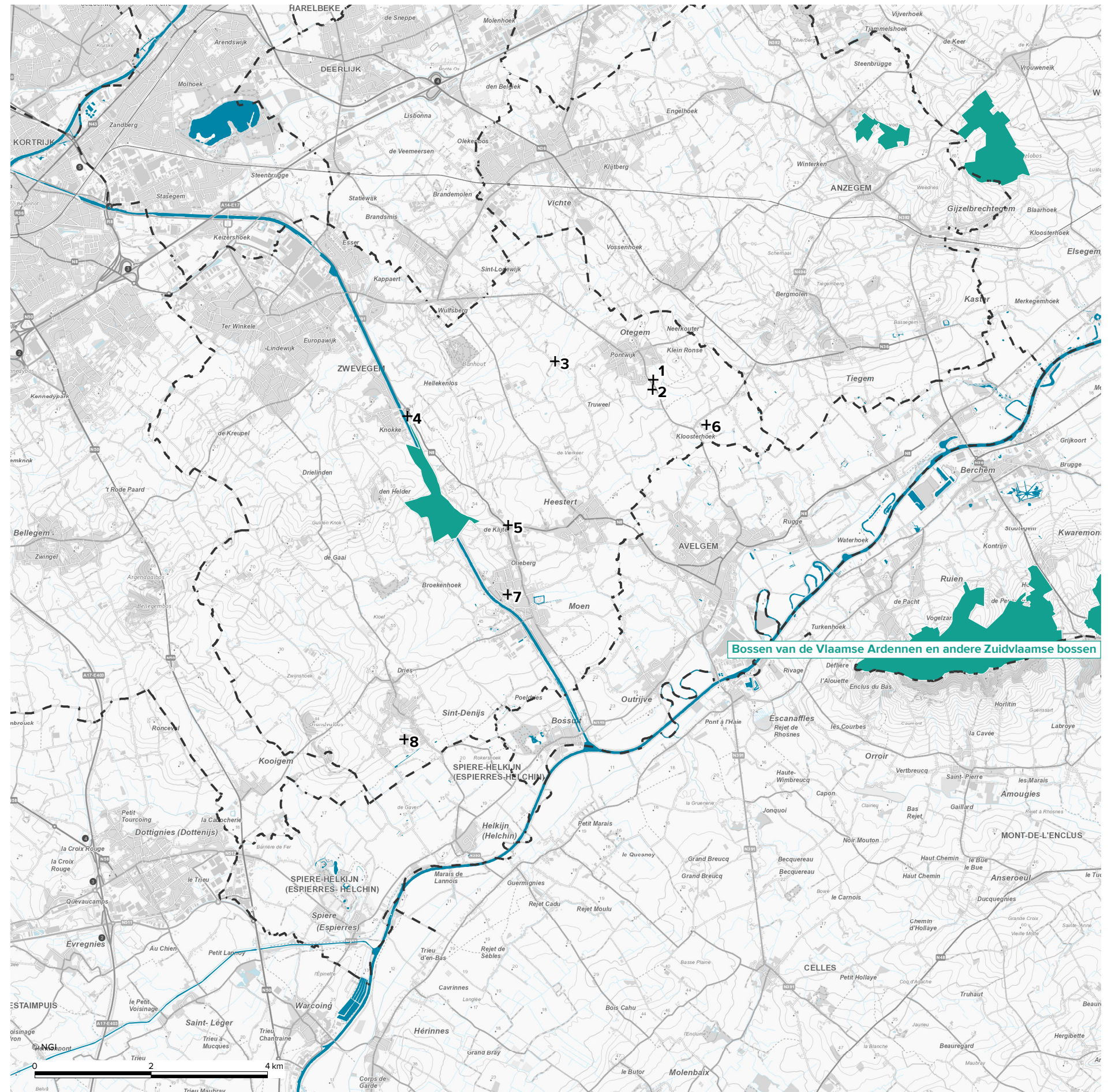


- VEN: grote eenheid natuur
- VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
- IVON: natuurverwevingsgebied

3.6. Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied

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

| Deelgebied | Habitatrichtlijngebied | 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. Poleyb 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

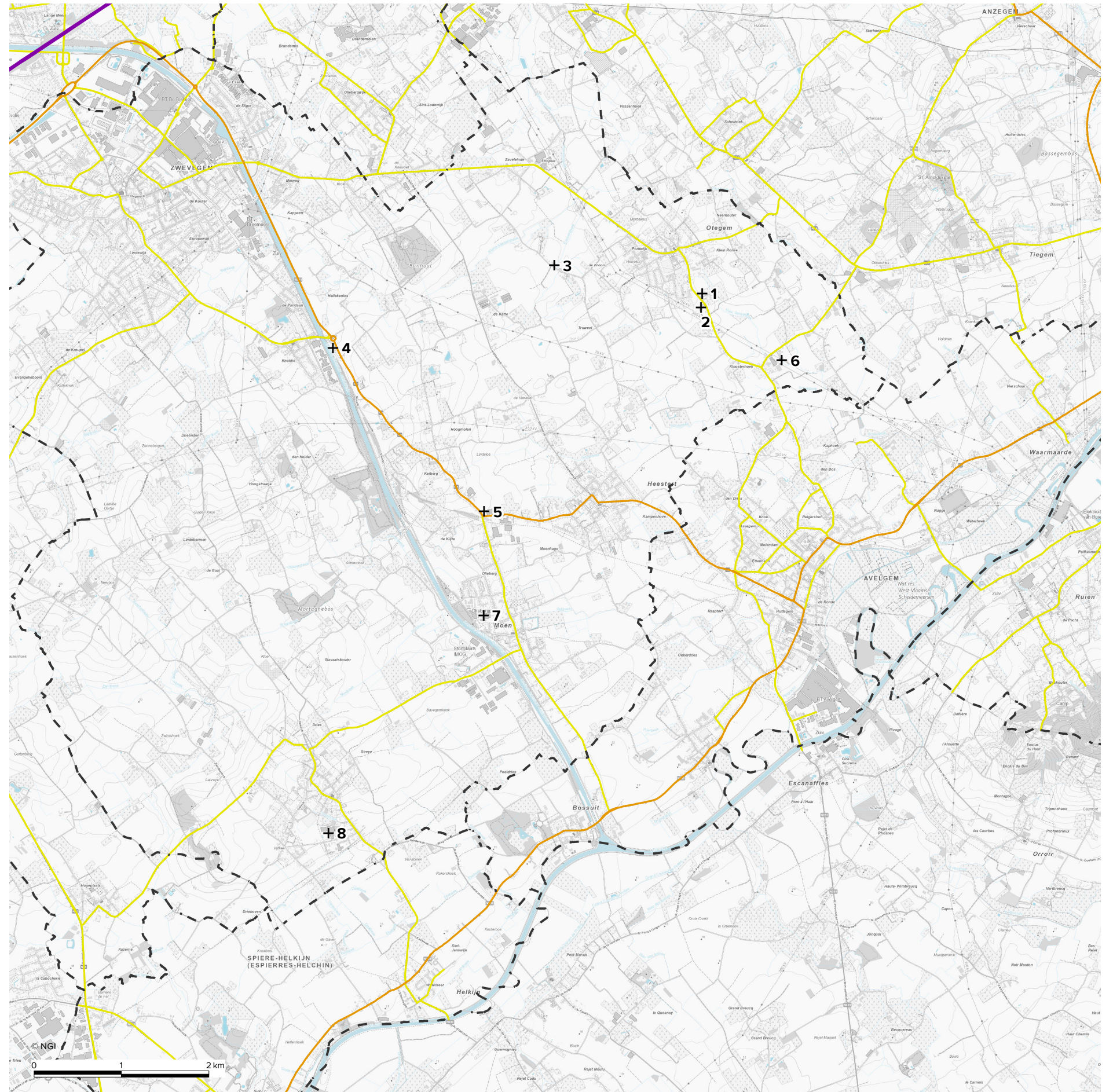
vogelrichtlijngebied

3.7. Categorisering wegen

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

Wegenregister per categorie
Bron: Digitaal Vlaanderen, september 2022

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



3.8. Watertoets

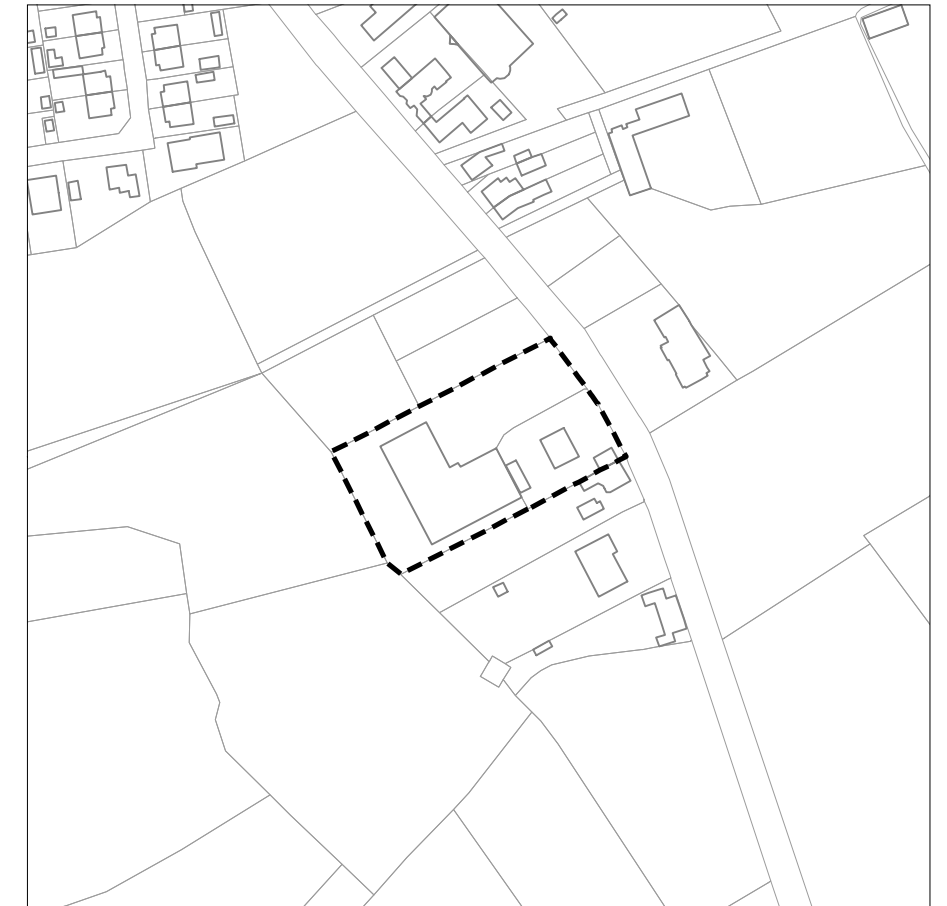
3.8.1. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

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

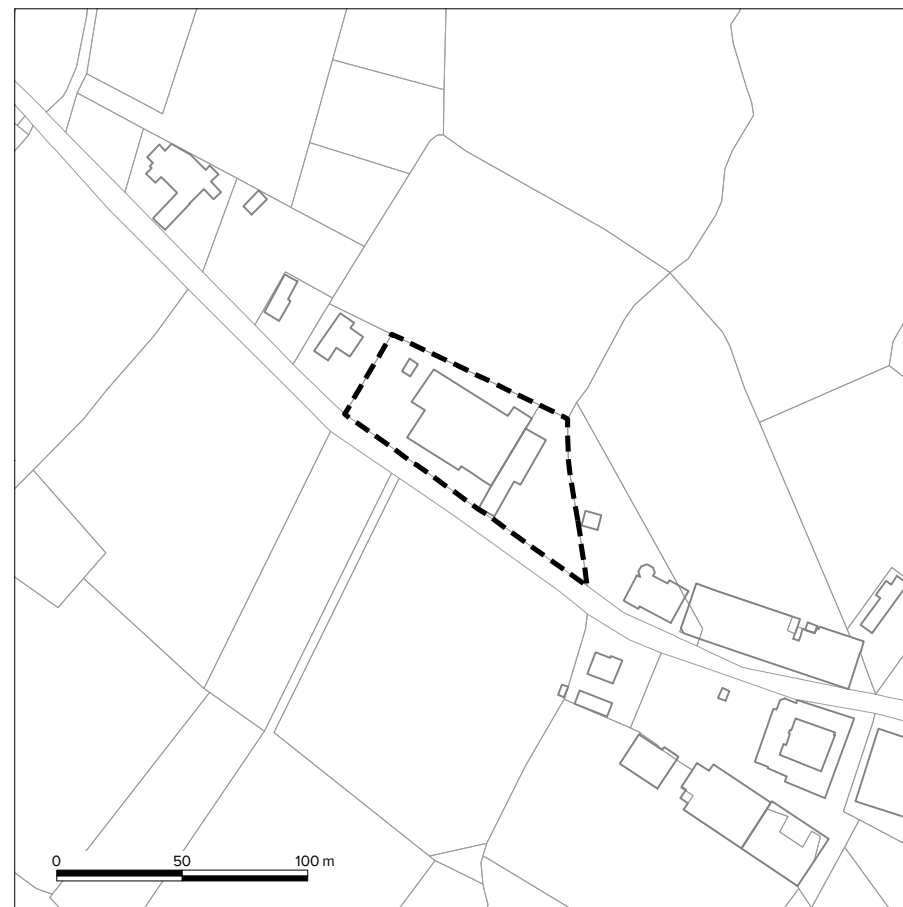
Volgens deze kaart zijn er geen zones binnen het plangebied gevoelig voor fluviale overstromingen.



1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw






4/ Velosliko

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

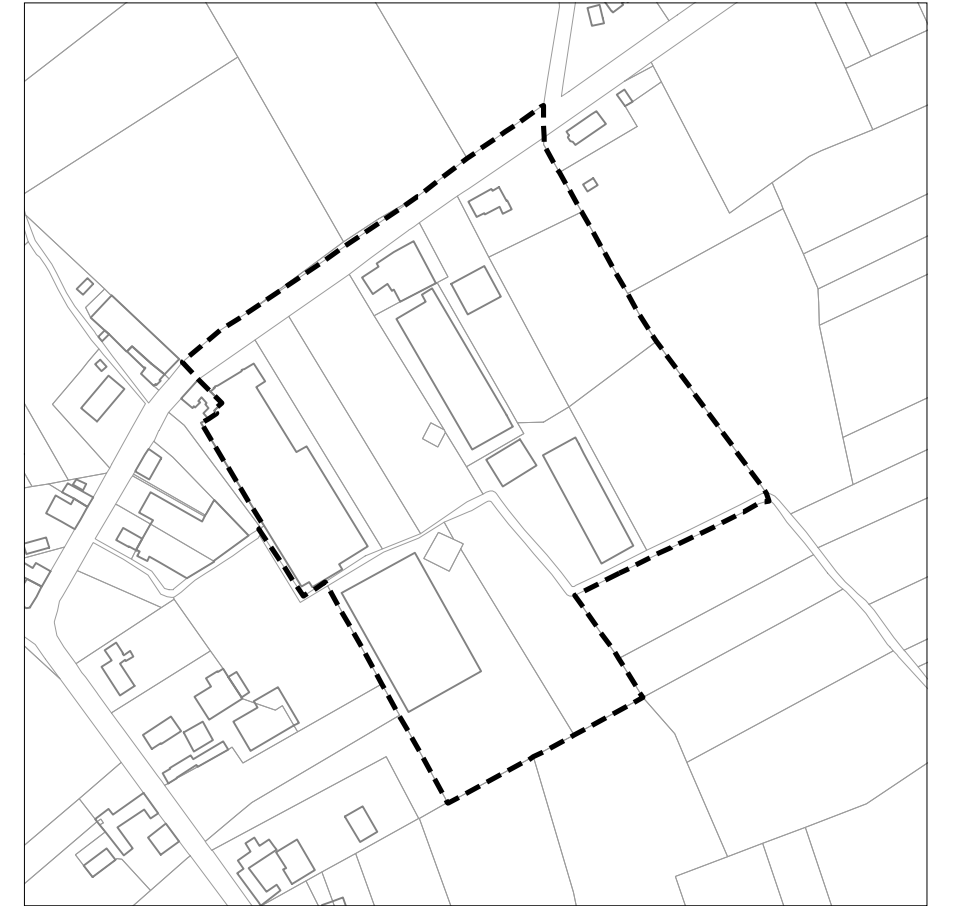
Bron: VMM, december 2022



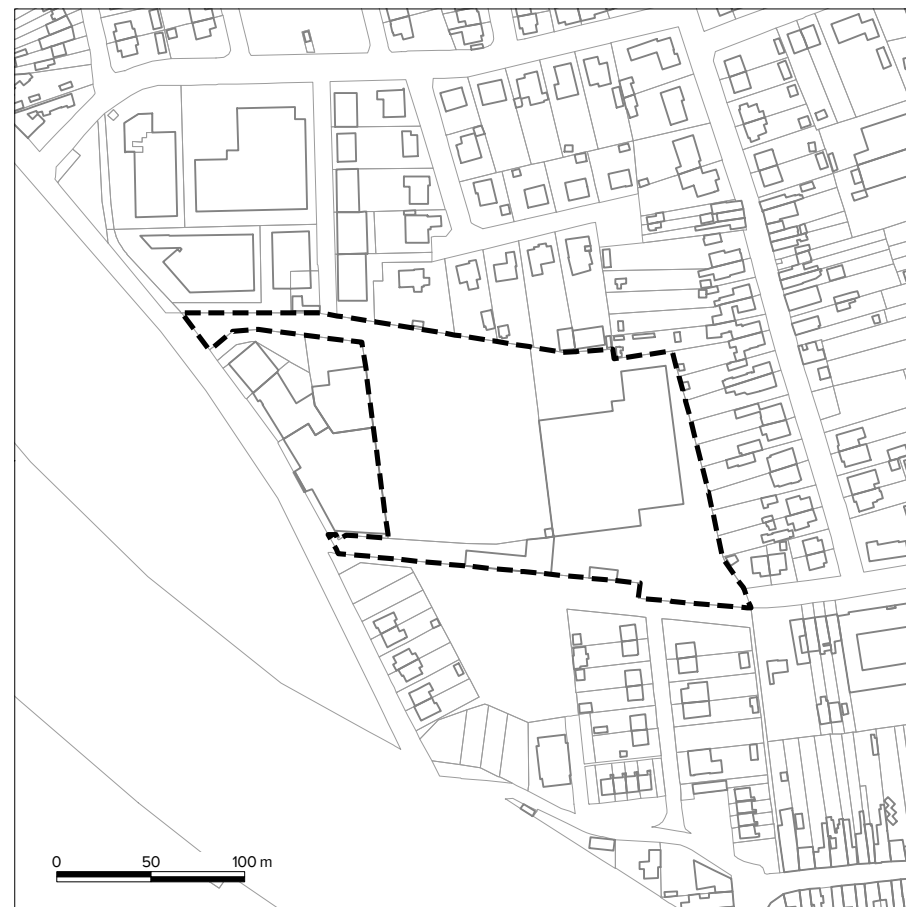
-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



