

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Bellegem manpadstraat (gemeente Kortrijk)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/274,
Brugge, 05/09/2013**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Stad Kortrijk
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Bellegem Manpadstraat'



september 2013, **besluit**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerper - ruimtelijk planner:

Steven Hoornaert

In samenwerking met:

Wilfried Vandeghinste

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

De Burgemeester

Vincent Van Quickenborne

De Schepen van Ruimtelijke Ordening

Wout Maddens

De Gemeentesecretaris

Geert Hillaert

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 6 juli 2012

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 4 februari 2013

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: van 1 maart 2013 tot en
met 29 april 2013

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 22 mei 2013

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
1 juli 2013

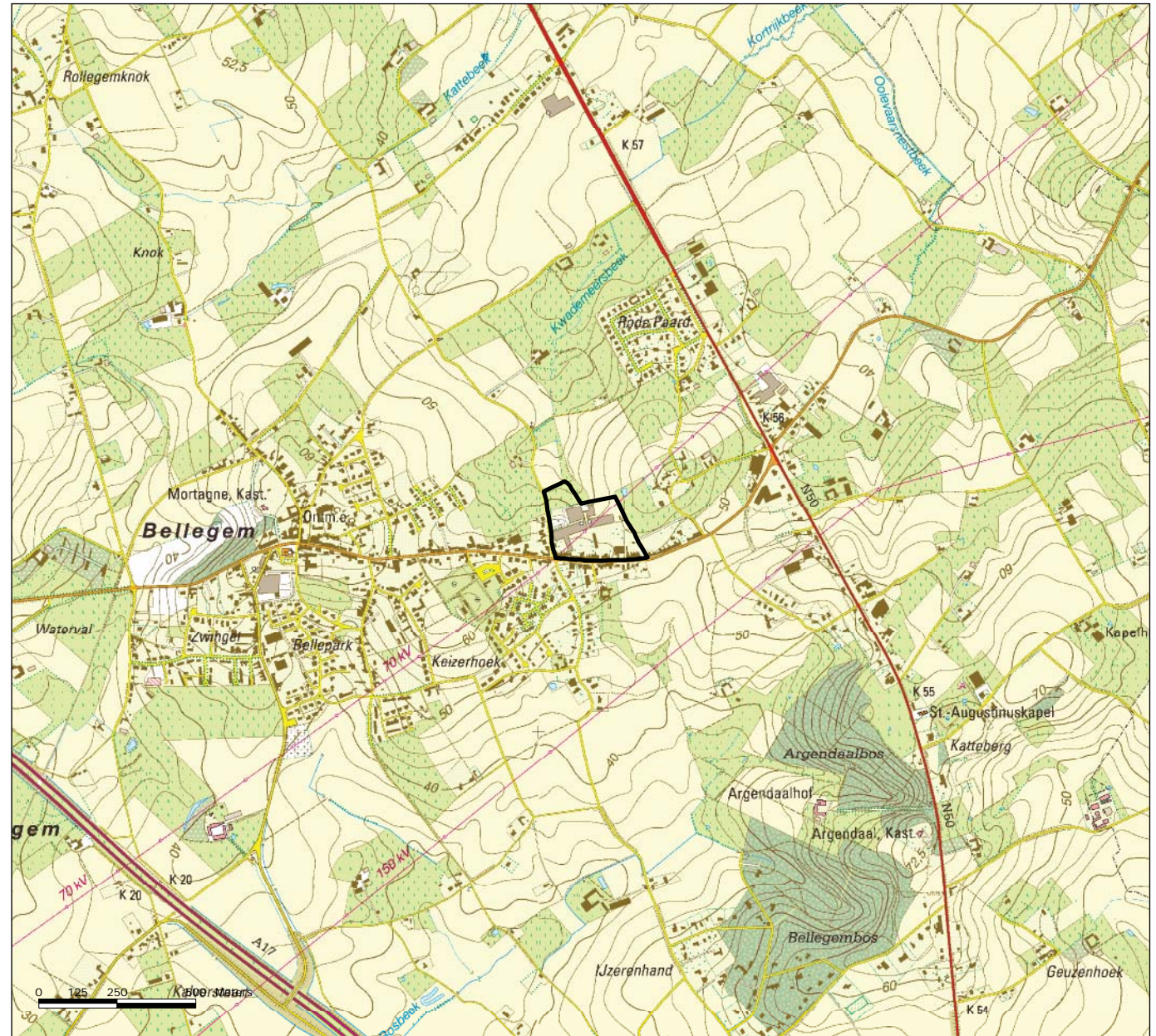
Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan: 5 september 2013

Figurenindex


Inhoudsopgave

	6.3.	Beoordeling nabijheid Seveso-bedrijven	46	figuur 01: Situering - topografische kaart	4
	6.4.	Relatie met herbevestigd agrarisch gebied	46	figuur 02: Feitelijke toestand - gebouwen- en functiekaart	6
	6.5.	Buurtwegentoets	46	figuur 03: Feitelijke toestand - reliëf	8
	7.	Ruimtebalans	48	figuur 04: Feitelijke toestand - orthofoto	9
1.		Inleiding	5	figuur 05: Fotoreportage	11
1.1.		Ligging	5	figuur 06: Juridische toestand - gewestplan	19
1.2.		Onderwerp van het RUP	5	figuur 07: Juridische toestand - BPA's en RUP's	20
1.3.		Afbakening van het RUP	5	figuur 08: Juridische toestand - verkavelingen	21
	8.	Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie	48	figuur 09: Herbevestiging agrarisch gebied	22
2.		Feitelijke toestand	7	figuur 10: Inventaris bouwkundig erfgoed	23
2.1.		Gemengde bebouwing Bellegemsestraat	7	figuur 11: GRS Kortrijk - gewenste ruimtelijke structuur Bellegem	25
2.2.		Voormalige site Emdeka	7	figuur 12: Globale ruimtelijke opties RUP Bellegem Manpadstraat	26
2.3.		Landbouwgebied ten noorden	7	figuur 13: Onderzoek bedrijvenzone - terreinkenmerken	30
2.4.		Fotoreportage	10	figuur 14: Onderzoek bedrijvenzone - reliëf & ontsluiting	33
	9.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	50	figuur 15: Inrichtingsprincipes	34
3.		Juridische toestand	18	figuur 16: Inrichtingsplan	36
	10.	Verordenend grafisch plan	50	figuur 17: Inrichtingsplan - variante met depot Bockor	38
4.		Planningscontext	24	figuur 18: Watertoetskaarten (deel 1)	41
4.1.		Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	24	figuur 19: Watertoetskaarten (deel 2)	43
4.2.		Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	24	figuur 20: Kaarten plan-MER screening	45
4.3.		Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk	24	figuur 21: Atlas der buurtwegen	47
5.		Visievorming	27	figuur 22: Grafisch register planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade	49
5.1.		Globale ruimtelijke opties	27	figuur 23: Verordenend grafisch plan	51
5.2.		Ontwerpend onderzoek lokaal bedrijventerrein	31		
6.		Technische screening	40		
6.1.		Watertoets	40		
6.2.		Screening plan-MER	44		

figuur 01: Situering - topografische kaart



Legende

 plangebied



schaal: 1/20.000

1. Inleiding

1.1. Ligging

Het plangebied van het RUP 'Bellegem Manpadstraat' is gelegen aan de oostelijke rand van de bebouwde kern van Bellegem, deelgemeente van de stad Kortrijk.

Bellegem bevindt zich in het glooiend landschap van het Leie-Schelde interfluvium. Bellegem is gelegen op één van de heuveltoppen die de waterscheidingslijn tussen het Leie- en Scheldebekken vormen. Het landschap wordt gekarakteriseerd door landbouwakkers, weilanden en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, bomenrijen, veedrinkpoelen, boomgaarden...). De hellingen worden gekenmerkt door bebossing (bvb. Bellegembos). Ten oosten bevindt zich de gewestweg N50, die Kortrijk verbindt met de stad Doornik.

1.2. Onderwerp van het RUP

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Bellegem Manpadstraat' wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

Voorgeschiedenis:

Op 8 augustus 2001 werd de nv Emdeka door de Rechtbank van Koophandel van Kortrijk failliet verklaard. Emdeka was een relatief grootschalige meubelfabriek op een terrein van ruim 2 ha nauw aansluitend bij de kern van Bellegem.

Via dit RUP worden volgende elementen behandeld:

- De herbestemming van het gebied voor milieubelastende industrie naar zone voor kleine en middelgrote bedrijven
- Relatie met de omgeving en omliggende bebouwing en functies
- Opheffen van zonevreemdheid van tuinen met mogelijkheid van garageweg voor woningen langs de Bellegemsestraat
- Ruimtelijk-planologische vertaling in een RUP met verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften.

1.3. Afbakening van het RUP


Het plangebied van het RUP 'Bellegem Manpadstraat' wordt begrensd:

- ten zuiden door de Bellegemsestraat, die de verbinding vormt tussen de gewestweg N50 en de dorpskern en die de hoofdstraat is van Bellegem;
- ten westen door de Manpadstraat;
- ten noorden en ten oosten door perceelsgrenzen, die tevens samenvallen met de gewestplangrens tussen milieubelastend industriegebied en agrarisch gebied.


figuur 02: Feitelijke toestand - gebouwen- en functiekaart

Legende


 Plangebied


 Gemengde bebouwing langs Bellegemsestraat met volgende niet-woonfuncties:


1. Cultuurcentrum De Wervel/Den Bouw
2. Kinderopvang Prikballon
3. Elektrohandelszaak Snoeck
4. Café De Postiljon
5. Website/softwarebedrijf Datacap.be
6. Landbouwbedrijf Den Nolinck
7. Verzekeringen KBC - Vandemeulebroecke
8. Binnenhuisdecoratiezaak Decorette
9. Bakkerij-patisserie Christ
10. Handelszaak/bedrijf Keukens Vervenne
11. Opslagloods (onbekend)
12. Opslag electro Taelman (zie nr. 16)
13. Aannemersbedrijf Lefebvre
14. Bloemenzaak Amaranthus
15. Kinésithérapie Lies Christiaens
16. Elektrohandelszaak Taelman

 Voormalige bedrijfssite Emdeka

 Woonverkavelingen

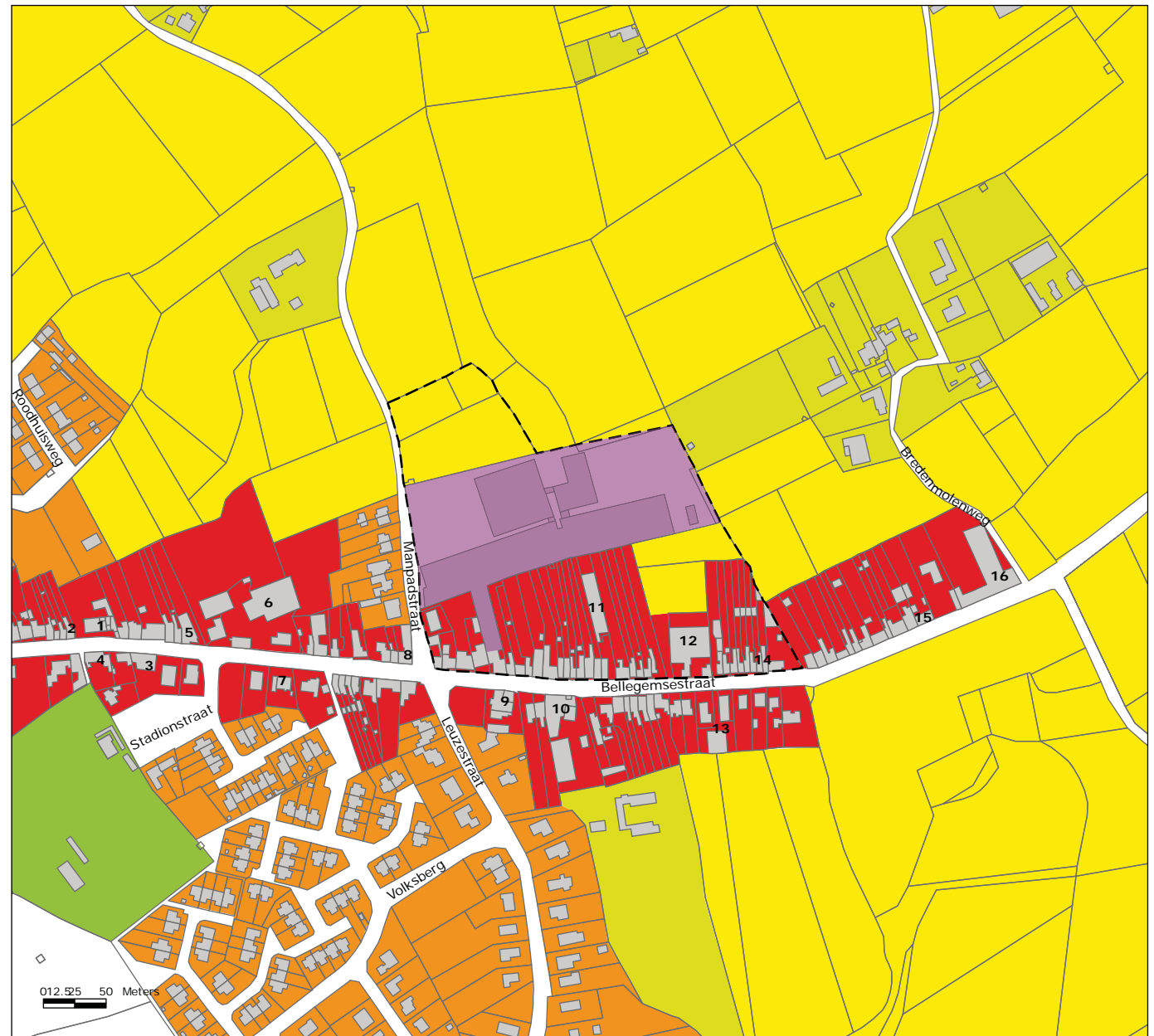
 Verspreide woningen, tuinen & constructies in open ruimte

 Open ruimte (landbouwakkers, weilanden, braakliggende grond)

 Voetbalvelden WhiteStar Bellegem



schaal: 1/5.000



2. Feitelijke toestand

In de bestaande, feitelijke toestand omvat het plangebied volgende deelzones:

2.1. Gemengde bebouwing Bellegemsestraat

De Bellegemsestraat vormt de hoofdontsluitingsweg van het centrum van Bellegem naar de gewestweg N50 Kortrijk-Doornik. Langs deze Bellegemsestraat is een lintbebouwing historisch gegroeid, hoofdzakelijk bestaande uit ééngezinswoningen en plaatselijk aangevuld met handelszaken, kleine bedrijven, opslagplaatsen, kantoren en diensten.

Een aantal achterliggende perceelsdelen liggen braak. Er is geen bebouwing aanwezig in het plangebied die deel uitmaakt van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De bebouwing langs de Bellegemsestraat wordt in het oosten thv de Bredenmolenweg begrensd door de elektrozaak Taelman. Hiervoor werd recent een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt omwille van een planologisch attest (RUP Bredenmolenweg).

2.2. Voormalige site Emdeka

Toegang

De bedrijfssite Emdeka was toegankelijk vanop de Manpadstraat over zo goed als de volledige breedte van het perceel. Dit eerste deel van de Manpadstraat is relatief breed; ten noorden van de site Emdeka versmalt de Manpadstraat tot een landelijke weg.

Bebouwing

Op de voormalige bedrijfssite van Emdeka zijn er vier loodsen, die onderling verbonden waren via

sassen (op het gelijkvloers) of bruggen (via eerste verdieping). De gebouwen worden niet meer gebruikt sinds 2004. De gebouwen hebben geen specifieke erfgoedwaarde. Vooral de zuidwestelijke loods is in slechte staat. De vrije hoogte in de loodsen is in de meeste gevallen beperkt. De loodsen bestaan zo goed als overal uit twee bouwlagen, inspelend op het reliëf op de site. Recentelijk werd een deel van de bedrijfsgebouwen afgebroken in functie van de reconversie van de site. Het bedrijf Emdeka had ook een toegangsgebouw (kantoor) gelegen langs de Bellegemsestraat.

Reliëf, waterhuishouding en groen

Van noord naar zuid kent de site een hoogteverschil van een viertal meter. Ook van west naar oost is het reliëf sterk aanwezig met centraal een laagte en in het oostelijk deel een steilere helling.

De site of de onmiddellijke omgeving ervan maken geen deel uit van risicozones voor overstroming. Een gecategoriseerde waterloop is in de omgeving van de site niet aanwezig.