5/ Coussement



6/ Deweer-Dewitte



7/ Recupal



8/ Beologic

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022



- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering

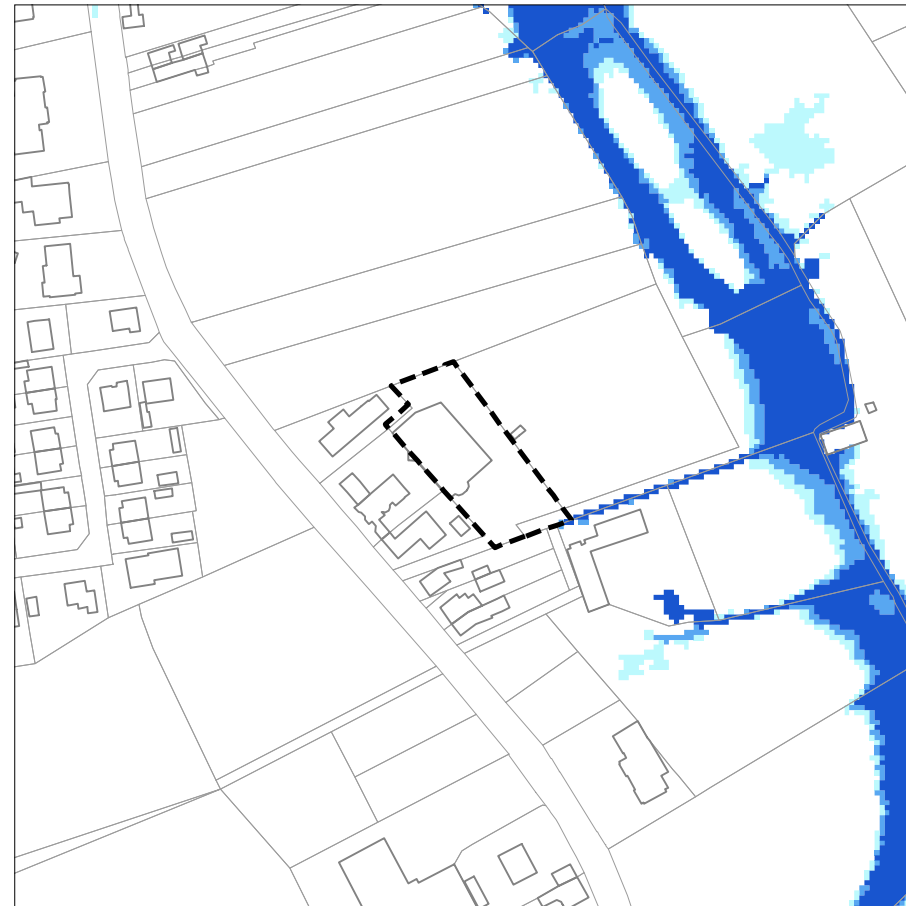
3.8.2. OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

De kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen 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.

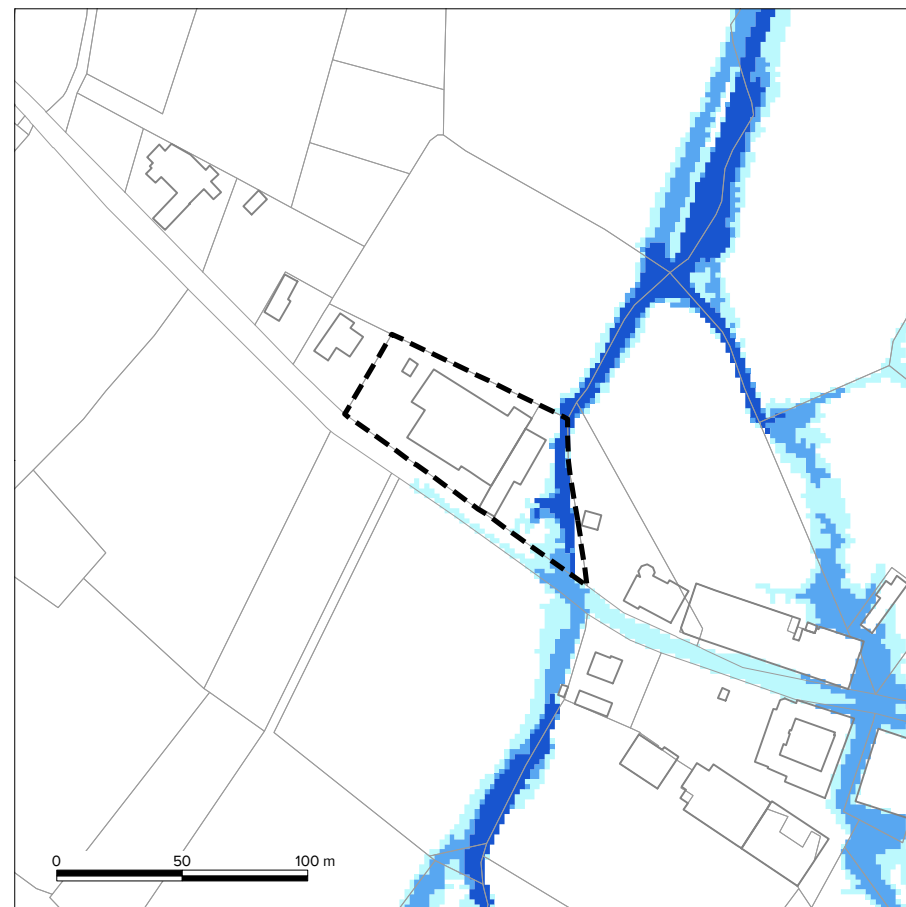
Bij de sites van Recupal en Beologic heeft respectievelijk de zuidelijke en noordelijke rand van de site een middelgrote overstromingskans.



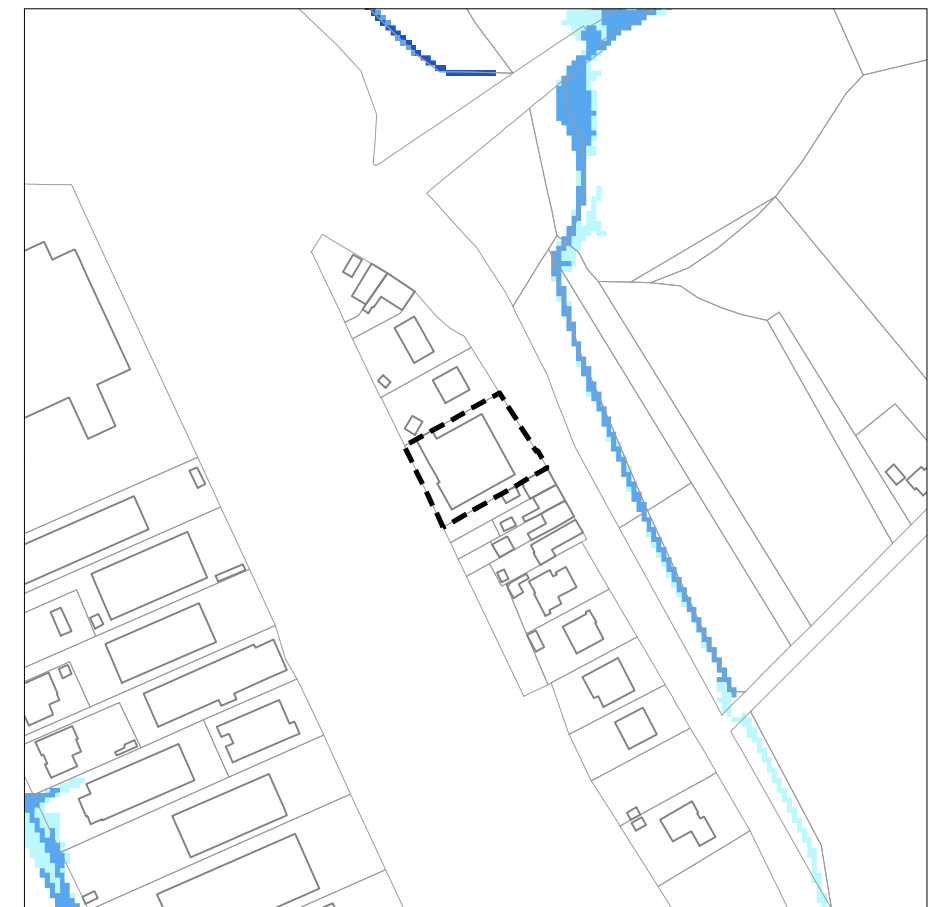
1/ Succes Invest



2/ Tack-Dendauw



3/ Poleyn Bouw



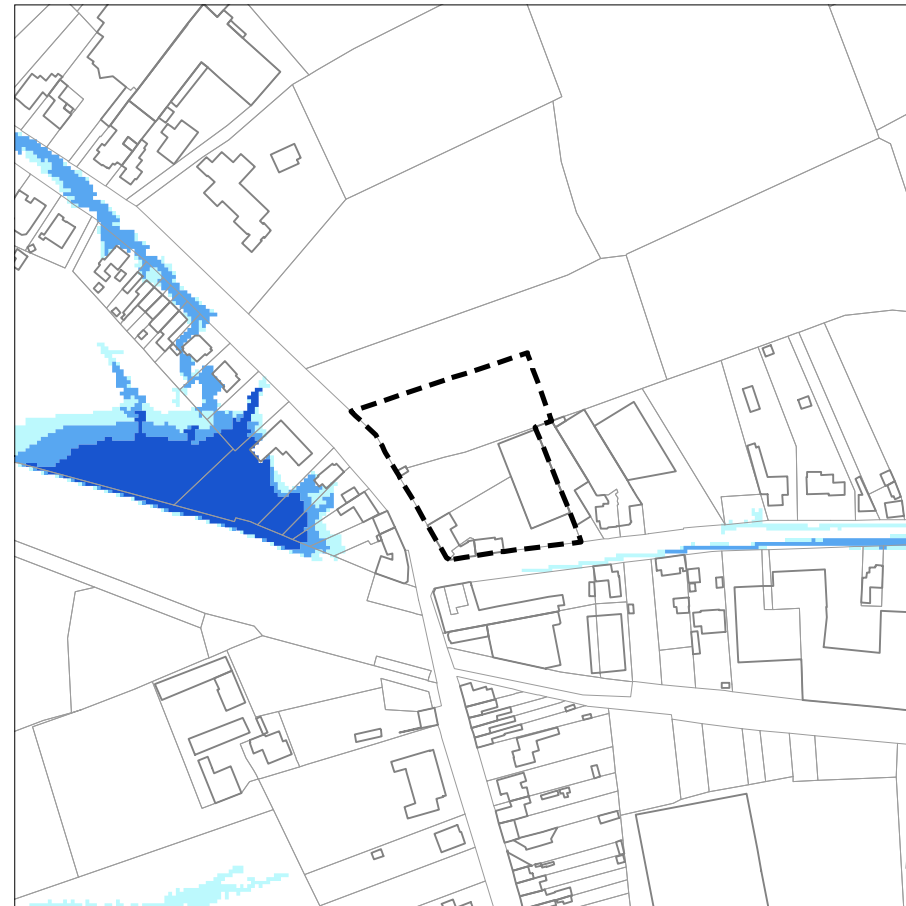
4/ Velosliko

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

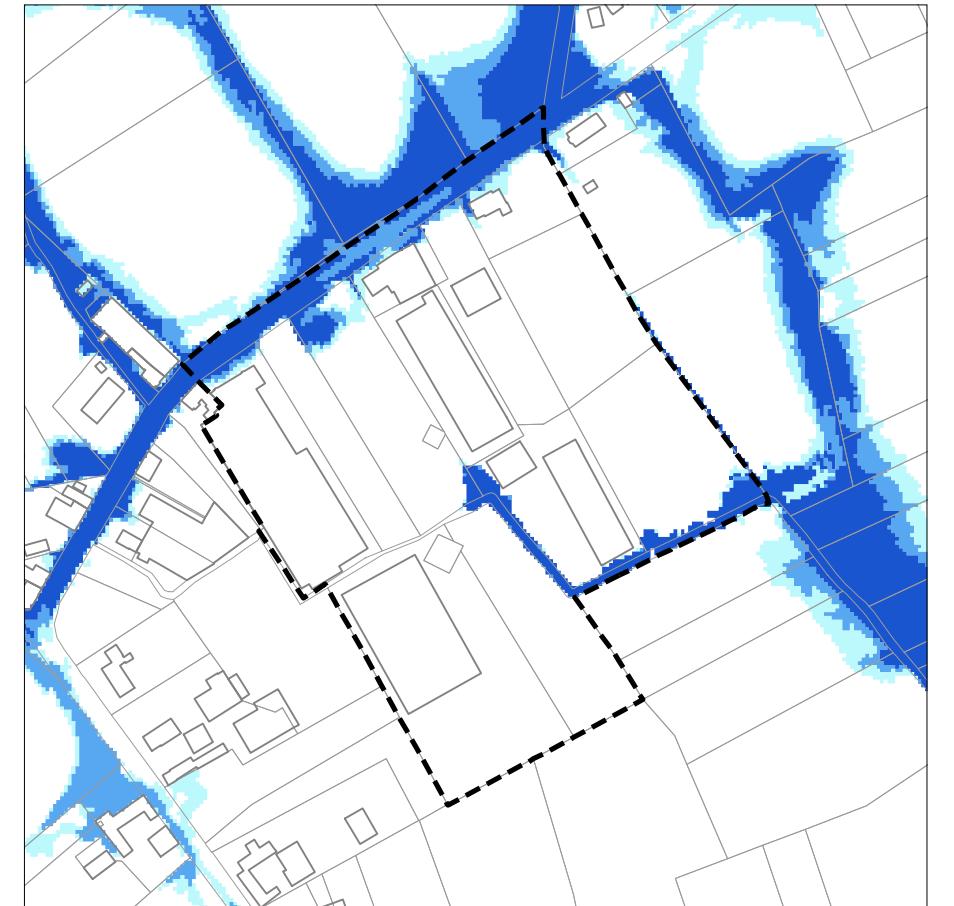
Bron: VMM, december 2022



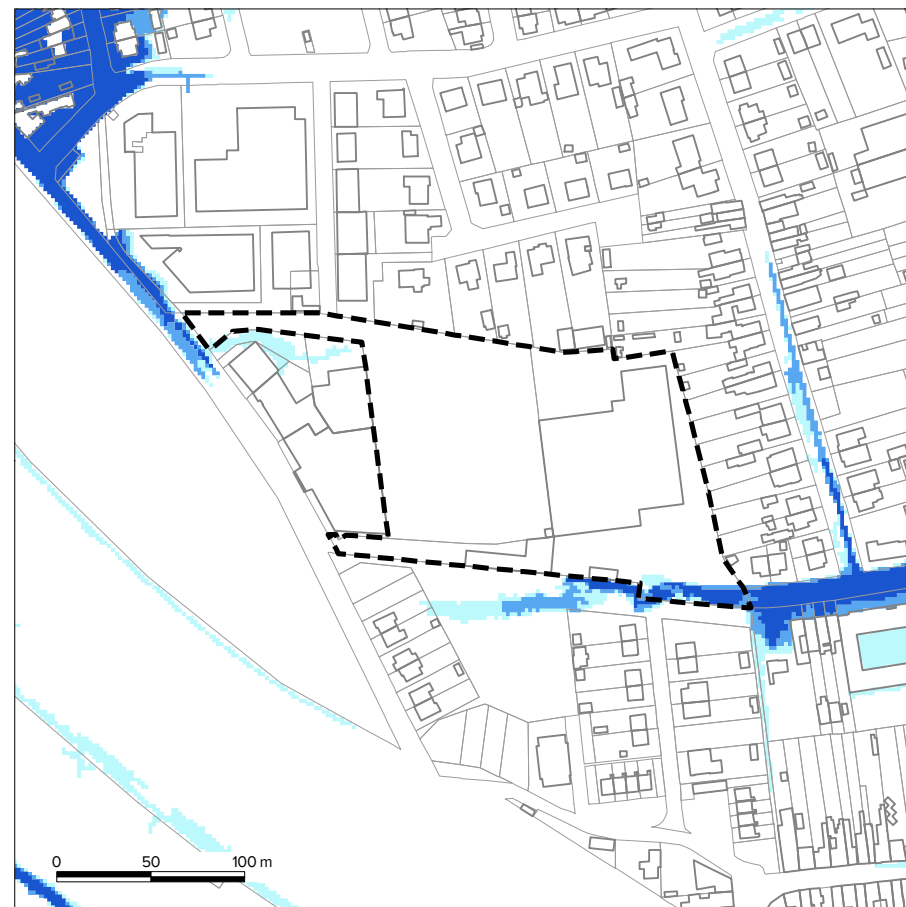
- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering



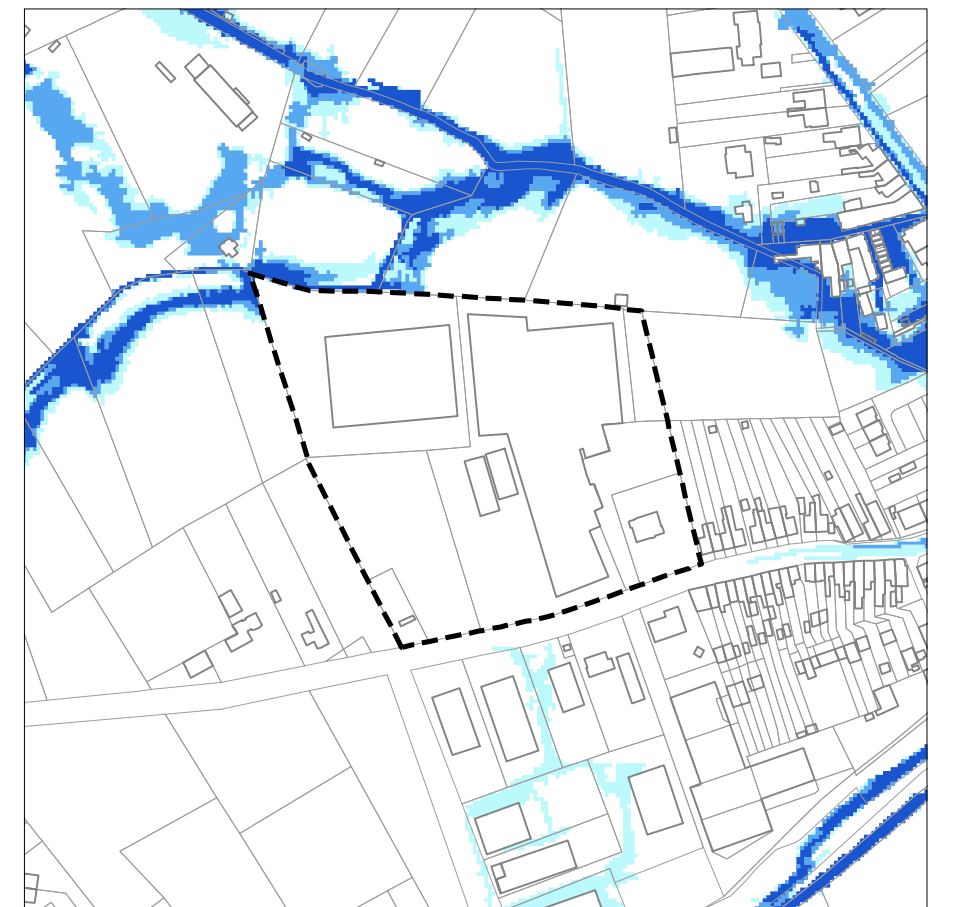
5/ Coussement



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

ORTHOFOOTO'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

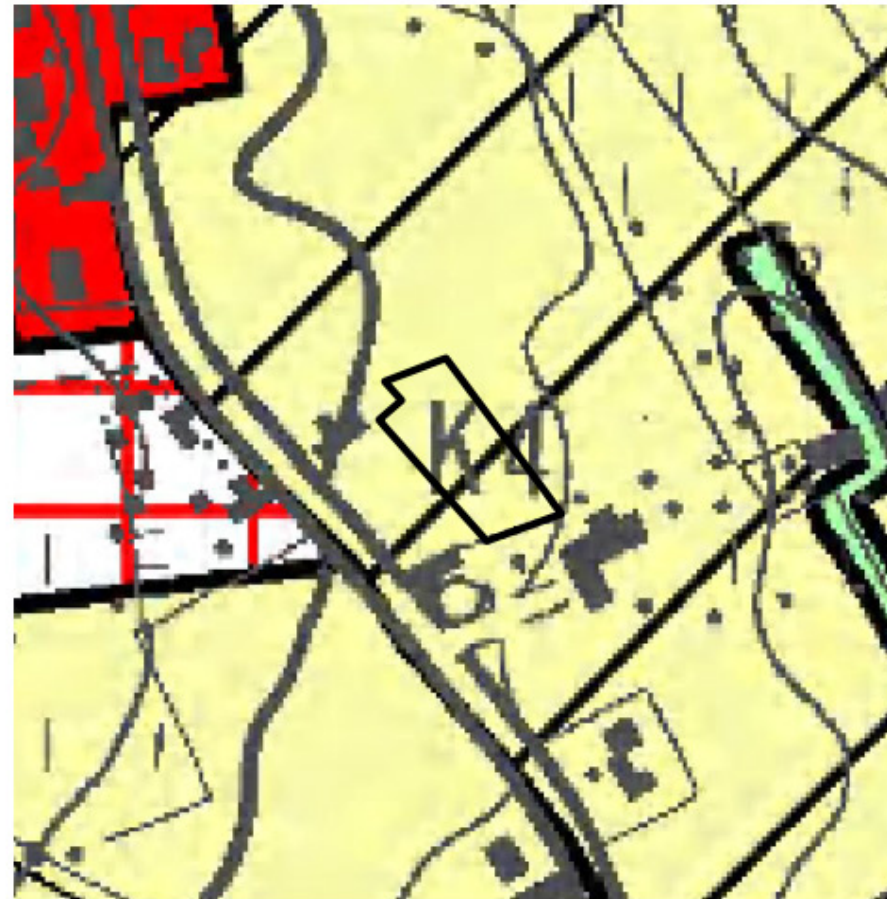
- De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Ten oosten van het perceel ligt de beekvallei van de Kleine Ronsebeek (tweede categorie).
- Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwcluster.

Overzicht juridische toestand deelgebied

| Type plan | Referentie |
|---|---|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Agrarisch gebied |
| BPA's en RUP's | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 55 Defoor Jozef nv (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) |
| Omgevingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • Januari '86: vergunning verleend voor bouwen van een magazijn • Februari '92: weigering vergunning uitbreiding stapelplaats • Juni '92: vergunning verleend voor bouwen van een magazijn (regularisatie) • November '93: vergunning verleend voor aanleggen van een parking • Februari '93: vergunning verleend voor bouwen van een dierenschuilplaats • November '94: weigering vergunning bouwen van een dierenschuilplaats • Juni '01: vergunning verleend voor uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw • Januari '04: melding inrichting klasse 3 - algemene coördinatie van meubel en decoratiestoffen (34042/3949/1/E/1) • Juni '04: vergunning verleend voor plaatsen verplaatsbare garage en fietsenstalling <p><u>Site ingenomen door Succes Invest</u></p> <p>Geen verdere vergunningen</p> |
| Verkavelingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • Verkaveling (1985) • 5.00_1096_2 - wijziging verkavelingsvergunning (1992) • 5.00_1096_5 - wijziging verkavelingsvergunning (2003) • 5.00_1096_6 - verkavelen van gronden; wijzigen van achteruitbouwstrook (2010) |
| Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten | Niet aanwezig |
| Vogel- en habitatrichtlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 10 |
| Waterlopen (categorisering) | Niet aanwezig |
| HAG | Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied |



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

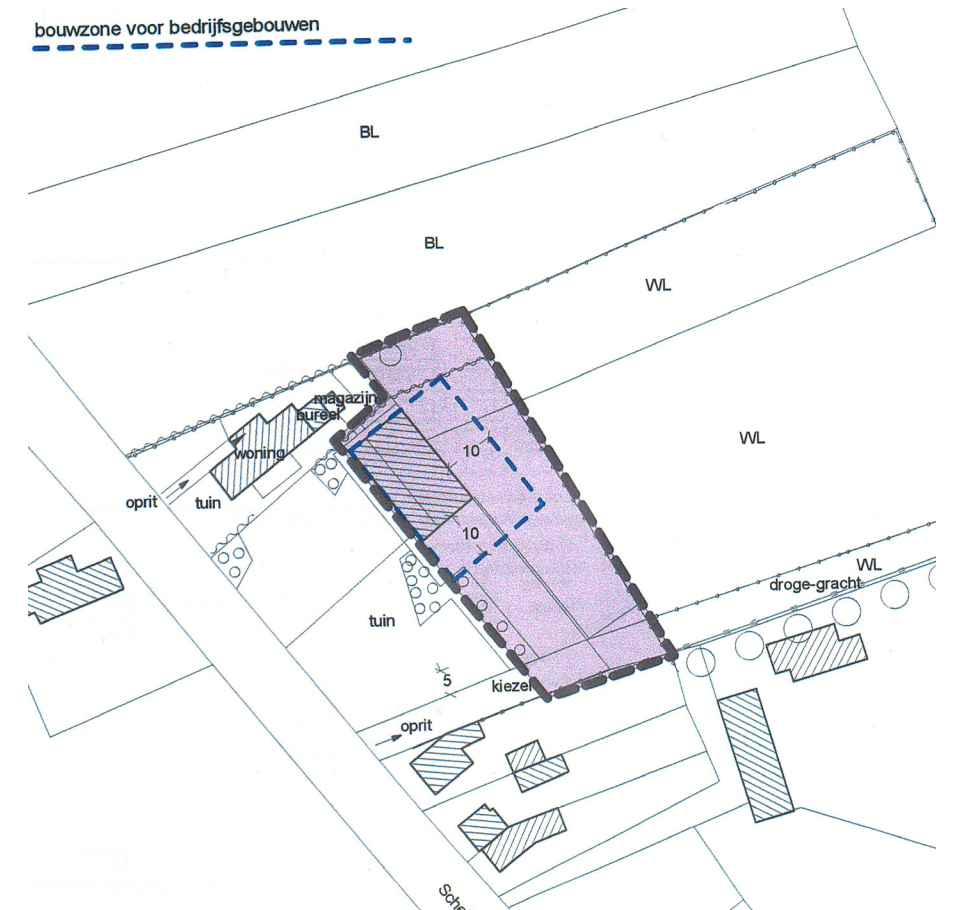


GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

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

bouwzone voor bedrijfsgebouwen



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



Site Succes Invest gezien vanuit de Scheldestraat



Site Succes Invest gezien vanuit de Scheldestraat



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOOTO'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

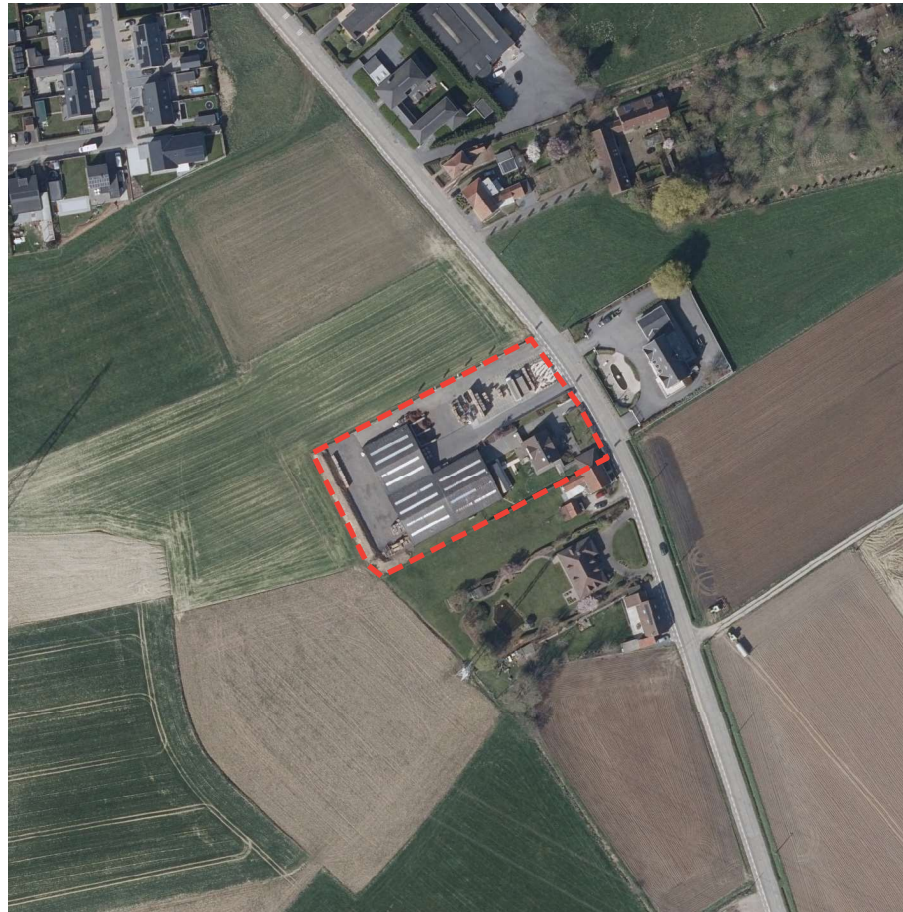
In de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal BPA staat dat 'de zone bestemd is voor het bestaand bedrijf [Tack-Dendauw] en de uitbreiding ervan'. De activiteiten van Brandhout Demeyer (verkoop brandhout en toebehoren) zijn dan ook niet conform het sectoraal BPA en niet vergund.

Omgeving

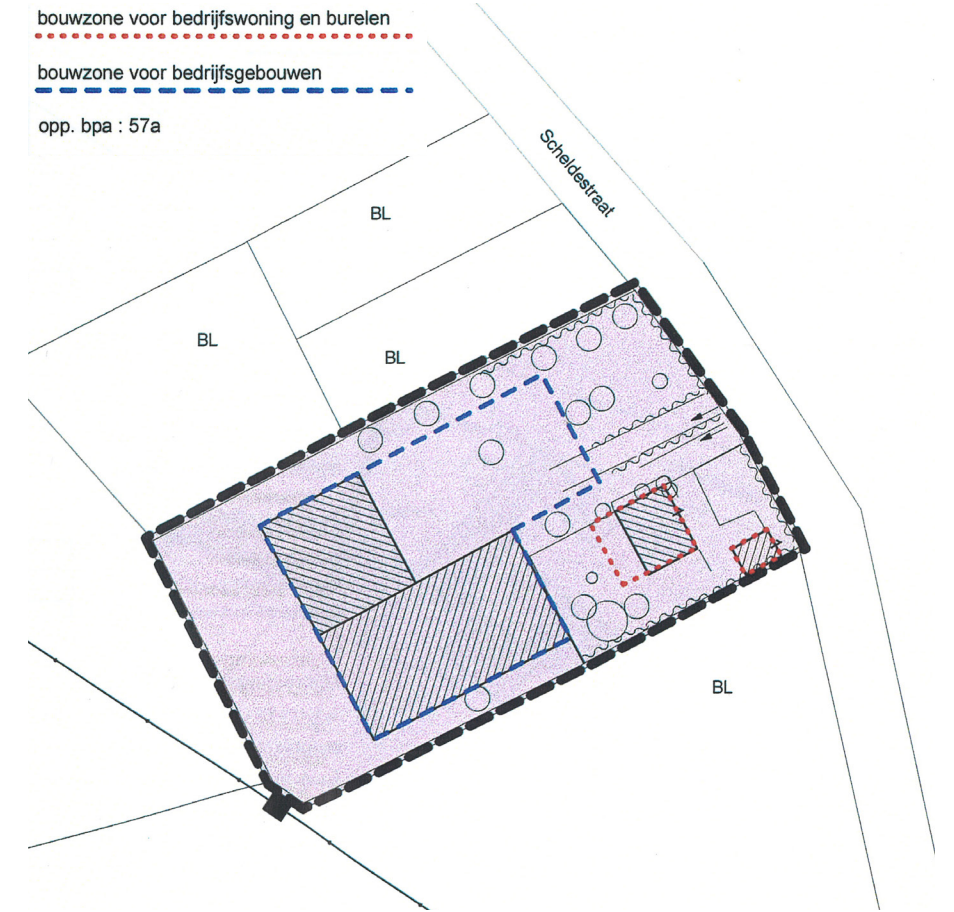
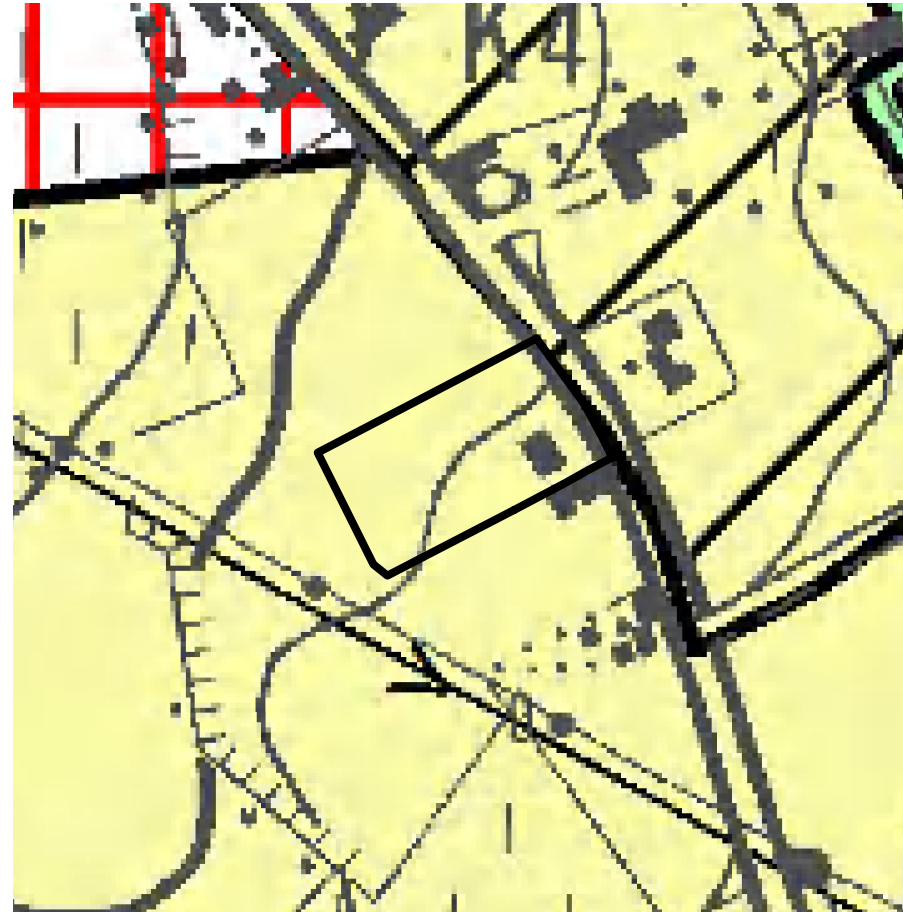
- De bedrijfssite grenst niet aan overstromingsgevoelig gebied. Verder ten oosten van het perceel ligt wel de beekvallei van de Kleine Ronsebeek (tweede categorie).
- Het plangebied ligt volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied en behoort niet toe aan een gebouwcluster.

Overzicht juridische toestand deelgebied

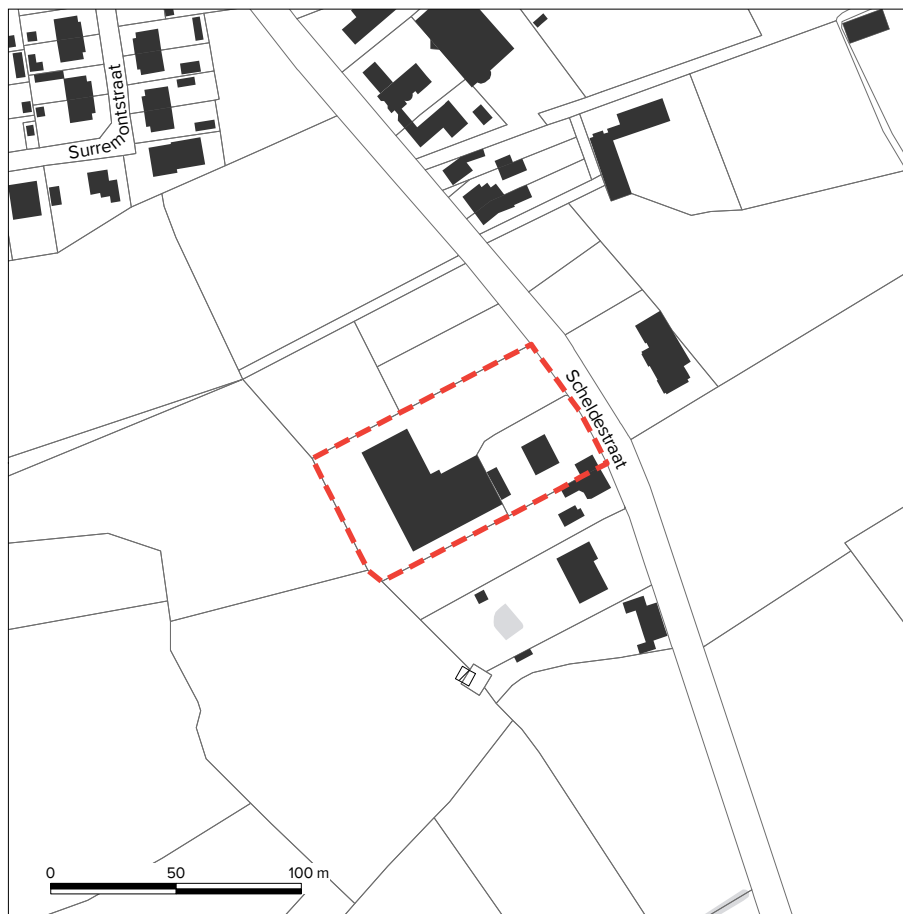
| Type plan | Referentie |
|---|---|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Agrarisch gebied |
| BPA's en RUP's | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 56 Tack - Dendauw (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) |
| Omgevingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • November '71: vergunning verleend voor bouwen woonhuis en weverij • Augustus '73: vergunning verleend voor bouwen woonhuis en weverij • Maart '78: In beroep vergunning verleend voor bouwen van een weverij • April '78: vergunning verleend voor exploiteren machinale weverij • Juni '84: weigering vergunning voor uitbreiden van bestaande weverij • April '85: vergunning verleend voor uitbreiden van bestaande weverij • November '89: in beroep vergunning verleend voor uitbreiden van een ambachtelijke weverij • Juli '90: vergunning verleend voor uitbreiding machinale weverij • Juli '97: melding inrichting klasse 3 - opslag en productie van textielwaren • Augustus '98: vergunning verleend voor exploiteren van een kunststoffenverwerkend bedrijf (34042/111/A/1) • Juli '05: vergunning verleend voor aanleggen nieuwe oprit en parking in beton en aanleggen van open zwembad (vergunning ingetrokken op 17/08/2005) • Augustus '05: vergunning verleend voor aanleggen nieuwe oprit en parking in beton • December '07: aktename meldingsplichtige inrichting klasse 3: opslag en productie van textielwaren <p><u>Site ingenomen door Brandhout Demeyer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • November '16: aktename van een meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - opslag van brandhout - houtpellets - houtbriketten • April '17: vergunning verleend voor het aanleggen van verharding met waterdoorlatende grasbetonplaten |
| Verkavelingsvergunningen | Niet aanwezig |
| Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten | Niet aanwezig |
| Vogel- en habitatrictlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | Niet aanwezig in het deelgebied. <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 10 |
| Waterlopen (categorisering) | Niet aanwezig |
| HAG | Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied |



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





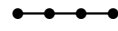


Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 56 Tack-Dendauw (1998)



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 Scheldestreet



Site Demeyere gezien vanuit de Scheldestreet



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOOTO'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: <ul style="list-style-type: none"> • Agrarisch gebied |
| BPA's en RUP's | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 69 Berton nv (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) |
| Omgevingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • Oktober '60: vergunning verleend voor oprichten van een vetsmelterij • September '69: vergunning verleend voor uitbreiding van vetsmelterij • April '71: vergunning verleend voor exploiteren van een vetsmelterij • Februari '82: vergunning verleend voor uitbreiding van vetsmelterij • Maart '82: vergunning verleend voor uitbreiding vetsmelterij • Februari '86: vergunning verleend voor uitbreiden vetsmelterij en bouwen van een woning • Mei '90: vergunning verleend voor exploiteren van een vetsmelterij • Juni '91: vergunning verleend voor uitbreiden van een bedrijfsgebouw • April '95: melding van verandering van inrichting (7c/34042/75/M/1) • Oktober '95: vergunning verleend voor bouwen van waterzuiveringsstation • April '12 - juni '30: vergunning verleend voor exploitatie inrichting voor het verwerken van dierlijke bijproducten • November '12: vergunning verleend voor exploitatie inrichting voor het verwerken van dierlijke bijproducten - wijzigen en uitbreiding <p><u>Site ingenomen door Poleyn Bouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Juli '22: vergunning verleend voor een functiewijziging van woning naar kantoren, Pontstraat 100 (2022052145 - 2022/111) |
| Verkavelingsvergunningen | Niet aanwezig |
| Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Arbeiderswoning (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (lage locuswaarde) |
| Vogel- en habitatrictlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | Niet aanwezig in het deelgebied. <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 2 |
| Waterlopen (categorisering) | Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Kasselrijbeek (tweede categorie) |
| HAG | Het plangebied is volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied |

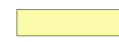


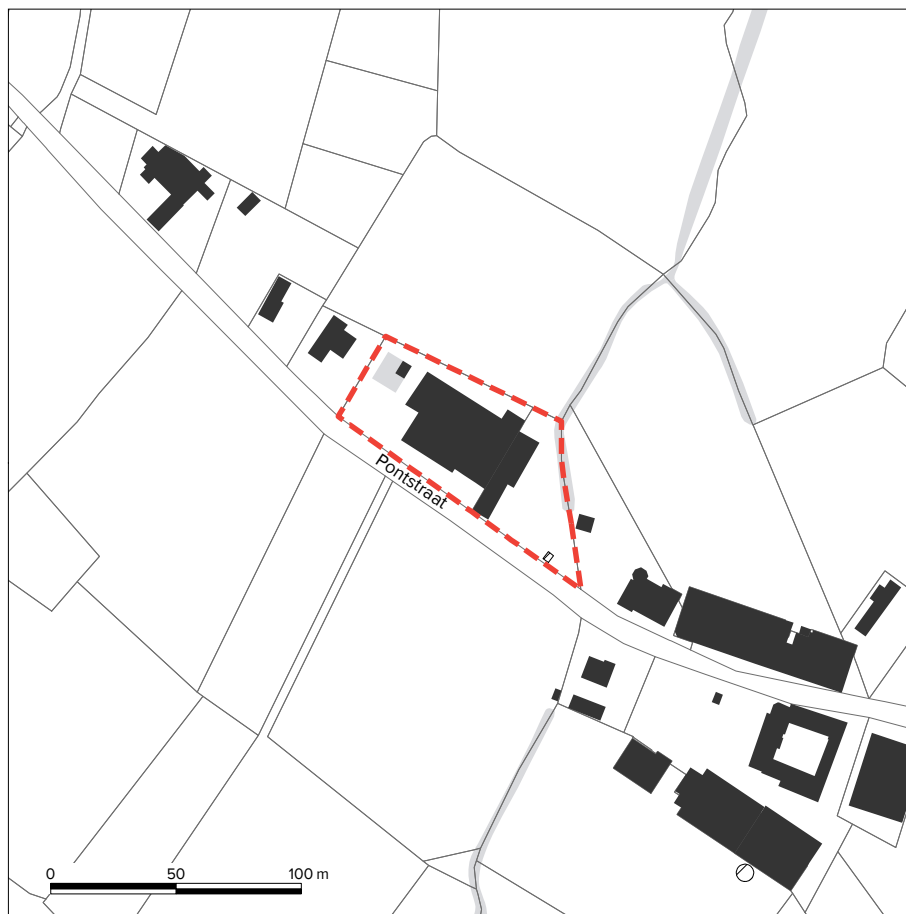
Orthofoto (bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, maart 2021)



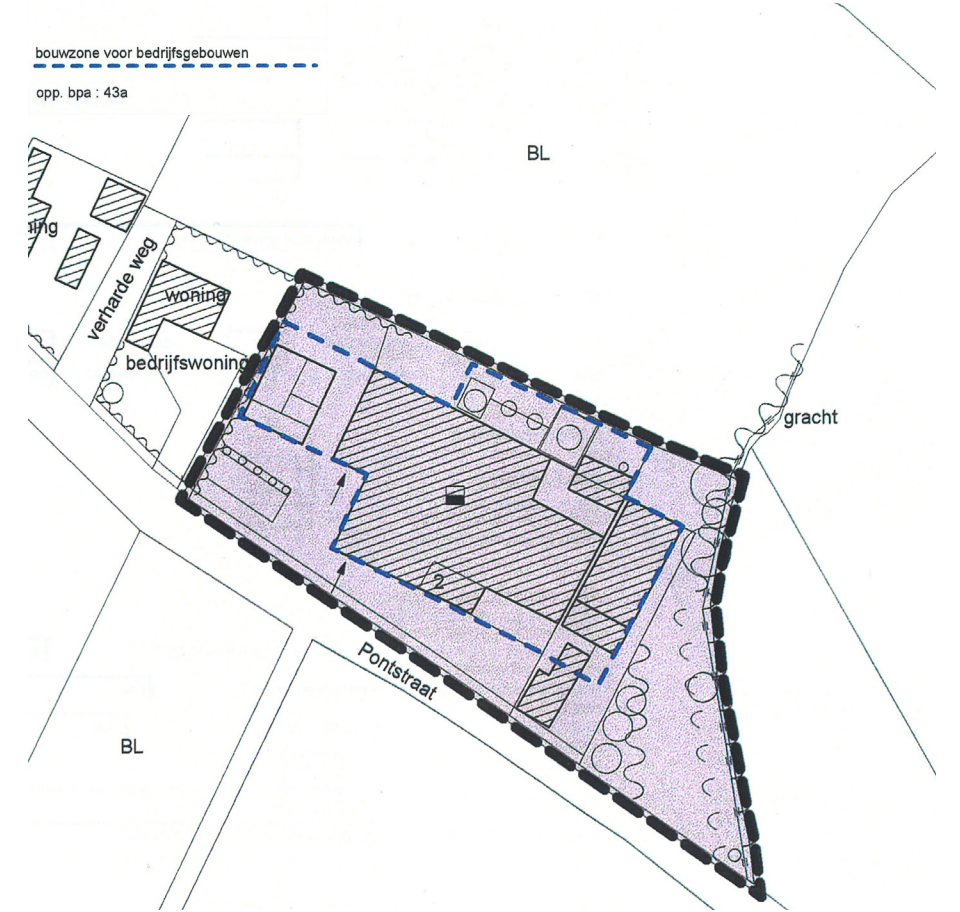
Gewestplan

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

 agrarische gebieden



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)



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



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

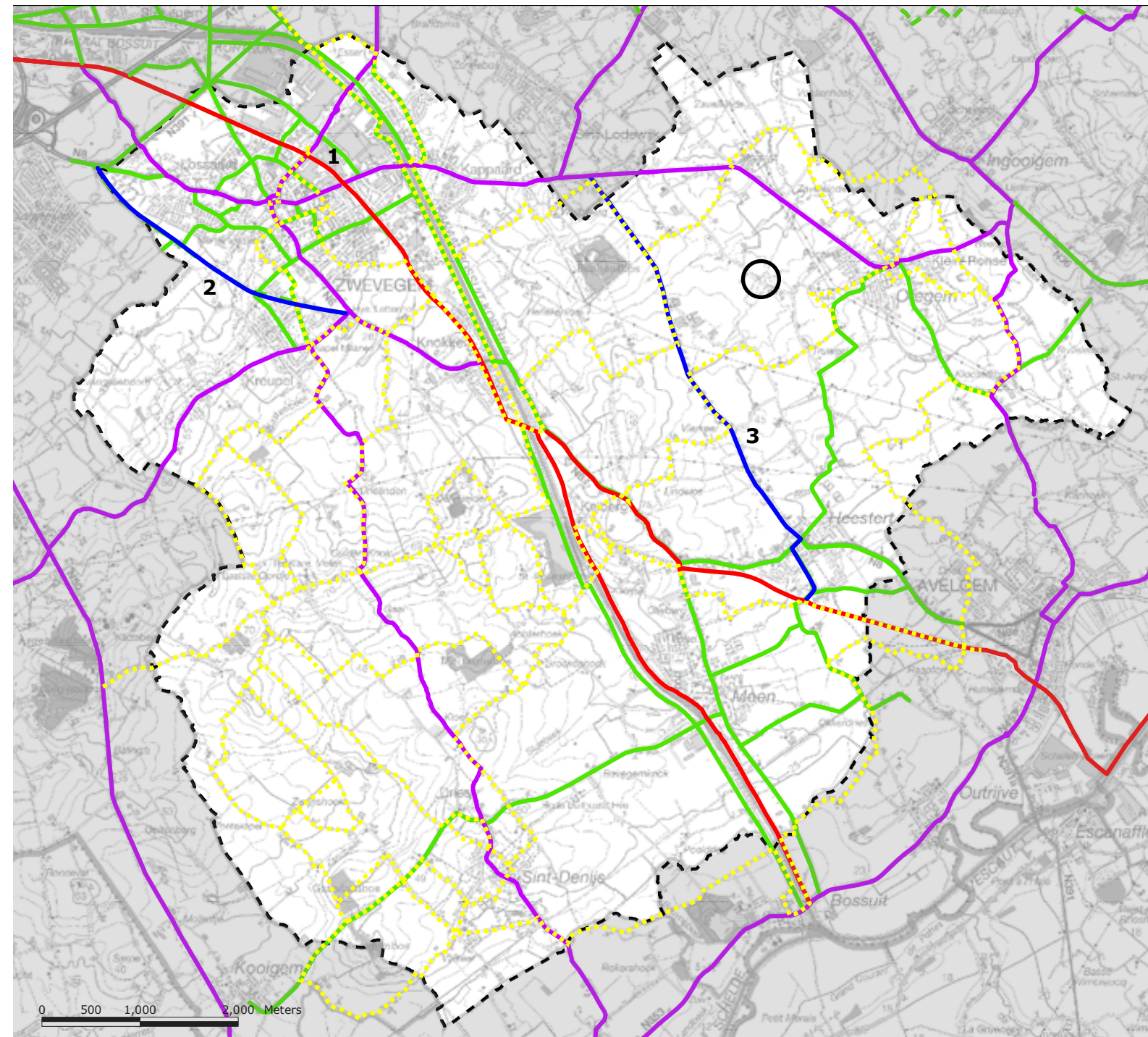
1 voorstel van wijziging van bovenlokaal netwerk