Er is geen hoogstammig groen aanwezig met bijzondere waarde. Langs de noordelijke rand van de site is een smalle groenstructuur aanwezig, die functioneert als groenbuffer naar het landschap toe. In het noordoosten van de site is een deel van het terrein nog braakliggend. Hier bevindt zich ook een waterbufferbekken.

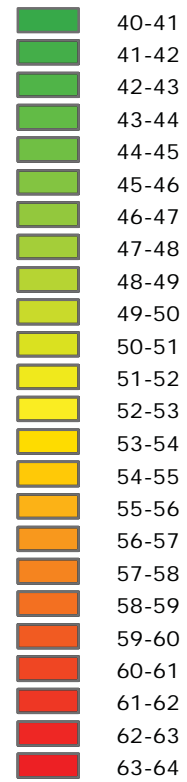
2.3. Landbouwgebied ten noorden

Het perceel ten noorden van de site emdeka dat op het gewestplan als milieubelastend industriegebied bestemd is, wordt gebruikt als weiland. Dit weiland maakt deel uit van het landbouwgebied, dat Bellegem omringt.

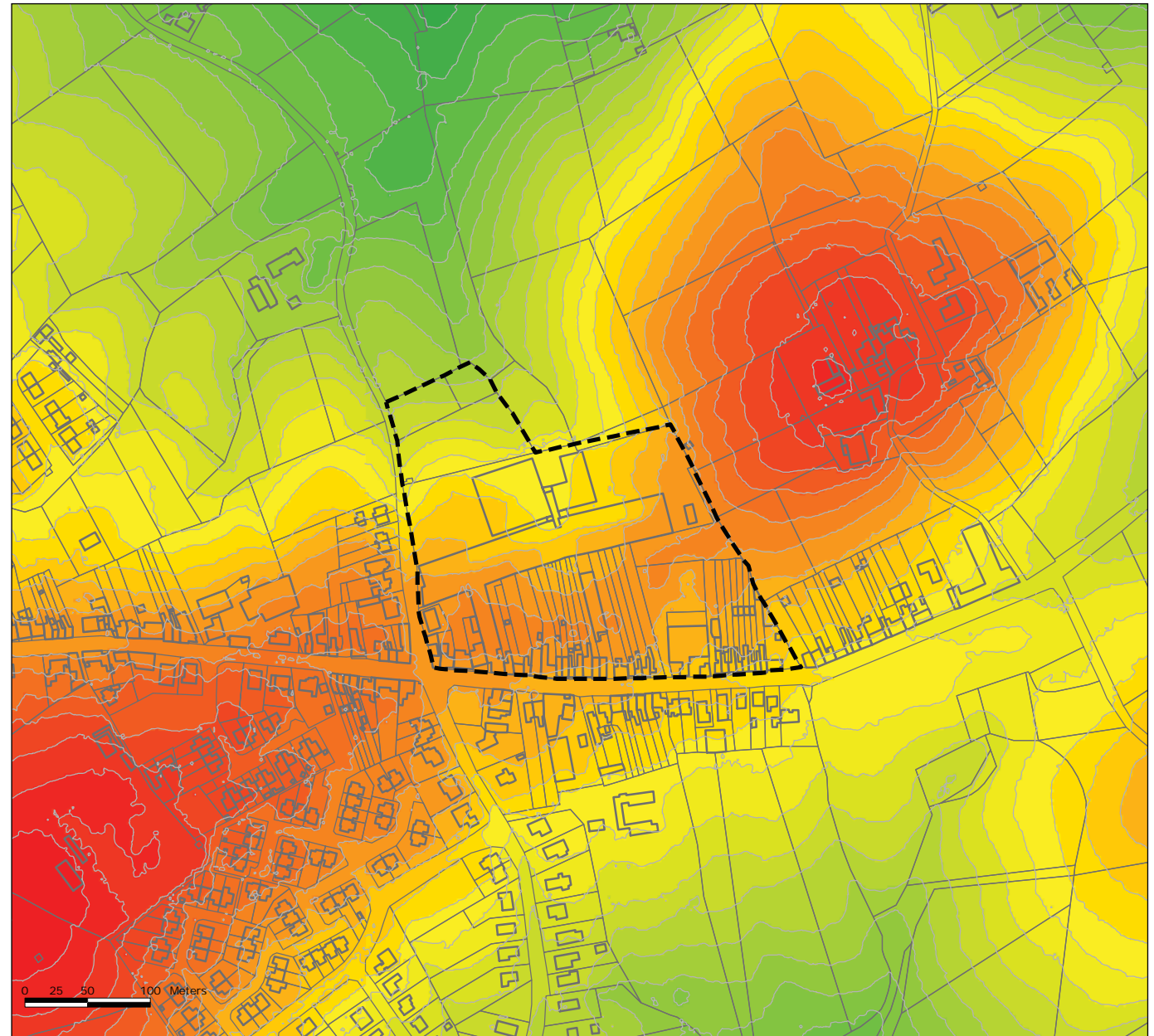
figuur 03: Feitelijke toestand - reliëf

Legende

 plangebied




schaal: 1/5.000





figuur 04: Feitelijke toestand - orthofoto

Legende

 plangebied



schaal 1/2.500

2.4. Fotoreportage

Foto's 1 & 2: zicht op de rijwoningen langs de Bellegemsestraat.

Foto 3: zicht op de rijwoningen langs de Bellegemsestraat met centraal het perceel, waar recent het voormalige kantoorgebouw van Emdeka is afgebroken. Het aanpalende appartementsgebouw is met de voorbouwlijn wat teruggetrokken t.o.v. de Bellegemsestraat.

Foto 4: zicht vanuit de Manpadstraat op het kruispunt met de Bellegemsestraat.

Foto 5: zicht op de oprit naar de achterliggende loods langs de Bellegemsestraat, die als opslagruimte wordt gebruikt door de electro-handelszaak Taelman.

Foto 6: zicht op de garageweg die vanaf de Bredenmolenweg aansluit op de achtertuinten van de percelen langs de Bellegemsestraat.



1



2



3



4



5



6

figuur 05: Fotoreportage



NR 1



NR 2



NR 3





NR 4



NR 5



NR 6
NR 7





NR 8



NR 9



NR 10
NR 11





NR 12
NR 14



NR 13



NR 15





NR 16



NR 17

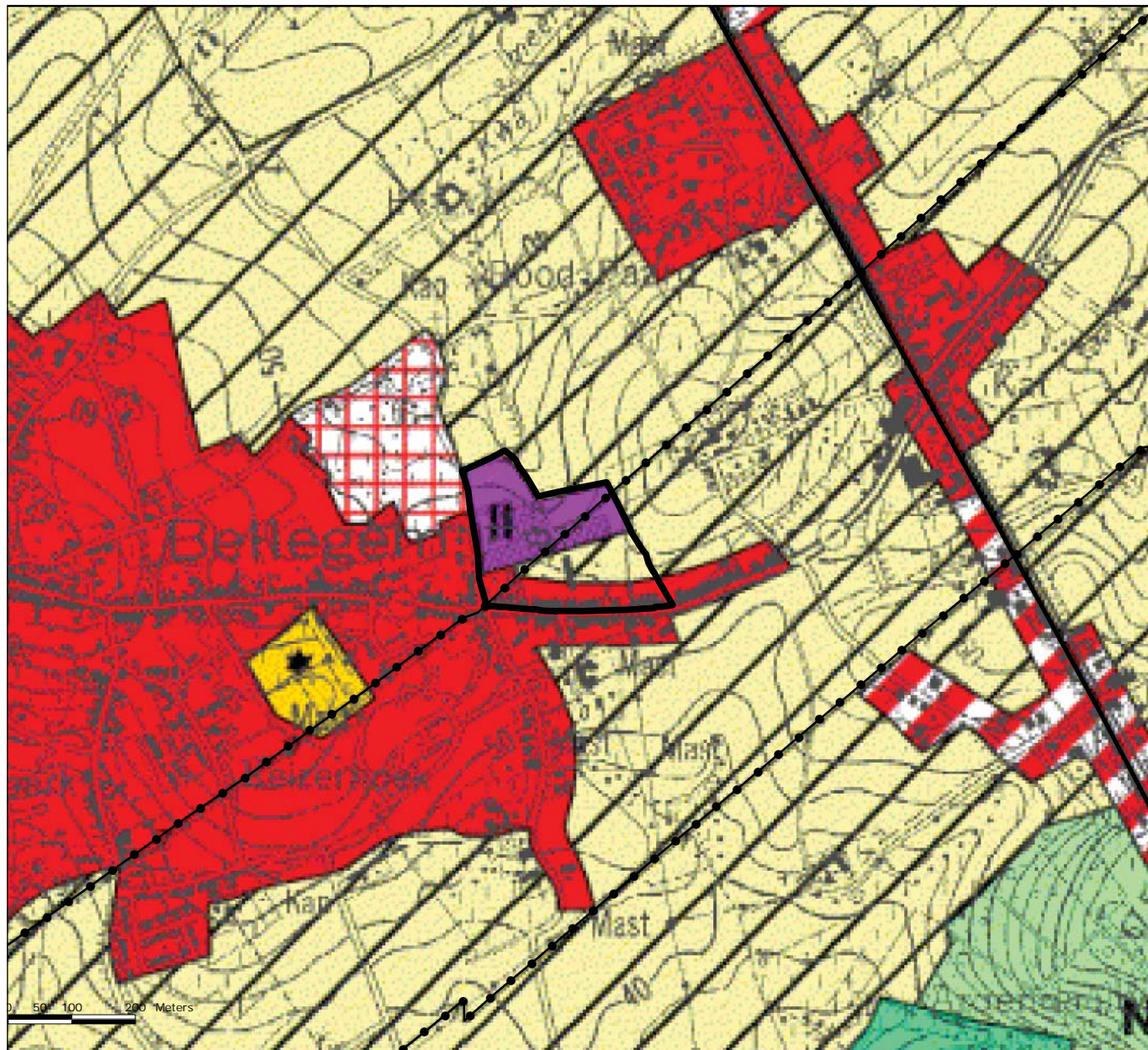






3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) bestemt het plangebied als: <ul style="list-style-type: none"> • gebied voor milieubelastende industrieën • landschappelijk waardevol agrarisch gebied • woongebied
BPA	Geen binnen het plangebied
RUP	Geen binnen het plangebied
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Geen binnen het plangebied
Milieuvergunningen	De vroegere milieuvergunningen van het bedrijf Emdeka zijn niet meer relevant.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen binnen het plangebied
Vogelrichtlijngebied, Habitatrictlijngebied, VEN-gebied, IVON-gebied	Geen binnen het plangebied
Buurtwegen	Geen binnen het plangebied
Waterlopen (categorisering)	Geen binnen het plangebied
Herbevestigd agrarisch gebied	Alle delen die in het gewestplan bestemd waren als landschappelijk waardevol agrarisch gebied werden herbevestigd.
Gemeentelijke verordeningen	Geen verordeningen relevant voor dit plangebied



figuur 06: Juridische toestand - gewestplan

Legende

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie



schaal: 1/10.000

figuur 07: Juridische toestand - BPA's en RUP's

Binnen het plangebied zijn geen BPA's (bijzondere plannen van aanleg) of RUP's (ruimtelijke uitvoeringsplannen) van kracht.

Ten westen van het plangebied is het BPA Bellegem nr. 3c 'Nieuwstraat' van kracht.

Ten oosten van het plangebied is het gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 'Bredenmolenweg' van kracht.

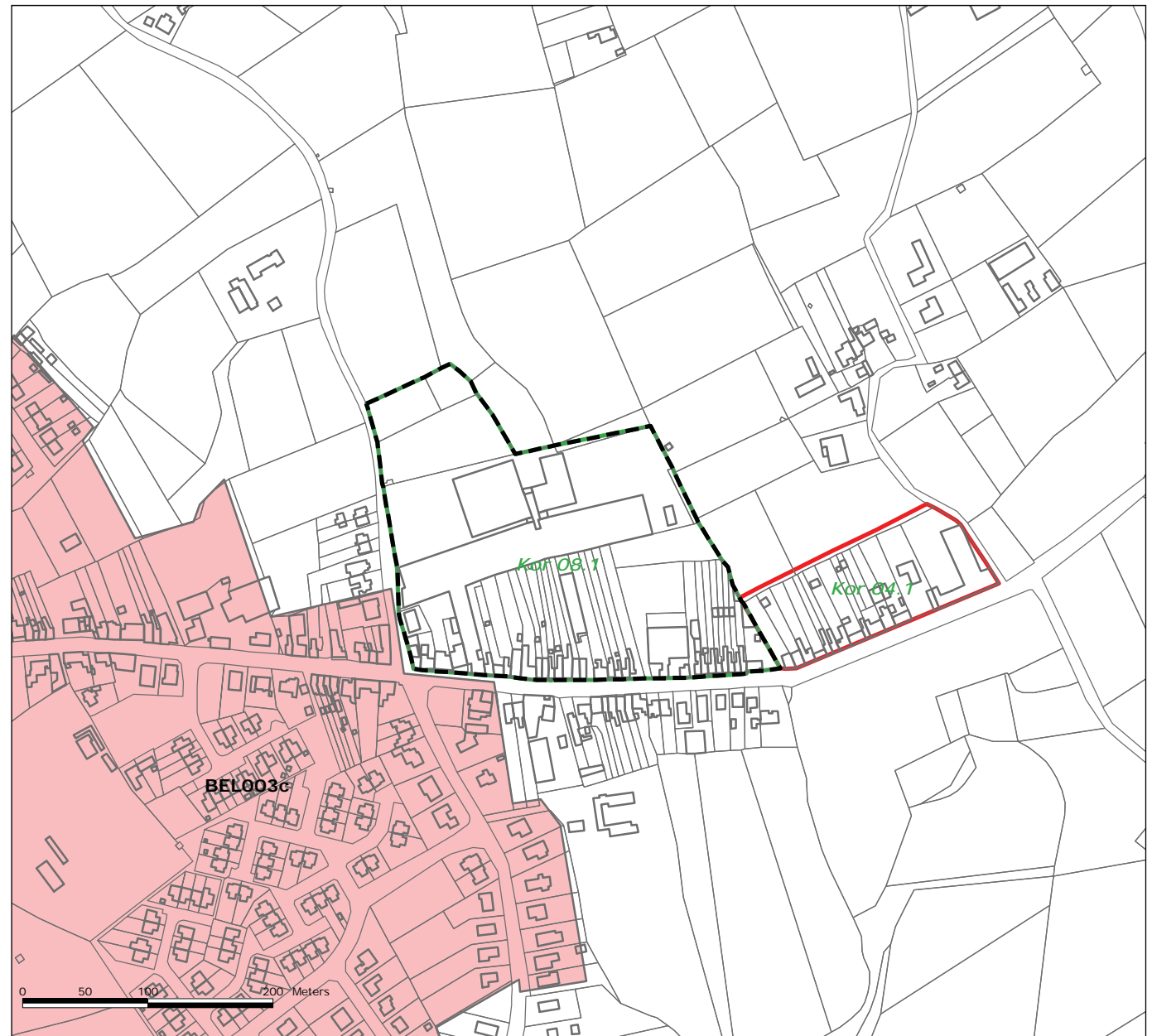
Het plangebied van het RUP ligt buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (gewestelijk RUP - 20.01.2006).