Lokaal functioneel fietsnetwerk

- lokale route
- - lokale route - nieuwe doorsteken

— voorstel tot wijziging van lokaal naar bovenlokaal

Recreatief fietsnetwerk



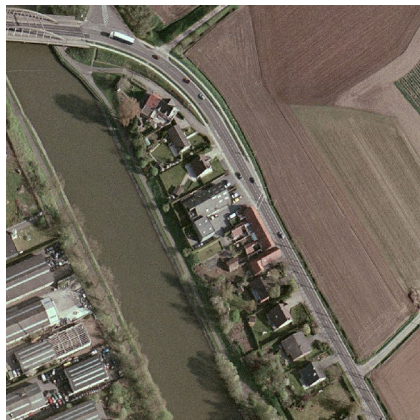
Ligging site Poleyn Bouw (zwarte cirkel) binnen functioneel fietsroutenetwerk



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 fietspecialzaak. 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

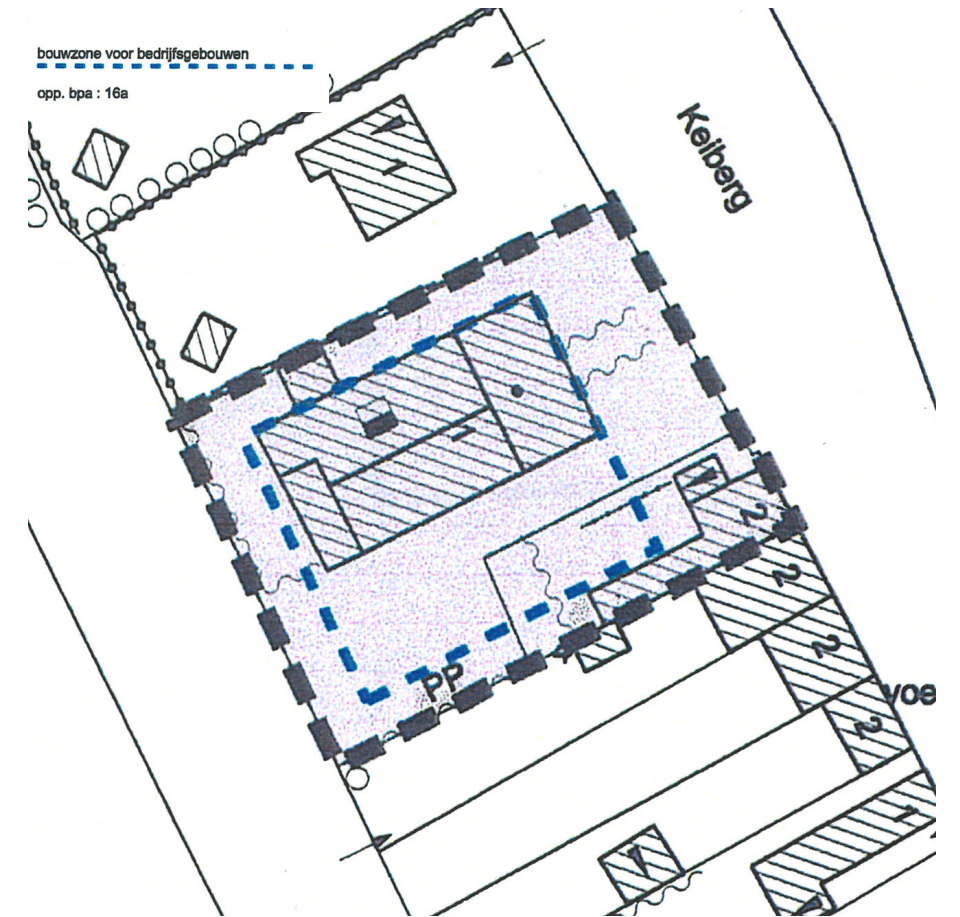
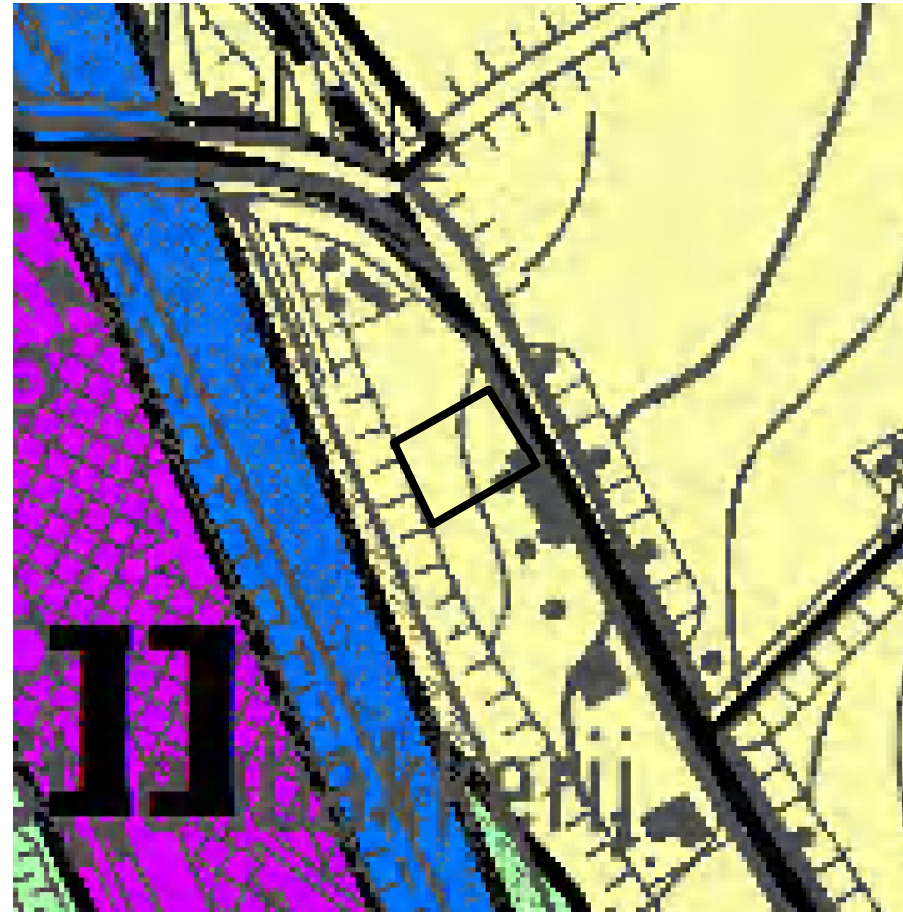
- De bedrijfssite grenst aan het kanaal Bossuit-Kortrijk.
- Het plangebied ligt noch in herbevestigd agrarisch gebied, noch in een belangrijke landschappelijke structuur.

Overzicht juridische toestand deelgebied

| Type plan | Referentie |
|---|---|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Agrarisch gebied |
| BPA's en RUP's | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 74 Masschelein Peter bvba (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) |
| Omgevingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • December '90: vergunning verleend voor bouwen van een winkel + magazijn + woning • December '92: aktename van een meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - exploiteren van een herstellingswerkplaats • December '92: vergunning verleend voor plaatsen van collstroppanelen • April '95: vergunning verleend voor plaatsen collstropafsluiting en aanbouw carport • Februari '99: vergunning verleend voor aanbouwen van een stapelplaats • Maart '08: vergunning verleend voor aanbouwen stapelplaats na slopen van halfopen woning • September '14: vergunning verleend voor aanbouwen van een open afdak • Januari '16: aktename meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - groothandel in golf-, tuinmachines (34042/298/1/E/2) <p><u>Site ingenomen door Velosliko</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maart 2024: aktename meldingsplichtige inrichting van klasse 3 - exploiteren van een fietspecialzaak. |
| Verkavelingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • 5.00_1105_1 - verkavelen van een grond (1987) • 5.00_1105_4 - verkavelen van een grond; wijziging (2007) |
| Beschermde monumenten, landschappen, beschermde gemeente- en dorpsgezichten | Niet aanwezig |
| Vogel- en habitatrictlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | Niet aanwezig in het plangebied <ul style="list-style-type: none"> • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (78 m) • VEN Vaarttaluds Moen en Orveytbos (78 m) |
| Buurtwegen | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Route de Courtrai à Oudenarde (opgenomen in publiek domein Keiberg) |
| Waterlopen (categorisering) | Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Kanaal Bossuit-Kortrijk |
| HAG | Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied |



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



Sectoraal BPA zonevremde 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 industrieën
- bestaande waterwegen
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- reservatiegebied



Site Velosliko gezien vanuit de Keiberg



Site Velosliko gezien vanuit de Keiberg



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOTO'S – BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.5. COUSSEMENT

Het bedrijf waarvoor het sectoraal BPA werd opgesteld 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 bouw mogelijkheden 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, brandstoftoevoer, is niet meer actief op de site. De huidige activiteiten op de site zijn dan ook niet conform het sectoraal BPA.

Omgeving

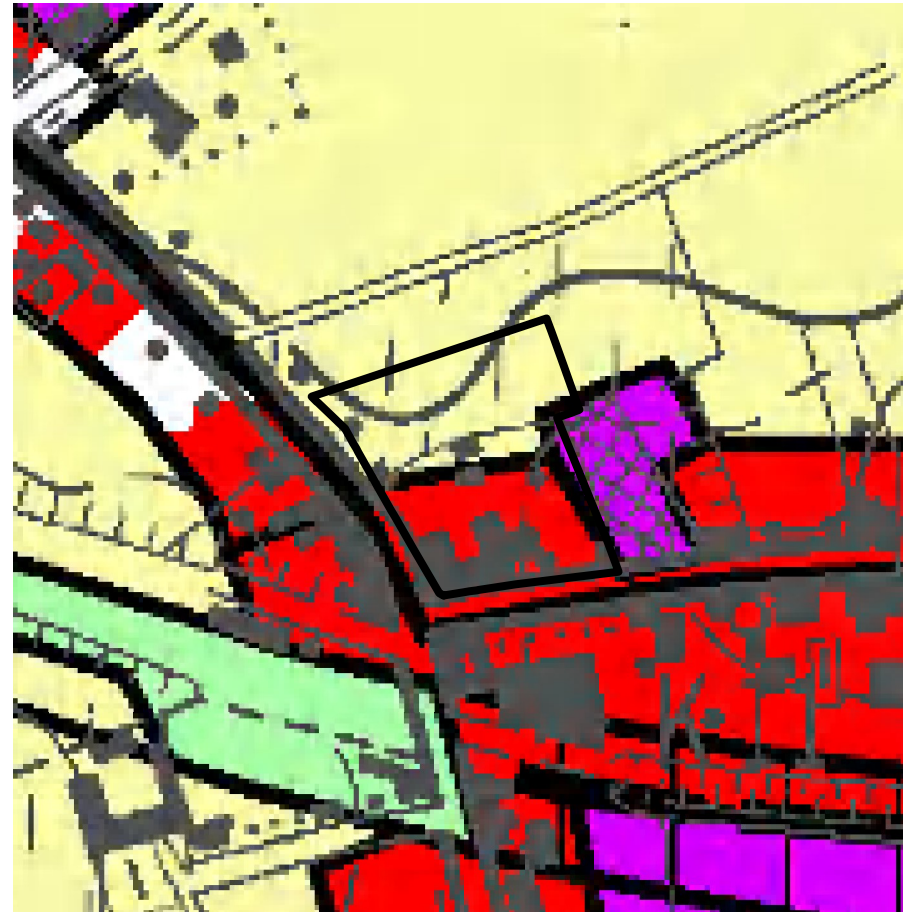
- De bedrijfssite ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.
- De site ligt noch naast een belangrijke landschappelijke structuur, noch in agrarisch gebied.

Overzicht juridische toestand deelgebied

| Type plan | Referentie |
|---|--|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Woongebied • Agrarisch gebied |
| BPA's en RUP's | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Sectoraal BPA zonevremde bedrijven deel 2: fase 1 - deelplan 87 Coussement (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) |
| Omgevingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • December '79: vergunning verleend voor uitbreiding distributiebedrijf met stalplaats tankwagens en magazijn • Mei '80: vergunning verleend voor uitbreiden van stapelplaats voor brandhout • Juli '80: vergunning verleend voor uit te breiden met een brandstoffenopslagplaats • Mei '90: gunstig advies college voor uitbreiding benzinedepot, opslag industriële gasflessen • April '98 - december '04: vergunning verleend voor het verder exploiteren - hernieuwen van een inrichting (34042/108/A/1) • Juni '00: aktenam 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: <ul style="list-style-type: none"> • Burgerhuis (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (hoge locuswaarde) |
| Vogel- en habitatrictlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | Niet aanwezig in het deelgebied <ul style="list-style-type: none"> • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (460 m) • VEN: Vaarttaluds Moen en Orveytbos (50 m) |
| Buurtwegen | Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • 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/Middenschallig, maart 2021)



Sectoraal BPA zonevremde 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 industrieën
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- reservatiegebied



Site Coussement gezien vanuit de Keiberg



Site Coussement gezien vanuit de Gauwelstraat



1971



1990



2005



2019

ORTHO FOTO'S - BRON: INFORMATIE VLAANDEREN

3.9.6. DEWEER - DEWITTE

Site Deweer

- Binnen het sectoraal BPA zonevremde 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 bebouwingmogelijkheden (ongeveer 1.750 m²) 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 m² met bijkomend een serre van 135 m². 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 bestendig 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.