Legende

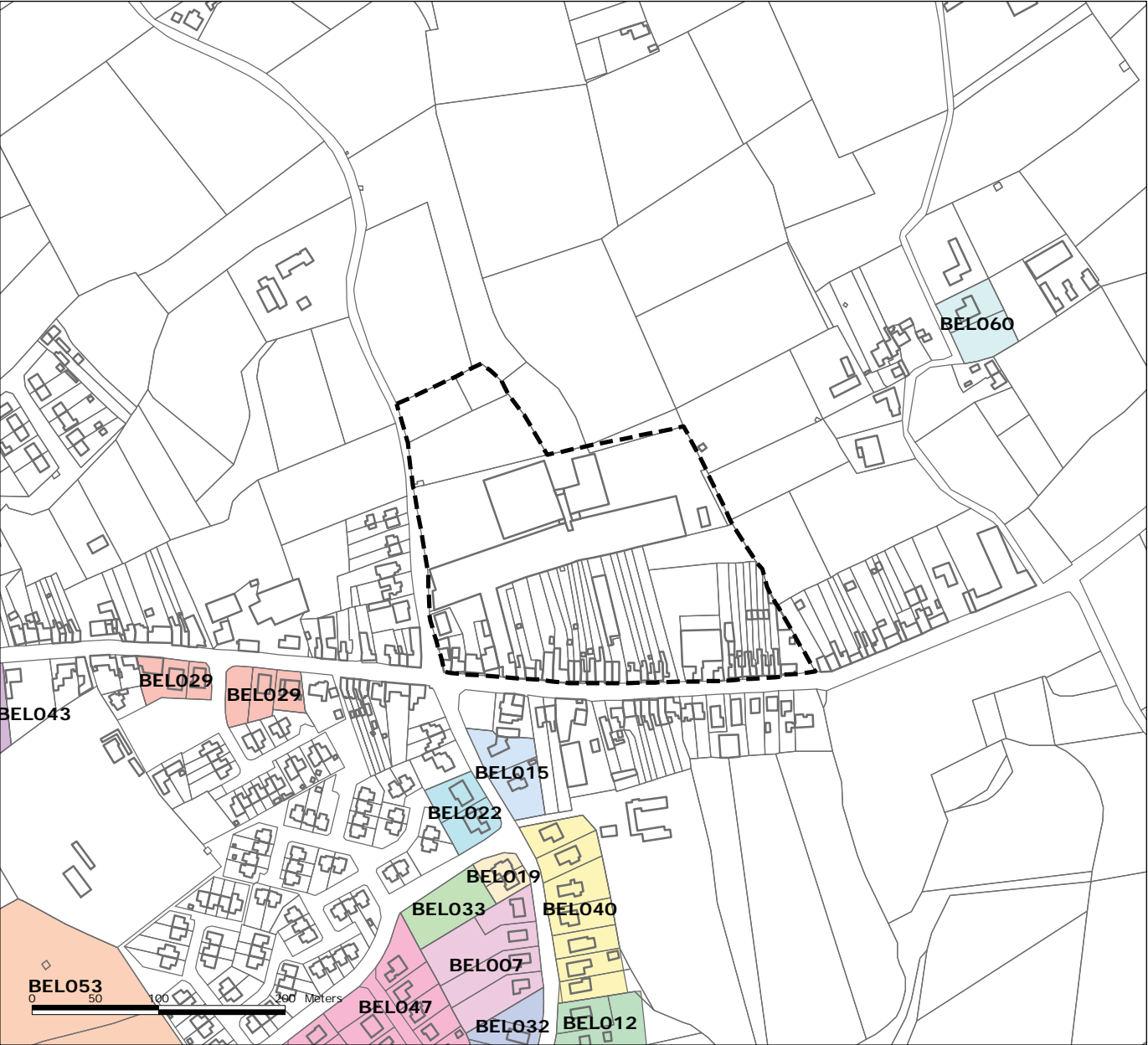
-  plangebied
-  bpa's - MB of KB
-  rup's in opmaak
-  rup's - besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen




schaal: 1/5.000



figuur 08: Juridische toestand - verkavelingen



Legende

 plangebied







schaal: 1/10.000

figuur 09: Herbevestiging agrarisch gebied

Alle delen van het plangebied, die in het gewestplan bestemd waren als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, werden herbevestigd.

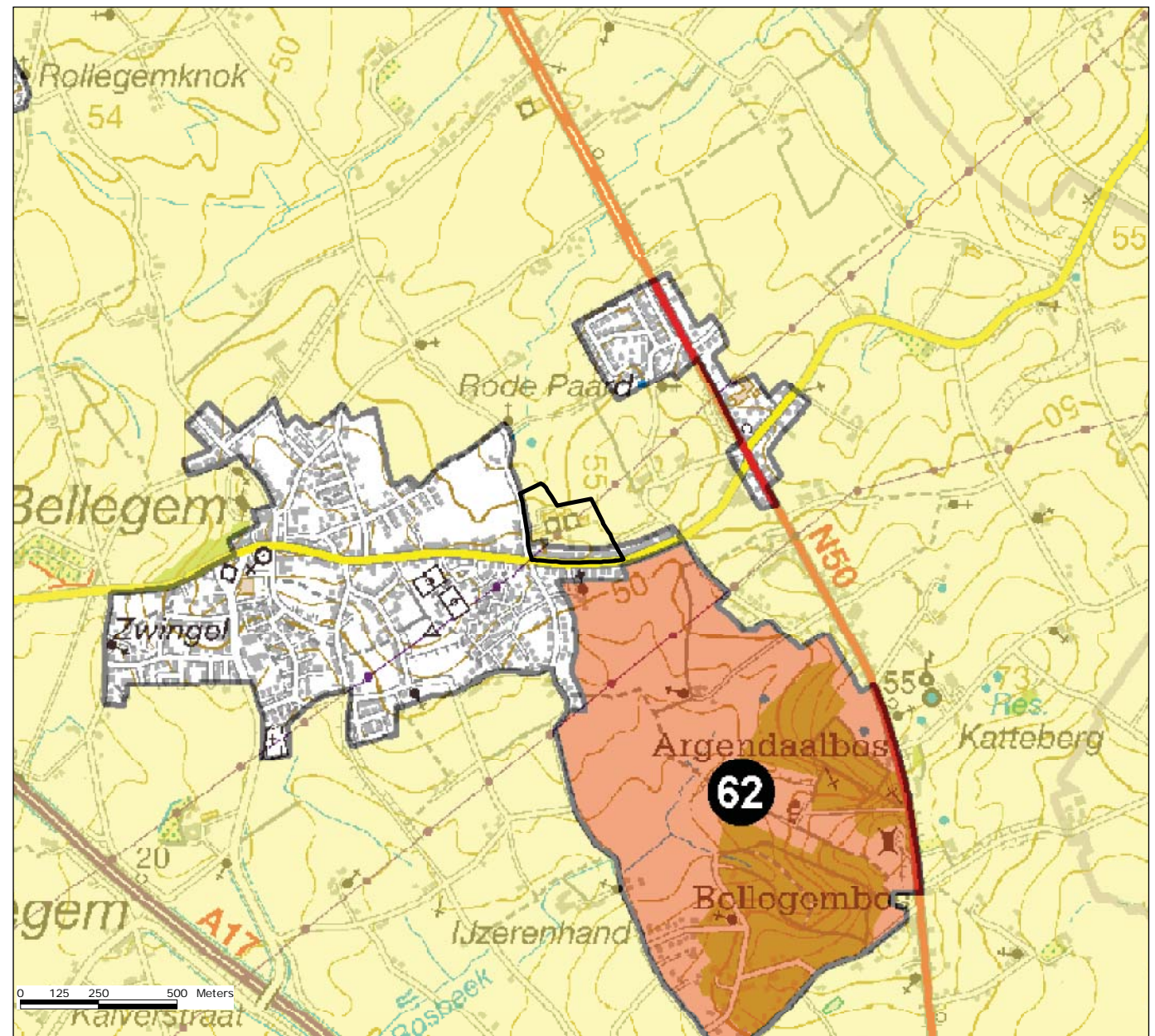
Voor de woonpercelen gelegen tussen de Bellegemsestraat en de voormalige bedrijfssite is dit een vreemde situatie: een deel van de achtertuinen zijn dus herbevestigd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl deze percelen reeds van voor het gewestplan private tuinen vormen en dus feitelijk geen enkele waarde voor het agrarisch gebied hebben.

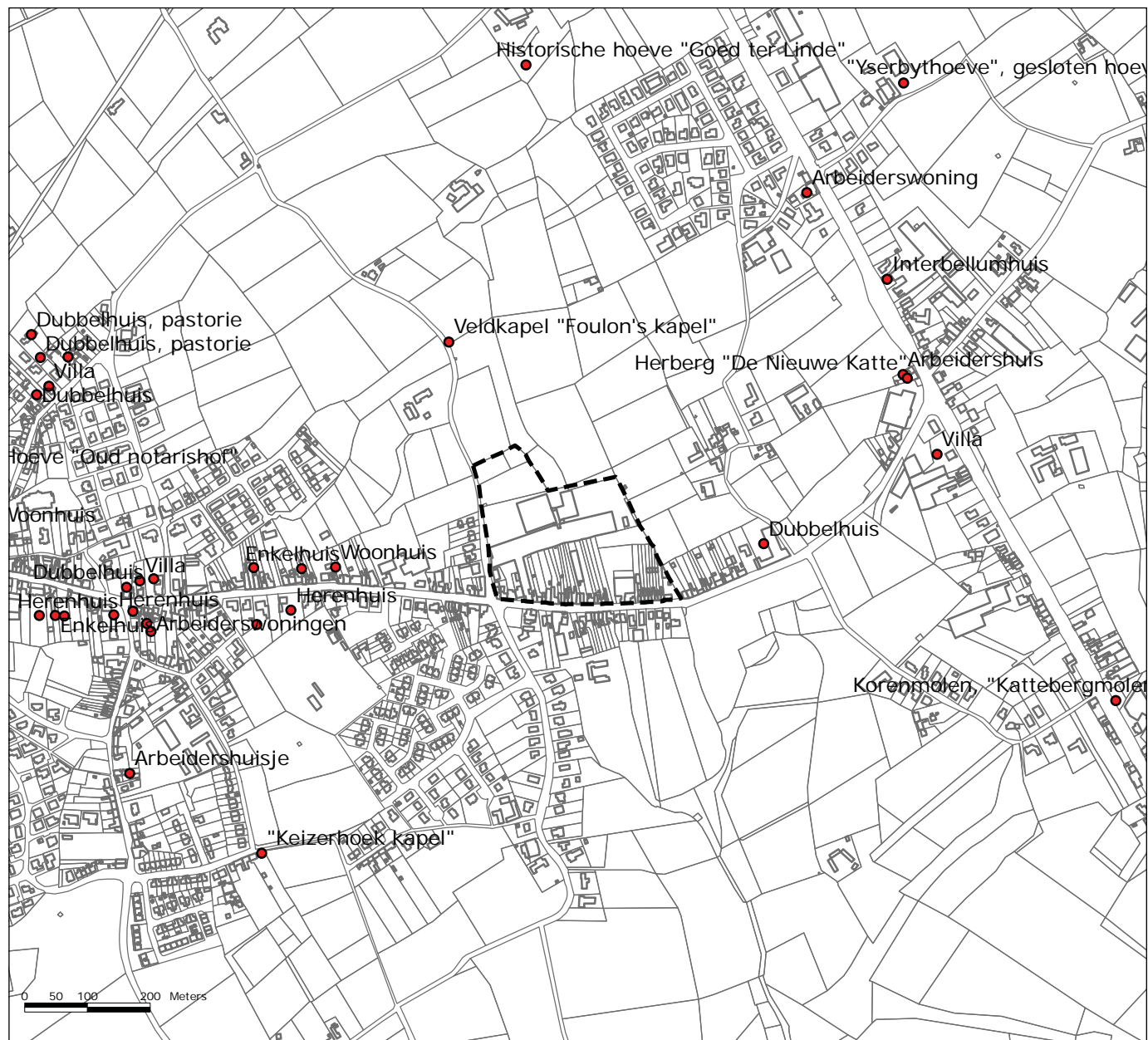
Legende

-  plangebied
-  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



schaal: 1/20.000






figuur 10: Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied van het RUP liggen geen beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten en liggen ook geen gebouwen, die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Legende

 plangebied



schaal: 1/10.000

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) geeft de gewenste ruimtelijke structuur aan voor Vlaanderen als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het RSV maakt een onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied. Het plangebied van dit RUP behoort tot het buitengebied.

De planopties van het gemeentelijk RUP 'Bellegem Manpadstraat' geven invulling aan volgende ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied:

- Het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied; wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied
- Lokale bedrijventerreinen in principe aansluitend bij hoofddorpen;
- Het behoud van de economische dynamiek is essentieel in de kernen van het buitengebied.
- Het verweven van lokale bedrijvigheid met andere functies moet maximaal worden nagestreefd.
- Kwaliteitsvolle aanleg en voldoende uitrusting van lokale bedrijventerreinen zijn noodzakelijk
- De realisatie van een lokaal bedrijventerrein is principieel een taak voor de overheid. Dit is onder andere nodig met het oog op de mogelijkheden voor hergebruik van gebouwen en terreinen en de exclusieve toewijzing aan de lokale bedrijvigheid uit de gemeente.
- Een lokaal bedrijventerrein wordt afgestemd op de plaatselijke behoefte aan lokale bedrijven.

4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WVL) geeft de gewenste ruimtelijke structuur aan voor West-Vlaanderen als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Volgende specifieke bepalingen en selecties uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen zijn van belang voor dit RUP:

- Bellegem is in het eerste PRS-WVL geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp. Maar bij de geplande herziening van het PRS-WVL wordt voorzien dat de selectie van de kern van Bellegem zal gewijzigd worden naar 'woonkern'.
- Bellegem bevindt zich in de Interfluviumruimte.

4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Kortrijk werd definitief goedgekeurd op 26 april 2007 door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Volgende bepalingen zijn relevant voor het plangebied van het RUP:

- In het informatief gedeelte van het GRS wordt de site MDK-Manpadstraat Bellegem in de bestaande ruimtelijke structuur opgenomen als **bestaand lokaal bedrijventerrein**. Als randvoorwaarde voor de bedrijven wordt enerzijds de landschappelijke inpasbaarheid verwoord. Anderzijds mag de leefkwaliteit van de kernen en de landschappelijke omgeving niet in het gedrang komen door bijvoorbeeld overdadig en te zwaar verkeer of door inname van kwalitatieve open ruimte. De bestaande bedrijven worden maximaal behouden ter plaatse.

- De kern Bellegem is een **kern van het buitengebied**. Hier staat een concentratie en compactheid voorop en een verweving van functies. Een verankering van de landelijke kern Bellegem met het landschap wordt voorop gesteld. De structuurschets van Bellegem positioneert de bedrijfssite als een autonoom landschappelijk element op de rand van de kern met het landschap (zie figuur).
- Bellegem is geselecteerd als **herlokalisatiedorp**. Uit de enquête bij de bedrijven (bij de opmaak van het GRS) is gebleken dat er onvoldoende behoefte kan aangeduid worden om een bijkomend lokaal bedrijventerrein te verantwoorden in het buitengebied. Er worden verder geen zoekzones aangeduid (zie RG p. 44). *Opmerking: bij de geplande herziening van het PRS-WVL wordt voorzien dat de selectie van de kern van Bellegem zal gewijzigd worden naar 'woonkern'.*
- Bij de gewenste economische structuur (RG p. 43-44) staat een specifiek punt over de **evaluatie van zones voor milieubelastend industrie**, waaronder ook de site MDK (=Emdeka) Manpadstraat in Bellegem wordt opgesomd: *"In het gewestplan zijn sommige bedrijven, die gelegen zijn in het woongebied, ingetekend in een zone voor milieubelastende industrieën. Het zijn meestal verouderde sites die ingekapseld zijn in de woonomgeving. Een aantal van die bedrijven hebben hun activiteiten stopgezet of hebben plannen dit te doen. Een evaluatie van de voorziene bestemming dringt zich op. Ze kunnen worden omgezet in een voor de directe omgeving meer kwalitatieve bestemming, zoals ruimte voor bedrijven, wonen, recreatie of een gebied met gemengde bestemming. Bij het vastleggen van een nieuwe bestemming zijn bereikbaarheid en schaal belangrijke criteria bij de afweging."*
- Vervolgens staat bij de gewenste economische structuur volgende relevante passage (RG








p. 44): *"In Bellegem zijn de voormalige bedrijfspanden van MDK (Manpadstraat) verlaten. Er wordt onderzocht in welke mate de achtergelegen industriezone (2,7 ha, waarvan 1/3 bebouwd) heringericht kan worden als lokaal bedrijventerrein."* Deze passage wordt herhaald bij de gewenste ruimtelijke structuur van Bellegem (zie RG p. 98).

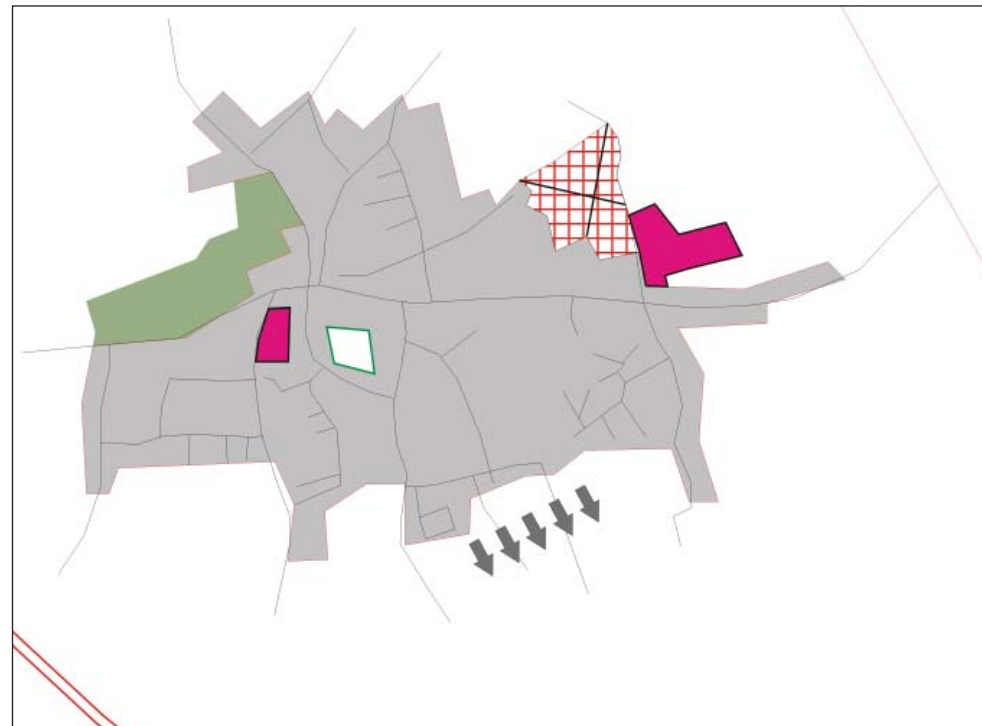
- Bij de maatregelen en acties (RG p. 115) staat onder ambitie 6 - vitale dorpen in het buitengebied: "de studie voor herinrichting site MDK (Bellegem) tot zone voor lokale bedrijvigheid". Deze maatregel wordt ook hernomen in het bindend gedeelte (p. 11).

figuur 11: GRS Kortrijk - gewenste ruimtelijke structuur Bellegem

Legende

Bellegem

-  dorpskern
-  niet aan te snijden
-  woonuitbreidingsgebied
-  kasteelpark
-  bedrijven en bedrijventerreinen
-  openbare verblijfsruimte
-  zicht op het open landschap



figuur 12: Globale ruimtelijke opties
RUP Bellegem Manpadstraat

Legende

-  Plangebied RUP
-  Herbestemmen milieubelastend
industriegebied tot lokaal
bedrijventerrein
-  Bestendigen gemengd woonlint
Bellegemsestraat
-  Opheffen zonevreemdheid
private tuinzones
-  Mogelijke nieuwe garageweg
-  Bestaande garageweg



schaal: 1/2.500



5. Visievorming

5.1. Globale ruimtelijke opties

5.1.1. Herbestemmen milieubelastend industriegebied tot lokaal bedrijventerrein

Op 8 augustus 2001 werd het bedrijf MDK door de Rechtbank van Koophandel van Kortrijk failliet verklaard. Nadien werd de site verhuurd, maar reeds sinds 2005 is de site niet meer in gebruik. De bedrijfssite van Emdeka werd planologisch bestemd als 'gebied voor milieubelastende industrieën' in het gewestplan van 1977. Bij de herinvulling van de site is het niet wenselijk dat zich hier opnieuw één milieubelastend bedrijf van deze schaal zich vestigt. Een dergelijk regionaal bedrijf is hier niet op zijn plaats en de mogelijke hinder is niet aanvaardbaar in relatie tot de woonomgeving en het landschap.

Omwille van verschillende redenen lijkt het aangewezen dit milieubelastend industriegebied te herontwikkelen als een **lokaal bedrijventerrein** (= bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven):

- In Kortrijk en omgeving is er een hoge nood aan een beperkt aanbod van ruimte voor lokale bedrijven. Voor regionale bedrijven bestaat er wel een ruim aanbod.
- Bellegem is in het ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp. Beleidsmatig is het van belang minstens het bestaande aanbod voor bedrijvigheid in de kernen van het buitengebied te behouden, waar lokale bedrijven zich kunnen vestigen. Het hergebruik van bestaande bedrijfssites verdient de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, omdat er geen open ruimte moet worden aangesneden.

- De site is langs twee zijden direct begrensd door woonpercelen waardoor het niet aangewezen is de site opnieuw in te vullen met milieubelastende industrie.
- Ook door de schaal van het dorp Bellegem en het feit dat de site aan twee zijden grenst aan een open agrarisch landschap lijkt de vestiging van lokale bedrijven er meer aangewezen dan de vestiging van 'grotere' regionale bedrijven.

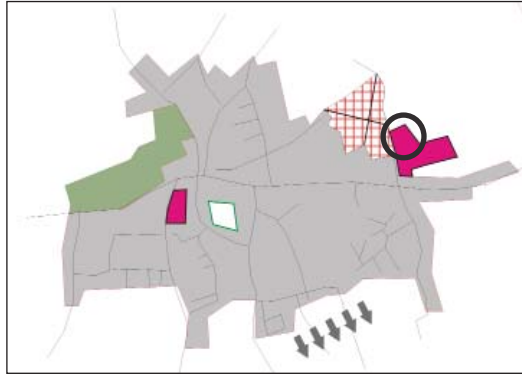
Een reconversie van het milieubelastend industriegebied naar andere functies (wonen, gemeenschapsvoorzieningen, handel, horeca, kantoren, diensten, landbouw, bos, natuur...) werd niet voorzien in het GRS Kortrijk. In het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Kortrijk werd de herbestemming van de voormalige site MDK tot zone voor lokale bedrijvigheid voorzien. Een herbestemming naar niet-bedrijfsactiviteiten zou strijdig zijn met de opties van het GRS en is bijgevolg niet aan de orde.

Op vraag van de stad Kortrijk heeft de intercommunale Leiedal in 2008 de voormalige bedrijfssite Emdeka aangekocht om de herbestemming tot een lokaal bedrijventerrein mogelijk te maken.

Aanvullende onderbouwing aangaande herbestemming noordelijk perceel industriegebied tot lokaal bedrijventerrein:

Ten noorden van de voormalige bedrijfssite MDK is een weiland gelegen, dat op het gewestplan ook werd bestemd als 'gebied voor milieubelastende industrieën'.

De stad Kortrijk heeft beslist dat ook dit noordelijk perceel (circa 7.000m²) moet worden meegenomen in het onderzoek voor een herbestemming tot een lokaal bedrijventerrein. Dit wordt vanuit volgende argumentatie onderbouwd:



- In het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Kortrijk werd de herbestemming van de voormalige site MDK tot zone voor lokale bedrijvigheid voorzien. Over de herbestemming van het noordelijk perceel industriegebied wordt niets vermeld in het bindend gedeelte. Maar het richtinggevend gedeelte van het GRS vermeldt wel dat er *'onderzocht wordt in welke mate de achtergelegen industriezone in de Manpadstraat (2,7 ha, waarvan 1/3 bebouwd) heringericht kan worden als lokaal bedrijventerrein'*. Op de figuur van de gewenste ruimtelijke structuur van Bellegem wordt - in aansluiting bij de voormalige bedrijfssite MDK - ook het noordelijk perceel als bedrijventerrein aangeduid (zie zwarte cirkel op figuur hiernaast). Samen vormt dit de 2,7 ha industriezone, waarvan sprake in het GRS. Bijgevolg wordt in het voorliggend RUP onderzocht of de volledige 2,7 ha industriezone (dus inclusief het noordelijk perceel) kan heringericht worden als lokaal bedrijventerrein.
- Bovendien zou het vanuit een stedenbouwkundig oogpunt contradictorisch zijn om bij het noordelijk perceel de huidige gewestplanbestemming 'milieubelastend industriegebied' wel te behouden, terwijl voor de site MDK een visie werd opgebouwd om milieubelastende bedrijven te werven en enkel kleine en middelgrote bedrijven toe te laten. Het noordelijk perceel betreft slechts een oppervlakte van circa 7.000m², dat rekening houdende met de ruimtelijke samenhang bij de reconversie van de site MDK, op een ruimtelijk-functioneel en landschappelijk verantwoorde wijze kan ingericht worden als zone voor kleine en middelgrote bedrijven. In het RUP zullen inrichtingsprincipes worden vastgelegd voor de landschappelijke integratie van de bedrijven.
- Een herbestemming van het noordelijk perceel industriegebied tot agrarisch gebied is niet voorzien in het GRS Kortrijk. Bovendien zou dit aanzienlijke planschadevorderingen tot gevolg kunnen hebben. Dit perceel is immers gelegen langs een (volgens de normen van de VCRO) 'uitgeruste weg'. Rekening houdende met het feit dat de planschade ten laste ligt van de initiatiefnemer van het RUP en de stad Kortrijk hiervoor geen budgettaire middelen heeft voorzien, kan de stad Kortrijk een herbestemming tot agrarisch gebied niet financieren.
- Bij het Vlaamse afbakeningsproces voor de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) heeft de Vlaamse Overheid dit noordelijk perceel niet aangeduid als een gebied waarvoor een gewestelijk RUP zal worden opgemaakt. Het noordelijk perceel werd opgenomen in een zone, waarbinnen de bestaande agrarische gebieden volgens het gewestplan werden herbevestigd. De huidige bestemming van dit noordelijk perceel, als 'gebied voor milieubelastende industrieën' volgens het gewestplan, wordt m.a.w. vanuit de Vlaamse overheid niet gewijzigd tot bvb. agrarisch gebied.
- Bij de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen wordt voorzien dat de selectie van de kern van Bellegem zal gewijzigd worden van 'herlokalisatiehoofddorp' naar 'woonkern'. Hoewel het planningsproces voor de herziening van het PRS nog lopende is, kan wel gewezen worden op de achterliggende motivatie van deze selectie. Bij de bestaande economische structuur wordt vermeld dat er zich een bedrijventerrein van circa 2,5ha bevindt in het oosten van de kern. De vermelde oppervlakte omvat ook het noordelijk perceel. De selectie van Bellegem als woonkern impliceert dat in de toekomst geen nieuwe bedrijventerreinen kunnen gepland worden in aansluiting bij de kern van Bellegem. Het is bijgevolg aangewezen dat men maximaal gebruik maakt van de bestaande economische structuur en het bestaande juridische aanbod aan bedrijfsgronden, waartoe ook het noordelijk perceel behoort.
- Tot slot wordt er ook een fasering voorgesteld. Het noordelijk perceel zou pas mogen bebouwd worden, op het ogenblik dat de

infrastructuurwerken en de aanleg van de groene buffers voltooid zijn en dat er voor minimum twee derden van de oude site van MDK (het zuidelijk deel) stedenbouwkundige vergunningen voor bedrijven werden afgeleverd.

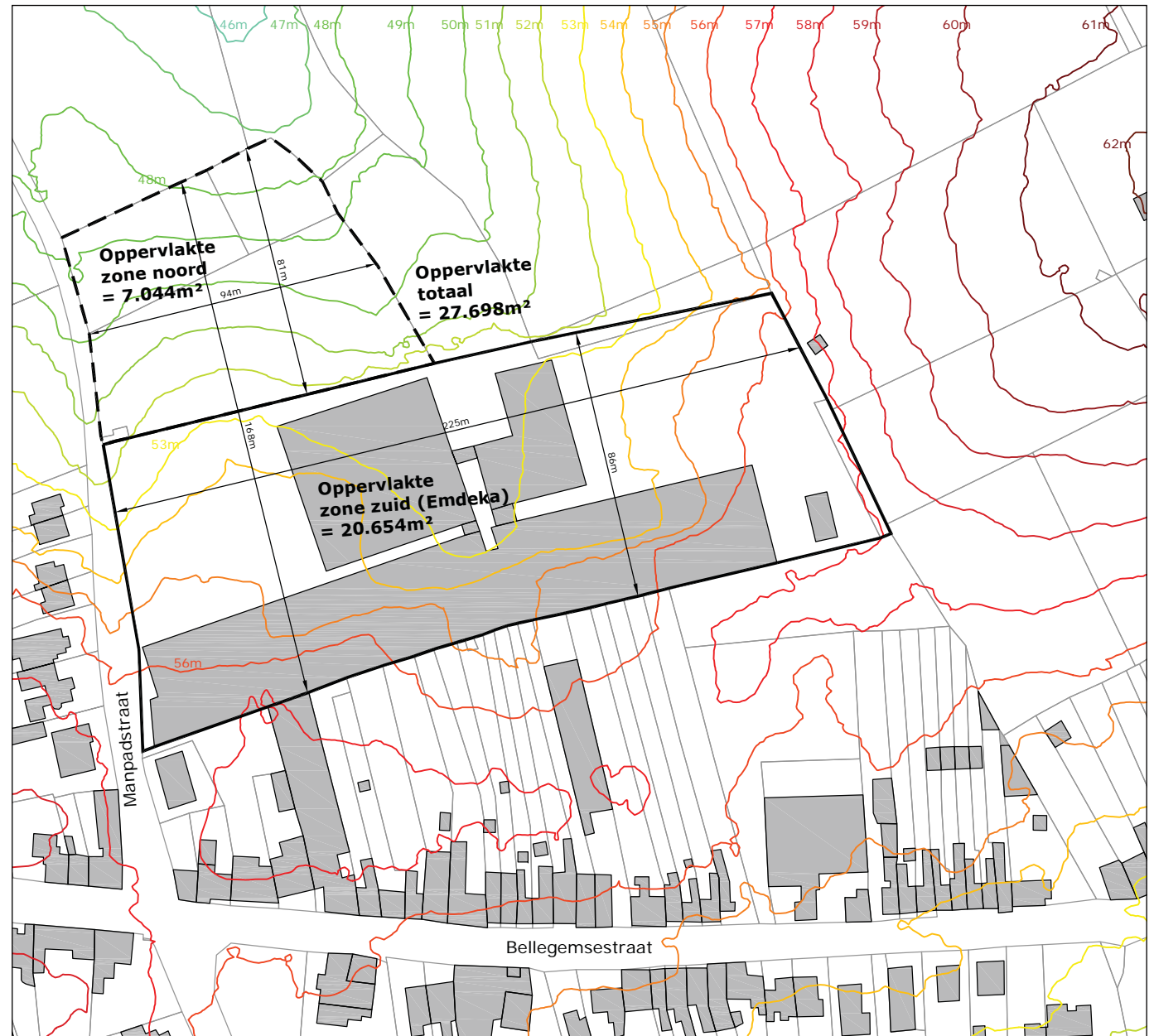
5.1.2. Bestendigen gemengd woonlint Bellegemsestraat

Het bestaande woonlint langs de Bellegemsestraat kan behouden worden met een verweving van de woonfunctie met andere functies.

5.1.3. Opheffen zonevreemdheid private tuinzones

De percelen langs de Bellegemsestraat hebben vrij diepe private tuinzones. Bij de opmaak van het gewestplan werd het woongebied ingekleurd tot circa 50m diep. Ten noorden van deze grens zijn de private tuinen bestemd als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Ondanks het feit dat dit geen landbouwgronden zijn, werd dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied toch 'herbevestigd'. De stad Kortrijk wenst de 'zonevreemdheid' van deze private tuinzones op te heffen door de gewestplanbestemming als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' te wijzigen tot woongebied, met overdruk 'tuinzone'. Hierbij wordt ook de mogelijke aanleg van een nieuwe garageweg met inplanting van garages en bergingen onderzocht.

figuur 13: Onderzoek bedrijvzone - terreinkenmerken



schaal: 1/2.000

5.2. Ontwerpend onderzoek lokaal bedrijventerrein

Het herbestemmen van het milieubelastend industriegebied tot een lokaal bedrijventerrein werd ontwerpmatig onderzocht met bijzondere aandacht voor het reliëf, de ontsluiting, de landschappelijke integratie, de waterhuishouding en de relatie met de woonomgeving.

5.2.1. Terreinkenmerken

Het te herbestemmen bedrijventerrein heeft een bruto-oppervlakte van circa 2,77ha en bestaat uit twee deelgebieden:

- de noordelijke zone is een bestaand weiland en is circa 7.044m² groot (afmetingen circa 80m x 90m). Er is een niveauverschil van circa 4m: van hoogtelijn 48,5m (ten noorden) tot 52,5m (ten zuiden). Over een afstand van circa 80m is dit een hellingspercentage van ongeveer 5%.
- de zuidelijke zone vormt de voormalige bedrijfssite van Emdeka en is circa 20.654m² groot (afmetingen circa 86m x 225m). Er is een niveauverschil van circa 4,5m: van hoogtelijn 52,5m (ten noorden) tot 56,5m (ten zuiden). Over een afstand van circa 86m is dit een hellingspercentage van ongeveer 4,5%.