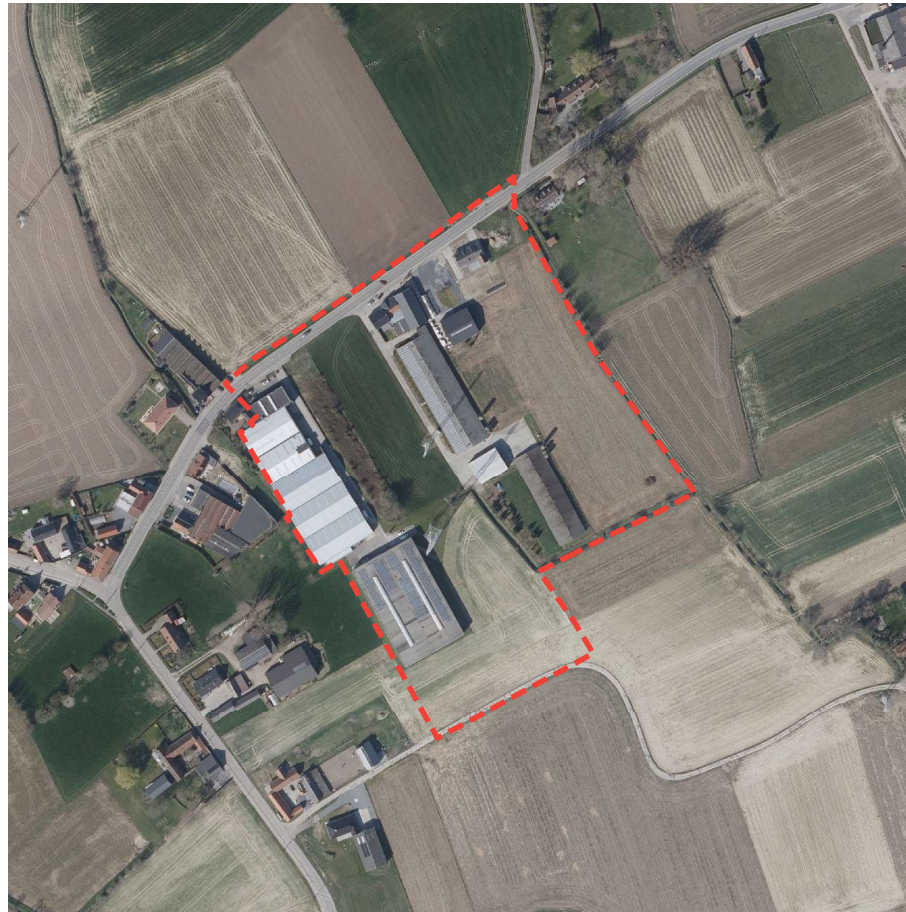
Omgeving

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

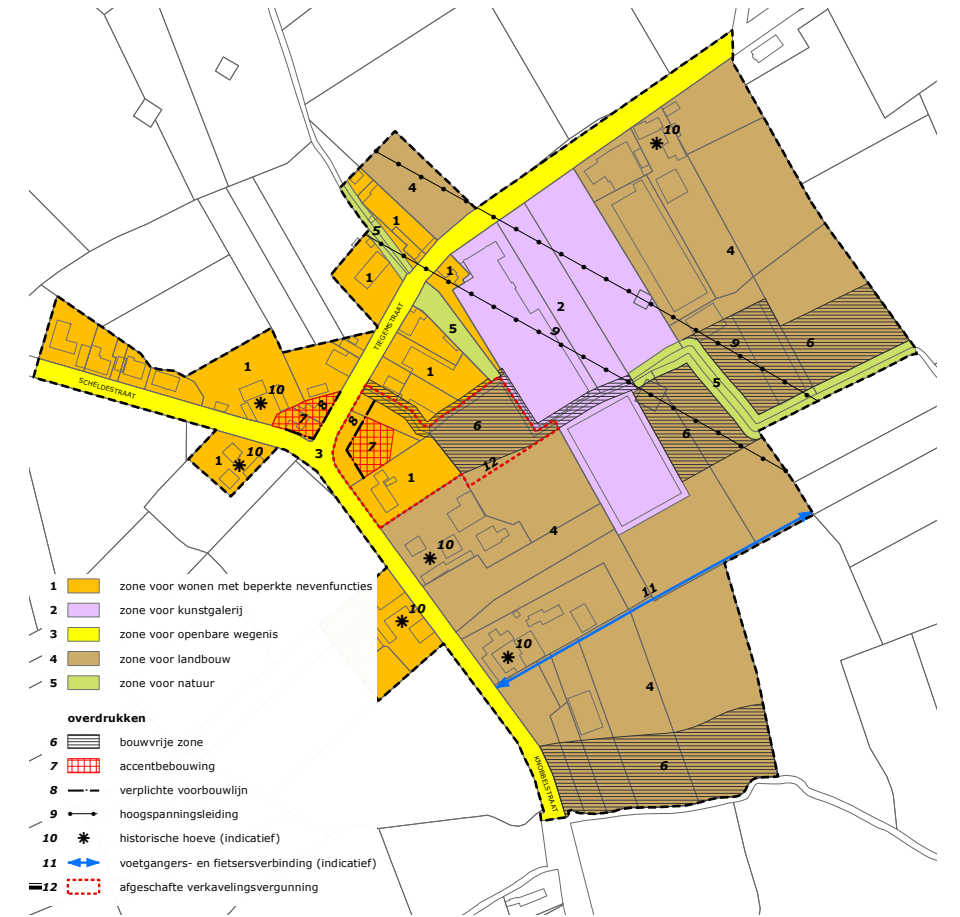
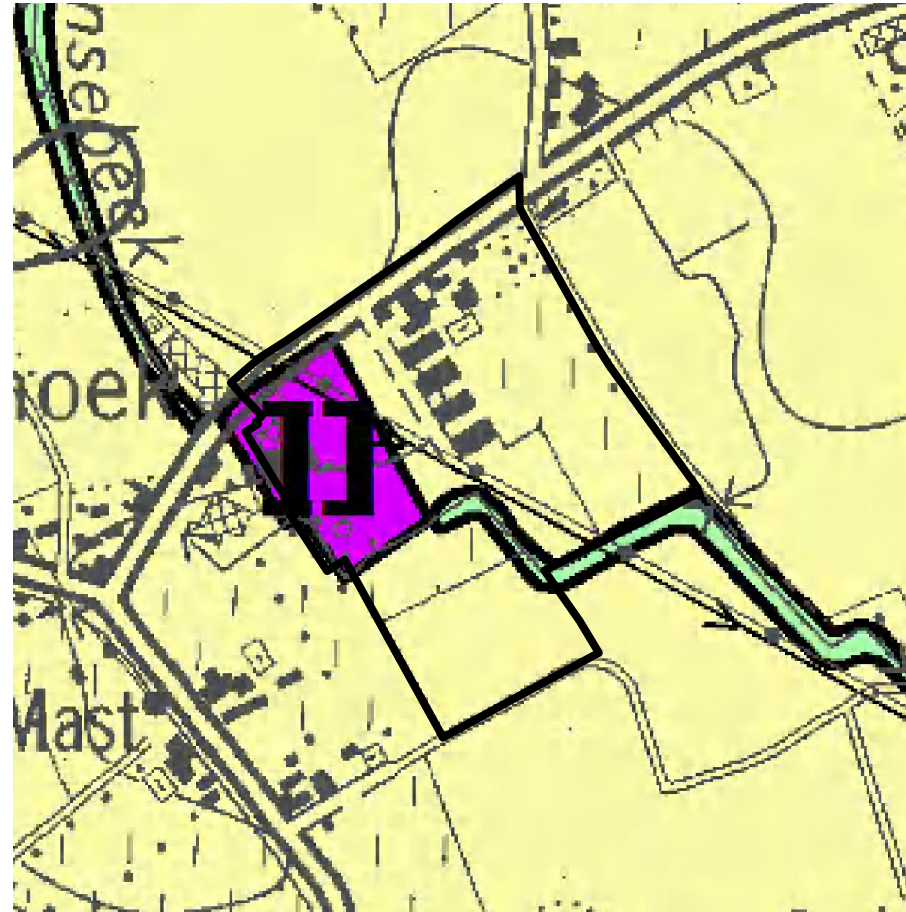
Het plangebied is gedeeltelijk opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Overzicht juridische toestand deelgebied

| Type plan | Referentie |
|---|---|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Agrarisch gebied • Zone voor milieubelastende industrie • Natuurgebied |
| BPA's en RUP's | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA zonevremde bedrijven Fase I, deelplan 63 (1998) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) • Gem. RUP 'Casino Otegem' (2016) |
| Omgevingsvergunningen | <p><u>Deweer Gallery</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mei '71: vergunning verleend voor uitbreiden van weverij • Juni '77: vergunning verleend voor uitbreiden van bestaande werkplaats • December '82: weigering vergunning voor uitbreiden van een tapijtverwerkingsbedrijf • Februari '83: vergunning verleend voor uitbreiden van tapijtverwerkingsbedrijf • Juni '84: vergunning verleend voor verbouwing en uitbreiden burelen en showroom <p><u>Tuin & hobby Dewitte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maart '66: vergunning verleend voor bouwen van 2 kippenhokken • Januari '67: vergunning verleend voor bouwen van een woonhuis • November '70: vergunning verleend voor bouwen van een mestkuikenhok • Januari '95: vergunning verleend voor bouwen van een draadkuikenstal • April '97: vergunning verleend voor bouwen nieuwe braadkippenstal ter vervanging van oude braadkippenstal • Januari '02: vergunning verleend voor uitvoeren van gevelwijzigingen + dakherstellingen • 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 habitatrictlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | Niet aanwezig in het deelgebied <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 11 |
| Waterlopen (categorisering) | Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Kleine Ronsebeek (2^{de} categorie) |
| HAG | Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied |



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



Grafisch plan RUP Casino Otegem (2016)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Gewestplan

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

- natuurgebieden
- agrarische gebieden
- milieubelastende industrieën
- 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.

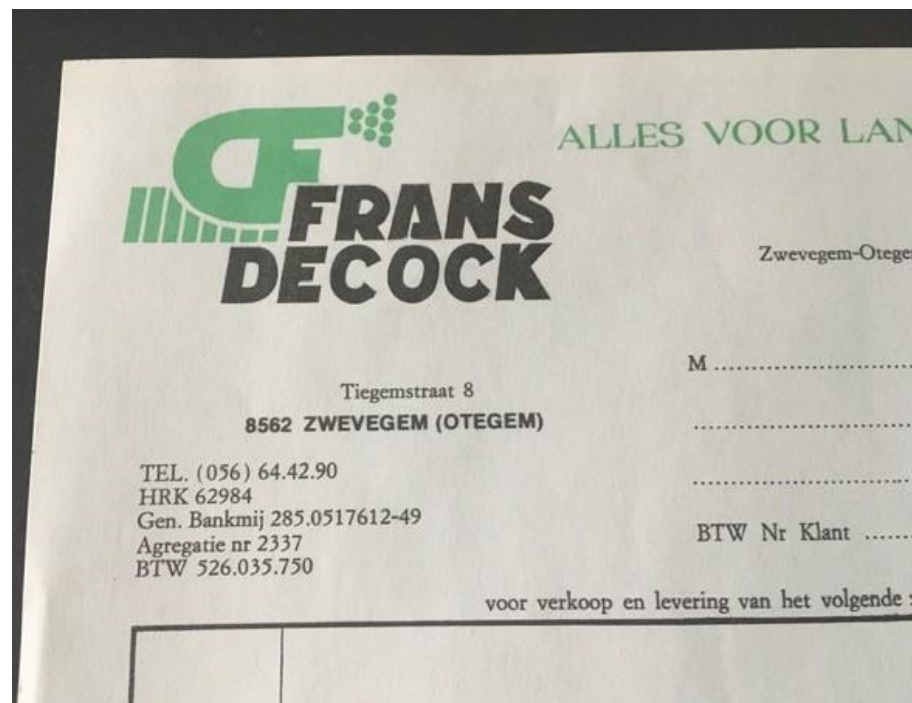
Tuin & hobby Dewitte is een historisch gegroeid bedrijf als nevenfunctie bij het aanpalende landbouwbedrijf. Gezien de zeer lange historiek wordt de aanwezigheid van een handelsfunctie als vergund geacht.



Eerste huis zij-aanzicht - foto van 1966 à 1968



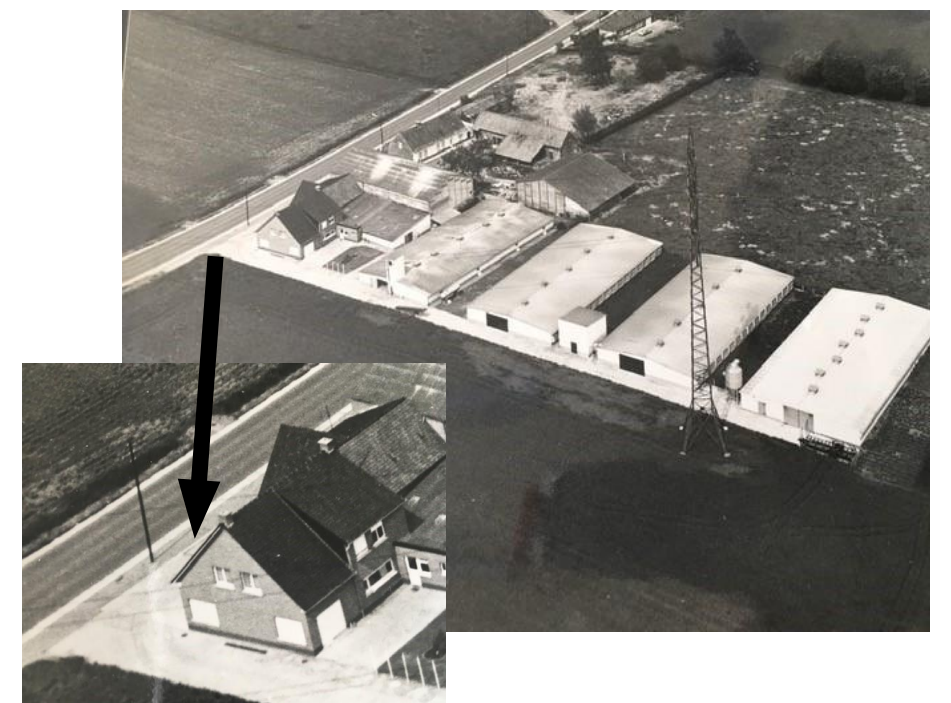
Eerste huis voor-aanzicht - loods gebouwd in 1968



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.

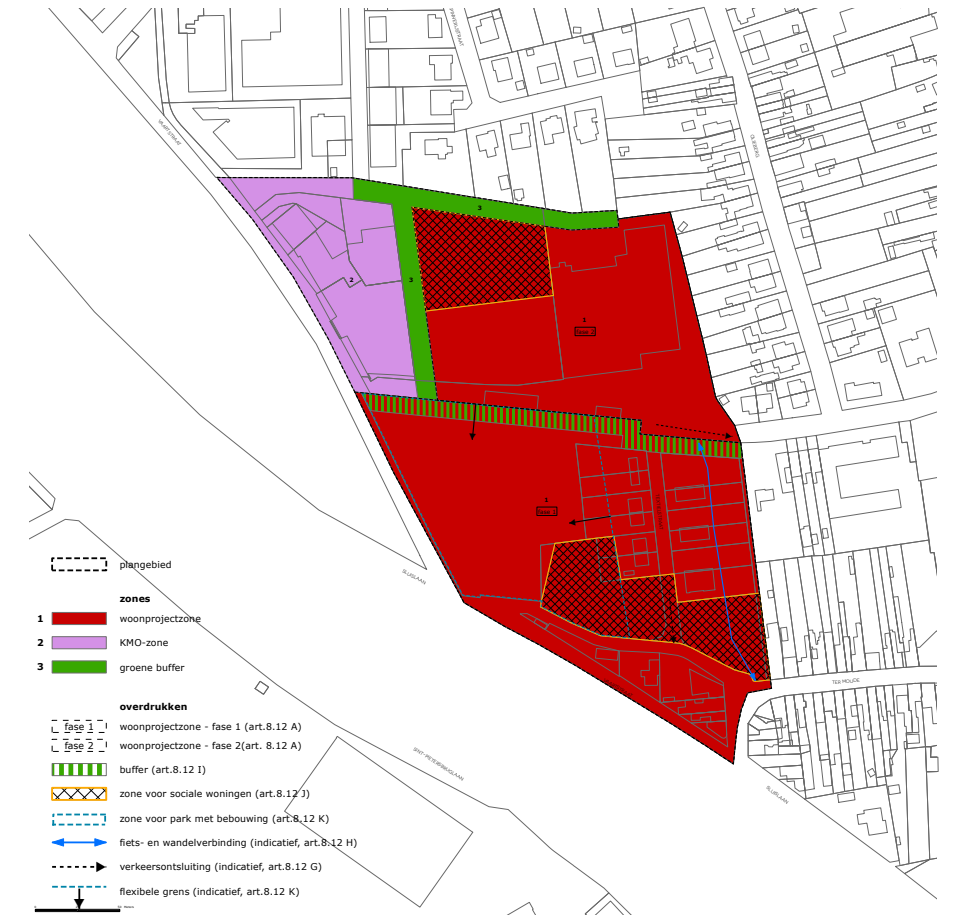
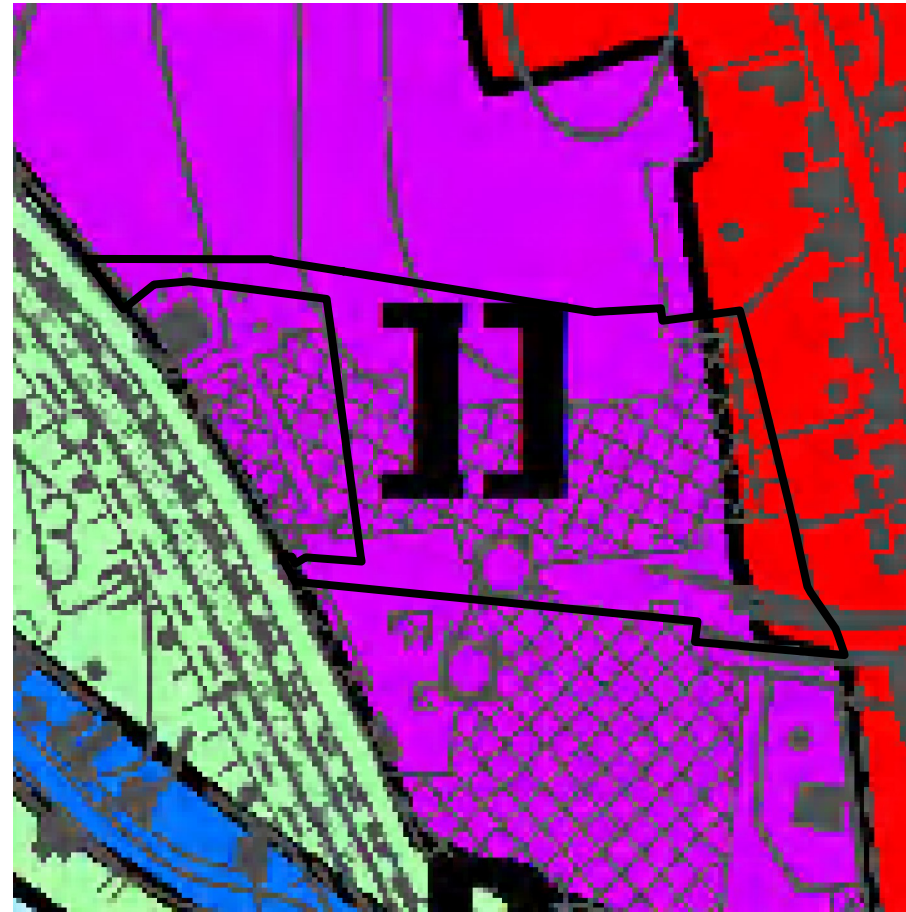
Het plangebied ligt volledig buiten het HAG of een belangrijke landschappelijke structuur. Het grenst wel aan een groene zone nabij het kanaal.