De niveauverschillen op het terrein zijn sterk bepalend voor de inrichting van de bedrijvenszone. Op de voormalige bedrijfssite Emdeka werden deze niveauverschillen 'opgevangen' in de indeling van de site en de gebouwen. Zo hadden sommige gebouwen twee bouwlagen aan de noordzijde, maar slechts één bouwlaag aan de zuid- of oostzijde.

Hoewel sommige delen van de site onbruikbaar bleven door te scherpe hellingspercentages, werden de meeste niveauverschillen dus opgevangen door de gebouwen in te passen in het reliëf. Dit principe kon

gemakkelijk toegepast worden omdat dit slechts één bedrijf op één site betrof.

Bij een herbestemming van de site tot een lokaal bedrijventerrein kan dit echter niet toegepast worden omdat de perceelsverdeling op heden nog onbekend is en omdat dit tot inefficiënte niveauverschillen op perceelsniveau kan leiden. Het omgaan met het reliëf op schaal van het volledige bedrijventerrein vormt dus een belangrijke opgave in het onderzoek.

5.2.2. Hergebruik gebouwen

De herontwikkeling van de voormalige site Emdeka kadert in het duurzaamheidsprincipe. Het hergebruik van bestaande sites verdient de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, omdat er geen open ruimte moet worden aangesneden. En het is ook aangewezen de bestaande gebouwen te hergebruiken, indien dit vanuit bouwfysisch, technisch, constructief, functioneel en architecturaal oogpunt mogelijk is.

Uit een eerste snelverkennd onderzoek bleek echter dat **enkel de zuidoostelijke loods** in aanmerking zou kunnen komen voor hergebruik. Het hergebruik van de hal legt zeer specifieke voorwaarden op:

- Deze hal omvat 2 bouwlagen.
- De onderste bouwlaag heeft een vrije hoogte van slechts 3,3 m en is toegankelijk via een poort in de noordelijke gevel.
- De bovenste bouwlaag heeft een vrije hoogte van 4,4 m en is toegankelijk via de oostelijke gevel.
- De totale hal is 85m x 32m groot en heeft per verdieping een bebouwde oppervlakte van ongeveer 2.737m².

Na een meer uitgebreid onderzoek (met een architect) blijkt ook het hergebruik van deze bestaande loods weinig zinvol. Zowel vanuit functioneel, technisch als financieel oogpunt blijkt dit onhaalbaar te zijn.

Foto: bestaande zuidoostelijke loods



5.2.3. Reliëf & ontsluiting

Om de bedrijvzone vlot te kunnen ontsluiten en de interne bedrijfspercelen optimaal bruikbaar te maken is het noodzakelijk dat het reliëf op schaal van het volledige bedrijventerrein wordt 'opgevangen'. Het reliëf is dus is zeer sterk bepalend voor het ontwerp: *"Reliëf, ontsluiting & functionaliteit van bedrijvzone zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden."*

In een theoretisch scenario wordt de bedrijvzone maximaal genivelleerd tot één plateau waarop bedrijfspercelen zich kunnen enten. De ideale hoogtelijn van het 'bedrijfsplateau' voor het lokaal bedrijventerrein Manpadstraat bevindt zich op 52,5m boven de zeespiegel. Dit scenario biedt de meeste flexibiliteit voor de inrichting van de bedrijfspercelen. Maar de impact t.o.v. het bestaande reliëf is vrij groot. Vooral het meest noordelijke deel wordt zeer sterk opgehoogd met een talud van circa 4,5m hoog (van hoogtelijn 48m tot 52,5m). De noordelijk gelegen bedrijfsgebouwen zouden dus op een sterk verhoogd plateau komen te staan, wat vragen oproept over de landschappelijke impact.

Vervolgens werd gefocust op twee meer realistische scenario's, waarbij telkens op een alternatieve wijze werd omgesprongen met het reliëf en de ontsluiting. De schema's hiernaast verduidelijken beide planvariantes A en B.

In beide gevallen wordt gezocht naar een zacht gewijzigd reliëf, waarbij de bestaande niveauverschillen op een rationele wijze worden opgevangen. Er wordt bij beide planvariantes ook gezocht naar een manier om de nieuwe bedrijfsgebouwen 1,5m tot 2,5m lager in te planten dan de zuidelijke woonpercelen.

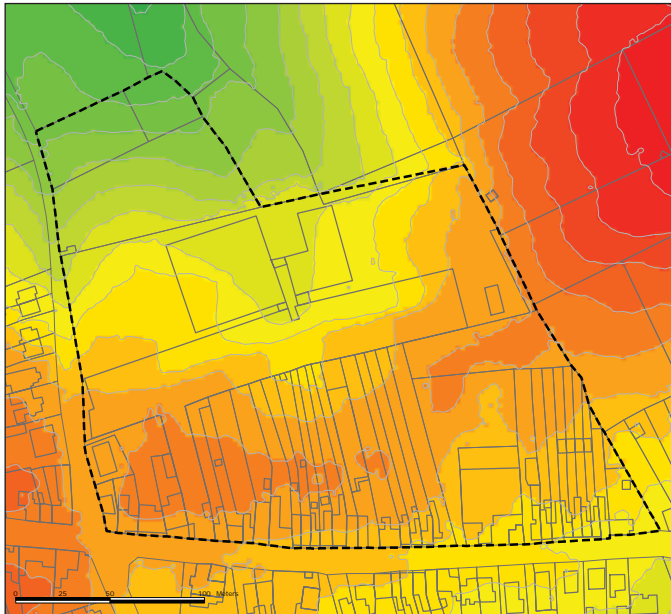
Aan de randen van de bedrijvzone kunnen de resterende niveauverschillen worden opgevangen

in groenbuffers met kleine taluds, die ook worden ingezet voor de landschappelijke integratie van de bedrijvzone.

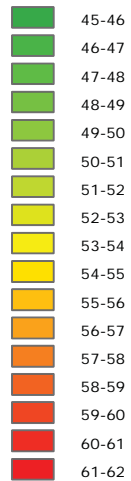
Uit een technisch onderzoek rond het grondverzet blijkt dat planvariante A het meest optimaal is voor het bereiken van een neutrale grondbalans.

Hierna wordt voor deze planvariante A een inrichtingsplan opgebouwd met de nodige toelichting over de gehanteerde inrichtingsprincipes.

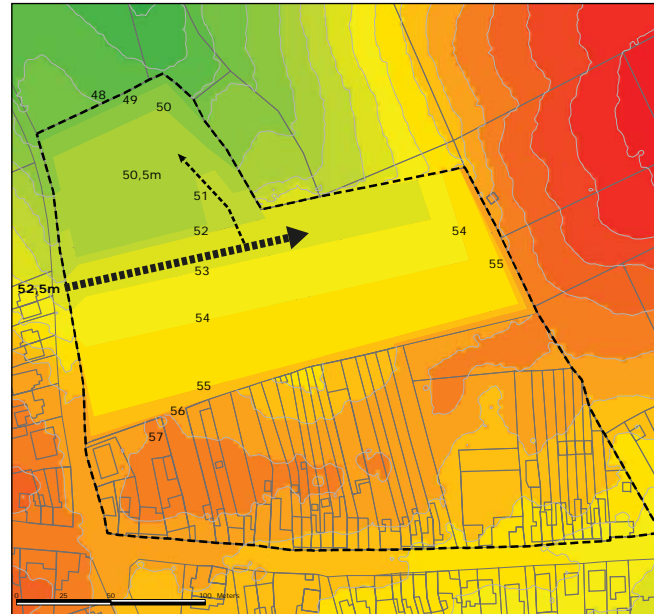
figuur 14: Onderzoek bedrijvzone
- reliëf & ontsluiting



Bestaand reliëf

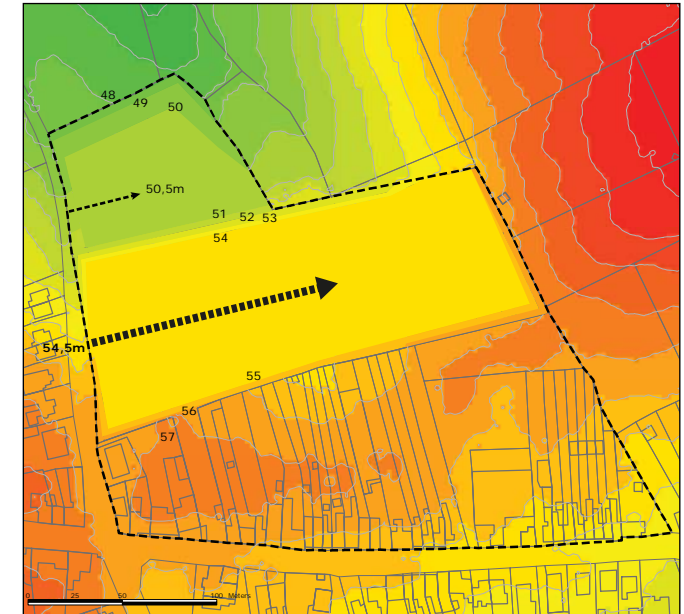


schaal: 1/4.000



Planvariante A:

- Vanaf de Manpadstraat wordt één nieuwe erftoegangsweg aangelegd op het peil van circa 52,5m à 53m. Vanaf deze weg wordt toegang verleend tot alle bedrijfsperven.
- Het noordelijk perceel wordt genivelleerd op het hoogstepeil van 50,5m (= het gemiddelde tussen 48,5m en 52,5m). Om het noordelijk perceel te kunnen bereiken wordt vanaf de nieuwe weg een dalende oprit voorzien, die het niveauverschil van circa 2m overwint (40m lang aan 5%).
- De bedrijfsperven ten zuiden van de nieuwe erftoegangsweg kunnen een zachte helling (maximum 3%) verkrijgen. Zo kunnen de bestaande niveauverschillen gelijkmatig verdeeld worden. Het peil van de zuidelijke bedrijfsperven verloopt van circa 53m aan de weg tot circa 55m ten zuiden. Zo zullen de bedrijfsgronden circa 1,5m uitgegraven zijn t.o.v. de zuidelijke zonegrens (op max. 56,5m). Het plateau van een bedrijfsloods kan zich op circa 54,5m bevinden.



Planvariante B:

- Voor de ontsluiting van het zuidelijk deel van de bedrijvzone wordt vanaf de Manpadstraat één nieuwe centrale erftoegangsweg aangelegd op het peil van circa 54,5m (= het gemiddelde tussen 52,5m en 56,5m). Het zuidelijk deel van de bedrijvzone varieert van peil 54m tot 55m. Zo kunnen de bestaande niveauverschillen gelijkmatig verdeeld worden: de bedrijfsgronden zullen maximaal 1,5m opgehoogd worden (54m t.o.v. 52,5m) én maximaal 1,5m uitgegraven worden t.o.v. de zuidelijke zonegrens (55m t.o.v. 56,5m).
- Bij deze planvariante B wordt het noordelijk deel van de bedrijvzone bereikt via een eigen oprit vanaf de Manpadstraat. Hiervoor moet de Manpadstraat over een beperkte lengte plaatselijk verbreed worden. Dit noordelijk deel wordt ook gelijkmatig genivelleerd op het hoogstepeil van 50,5m (gemiddelde tussen 48,5m en 52,5m).

figuur 15: Inrichtingsprincipes

Legende

-  Plangebied RUP
-  Herbestemmen milieubelastend industriegebied tot KMO-zone
-  Nieuwe erftoegangsweg bedrijven
-  Keerpunt (rotonde of T) en uitkijkpost op het landschap (vista)
-  Oprit (dalend) naar noordelijk perceel
-  Groene buffers
-  Brede grachten als bufferbekken
-  Overgangszone met kantoren en/of bedrijfswoningen
-  Mogelijke nieuwe garageweg met garages in achtertuinen
-  Behoud keermuur of groenscherm
-  Bestaande grachten als afwatering



schaal: 1:2.500



5.2.4. Inrichtingsplan

Ontsluiting

Vanaf de Manpadstraat wordt één nieuwe erftoegangsweg aangelegd op het peil van circa 52,5m à 53m. Vanaf deze weg wordt toegang verleend tot alle bedrijfspercelen. Om het noordelijk perceel te kunnen bereiken wordt vanaf de nieuwe weg een dalende oprit voorzien. Op het uiteinde van de nieuwe weg wordt een keerpunt (rotonde of T) voorzien.

Landschappelijke integratie

De groenbuffers, die ook niveauverschillen op het terrein opvangen, worden aangeplant met bomen en struikgewas. Door hun specifieke L-vorm en hoogte geven ze een bijzonder landschappelijk accent aan het bedrijventerrein. De opgaande groenmassa vormt zo een tegengewicht t.o.v. de bedrijfsgebouwen. Ten noorden is de L-vormige groenbuffer 15m breed. Ten oosten wordt de groenbuffer beperkt tot 10m breed, omdat er reeds een klein boscomplex aanwezig is en omdat door het bestaande reliëf het oostelijk deel van de bedrijventone nauwelijks zichtbaar is vanuit het oosten.

De opening ter hoogte van het keerpunt biedt een uniek panorama op het landschap. Dit biedt een meerwaarde bieden voor de toekomstige gebruikers en bezoekers van de bedrijventone. Daarom is het niet de bedoeling dat het bedrijventerrein volledig met buffergroen wordt gecamoufleerd.

Vanuit het open agrarisch landschap is het ook niet wenselijk dat de bedrijfsgebouwen opvallen door kleurrijke of witachtige gevels. Daarom zal voor de gevelmaterialen een donkergrijs of zwart kleurgebruik worden voorgeschreven. Bedrijfsgebouwen mogen - achter de groene bufferzones - gedeeltelijk zichtbaar blijven, maar door hun donker kleurgebruik zullen ze het landschap niet verstoren.

Waterhuishouding

Langs de nieuwe erftoegangsweg worden twee brede grachten aangelegd in functie van de vertraagde afvoer van het hemelwater. Deze lineaire waterbufferbekkens kunnen zowel aangesloten worden op de gracht langs de Manpadstraat als op de bestaande gracht langs het noordelijke landbouwperceel, richting de Kwademeersbeek. Voor het noordelijk deel van de bedrijventone, dat lager gelegen is, kan ook nog een bijkomende gracht of bufferbekken op eigen terrein worden voorzien.

Relatie met de woonomgeving

Langs de Manpadstraat wordt een strook met bedrijfswoningen en/of kantoren voorzien als overgang met de woonomgeving.

T.o.v. de private tuinen van de woningen langs de Bellegemsestraat wordt geen klassieke groenbuffer voorzien, enerzijds omdat deze tuinen reeds zeer diep zijn (tot 110m) en anderzijds omdat er een andere ruimtelijke overgang wordt beoogd:

- De bestaande bedrijfsgebouwen van het voormalige bedrijf Emdeka sluiten met een gesloten bakstenen muur aan tot tegen de achterperceelsgrenzen.
- Er wordt voorgesteld om ofwel deze keermuur te behouden (maximum 3m hoog), ofwel om deze muur te vervangen door een groenscherm.
- Vanaf de Manpadstraat wordt ook een nieuwe garageweg voorzien, die aansluit op de achtertuinen van de woningen van de Bellegemsestraat. Het is de bedoeling dat de ééngzinswoningen die langs de Bellegemsestraat onvoldoende parkeergelegenheid hebben, op deze wijze op eigen terrein een parkeerplaats, carport of garage kunnen verkrijgen.
- De keermuur of het groenscherm, de garageweg en de garages (of tuinbergingen) zorgen zo samen voor een goede ruimtelijke overgang tussen de bedrijventone en de woonpercelen.

Foto: zicht vanuit de achtertuinen van de Bellegemsestraat op de oude bedrijfsgebouwen van Emdeka. De bestaande bakstenen keermuur zou deels kunnen behouden worden. Dit is een vertrouwd beeld voor de omwonenden en zorgt voor een afgewerkt geheel, dat bovendien weinig onderhoud vergt.



figuur 16: Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan geeft een mogelijke, een hypothetische invulling weer van het bedrijventerrein. Afhankelijk van de toekomstige ruimtevragen van kandidaat-kopers zal dit bedrijventerrein plaats bieden voor wellicht 5 à 10 kleine of middelgrote bedrijven.

Bij de zuidelijke bedrijvenzone worden bedrijfsgebouwen voorzien met een hedendaagse 'industriële architectuur' (hoofdzakelijk gesloten loodsen van 6m tot 8m hoog met een plat dak).

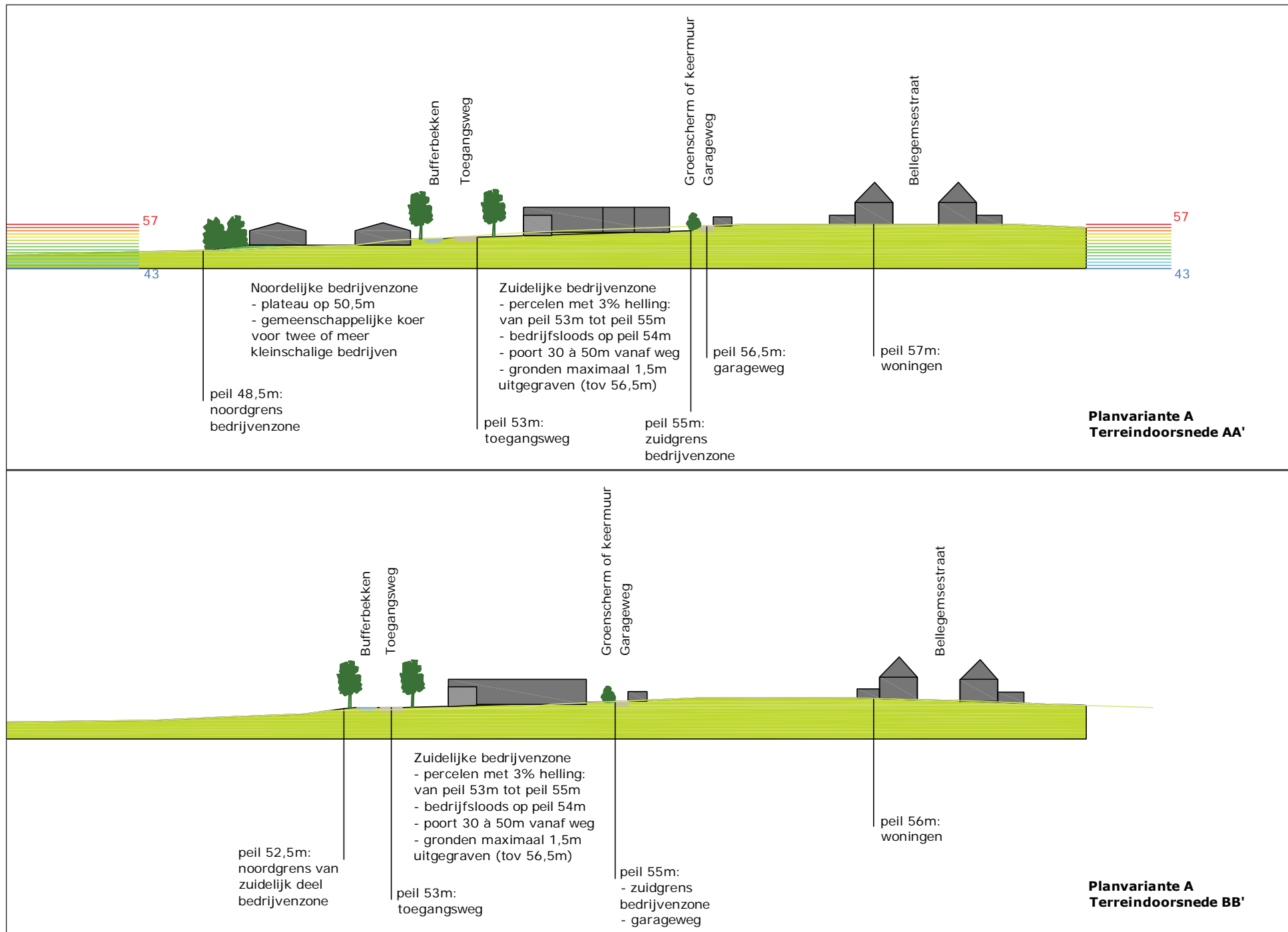
Voor de noordelijke bedrijvenzone wordt een specifieke typologie voorgesteld. Deze bedrijfsgebouwen hebben verplicht een hellend dak en sluiten qua typologie aan bij kleinschalige (agrarische) bedrijfsgebouwen zoals die in de ruime omgeving ook voorkomen. Langs de Manpadstraat worden bedrijfswoningen en/of kantoren voorzien.

De dwarsdoorsnedes AA' en BB' illustreren hoe er wordt omgegaan met het reliëf en hoe het bedrijventerrein landschappelijk kan worden geïntegreerd.

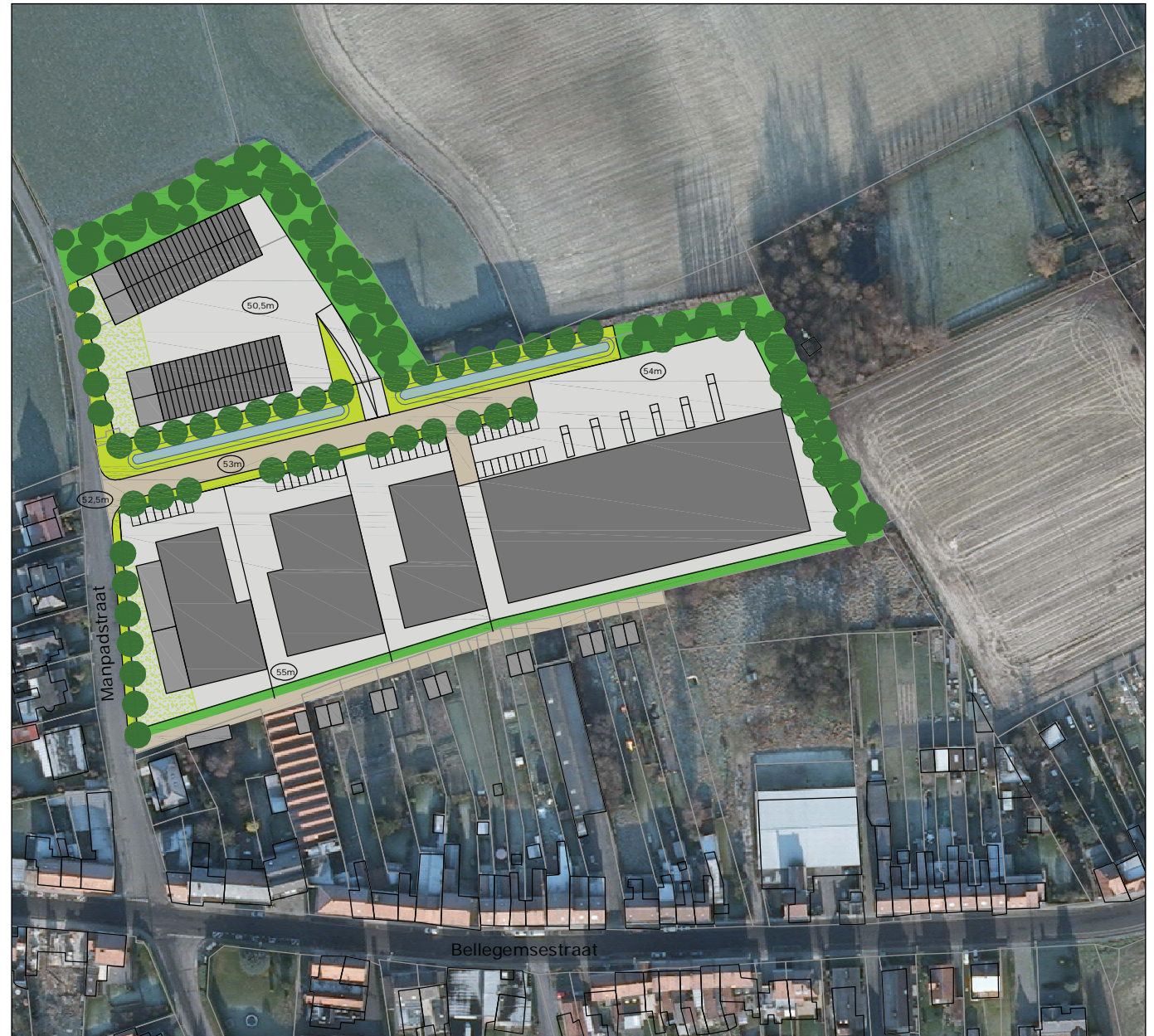


schaal: 1/2.000





figuur 17: Inrichtingsplan - variante met depot Bockor



schaal: 1/2.000

5.2.5. Inrichtingsplan met depot Bockor

Het inrichtingsplan geeft een alternatieve herinvulling weer van het vroegere industriegebied, waarbij - naast de inplanting van enkele nieuwe KMO's - ook de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de inplanting van een nieuw depot en distributiepunt voor het Bellegemse bedrijf Bockor.

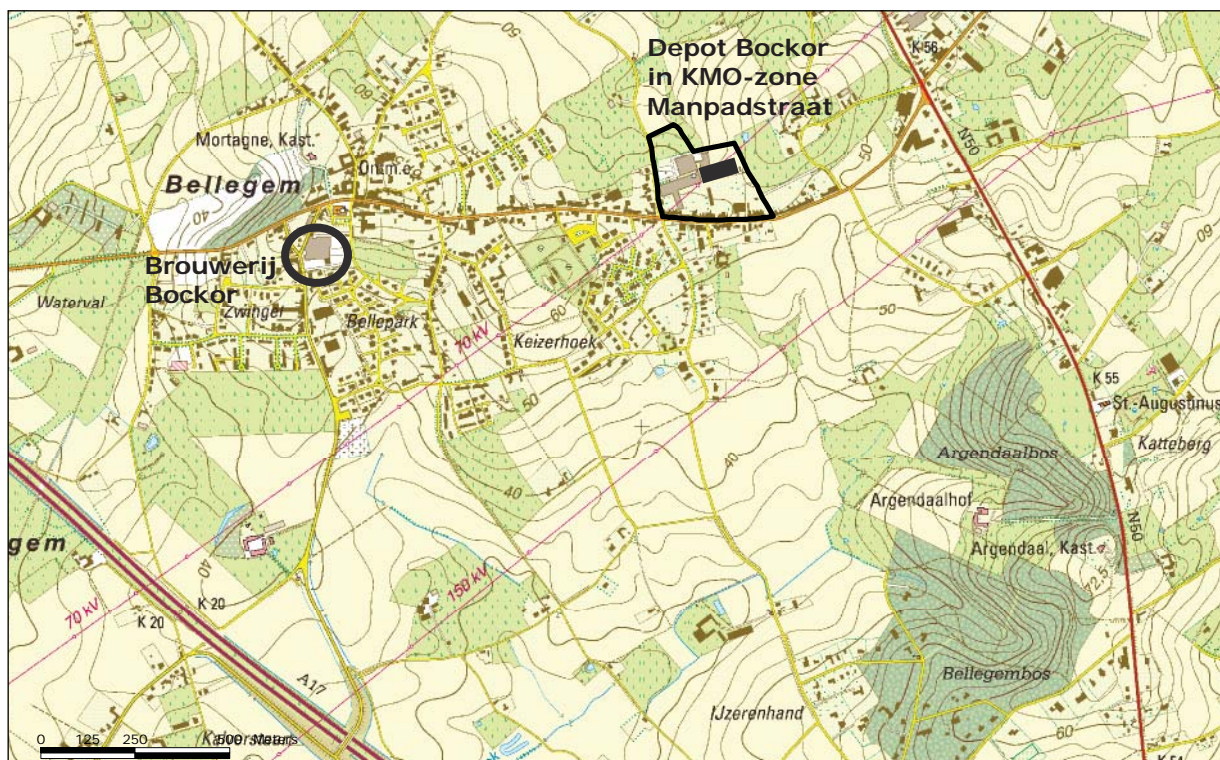
Op heden is de bierbrouwerij, het depot en het distributiepunt van Bockor gelegen in het centrum van Bellegem. Door een stijgende omzet (ondermeer te wijten aan het succes van het bier 'Omer') is Bockor op zoek naar bijkomende ruimte voor een depot en distributiepunt voor de dranken. Concreet wenst men een gebouw van circa 40m x 100m op een perceel van circa 8.000m².

Op de huidige site in het centrum van Bellegem is er geen ruimte meer voor een dergelijk gebouw. Bovendien wenst de stad Kortrijk ook dat het vrachtwagenverkeer voor de distributie van de (niet zelf gebrouwen) dranken zoveel mogelijk uit het centrum van Bellegem wordt geweerd.

De tabel hiernaast geeft een overzicht weer van het bestaande vrachtwagenverkeer en de mogelijke nieuwe situatie. De ontsluiting van het vrachtwagenverkeer gebeurt via de Bellegemsestraat naar de gewestweg N50 en zo richting het hogere wegennet. De bierbrouwerij van Bockor wordt sowieso in het centrum van Bellegem behouden en er kan een nieuw depot worden voorzien op de nieuwe KMO-zone aan de Manpadstraat (reconversie van voormalige site van MDK).

Uit de tabel blijkt dat dit voorstel een gunstig mobiliteitseffect kan bieden voor het centrum van Bellegem: in de nieuwe toestand zou het aantal vrachtwagens in het centrum gehalveerd worden.

Bestaande toestand (2012) van/naar brouwerij (Bellegem-centrum)	
64	Totaal aantal vrachtwagens per week
128	Totaal aantal vrachtwagenbewegingen (heen & weer) per week
26	Totaal aantal vrachtwagenbewegingen per weekdag
Nieuwe toestand van/naar brouwerij (Bellegem-centrum)	
32	Totaal aantal vrachtwagens per week
64	Totaal aantal vrachtwagenbewegingen (heen & weer) per week
13	Totaal aantal vrachtwagenbewegingen per weekdag
Nieuwe toestand van/naar nieuw depot	
48	Totaal aantal vrachtwagens per week
96	Totaal aantal vrachtwagenbewegingen (heen & weer) per week
19	Totaal aantal vrachtwagenbewegingen per weekdag



6. Technische screening

6.1. Watertoets

6.1.1. Terreinkenmerken

Kaart met erosiegevoelige gebieden

Grote delen van het plangebied zijn net als de ruimere omgeving erosiegevoelig.

Hellingenkaart

Het plangebied ligt op de kamlijn van de heuvelrug van het Leie-Schelde interfluvium. De hellingenkaart toont dat er binnen het plangebied twee micro-hellingen aanwezig zijn: aan de zuidelijke en noordelijke grens van de voormalige bedrijfssite Emdeka. Ten noorden helt het terrein verder af.

Kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De woonpercelen langs de Bellegemsestraat zijn hoofdzakelijk 'zeer gevoelig voor grondwaterstromingen' (type 1). De voormalige bedrijfssite Emdeka en het noordelijke landbouwperceel zijn hoofdzakelijk 'matig gevoelig voor grondwaterstromingen' (type 2).

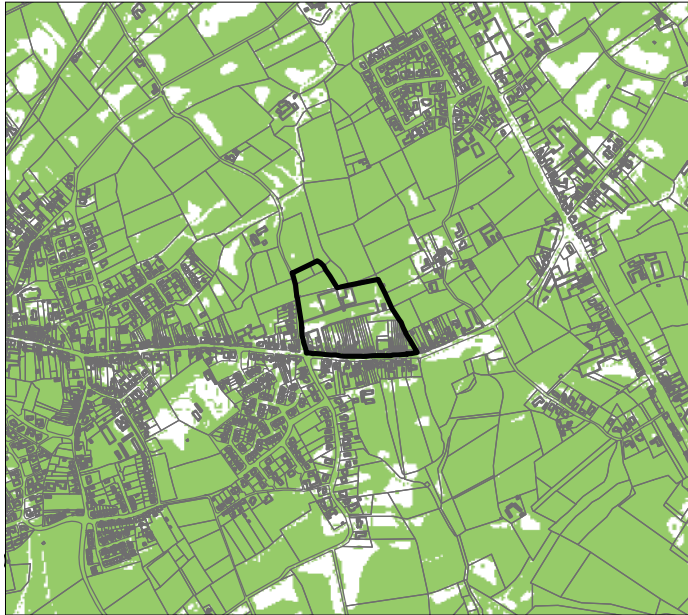
Kaart met infiltratiegevoelige bodems

De woonpercelen langs de Bellegemsestraat zijn hoofdzakelijk 'infiltratiegevoelig'. De voormalige bedrijfssite Emdeka en het noordelijke landbouwperceel zijn hoofdzakelijk 'niet infiltratiegevoelig'.