Overzicht juridische toestand deelgebied

| Type plan | Referentie |
|---|--|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Milieubelastende industrieën |
| BPA's en RUP's | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA Oliebergstraat (1999) • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' (2015) • Gem. RUP 'Bekaertsite Moen, bestemmingszone: woonprojectzone, KMO-zone en groene buffer (2008) • Ontheingingsplan 'RUP Bekaertsite' |
| Omgevingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • April '79: vergunning verleend voor bouwen van nieuw sanitair • April '81: vergunning verleend voor uitbreiden van een fabrieksafdeling voor magazijn • April '02: vergunning verleend voor wijzigen van terrein: afgraven terrein, later te gebruiken als parking en oprit (regularisatie 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 habitatrictlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | Niet aanwezig in het deelgebied <ul style="list-style-type: none"> • SBZ: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (1,3 km) • VEN: Vaarttaluds Moen en Orveytbos (1 km) |
| Buurtwegen | In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Sentier nr. 68 Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 28 |
| Waterlopen (categorisering) | Niet aanwezig |
| HAG | Het plangebied is niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied |



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



Grafisch plan RUP Bekaertsite-Moen (2008)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

Gewestplan

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

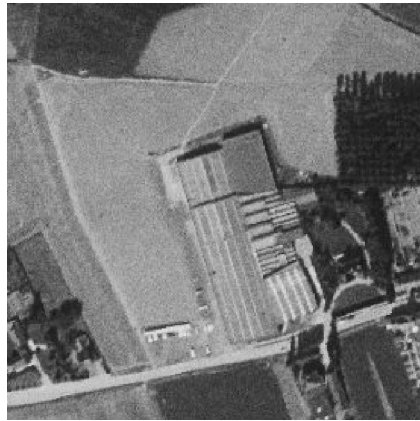
- woongebieden
- P parkgebieden
- N natuurgebieden
- II milieubelastende industrieën
- ontginningsgebieden; grondkleur
gemeenschapsvoorziening en openbaar nut
- bestaande waterwegen



Site Recupal gezien vanuit de Moense Beekstraat



Site Recupal gezien vanuit de Vaartstraat



1971



1990



2005



2019

ORTHOFOOTO'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 aanwezigheid zonder milieubelastend karakter toegestaan. 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

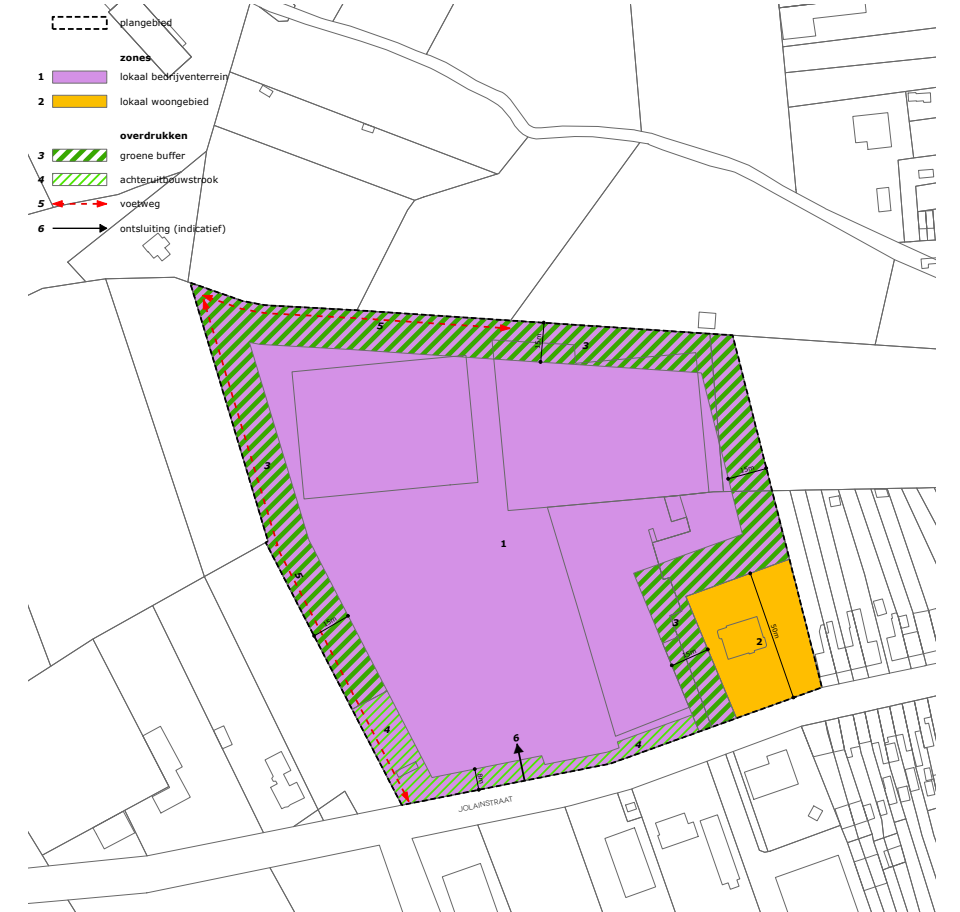
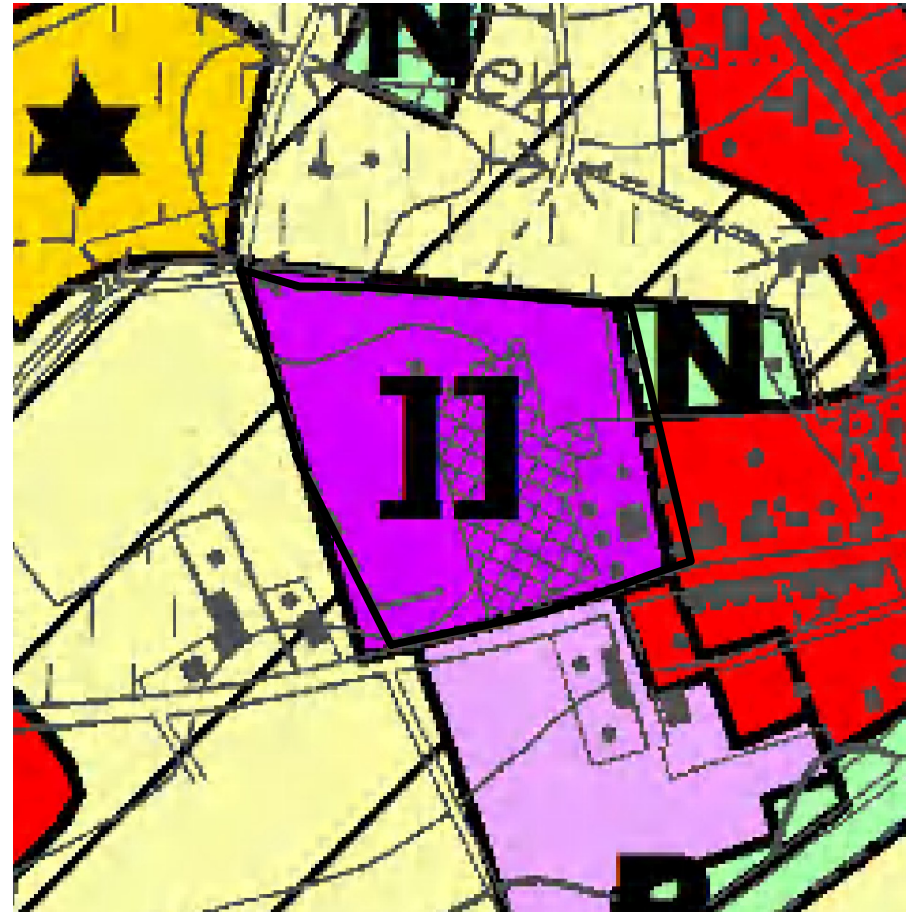
- De bedrijfssite grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Bovendien ligt het perceel dichtbij de beekvallei van de Gaverbeek.
- Het plangebied ligt op sommige grenzen net binnen het HAG. Bovendien grenst het perceel aan een perceel met een bos.

Overzicht juridische toestand deelgebied

| Type plan | Referentie |
|---|---|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Milieubelastende industrie • Woongebied • Natuurgebied |
| BPA | Plangebied grenst aan: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 2 Oude Spoorweg |
| RUP | Plangebied valt binnen volgende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> • Prov. RUP 'Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium' • Gem. RUP 'KMO-zone Jolainstraat', bestemmingszone: lokaal bedrijventerrein en lokaal woongebied |
| Omgevingsvergunningen | <ul style="list-style-type: none"> • April '68: vergunning verleend voor verbouwen van een tapijtweverij • Augustus '78: vergunning verleend voor bouwen stofopvangings scheermachines • November '83: vergunning verleend voor heropbouw en uitbreiding na brand bestaand bedrijf • November '92: vergunning verleend voor vervangen van bestaande buitenverharding • November '06: vergunning verleend voor wijzigen raampartijen en inplanten weegbrug • Mei '07: weigering vergunning voor bouwen van 4 silo's voor opslag • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • Villa (vastgesteld bouwkundig erfgoed) (middelhoge locuswaarde) |
| Vogel- en habitatrictlijngebied VEN-gebied, IVON-gebied | Niet aanwezig in het deelgebied <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • Buurtweg nr. 72: deze buurtweg loopt dood, een deel van het tracé werd afgeschafd Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Buurtweg nr. 122 ligt op de grens van het plangebied • Buurtweg nr. 130 is gedeeltelijk afgeschafd 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/Middenschalg, maart 2021)



Grafisch plan RUP KMO-zone Jolainstraat (2011)



GRB (bron: Digitaal Vlaanderen, juni 2022)

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

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



Site Biologic gezien vanuit de Jolainstraat



Site Biologic gezien vanuit de Jolainstraat

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

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

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

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

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

4.2. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

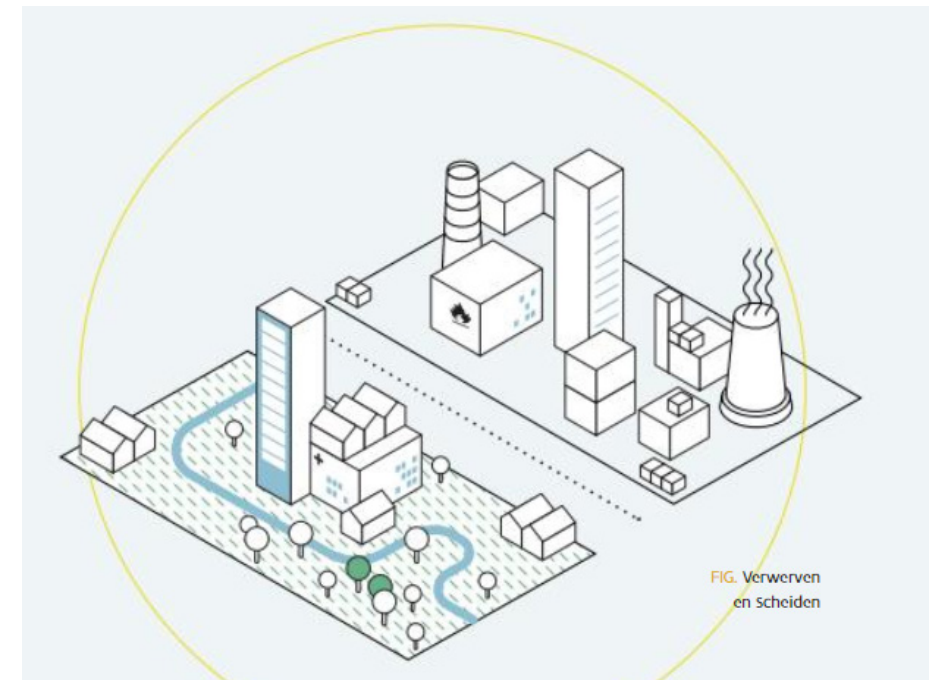
De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen:

- Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag. Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
- Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken. Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende 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:

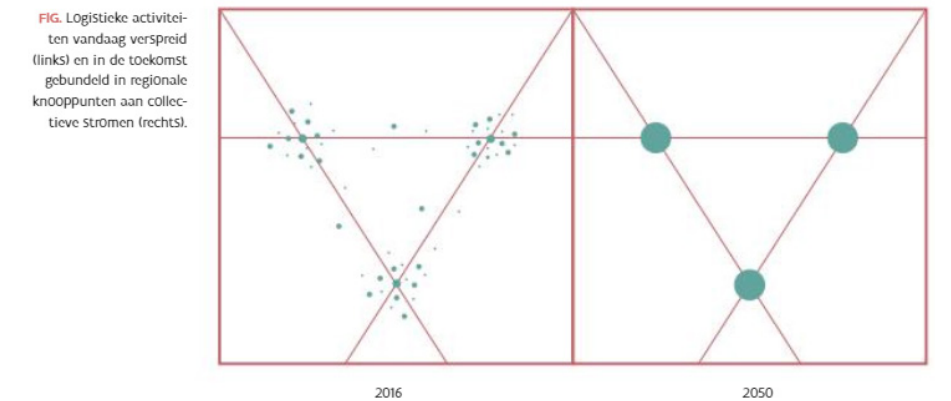
1. Gedeeld en meervoudig gebruik
2. Robuustheid en aanpasbaarheid
3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
6. Klimaatbestendigheid
7. Energetische 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 vervoersknoep of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijke rendementsoverwegingen aangewezen is.
- Robuuste open ruimte. De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de openruimtebestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande 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



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 zonevrije 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 zonevrije 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 golvende 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 zonevrije 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:

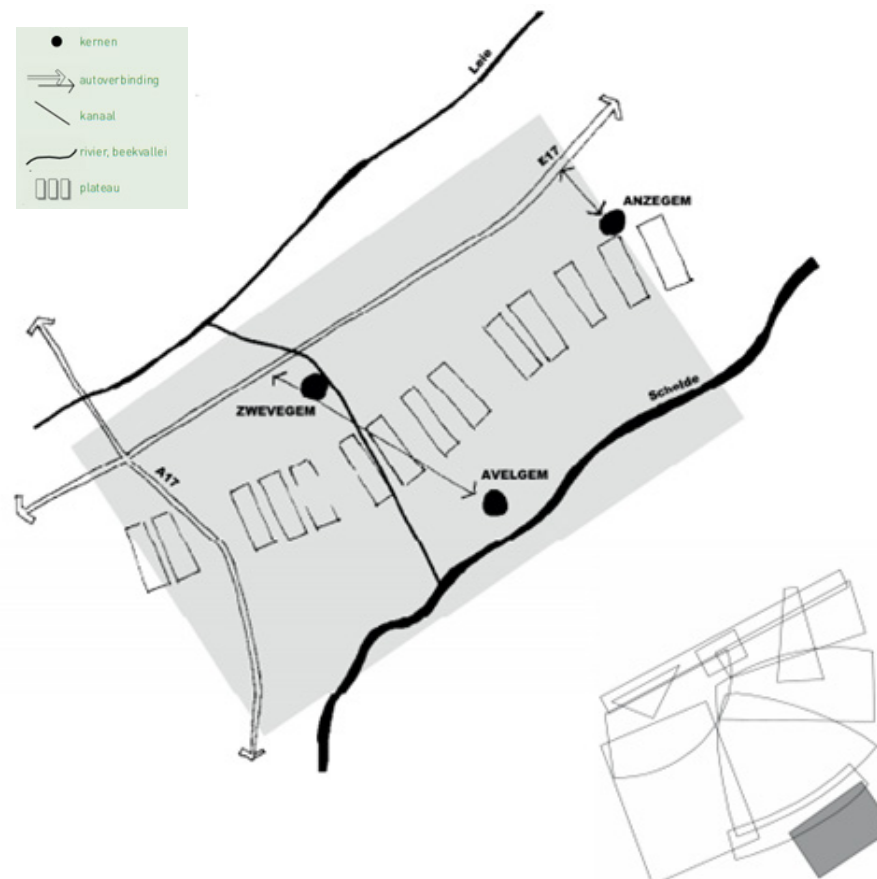
- Herkennen en erkennen van het fysisch systeem
- Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte
- Uitbouwen van een netwerk van kernen
- De identiteit van het cultuurlandschap geeft richting aan haar toekomstige ontwikkelingen

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

| Criterion | Positieve evaluatie |
|--|--|
| Ruimtelijke impact | |
| 1. Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving | De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving: - 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, parkeerterrein) is kleiner dan 5 000 m ² . |
| 2. Situering in het landschap ¹⁾ en voorkomen van het bedrijf | - Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. - Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtszones ²⁾ of natuurverbingsgebieden. - Het bedrijf komt niet alleenstaand voor in een open-ruimte verbinding, op een structurende reliëfcomponent of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting). - Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand. |
| 3. Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorps gezichten, of bakens in het landschap | Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder). |
| 4. Historiek van het ruimtegebruik | Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart vóór het bestaan van het ontwerp-gewestplan of heeft een bouwvergunning verkregen door de opvolregel 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 vrachtovervoer; bv. geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt. |
| 9. Bereikbaarheid | De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf; het bedrijf dient gesitueerd te zijn aan een bovenlokale weg of aan een voor het bedrijf goed uitgeruste lokale weg die er op korte afstand aansluiting mee maakt. |
| 10. Clustergebonden karakter, afzetmarkt | De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter, toelevering, afzet). |
| 11. Ontsluiting door openbaar vervoer | Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer of organiseert zelf collectief vervoer. |
| Sociaal- en bedrijfseconomische criteria | |
| 12. Investerings | Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn. |
| 13. Productieproces | De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds. |
| 14. Beschikbaarheid gebouwen | Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf. |
| 15. Tewerkstelling | Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling en de tewerkstelling is de laatste 5 à 10 jaar sterk gegroeid. |

ebiedindicaties of selecties aangegeven in ruimtelijke structuurplannen (natuurlijke structuur, landschappelijke structuur) indien oorkomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen
ebiedindicaties 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 zonevrije 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.

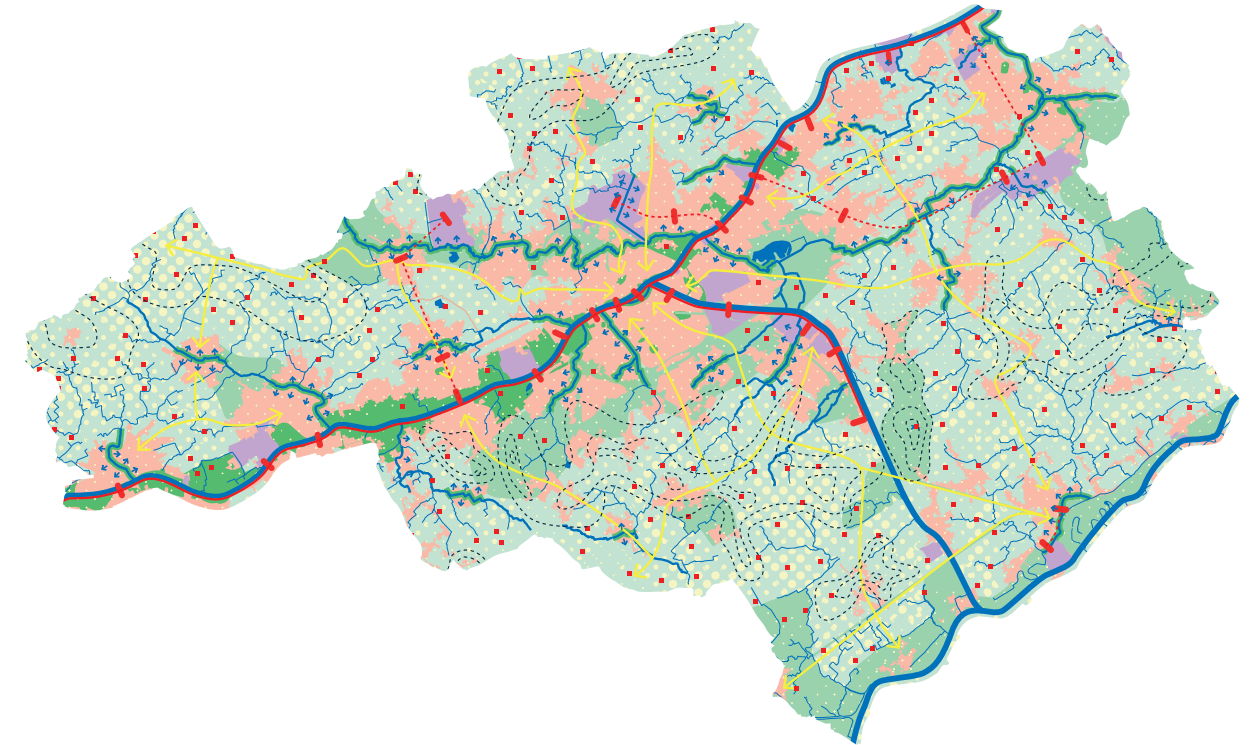
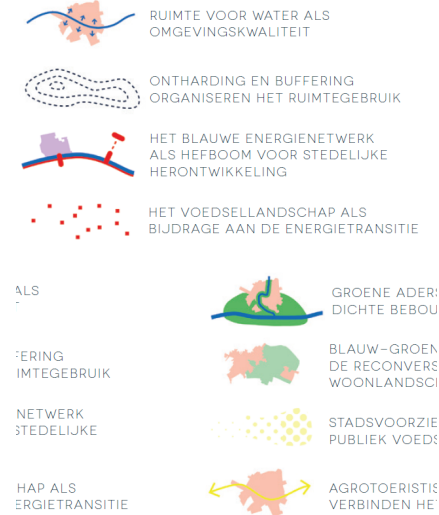
- Kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk
- Versterken van kernen en stedelijk netwerk
- Activeren van productieve landschappen

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:

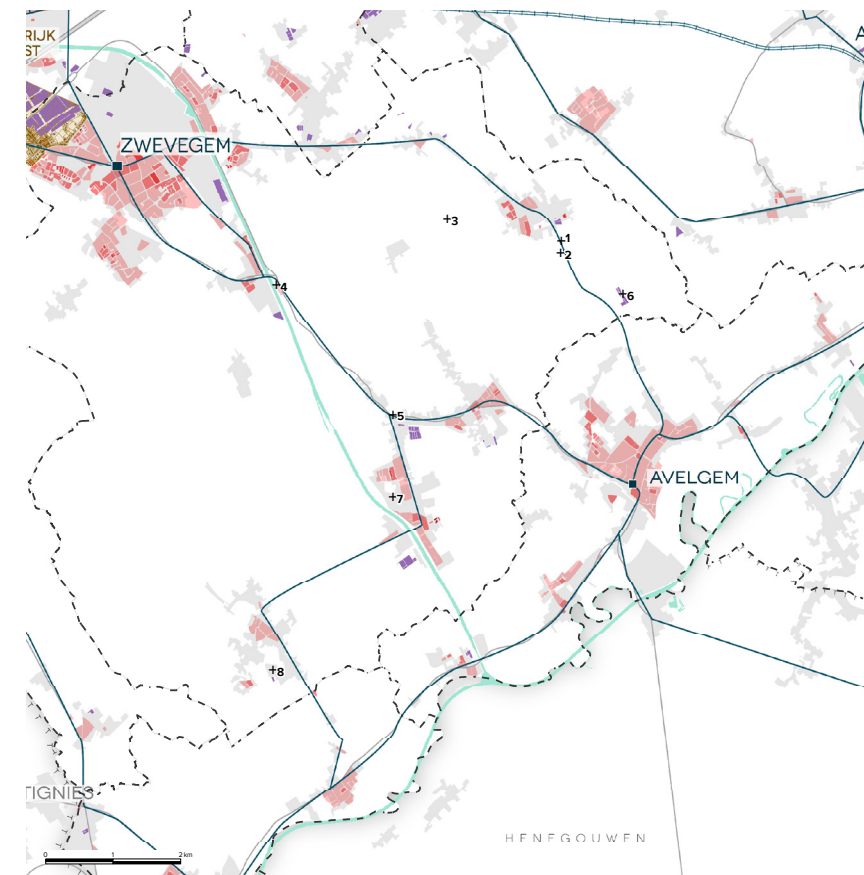
- Verweven van functies. Diverse projecten tonen aan dat vormen van bedrijvigheid ruimtelijk te verzoenen zijn in kernen. Engageren voor behoud van ondernemen in de kern.
- Renovatie en hergebruik voor ondernemen en wonen. Onder het motto paars blijft purper prioriteit aan nieuwe bedrijfsactiviteiten 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.



Syntheschema Regiovisie (2018)

Versterken van kernen en stedelijk netwerk

Bron: ruimtelijke regiovisie Leiedal, juli 2017



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.

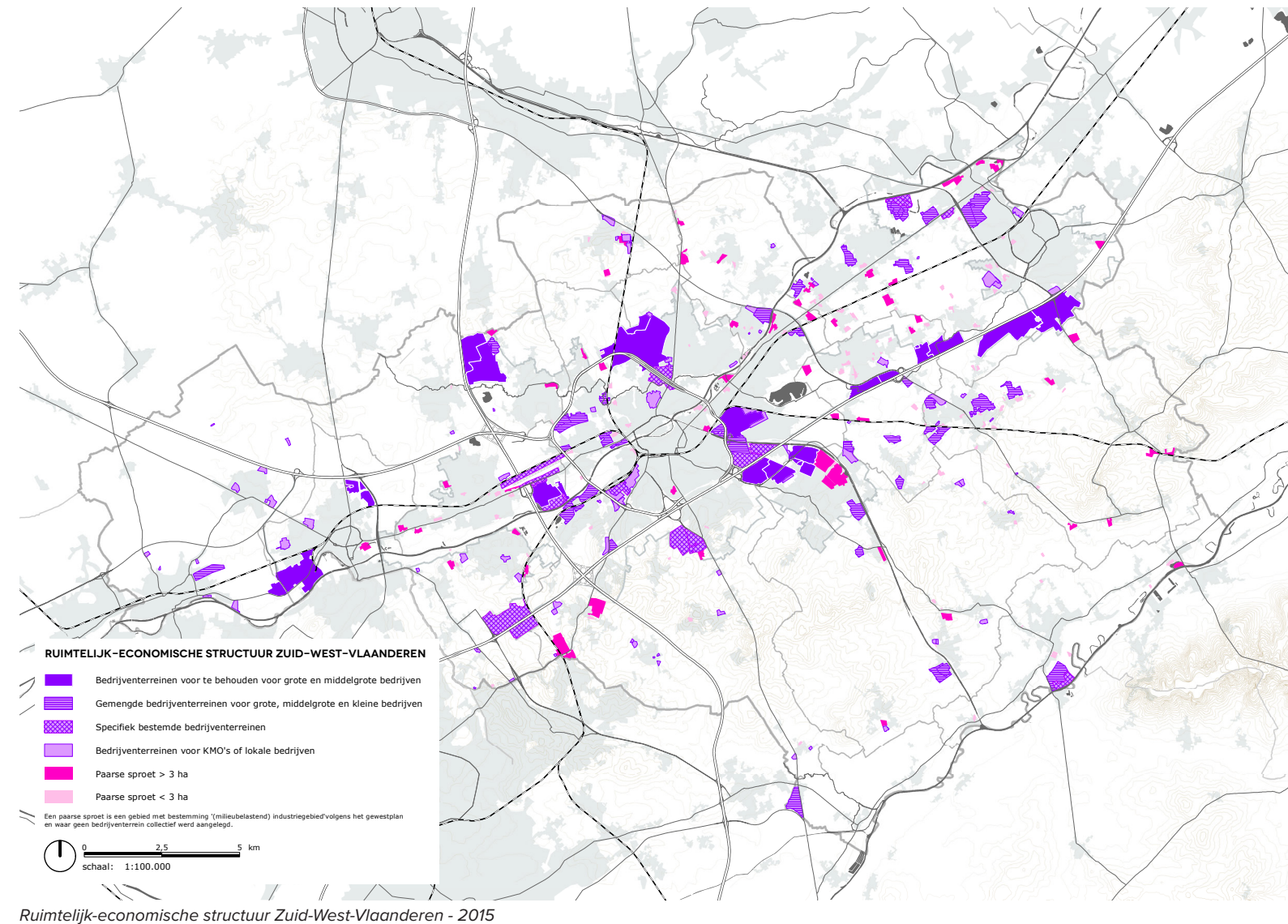
Concreet wordt in deze visie ingezet op een aantal doelstellingen:

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

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

- Trapsgewijze afweging: vertrekkend vanuit sturend principe “paars blijft 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.



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 infrastructuur, 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.

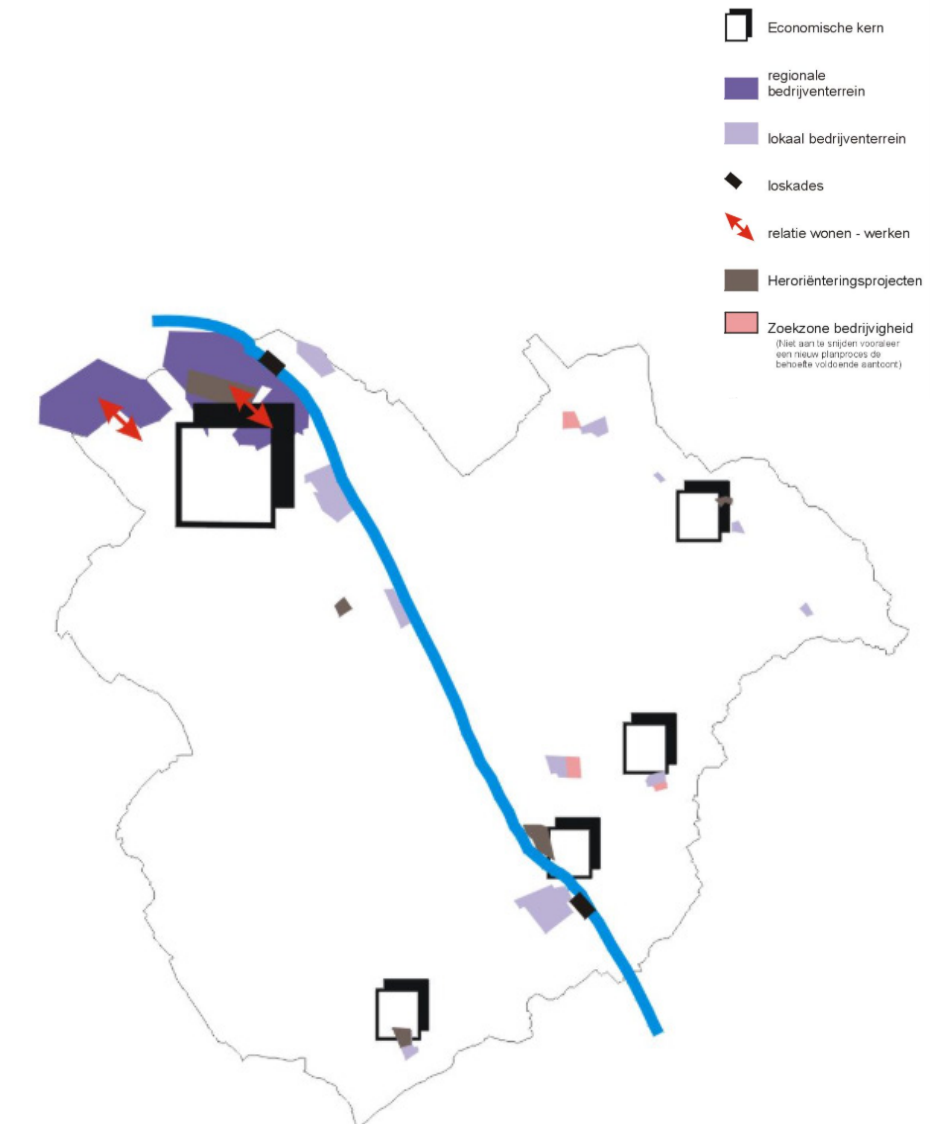
Bedrijfsspecifieke aftoetsingscriteria

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:

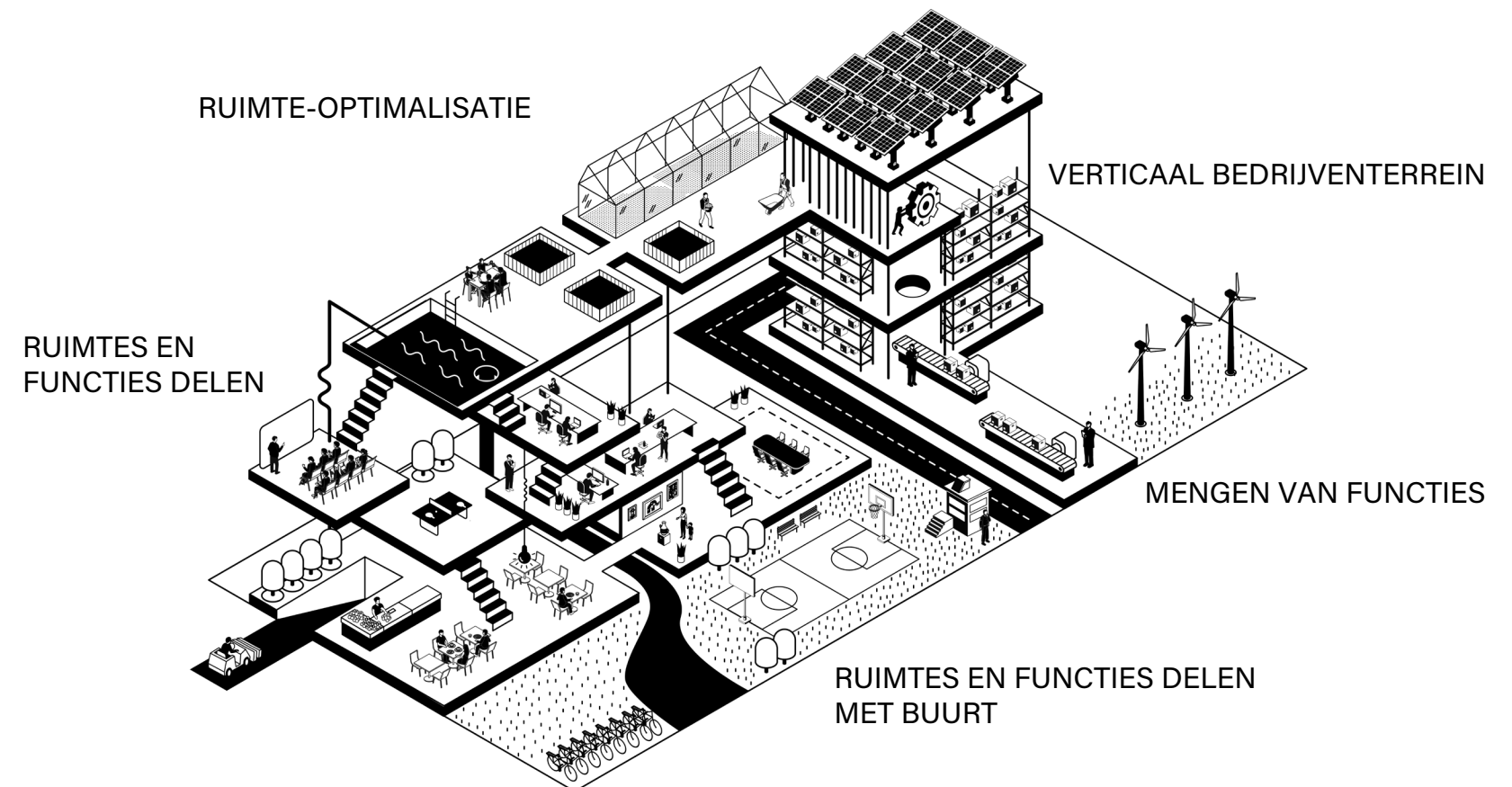
- Ruimte-optimalisatie van een bedrijf
- Functies delen op een bedrijventerrein
- Tijdelijke en flexibele benutting van ruimte op een bedrijventerrein
- Functies op een bedrijventerrein delen met de buurt
- Mengen van functies op een bedrijventerrein
- Stapelen van een bedrijventerrein.

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 herbesteding 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

| | | | |
|--|----|---|-----|
| | | BEZETTING | |
| | 10 | • leegstand en lage locatiescore (dynamiekscore = laag) | = 0 |
| | 9 | • leegstand en hoge locatiescore (paars blijft purper) | +0 |
| | 8 | • 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 |
| | 0 | • gedeeltelijke uitbreiding binnen het BPA | +2 |
| | 0 | • BPA volledig benut, geen extra uitbreiding mogelijk | +3 |

algemene scoretabel bedrijfslocatie

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

een RUP.

- Indien er geen vraag gekend is of het enkel gaat om een vraag tot legitimatie 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.

Sites die binnen het RUP werden opgenomen

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'.

| DYNAMIEK LOCATIE | METHODIEK | | | | | |
|---------------------|---|---|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | laag laag | hoog laag | laag hoog | laag hoog | hoog hoog | 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

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