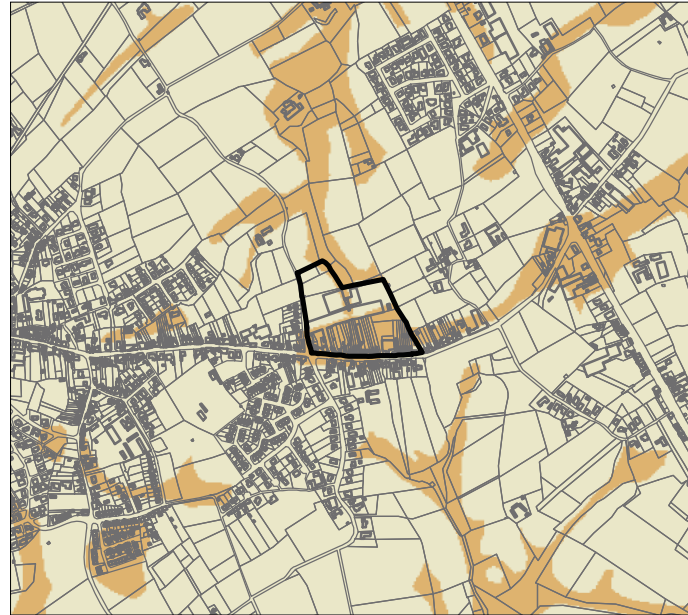
Kaart met overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied van het RUP is niet overstromingsgevoelig. Een deel van de achtertuinen van de woningen langs de Bellegemsestraat zijn

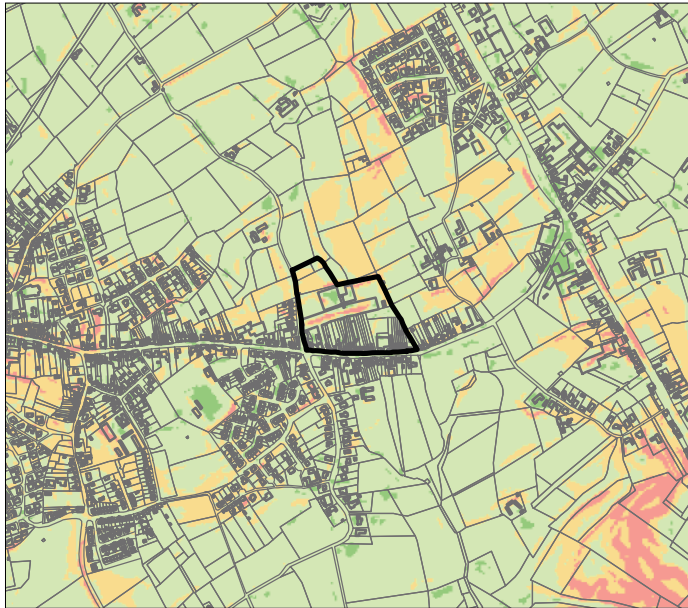
figuur 18: Watertoetskaarten (deel 1)



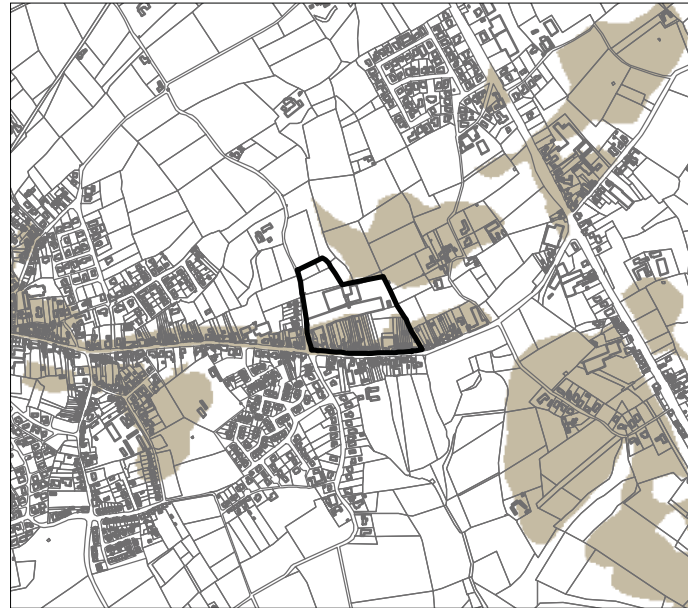
erosiegevoelige gebieden



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



hellingenkaart



infiltratiegevoelige bodems

Legende

plangebied

erosiegevoelige gebieden

niet erosiegevoelig
 erosiegevoelig

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

geen informatie beschikbaar
 zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

hellingenkaart

0,5
 0,5 - 5
 5 - 10
 > 10

infiltratiegevoelige bodems

niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig

0 125 250 500 Meters



schaal: 1/20.000

'mogelijk overstromingsgevoelig'.

Kaart met waterlopen

Er lopen geen waterlopen door het plangebied van het RUP. Het hemelwater stroomt via een bestaande gracht af naar de Kwademeersbeek (onbevaarbare waterloop van derde categorie) die ten noorden van het plangebied loopt.

Winterbedkaart

Op de winterbedkaart wordt aangegeven dat er geen informatie beschikbaar is. Gezien het ontbreken van een riviervallei kan aangenomen worden dat het plangebied van het RUP niet in een winterbedding ligt.

Zoneringsplan

Op het zoneringsplan behoort het grootste deel van het plangebied tot het 'collectief te optimaliseren buitengebied' voor de riolering. Langs de Manpadstraat zijn er plannen om op korte termijn een afvalwatercollector aan te leggen.

6.1.2. Plankenmerken

In functie van de vertraagde afvoer van het hemelwater bij het nieuw lokaal bedrijventerrein worden één of meerdere waterbufferbekkens voorzien in het plangebied. Van hieruit kan vertraagd en gravitair afgewaterd worden naar het noorden toe, richting de Kwademeersbeek.

Berekening capaciteit waterbufferbekken(s):

- De som van de netto bedrijfsoppervlakte en de wegenis bedraagt circa 21.000m². Hierbij wordt 80% als effectief bebouwd en/of verhard beschouwd, zijnde 16.800m².
- Met de provinciale regelgeving van 330 m³ waterbuffering per hectare verharde oppervlakte impliceert dit een buffercapaciteit van 555m³.
- In het inrichtingsplan worden waterbufferbekkens voorzien, die deze buffercapaciteit ruimschoots kunnen bieden.

Waterdoorlatende verharding is in deze niet-infiltratiegevoelige bodemcontext niet zinvol. Het opgevangen hemelwater kan wel gedeeltelijk hergebruikt worden.

Het lokaal bedrijventerrein zal worden uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel. Het afvalwater zal kunnen worden aangesloten op de geplande afvalwatercollector langs de Manpadstraat.

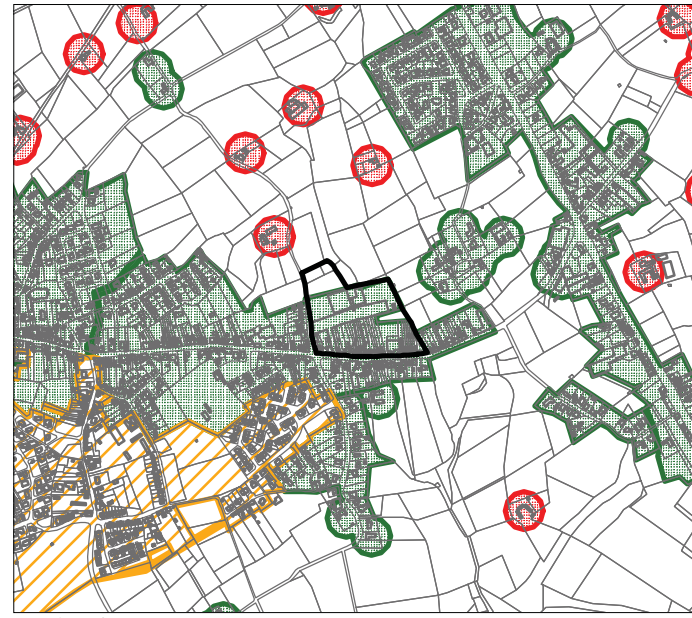
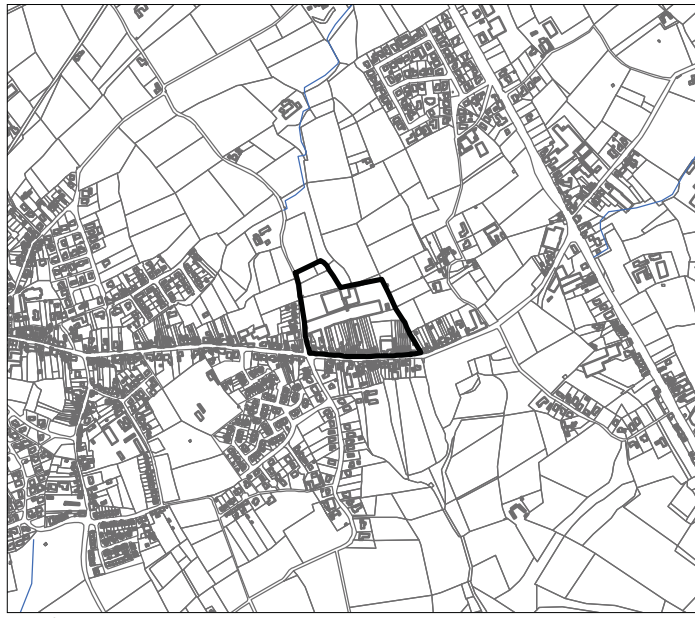
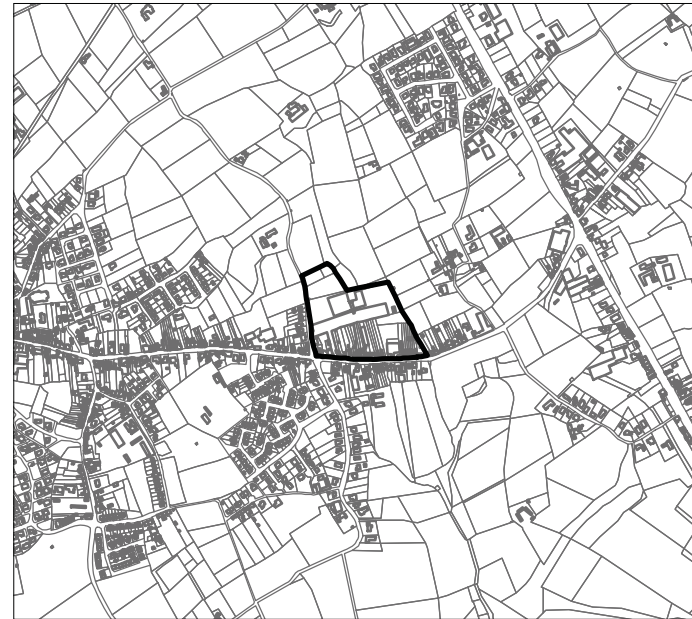
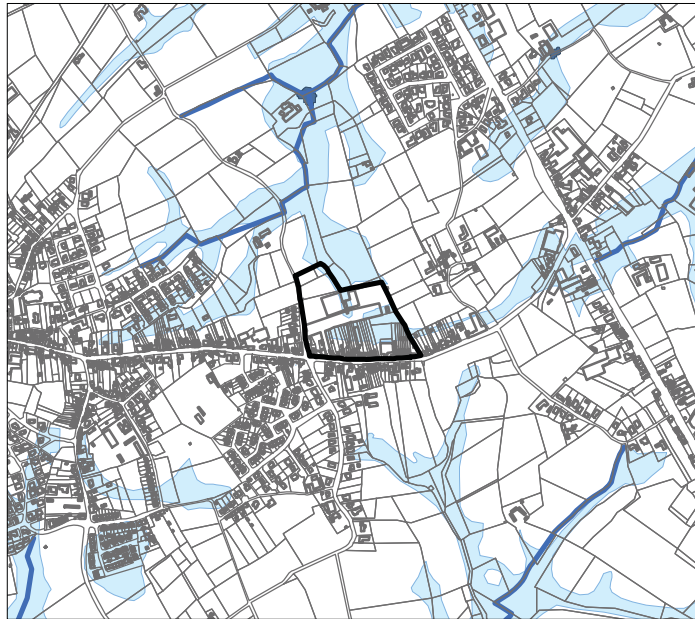
De individuele woningen en functies langs de Bellegemsestraat zijn onderworpen aan de geldende gewestelijke verordening inzake hemelwateropvang.

6.1.3. Conclusie watertoets

Het plangebied is niet gelegen in een effectief overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat het schadelijk effect bij de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen beperkt is.

De eventuele toename van de bebouwde en/of verharde oppervlakte zal moeten worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004). Elke aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning moet beantwoorden aan deze vereisten.

Deze randvoorwaarden vanuit de watertoets worden in het RUP verordenend verankerd.



0 125 250 500 Meters

figuur 19: Watertoetskaarten (deel 2)

Opmerking: Hiernaast werd de nieuwe, geactualiseerde kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, die geldt vanaf 1 maart 2012, opgenomen.

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

waterlopen

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

zoneringsplan

- centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleer, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



schaal: 1/20.000

6.2. Screening plan-MER

6.2.1. Situering

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

a) Art. 4.2.3, §2, 1° DABM

- Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
- Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau: nl. slechts een klein gedeelte van het grondgebied van de stad Kortrijk.
- Het RUP houdt een kleine wijziging in.

b) Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

6.2.2. Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand en de watertoets onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- biologische waarderingskaart
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- seveso-bedrijven

6.2.3. Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

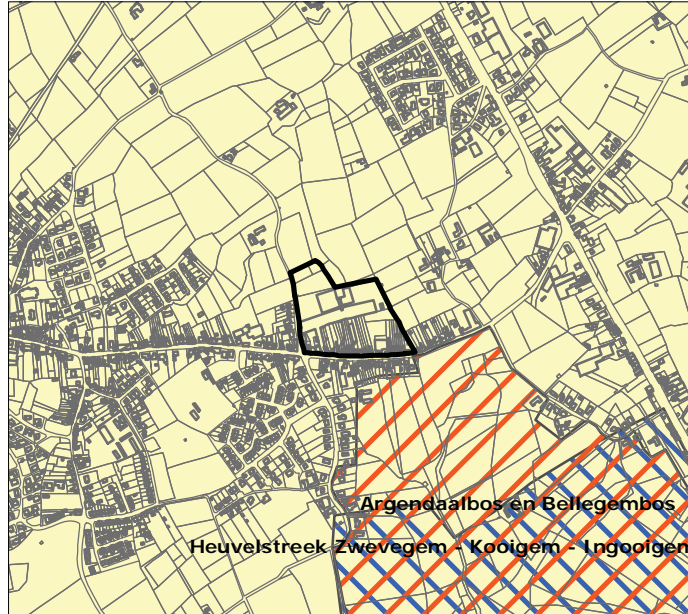
De dienst MER heeft op 23 april 2012 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties,
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 23 april 2012,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.



biologische waarderingskaart

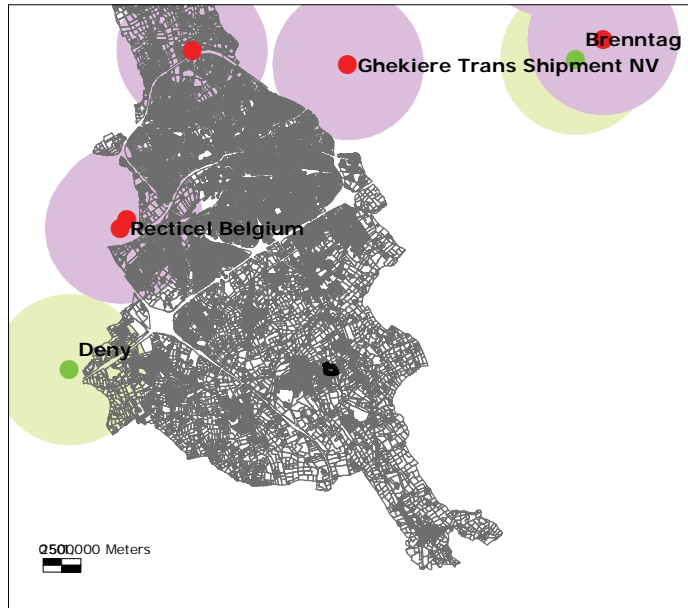


landschapsatlas



bodemkaart

0 125 250 500 Meters



sevesobedrijven

figuur 20: Kaarten plan-MER screening

Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

- | | |
|----------------------|-------------------|
| 01. Antropogeen | 15. Natte klei |
| 09. Nat zandleem | 16. Vochtige klei |
| 10. Vochtig zandleem | 17. Droge klei |
| 11. Droge zandleem | |
| 12. Natte leem | |
| 13. Vochtige leem | |

sevesobedrijven

- Zie plan
- Zie plan



6.3. Beoordeling nabijheid Seveso-bedrijven

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied bedrijvigheid mogelijk is, maar volgens de stedenbouwkundige voorschriften geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

besliste de dienst Veiligheidsrapportering van het departement LNE dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden (advies dd. 21/06/2012).

6.4. Relatie met herbevestigd agrarisch gebied

Een deel van het plangebied maakt deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied. Het ligt in een gebied dat als "categorie 0: herbestemming gewestplan" aangeduid wordt.

Voor de woonpercelen gelegen tussen de Bellegemsestraat en de voormalige bedrijfssite is dit een vreemde situatie: een deel van de achtertuinen zijn dus herbevestigd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De stad Kortrijk wenst de 'zonevreemdheid' van de private tuinzones van de woningen langs de Bellegemsestraat op te heffen door de gewestplanbestemming als 'landschappelijk

waardevol agrarisch gebied' te wijzigen tot woongebied, met overdruk 'tuinzone'.

Hierbij worden volgende argumenten gebruikt:

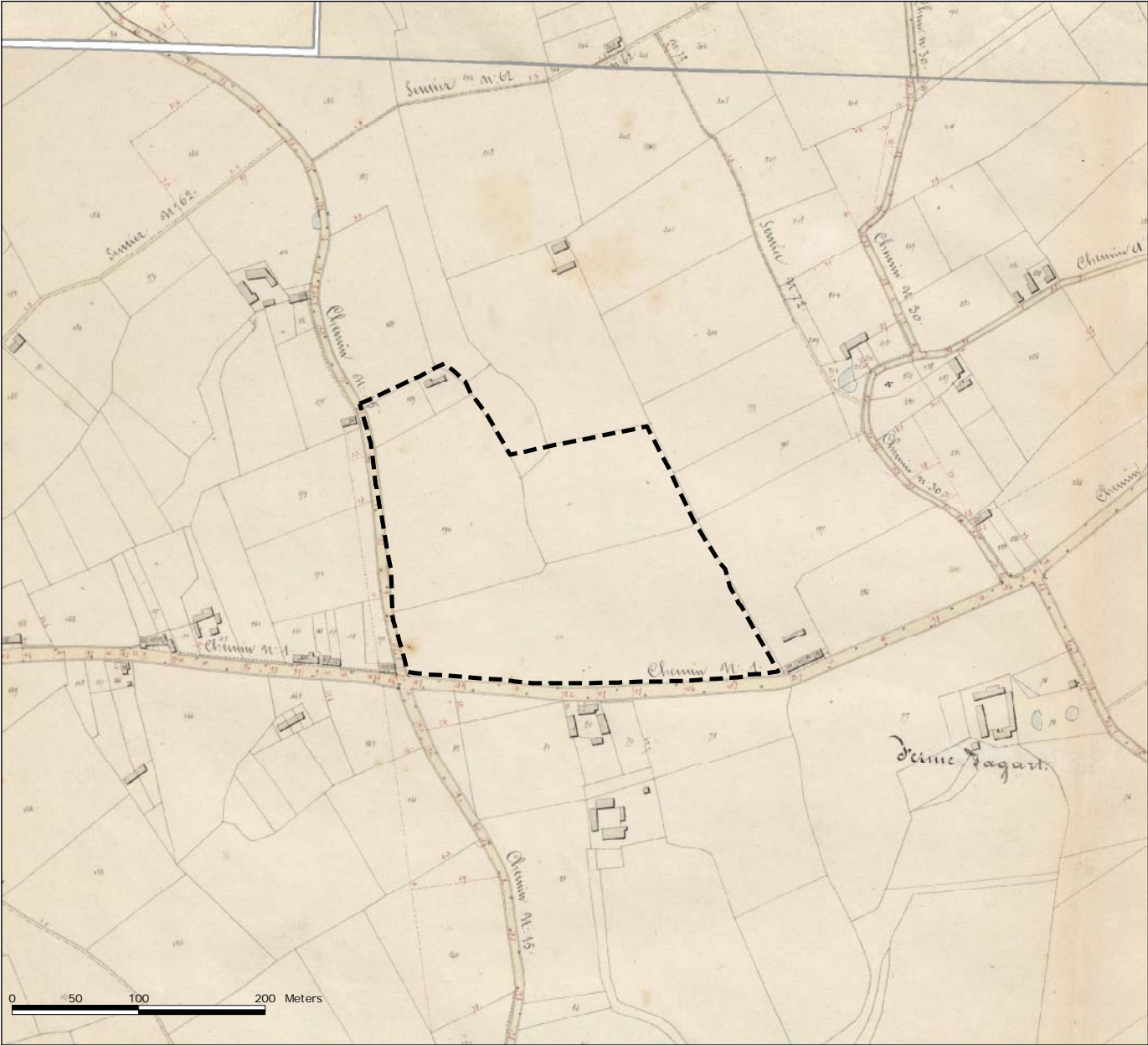
- Deze percelen vormen reeds van voor het gewestplan private tuinen en hebben dus geen enkele feitelijke waarde voor het agrarisch gebied.
- Het is onrealistisch om deze private tuinen opnieuw om te schakelen tot landbouwgronden.
- Deze percelen zijn volledig ingesloten tussen de woningen langs de Bellegemsestraat en het bedrijventerrein. Ze sluiten dus niet langer aan bij de agrarische structuur van de omgeving.
- De impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur is zeer gering, want het betreft een zeer kleine oppervlakte.
- De herbestemming tot woongebied met overdruk tuinzone biedt de mogelijkheid om een garageweg aan te leggen en zo nieuwe parkeervoorzieningen te bieden voor de woningen, die langs de Bellegemsestraat te kampen hebben met een parkeerbehoefte.

6.5. Buurtwegentoets

Volgens de atlas der buurtwegen zijn er binnen het plangebied geen buurtwegen aanwezig.

De bestaande Bellegemsestraat en Manpadstraat werden respectievelijk aangeduid als 'chemin nr. 1' en 'chemin nr. 15'.

figuur 21: Atlas der buurtwegen



schaal: 1/5.000

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie". Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

7. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp.
1	landschappelijk waardevol agrarisch gebied (hoofdcategorie: landbouw)	hoofdcategorie: woongebied	1 ha

8. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van landbouw naar woongebied wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planschade.


Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.


figuur 22: Grafisch register
planschade, planbaten,
kapitaalschade of gebruikerschade



Legende

 plangebied

Percelen die in aanmerking kunnen
komen voor planbaten

1  van landbouw naar wonen

Disclaimer: zie vorige pagina



schaal: 1/2.000

9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen: zijnde de voorschriften van woongebied, gebied voor milieubelastende industrieën en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

10. Verordenend grafisch plan

figuur 23: Verordenend grafisch plan



Legende

plangebied

zones

- 1 zone voor wonen in de ruime zin
- 2 zone voor kleine en middelgrote bedrijven

overdrukken

- 3 strook voor private tuinen
- 4 strook voor bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen
- 5 keermuur of groenscherm (symb.)
- 6 groene bufferstrook
- 7 aslijn voor erftoegangsweg (symb.)
- 8 aslijn voor garageweg (symb.)
- 9 noordelijk deel - tweede fase



schaal: 1/2.000

11. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, waterbufferbekkens, waterinfiltratiezones, regenwaterputten, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak, aanpassingen omwille van brandveiligheidsnormen...</p>

0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>
0.5	<p>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>De inplanting van windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor wonen in de ruime zin		hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: handel, horeca, kantoren en diensten, werkateliers en opslagloodsen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De nevenfuncties zijn toegelaten in zowel het hoofdvolume als het nevenvolume van het hoofdgebouw.</p> <p>De oppervlakte van een nevenfunctie bedraagt minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het volledige hoofdgebouw.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden..</p> <p>Kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel, bakker ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, bed & breakfast...</p> <p>Kantoren en diensten: kapsalon, verzekeringsmakelaar, huisarts ...</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele voorzieningen: wijksschool, kindercrèche, buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden,...</p>
1.2	<p>Woningtypologie</p> <p>Bij woningen zijn volgende types toegelaten: ééngezinswoningen in aanééngesloten, halfopen en open bebouwing.</p> <p>Nieuwe meergezinswoongebouwen en stapelwoningen zijn niet toegelaten.</p>	<p>De bestaande meergezinswoningen en stapelwoningen mogen behouden worden (zie algemeen voorschrift 0.3), maar nieuwe worden niet toegelaten.</p>


1.3	<p>Bouwvoorschriften</p> <p>Het hoofdvolume bedraagt maximum 2 bouwlagen + een dakverdieping. De dakverdieping kan worden voorzien onder een hellend dak of onder een plat dak met teruggetrokken bouwlijn. Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p>Eén bijkomende ondergrondse bouwlaag is toegelaten.</p> <p>Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.</p>	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3,5 m.</p> <p>Het hoofdvolume kan ook in een equivalente bouwhoogte worden toegelaten: bvb. een gebouw dat intern slechts één bouwlaag is, maar waarvan het externe gabariet even hoog is als een gebouw van 2 bouwlagen + een dakverdieping (ca. 10m hoog).</p> <p>Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres ...</p>
1.5	<p>Parkeervoorzieningen voor de niet-woonfuncties</p> <p>Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op 'eigen terrein' aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Eigen terrein betekent een perceel waar er parkeren kan op ingericht worden. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang. 'Eigen terrein' sluit in elk geval uit dat het parkeren van de niet-woonfuncties het openbaar domein belast.</p>
1.6	<p>Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2,20 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2: zone voor kleine en middelgrote bedrijven		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. De perceelsoppervlakte van een bedrijf bedraagt maximum 5.000 m², met uitzondering van één bedrijfsperceel van maximum 8.000m².</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren. <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. 	<p>Seveso-inrichtingen vallen onder de categorie van milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven en worden bijgevolg ook niet toegelaten. De Dienst Veiligheidsrapportering van LNE omschrijft het verbod op Seveso-inrichtingen als volgt: <i>“Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten”</i>.</p> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's; • een productiebedrijf met kantoren voor administratie. • een productiebedrijf met een bedrijfswoning.
2.2	Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
2.3	De maximale bouwhoogte bedraagt 8m. De hoogte van de bebouwing wordt gemeten t.o.v. het omliggende maaiveld.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.4	<p>De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen.</p> <p>T.o.v. de andere zijperceelsgrens moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije zijstroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding.</p>	
2.5	<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen; • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven; • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.
2.6	<p>Per bedrijf mag er maximaal één toegang genomen worden van elk maximum 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg. Er kan enkel toegang worden genomen vanaf de interne erftoegangsweg van het bedrijventerrein.</p>	
2.7	<p>Laad - en losactiviteiten mogen niet gericht worden naar de aanpalende zone 1 (zone voor wonen in de ruime zin) en mogen ook niet gericht worden naar de Manpadstraat.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.8	<p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	
2.9	<p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden; • de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen; • het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.
2.10	<p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving; • de opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandweerbestrijding niet belemmeren; • de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). 	
2.11	<p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3: strook voor private tuinen (overdruk)		
3.1	De strook, die in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van private tuinzones.	
3.2	Deze strook is bouwvrij, met uitzondering van garages, carports, tuinbergingen en/of opslagloodsen. Deze bijgebouwen in de tuinzone worden per perceel beperkt tot maximaal 12m bouwdiepte vanaf de zone voorbehouden voor de garageweg. Over deze bouwdiepte van maximum 12m mag men over de volledige breedte van het perceel bouwen.	De bouwmogelijkheden in de tuinzone worden beperkt. Dit gebeurt niet op basis van een oppervlaktebeperking, omdat het onderling verschil tussen de breedtes van de tuinen meer of minder bouwmogelijkheden biedt. De beperking wordt uitgedrukt in de diepte van het perceel: nl. maximum 12m, wat toelaat dat eventueel twee auto's achter elkaar kunnen parkeren in een garage.
3.3	Binnen deze strook voor private tuinen mogen ook een garageweg en een fiets- en voetgangersverbinding worden aangelegd. Garagewegen zijn niet bestemd voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.	Op het verordenend plan staan twee aslijnen voor garagewegen aangeduid. Deze mogen niet onderling verbonden worden, omdat deze garagewegen niet bestemd zijn voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

4: strook voor bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen (overdruk)		
4.1	De 15m brede strook, die in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor: <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfswoningen en bijhorende tuinen of terrassen. Elke bedrijfswoning moet steeds functioneel gekoppeld blijven aan de uitbating van het bedrijf. • Kantoren en/of toonzalen gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. 	Binnen de eerste 15m langs de Manpadstraat mogen geen bedrijfsgebouwen worden opgericht. Deze strook is specifiek voorbehouden voor bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen. Deze functies worden binnen de zone voor kleine en middelgrote bedrijven ook dieper dan deze 15m strook toegelaten.
4.2	De eerste strook van 6m vanaf de rooilijn van de Manpadstraat is bouwvrij en wordt ingericht met groen. Hierop mag niet geparkeerd worden. Indien noodzakelijk, mag deze eerste strook van 6m worden ingepalmd voor de inrichting van het openbaar domein van de Manpadstraat. De ontsluiting moet gebeuren via de interne erftoegangsweg van het bedrijventerrein.	
4.3	De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 8m.	
4.4	Er moet bijzondere aandacht uitgaan naar het architecturaal voorkomen van bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen t.o.v. de Manpadstraat. De bedrijfswoning, kantoor en/of toonzaal moeten steeds een architecturaal geheel vormen met het bijhorende bedrijfsgebouw.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5: keermuur of groenscherm (overdruk - symbolisch)		
5.1	Het symbool duidt aan waar een keermuur of een groenscherm moet gerealiseerd worden tussen de zone voor kleine en middelgrote bedrijven en de aanpalende zone voor wonen in de ruime zin. Er kan gekozen worden tussen de aanleg van een groenscherm of het oprichten van een lage (max. 3m hoog) gesloten muur in kwaliteitsvolle materialen.	
5.2	De ontwikkelaar van de zone voor kleine en middelgrote bedrijven staat in voor de aanleg van de keermuur of het groenscherm.	
5.3	In functie van de aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen mag deze keermuur of groenscherm plaatselijk onderbroken worden.	

6: groene bufferstrook (overdruk)		
6.1	Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene bufferstrook tussen het bedrijventerrein en de aanpalende open ruimte. Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met hoog- en laagstammige groenelementen. Het aanleggen van groentaluds is ook toegelaten.	Voor de samenstelling van de groenbuffer kan men gebruik maken van groenelementen, die courant in deze landschappelijke omgeving voorkomen. Hierbij streeft men naar een maximale verwevenheid met het landschap en een maximaal gebruik van autochtone beplanting in combinatie met in de omgeving aanwezige inheemse beplanting.
6.2	Naast de hoofdfunctie als groene bufferstrook is het gebied ook specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van de zone voor kleine en middelgrote bedrijven.	De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.
6.3	De ontwikkelaar van de zone voor kleine en middelgrote bedrijven staat in voor de aanleg van de groene bufferstrook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de infrastructuurwerken van het bedrijventerrein moet de groene bufferstrook aangelegd en beplant zijn.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7: aslijn voor erftoegangsweg (overdruk - symbolisch)		
7.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een openbare erftoegangsweg kan worden aangelegd. Deze weg moet toegang geven tot de bedrijfsperven en ontsluiten naar de Manpadstraat.	
7.2	Het op het verordenend plan aangeduide tracé is indicatief. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 30m, parallel aan beide zijden van de aslijn. De breedte van het openbaar domein bedraagt minimaal 12m. Op het einde van de aslijn mag een keerpunt (rotonde of T) worden aangelegd. Langs de noordelijke zijde van de erftoegangsweg moet een bomerij en/of een haagstructuur worden aangelegd. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de weg moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.	
7.3	De ontwikkelaar van de zone voor kleine en middelgrote bedrijven staat in voor de aanleg van de erftoegangsweg.	

8: aslijn voor garageweg (overdruk - symbolisch)		
8.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een garageweg kan worden aangelegd. De strook vanaf de achterste perceelsgrens (dit is de noordelijke grens van de zone voor wonen in de ruime zin) tem 8m diepte wordt voorbehouden voor de aanleg van de nieuwe garageweg en (private) opritten.	
8.2	De toegang tot de aanpalende woonpercelen moet via de garageweg mogelijk zijn.	
8.3	Garagewegen zijn niet bestemd voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.	Op het verordenend plan staan twee aslijnen voor garagewegen aangeduid. Deze mogen niet onderling verbonden worden, omdat deze garagewegen niet bestemd zijn voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9: noordelijk deel - tweede fase (overdruk)		
		
9.1	Het noordelijk deel van de bedrijvzone mag pas bebouwd worden, op het ogenblik dat de infrastructuurwerken en de aanleg van de groene buffers voltooid zijn en dat er voor minimum twee derden van het zuidelijk deel van de bedrijvzone stedenbouwkundige vergunningen voor bedrijven werden afgeleverd.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling