

GEMEENTE DEERLIJK
RUP HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF VERRIESTSTRAAT



februari 2024, **definitieve 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:

Kevin Coucke
Soetkin Decaluwé

Soetkin
Decaluwé
(Authentication)



Digitaal ondertekend door Soetkin
Decaluwé (Authentication)
DN: cn=Soetkin Decaluwé
(Authentication), c=BE
Datum: 2024.02.07 08:48:27
+01'00'

Opdrachtgever:

Gemeente Deerlijk

Burgemeester:

Claude Croes

Voorzitter Gemeenteraad:

Jo Tijtgat

Algemeen Directeur:

Karel Bauters

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 22 november 2021 t.e.m. 20 januari 2022
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment:
8 december 2021 in het buurthuis de Gilde in Sint-Lodewijk.
19u over het deelgebied Verrieststraat
20u over het deelgebied Houtekietstraat
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 12 mei 2023
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 6 juli 2023
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 1 september 2023 tot en met 30 oktober 2023
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 23 november 2023
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 29 februari 2024

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

- ontwerp
- procesnota

RUP ID : RUP_34009_214_00021_00001

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING	7	7.3.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	55
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	7	7.4.	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S	79
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7			
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	9	8.	CONCLUSIE	80
2.	FEITELIJKE TOESTAND	10	9.	PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE.....	RPC-2
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	10	9.1.	PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANBATEN	RPC-2
2.2.	TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR	17	9.2.	PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANSCHADE	RPC-2
2.3.	HISTORISCHE TOESTAND	18			
2.4.	KNELPUNTEN EN POTENTIES	20	10.	RUIMTEBALANS.....	RPC-2
3.	JURIDISCHE TOESTAND	22	11.	OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	SV-2
3.1.	OVERZICHT PLANGEBIED	22	12.	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	SV-2
3.2.	MILIEUVERGUNNINGEN	24			
3.3.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	24			
3.4.	ONROEREND ERFGOED	25			
3.5.	BUURTWEGEN	26			
3.6.	RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	27			
3.7.	VEN-GEBIED, IVON-GEBIED	28			
3.8.	VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED	29			
4.	PLANNINGSCONTEXT.....	30			
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	30			
4.2.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	30			
4.3.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	31			
4.4.	MOBILITEITSPAN	33			
4.5.	WOONPLAN	33			
4.6.	MASTERPLAN DNA SINT-LODEWIJK	35			
4.7.	REGIOVISIE	38			
5.	PLANNINGSOPTIES	40			
5.1.	PROGRAMMATORISCHE VRAGEN	40			
5.2.	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	40			
5.3.	ONTWERPUITGANGSPUNTEN	40			
6.	EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF VERRIESTSTRAAT	49			
6.1.	METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	49			
6.2.	WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING	49			
6.3.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	50			
7.	INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN	52			
7.1.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	52			
7.2.	PLANALTERNATIEVEN	54			

TOELICHTING



1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Dit RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Deerlijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 18 oktober 2007.

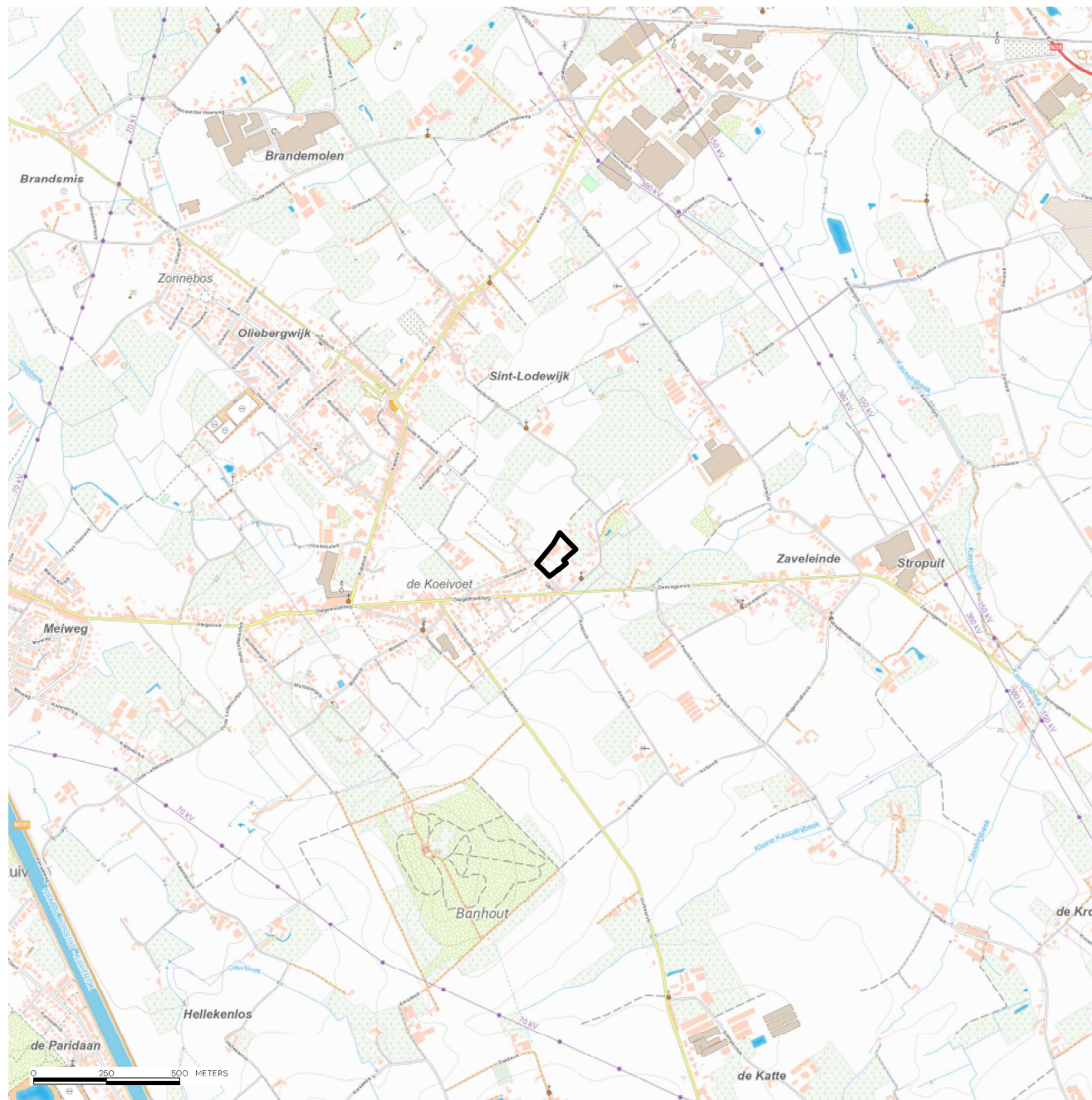
Het RUP bestaat na de publieke raadpleging nog uit 1 deelgebied nl. Verrieststraat. Omdat er na de publieke raadpleging gebleken is dat er voor deelgebied Houtekietstraat nog verder onderzoek dient te gebeuren, werd beslist om dit deelgebied uit het plangebied te sluiten en enkel verder te gaan met deelgebied Verrieststraat.

Het terrein Verrieststraat betreft een kleine paarse sproet aan de rand van Sint-Lodewijk te Deerlijk. Het terrein is volgens het gewestplan gelegen in milieubelastend industriegebied en betreft een verlaten bedrijfssite, met deels vervallen bedrijfsgebouwen. Gezien de ligging in een residentiële omgeving en de ontsluiting enkel mogelijk is via een smalle gemeenteweg, is een revitalisering van deze milieubelastende bedrijfssite niet aan de orde. Het RUP heeft daarom als doel te onderzoeken naar welke bestemming het plangebied kan worden omgevormd en dit conform het reconversiekader.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied Verrieststraat heeft een oppervlakte van 0,85 ha en is gelegen in de verkaveling van de Verrieststraat. Het plangebied volgt de perceelsgrens van de voormalige bedrijfssite Deknudt. In het zuiden wordt de site uitgebreid met een braakliggend terrein aanliggend aan de Verrieststraat en de onbebouwde percelen gelegen ten oosten van de bedrijfssite.

Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern Sint-Lodewijk en in vogelvlucht op +/- 750 meter van de kerk.





VERVALLEN BEDRIJFSGEBOUWEN VERRIESTSTRAAT



ZICHT OP DE BEDRIJFSWONING IN DE VERRIESTSTRAAT,
TEN ZUIDWESTEN VAN HET PLANGEBIED



1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

De contour van het deelgebied wordt naast de gewestplanbestemming 'milieubelastend industriegebied' in het zuiden uitgebreid met nog braakliggend terrein gelegen in woongebied.

Het plangebied heeft volgende contour:

- aan de noordwestzijde volgt de afbakening de gebouwenlijn en grenst het gebied aan Sentier nr. 68, de perceelsgrens met het naastliggende akkerland
- aan de noordoostzijde volgt de contour de gebouwenlijn en de perceelsgrens met het naastliggende weiland
- aan de oostzijde aan de perceelsgrenzen van de woningen Verrieststraat 49 en Heestertstraat 84
- aan de zuidzijde grenst het gebied aan de Verrieststraat



GRENS BEDRIJVENTERREIN VERRIESTSTRAAT – AGRARISCH GEBIED



ZICHT VANOP DE SITE OP DE KERN VAN SINT-LODEWIJK

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde en onbebouwde ruimte

De kern Sint-Lodewijk is historisch gegroeid langs de Pladijsstraat, Kerkstraat, Kapelstraat en Otegemse Steenweg, waarlangs een menging van rijwoningen en handelszaken zijn gebouwd. De bedrijvigheid concentreert zich vooral langs de Kapelstraat en Kerkstraat. Sint-Lodewijk kan omschreven worden als een kleinschalige, zelfvoorzienende en landelijke kern. Gelegen op de Olieberg, is de kern structurerend in het omringende landschap. Het woongebied is zo goed als volgebouwd.

Nabij de kern bevinden zich conform het gewestplan twee bedrijventerreinen, enerzijds het bedrijventerrein Houtekietstraat, anderzijds het bedrijventerrein Verrieststraat.

Het bedrijventerrein Verrieststraat betreft een voormalige bedrijfssite van Deca meubelfabriek. Dit bedrijf werd in 2016 failliet verklaard. De bedrijfssite heeft een oppervlakte van 0,55 ha. Binnen de contouren van het RUP werden enkele bebouwde en onbebouwde percelen, gelegen in woongebied, meegenomen.

De voormalige bedrijfssite is gelegen ten noorden van de Otegemse Steenweg. De enige ontsluiting van het gebied is via de residentiële verkaveling van de Verrieststraat. De site ligt ingesloten in een traditionele woonomgeving (kavels met ruime eengezinswoningen met tuin) en wordt in het noorden begrensd door landbouwgebied. De bedrijfssite is gelegen achter een woning en bestaat uit twee bedrijfsgebouwen. Het bedrijfsgebouw op de linker perceelsgrens is vervallen.

De bedrijfsgebouwen werden ingepland tot tegen de gracht die de perceelsgrens vormt. Deze komt overeen met de grens van het agrarisch gebied. De inplanting op de perceelsgrens zorgt ervoor dat er geen landschappelijke inkleding aanwezig is. De resterende onbebouwde ruimte binnen de afbakeningslijn bestaat uit braakliggend terrein, al dan niet in gebruik als tuinzone.



2.1.2. Open ruimte

Het gehucht Sint-Lodewijk, gelegen boven op de Olieberg is duidelijk aanwezig in de open ruimte. Het bedrijventerrein bevindt zich nabij de kern van Sint-Lodewijk en op de rand van het openruimtegebied. Dit openruimtegebied is een licht hellend gebied waar de weilanden worden afgewisseld door akkerland. In het landschap bevinden zich weinig kleine landschapselementen en bebouwing.

Het gebied Verrieststraat bevindt zich ten noordwesten en ten oosten op de rand van het openruimtegebied. Doordat de bedrijfsgebouwen van de voormalige meubelfabriek een gesloten muur vormen op de grens met het achterliggende openruimtegebied, is er op vandaag geen zicht op het achterliggende landschap. Vanaf de rand van het plangebied zijn er echter mooie vergezichten op de hoger gelegen kerk van Sint-Lodewijk en het omliggende agrarisch gebied merkbaar.

2.1.3. Overstromingsgevoelige gebieden

Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal

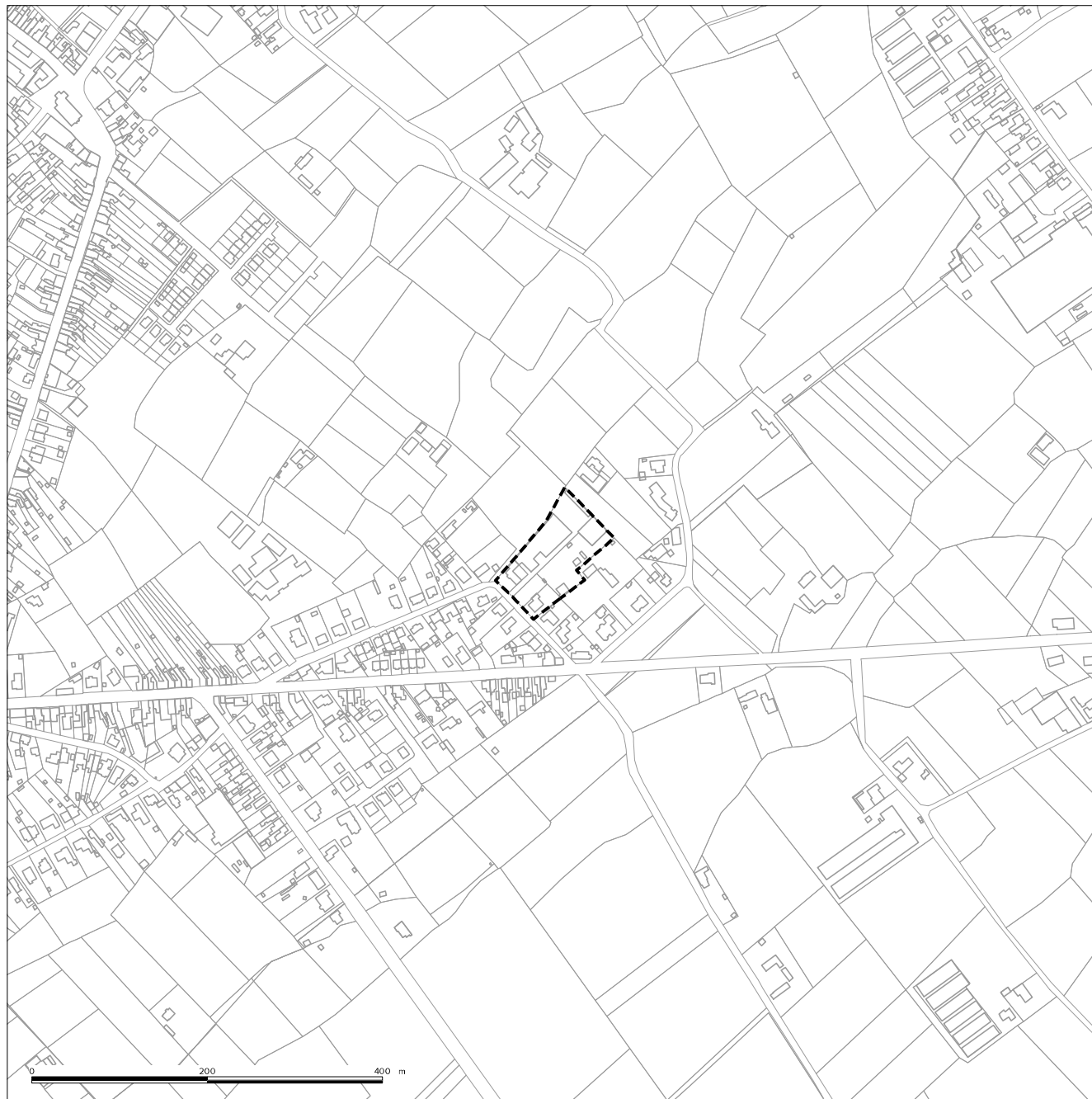
De kaart met aanduiding van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door fluviale overstromingen, zowel bij het huidige klimaat als onder klimaatveranderingen. Binnen het plangebied zijn er geen fluviaal overstromingsgevoelige gebieden en kunnen lagergelegen gebieden onder water komen.

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022



-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

De kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen worden door pluviale overstromingen zowel bij het huidige klimaat als onder klimaatveranderingen. Bij hevige regen kan het water onvoldoende afgevoerd worden via grachten of riolering waardoor opwaardse gebieden en straten blank gezet kunnen worden.

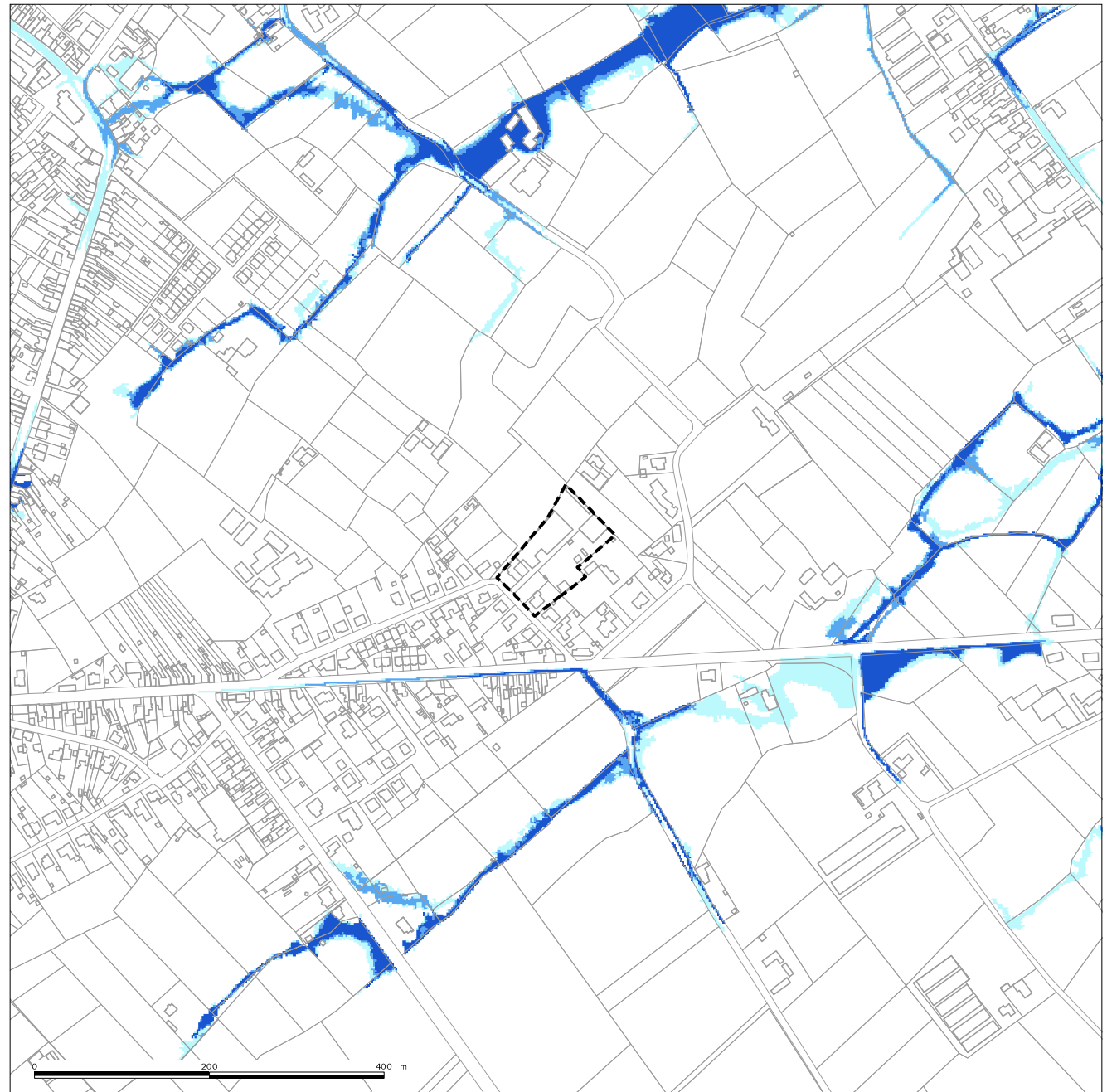
Binnen het plangebied zijn er geen overstromingsgevoelige zones.

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022

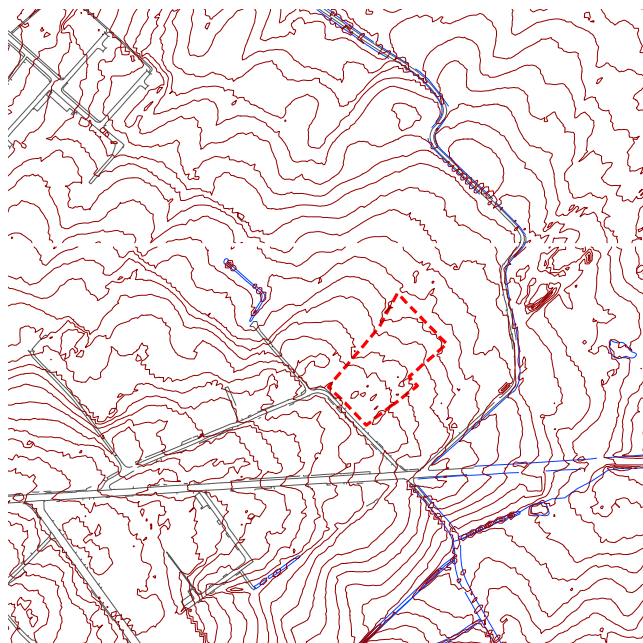


-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



RELIËFKAART SINT-LODEWIJK

HET GEBIED IN DE VERRIESTSTRAAT HELT GELEIDELIJK
AAN AF NAAR HET NOORDOOSTEN



2.1.4. Reliëf

Sint-Lodewijk is gelegen op het hoogste punt van Deerlijk, nl. op de top van de 40 m hoge Olieberg. De heuvel helt sterk af naar het westen toe, waar zich het bedrijfsterrein in de Houtekietstraat bevindt. Naar het oosten toe, onder meer ter hoogte van de Verrieststraat, vertoont zich een zwakkere helling. Het omringende landschap is door deze specifieke ligging goed merkbaar.

Dit gegeven brengt een aantal ruimtelijke kwaliteiten met zich mee. Zo bestaan er enkele mooie vergezichten naar het open gebied rondom Sint-Lodewijk.

Vanaf de Verrieststraat is er door de bestaande bebouwing op het terrein geen zicht op het open landschap. Na sloop van de bestaande bebouwing, kunnen wel interessante vergezichten op de kern van Sint-Lodewijk en het omliggende landschap ontstaan.

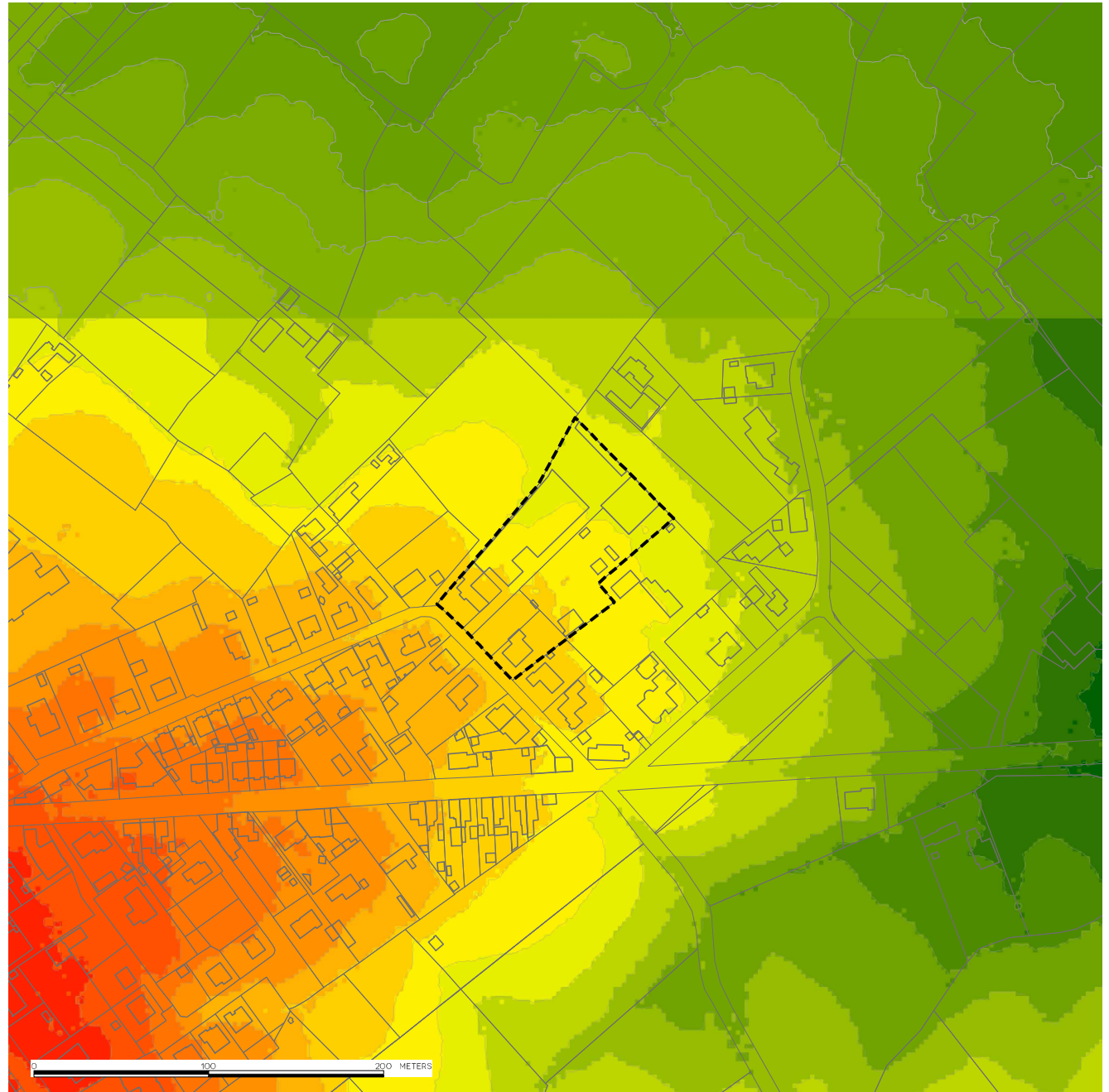
Het terrein helt geleidelijk, doch beperkt af naar het noordoosten toe.

RELIËF

BRON: VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, MEI 2004

LEGENDE

	27 - 28
	28,01 - 29
	29,01 - 30
	30,01 - 31
	31,01 - 32
	32,01 - 33
	33,01 - 34
	34,01 - 35
	35,01 - 36
	36,01 - 37
	37,01 - 38
	38,01 - 39
	39,01 - 40
	40,01 - 41



2.1.5. Ontsluiting

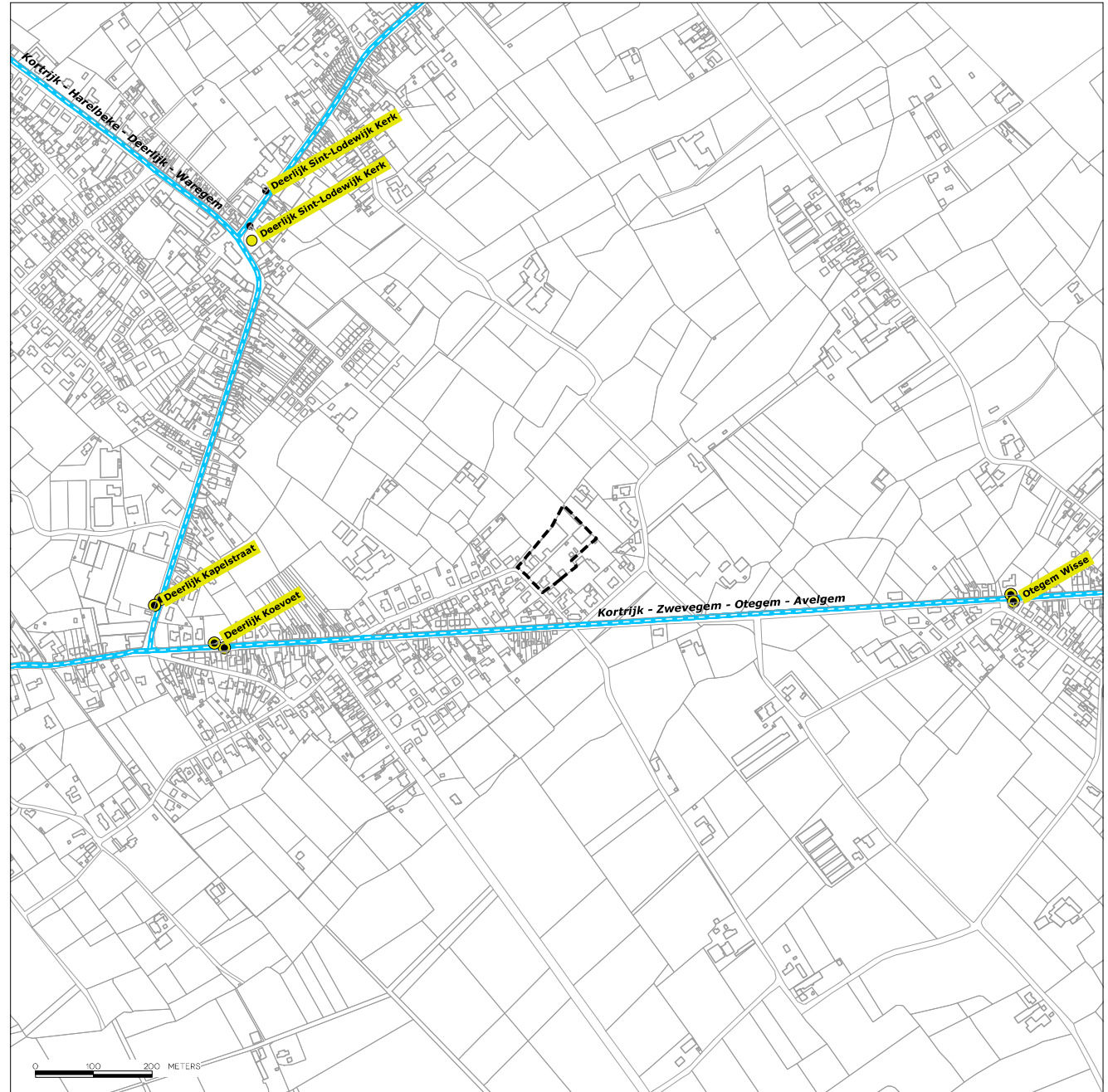
Sint-Lodewijk is vrij vlot bereikbaar via de E17 en de Olekenbosstraat/ Kerkstraat. De Pladijsstraat vormt de verbinding met het centrum van Deerlijk. Vanaf het kruispunt Otegemse Steenweg - Kapelstraat is er een tonnagebeperking, met uitzondering van bestemmingsverkeer. Het dorp wordt bediend door buslijn 71 Kortrijk-Harelbeke-Deerlijk-Waregem. Langs de Otegemse Steenweg rijdt buslijn 92 Kortrijk-Zwevegem-Otegem-Avelgem. In het nieuwe openbaar vervoersnet zal Sint-Lodewijk bediend worden door de buslijn 70 Kortrijk-Zwevegem-Waregem. Een deel van Sint-Lodewijk zal ook opgenomen worden in een systeem van Vervoer op Maat (VoM) waarbij het van hier de bedoeling is om via VoM de verbinding te maken naar 3 mobipunten in Zwevegem, Otegem en Avelgem. Daar kan dan overgestapt worden op een buslijn van het aanvullend net of kernnet. De haltes van het VoM moeten nog bepaald worden. Zowel de Otegemse Steenweg als de Kapelstraat maken deel uit van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk.

De dichtstgelegen bushalte voor het gebied Verrieststraat betreft Deerlijk Koevoet, op iets meer dan 500 m wandelafstand. Binnen het nieuwe OV-plan verdwijnt de halte Koevoet gezien er in dit deel van de Otegemse Steenweg geen buslijn meer zal rijden. De Verrieststraat is een lokale weg type III, een woonstraat met eenrichtingsverkeer en is niet geschikt voor vrachtverkeer.

OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJNINFORMATIE VLAANDEREN, MEI 2019

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



2.1.6. Functies

Binnen het plangebied bevindt zich een hoofdzakelijk vervallen voormalige bedrijfssite. Aan de straatzijde is een woning gelegen. Verder bestaat de site uit tuinzone.

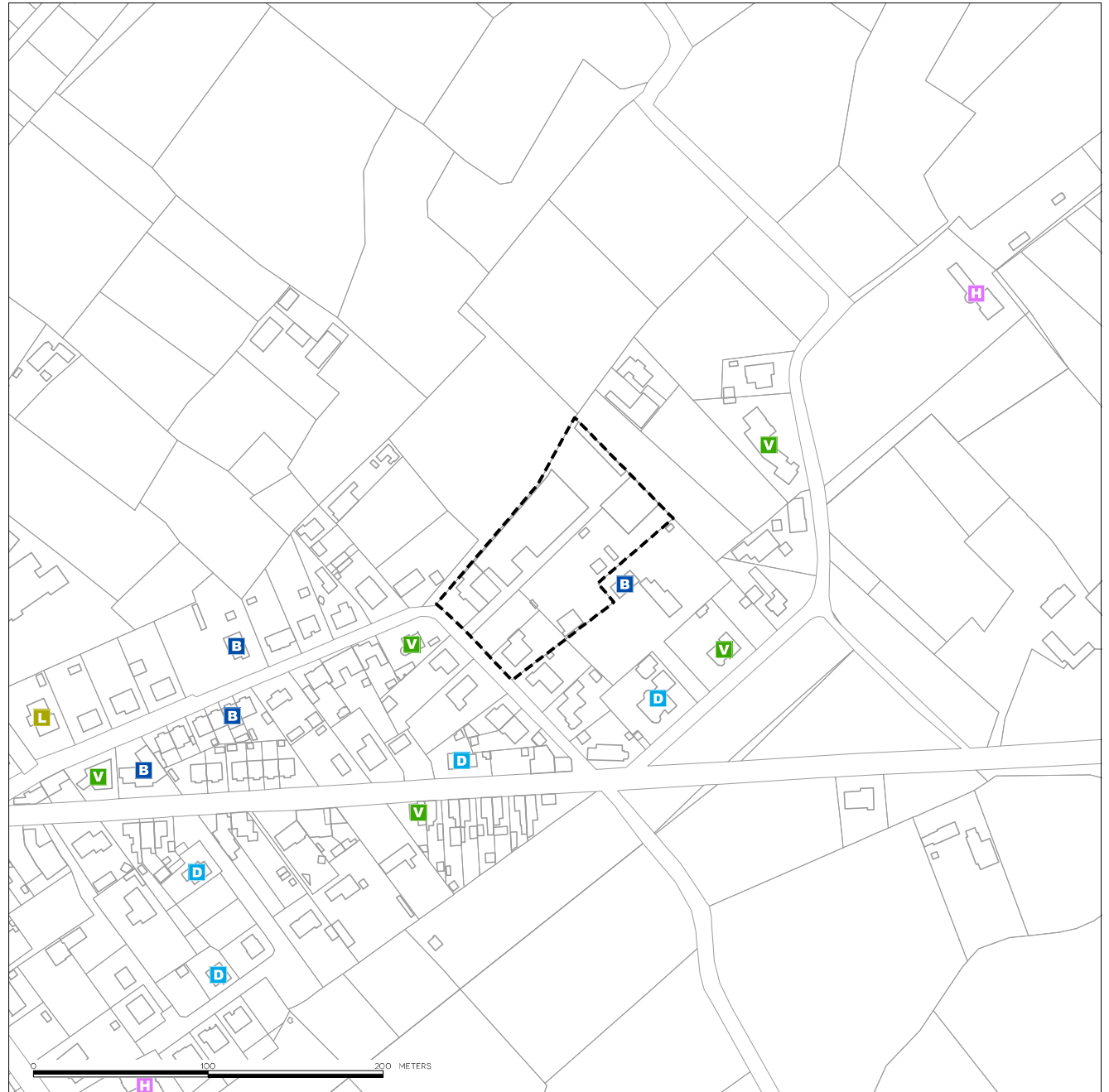
FUNCTIEKAART

BRON: BEDRIJVENGIDS LEIEDAL, NOVEMBER 2022



LEGENDE

- 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



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...



FERRARISKAART (1777)

BRON: INFORMATIE VLAANDEREN (WMS), NOVEMBER 2022



2.3. HISTORISCHE TOESTAND

< FERRARIS, 1777

Op de Ferrariskaart is de Verrieststraat, als onderdeel van de huidige Otegemstraat, reeds zichtbaar. De bedrijfsensite werd vooral ingenomen als landbouw.

POPP, 1850 >

Op de Poppkaart heeft de Verrieststraat grotendeels zijn huidige traject.





2.4. KNELPUNTEN EN POTENTIES

2.4.1. Knelpunten

Mobiliteit

- Slechte bereikbaarheid voor (zwaar) verkeer via een smalle straat

Relatie tot de omgeving

- Bestaande, deels vervallen, bebouwing tot op de perceelsgrens waardoor landschappelijke inkleding naar het omliggende agrarisch gebied ontbreekt

Ruimtelijke invulling - functies

- Leegstaand, deels vervallen bedrijfsgebouw
- Onvergunde, bewoonde woning

2.4.2. Potenties

Mobiliteit

- Redelijk bereikbaar voor woonfuncties
- Zachte verbinding (buurtweg) langs de site
- Zachte verbinding naar kern Sint-Lodewijk aanwezig

Relatie tot de omgeving

- Mogelijkheid om bijkomend buurtgroen te voorzien
- Mogelijkheid om de site landschappelijk in te kleden in het glooiende agrarische landschap

Ruimtelijke invulling - functies

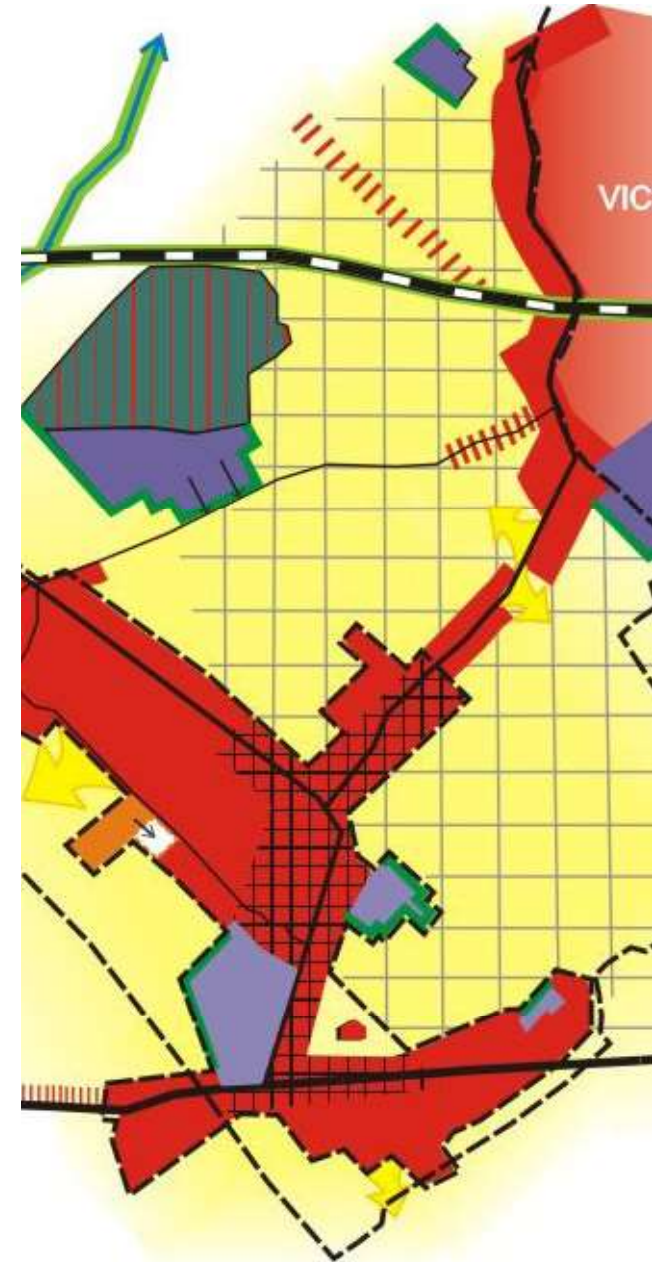
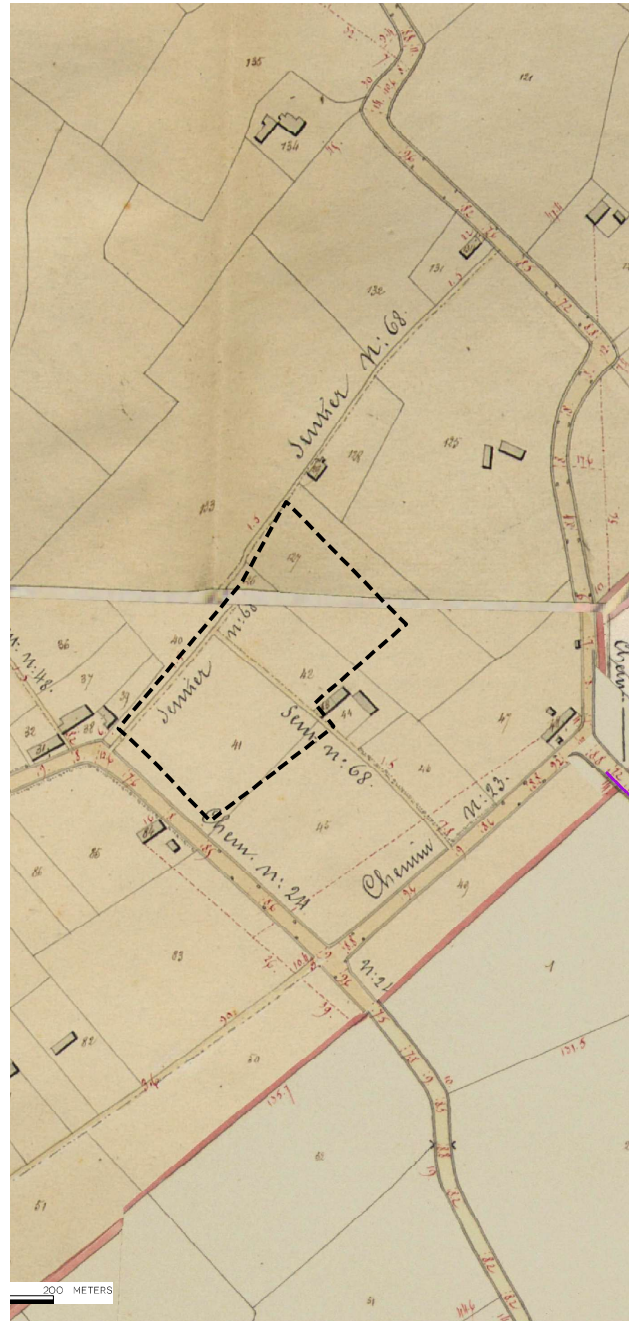
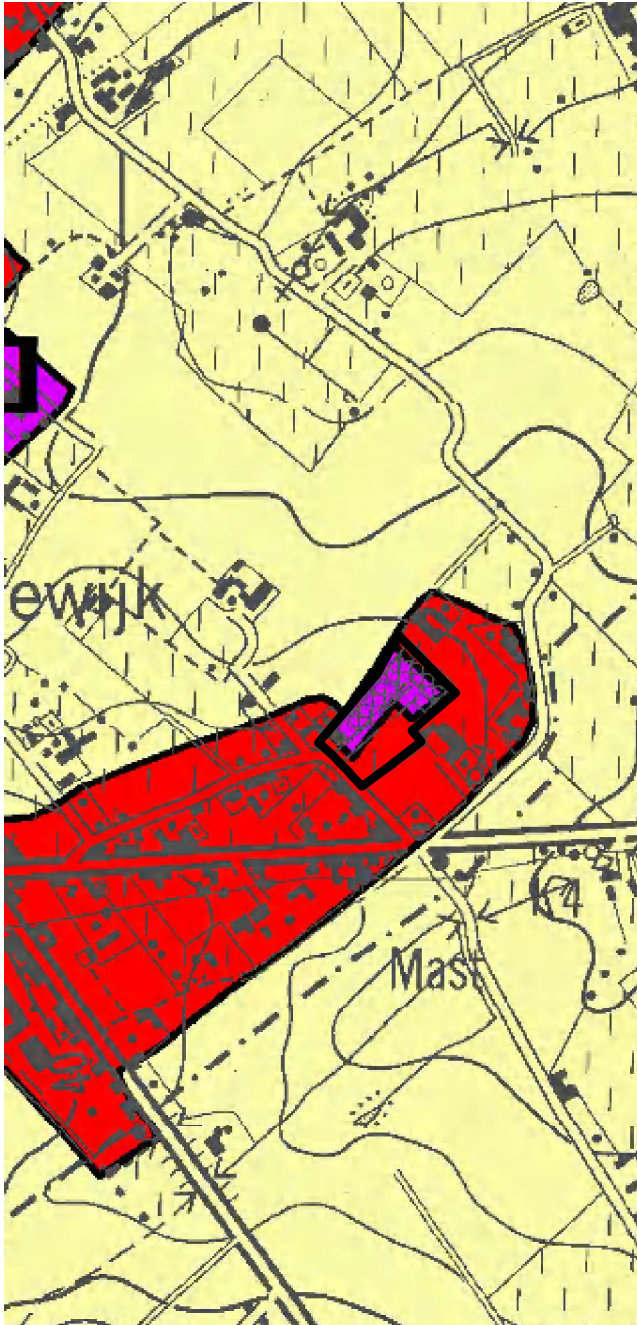
- Enkele waardevolle hoogstammige bomen op het terrein
- Ontharden/vergroenen van de site is mogelijk
- Deels hergebruik van bestaande gebouwen mogelijk



VERRIESTSTRAAT VANAF WESTELIJKE ZIJDE



VERRIESTSTRAAT VANAF OOSTELIJKE ZIJDE



3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT PLANGEBIED

3.1.1. Verrieststraat

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • Milieubelastend industriegebied • Woongebied
BPA	Geen
RUP	Geen
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	VK 1025-1/1979.7 zoals oorspronkelijk goedgekeurd op 17/10/1979
Milieuvergunningen	In het plangebied: • Geen
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich geen beschermde relicten
Buurtwegen	Doorheen het plangebied loopt 1 buurtweg • Sentier n° 68 flankiert het plangebied en verbindt hiermee de Verrieststraat en de Heestertstraat. Deze doorkruist het terrein ook in de oost-westrichting. Langsheen het plangebied loopt volgende buurtweg • Chemin n° 24 flankiert het plangebied en loopt op de huidige Verrieststraat

TYPE PLAN	REFERENTIE
Waterlopen (categorisering)	Geen in het plangebied Een zijbeek van de Kasselrijbeek, een beek van 2e categorie ontspringt ten westen van het plangebied, ten zuiden van de Verrieststraat
Signaalgebied	Geen
Herbevestigd agrarisch gebied	Geen
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Geen
Gewestelijke verordeningen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 Gewestelijke verordening breedband van 9 juni 2017 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht
Provinciale verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	Politieverordening inzake ruimtelijke ordening en natuurbescherming (vellen van hoogstammige bomen)

3.1.2. Gewestplan

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

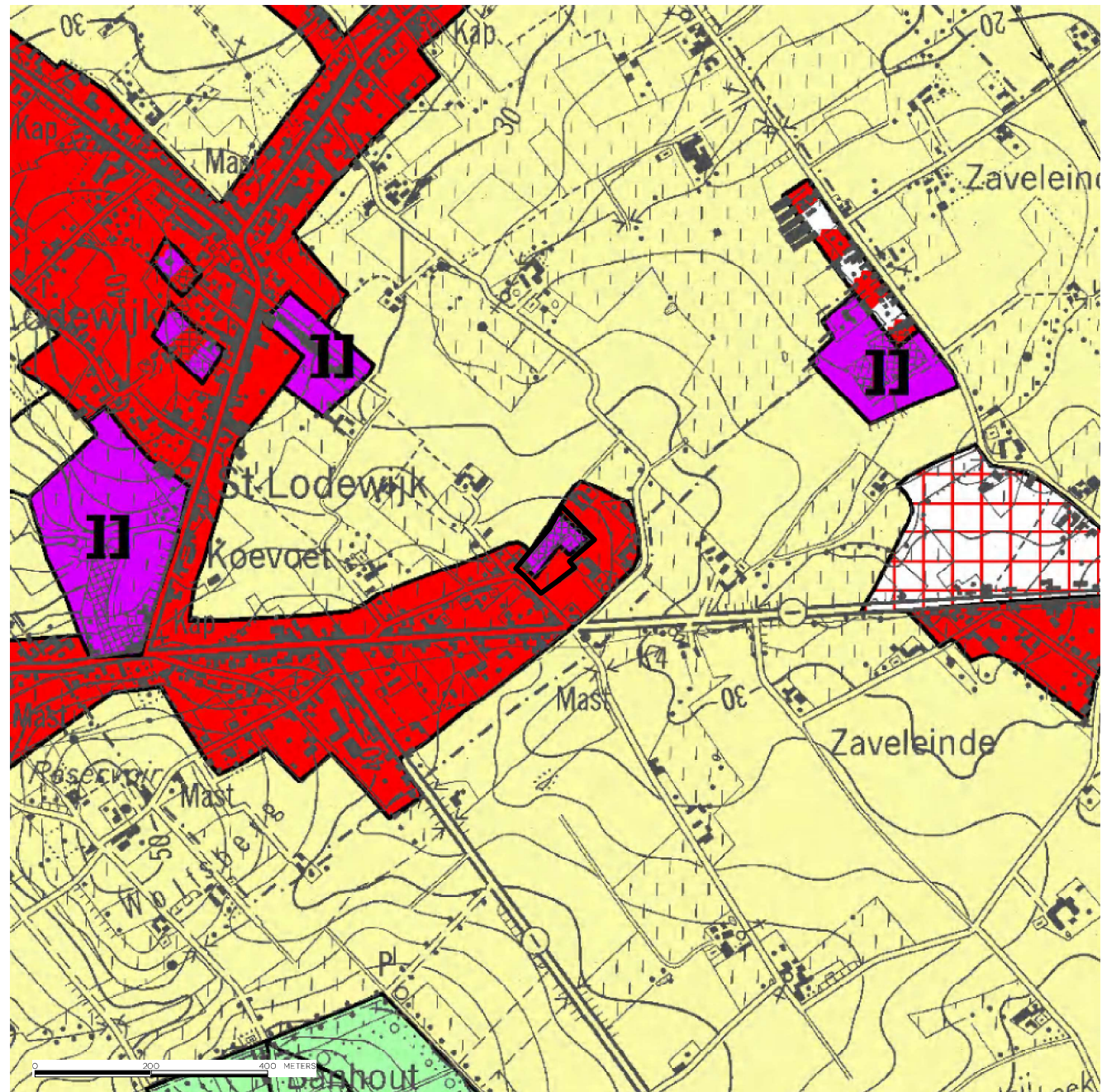
- Woongebied, zuidelijke rand van het plangebied
- Milieubelastend industriegebied

GEWESTPLAN

BRON: RWO/AIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

LEGENDE

-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  agrarische gebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  bestaande hoogspanningsleidingen

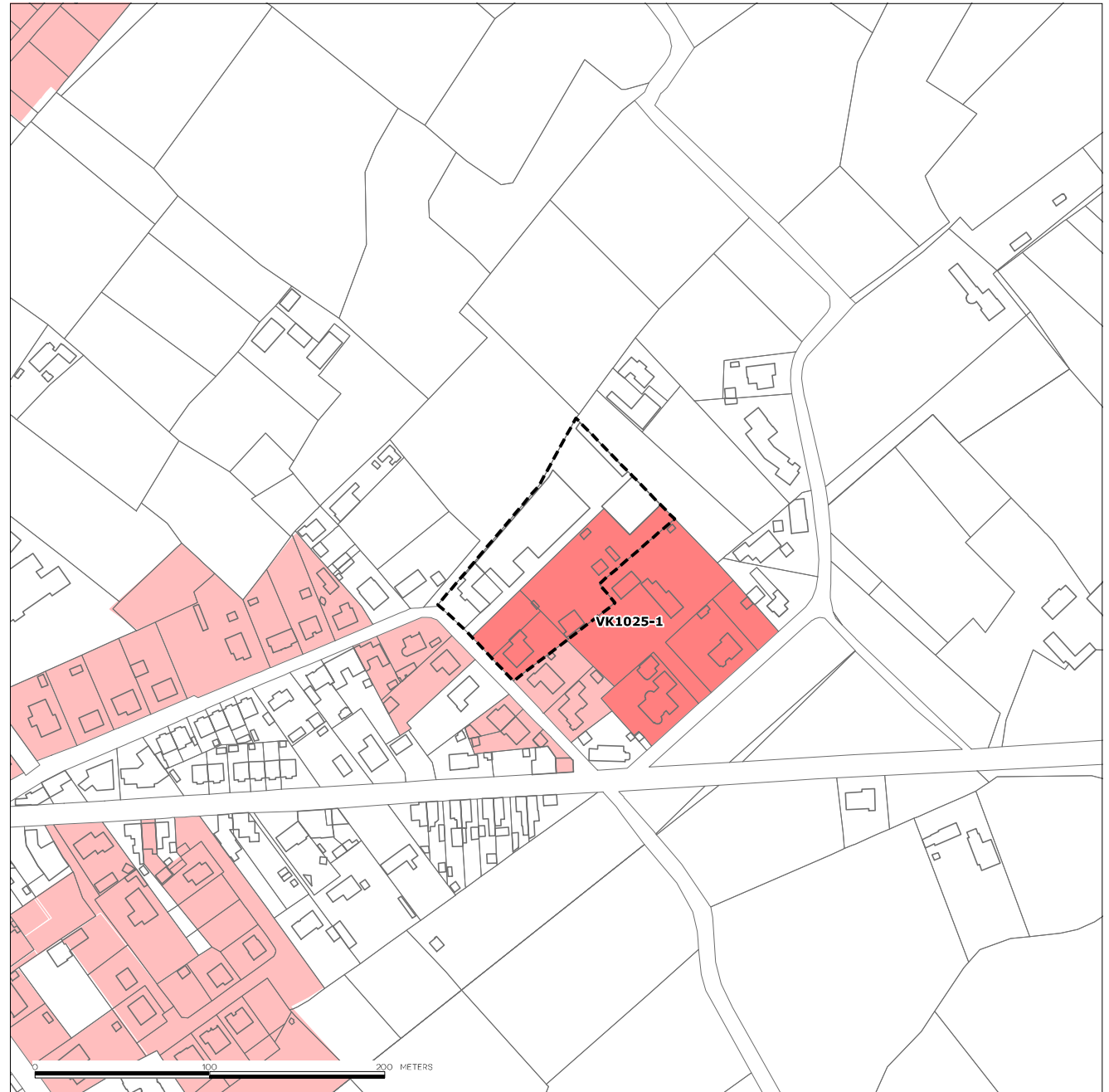


3.2. MILIEUVERGUNNINGEN

- Binnen het plangebied zijn geen milieuvergunningen aanwezig.

3.3. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

VK 1025-1 is van kracht in het zuiden van deelgebied Verrieststraat.



3.4. ONROEREND ERFGOED

Binnen het plangebied zijn er geen gebouwen gelegen die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

BOUWKUNDIG ERFGOED
BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

vastgestelde relict

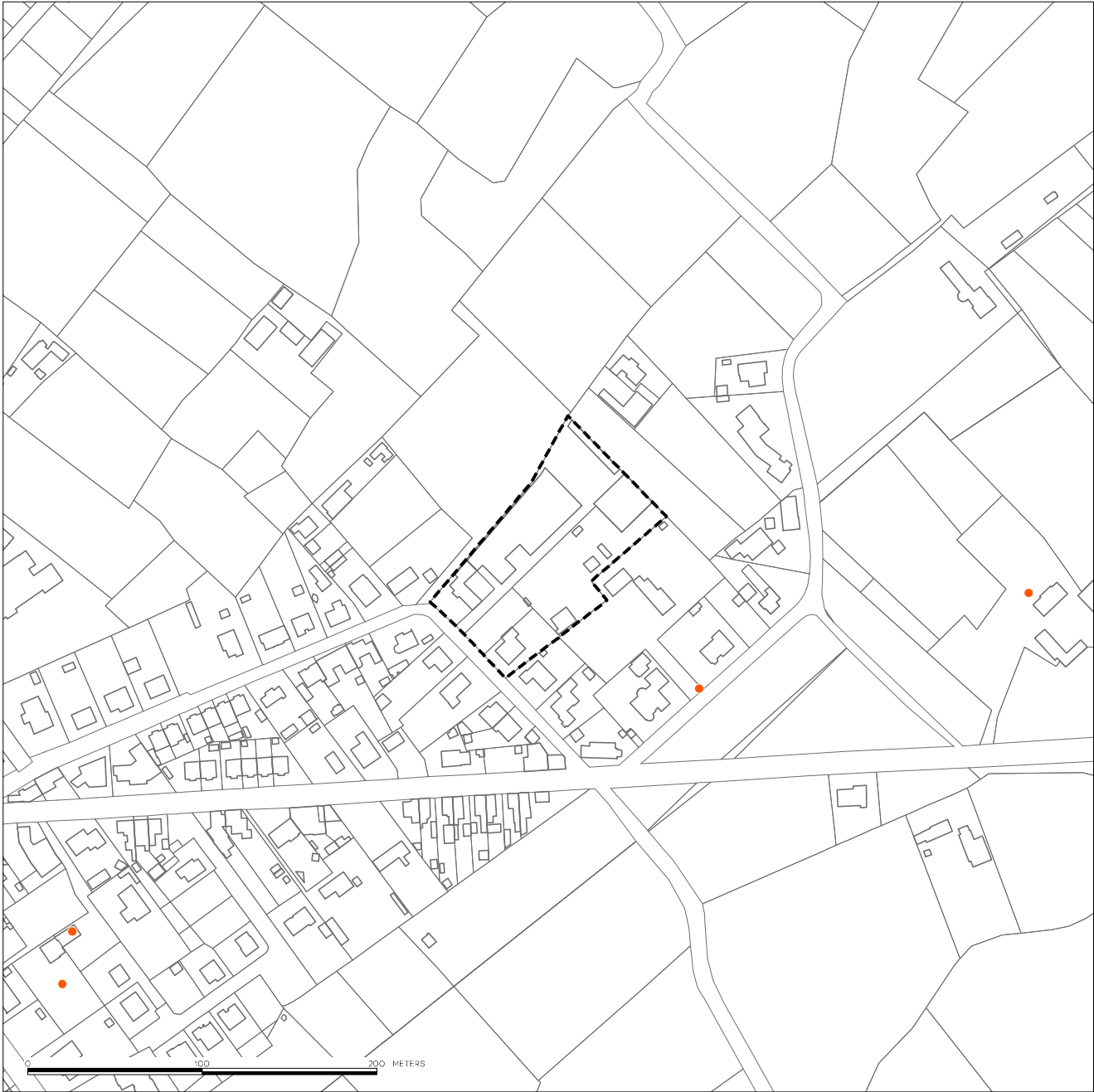
vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED
BRON: AGENTSCAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

monument

stads- en dorpsgezichten

cultuurhistorische landschappen



3.5. BUURTWEGEN

Chemin n° 24, opgenomen in het publiek domein van de Verrieststraat, flankiert het plangebied in het zuidwesten.

Sentier n° 68 flankiert het plangebied in het noordwesten en loopt doorheen het plangebied. Het deel van de sentier die doorheen het plangebied loopt, is niet zichtbaar op het terrein. Het valt te onderzoeken of die sentier opnieuw opengesteld kan worden.

ATLAS DER BUURTWEGEN

BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, NOVEMBER 2022

LEGENDE

 wijzigingen



3.6. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD
 AGRARISCH GEBIED

Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008

LEGENDE

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

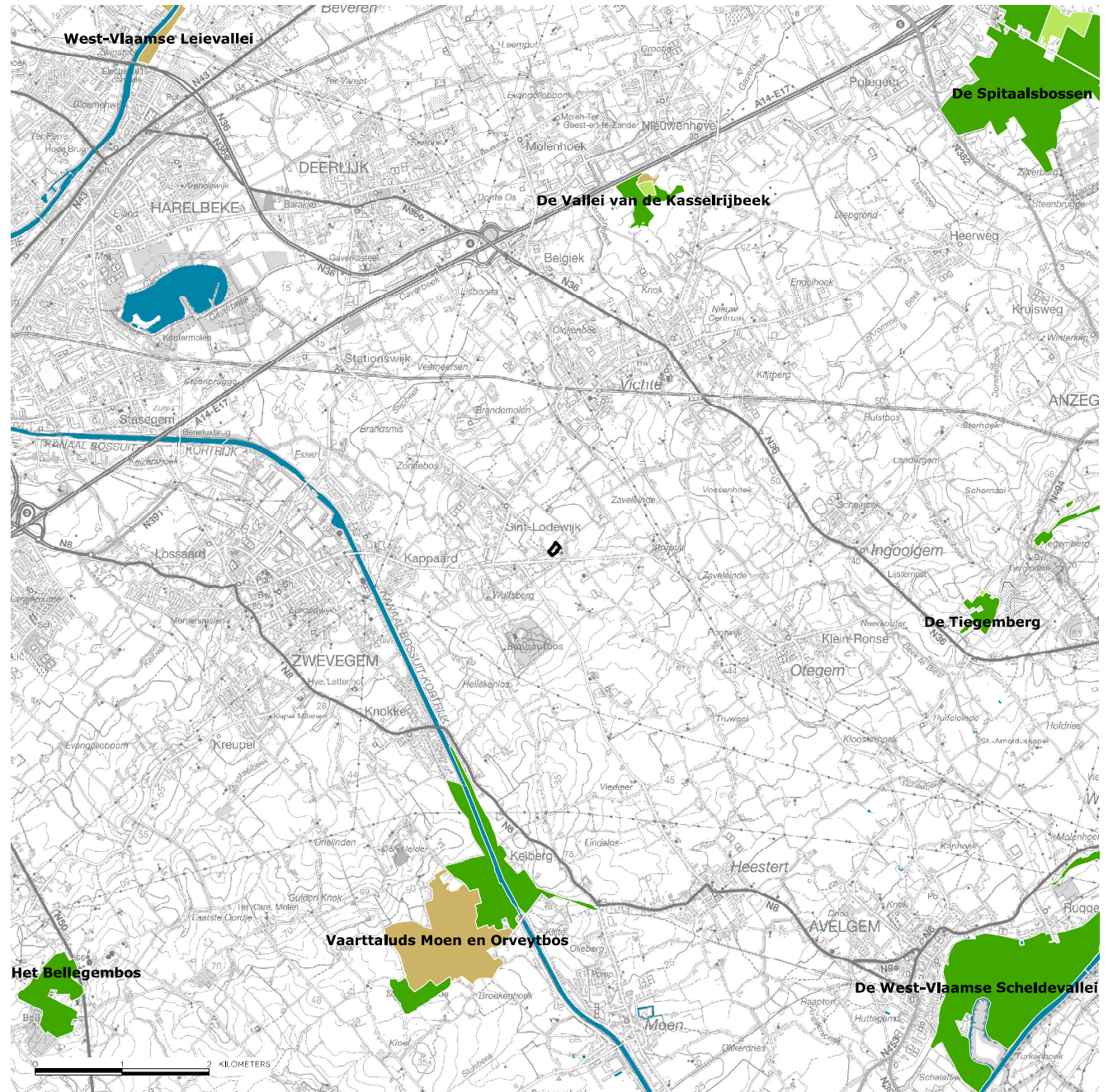
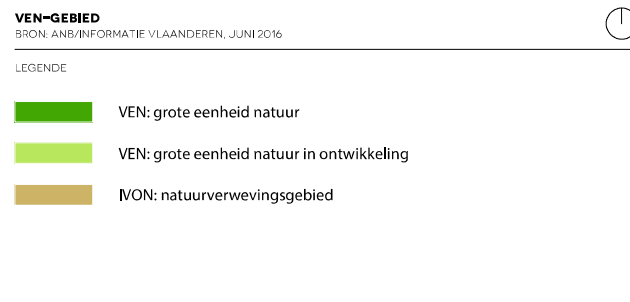
The map displays the St. Lodewijk area, including Zaveleinde, Wulfsberg, and Banhoutbos. It features a yellow background for category 0 (herbevestiging gewestplan), orange for category 1 (Rup's op korte termijn), and red for category 2 (Rup's na verder onderzoek). A thick yellow line indicates the boundary between the urban area and the agricultural land. A scale bar at the bottom indicates 0, 0.5, and 1 kilometer.

LEIEDAL, FEBRUARI 2024

27

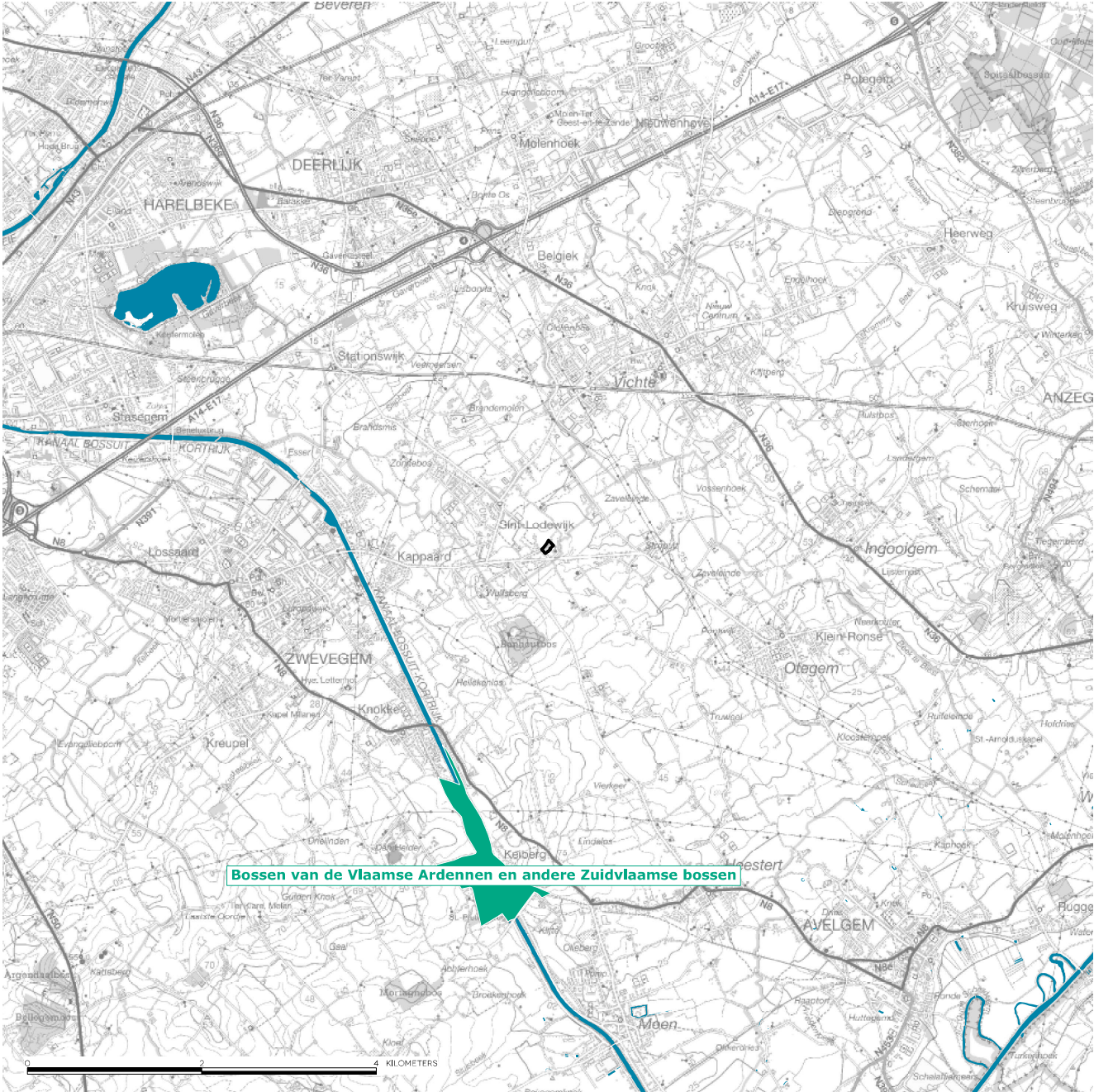
GEMEENTE DEERLIJK, RUP HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF VERRIESTSTRAAT

Er zijn geen VEN- of IVON-gebieden gelegen in de buurt van het plangebied.



3.8. VOGELRICHTLIJNGEBIED,
HABITATRICHTLIJNGEBIED

Er zijn geen vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden gelegen in de buurt van het plangebied.



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.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een elementair verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en buitengebied.

Om deze optie te realiseren en te operationaliseren werden stedelijke gebieden afgebakend (taak van het Vlaamse Gewest).

In de afbakening van het stedelijk gebied van Kortrijk werd Deerlijk door de E17 verdeeld in twee delen: noordelijk deel (op een paar uitzonderingen na) ligt in het stedelijk gebied, het zuidelijk deel in het buitengebied.

4.2. 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. De kern Sint-Lodewijk is geselecteerd als een 'overige kern in het buitengebied'. Hierdoor zou een beperkt aanbodbeleid kunnen gevoerd worden.

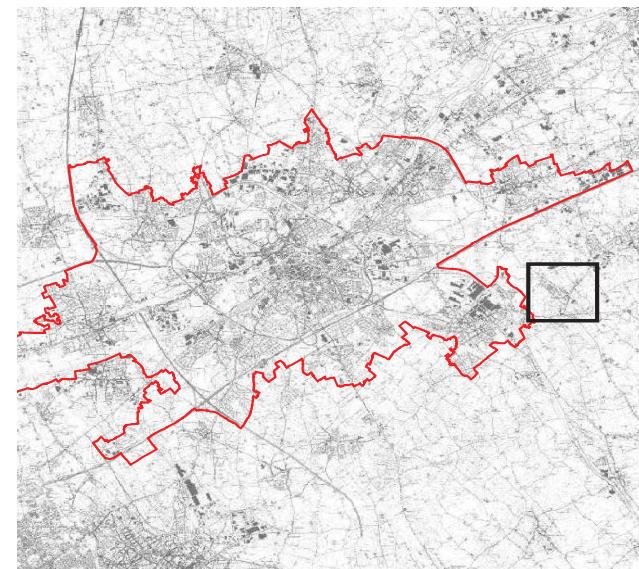
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VI) situeert de gemeente Deerlijk binnen de Leieruimte. Deze ruimte omvat de verstedelijkte Leieband tussen Wervik en Waregem. Aan de deels gekanaliseerde Leie heeft zich vanaf de 19e eeuw en vooral in de naoorlogse periode een sterke economische (industriële) ontwikkeling voorgedaan. De spoorlijn, de autosnelweg E17 en de steenweg N43 (parallele verbindingen tussen Kortrijk en Gent) hebben deze lineaire ontwikkeling versterkt.

De steden Kortrijk, Waregem en Menen hebben een belangrijke verzorgende rol, met Kortrijk als dominant regionaal verzorgingscentrum. Wervik en vooral Wielsbeke kenden ook een sterke groei van bestaande bedrijven tot grootschalige complexen in de open ruimte. Door deze ontwikkelingen zijn de openheid en de natuurlijke kwaliteiten van de Leievallei systematisch telorgestaan. Voor de leefbaarheid van deze stedelijke ruimte is het van belang dat er voldoende aandacht gaat naar groene ruimten tussen de aaneengesloten bebouwing. Vanuit deze gedachte dient ook voldoende ruimte te worden voorzien voor de recreatieve potenties [PRS, ID p. 122].

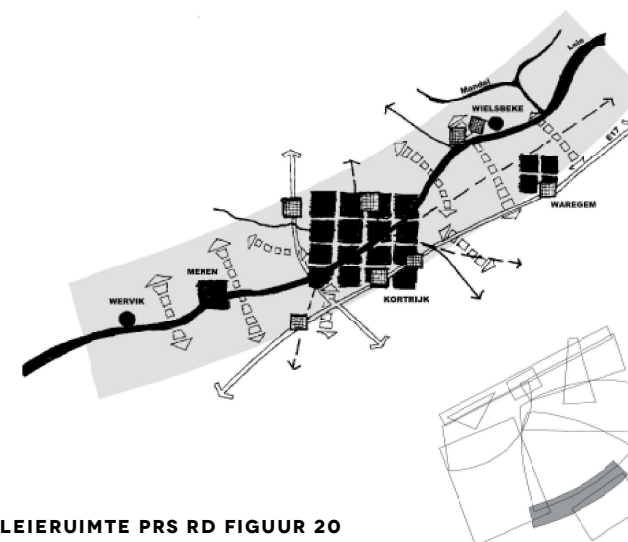
4.2.1. Toetsing van het RUP aan het PRS-WVL - toepassing van het reconversiekader

Zoals aangegeven in het beleidskader van het PRS West-Vlaanderen moet in de eerste plaats worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen... Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden."

Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen... Hierbij dient te



AFBAKENINGSLIJK GEWESTELIJK RUP STEDELIJK GEBIED KORTRIJK



LEIERUIMTE PRS RD FIGUUR 20

worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen.

Het bestendigen van de huidige bestemming van de voormalige bedrijfssite gelegen langs de Verrieststraat als 'gebied voor milieubelastend industriegebied' is niet meer wenselijk vanuit onderstaande onderbouwing:

- De schaal van de bedrijfssite en het type van milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn niet meer verenigbaar met de woonomgeving. Zowel vanuit ruimtelijk-fysisch oogpunt als vanuit milieutechnische overwegingen zouden nieuwe milieubelastende industriële activiteiten te veel hinder (visueel/geluid/trillingen/stof/geur... veroorzaken voor de omliggende woonomgeving. Cfr. de omzendbrief inzake de inrichting en toepassing van de gewestplannen zijn milieubelastende industrieën bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd. Deze bedrijvenzone ligt echter pal binnen een residentiële omgeving.
- De Verrieststraat is een lokale weg type III, een smalle woonstraat die helemaal niet geschikt is voor vrachtvervoer. Vertrekkend vanuit deze gebrekkige bereikbaarheid is het niet wenselijk om nieuwe milieubelastende industriële activiteiten of andere activiteiten met een sterk verkeersaantrekkend karakter zoals kantoren, recreatie, handel, gemeenschapsvoorzieningen op deze site toe te laten.
- De bestaande bedrijfsgebouwen staan op de perceelsgrens. Het merendeel van de gebouwen is in een dermate slechte staat dat ze gesloopt moeten worden. Nieuwe bedrijvigheid brengt de bouw van nieuwe constructies met zich mee. Bij de inplanting moet rekening worden gehouden met afstandsregels en de nodige buffering t.o.v. het aanpalende agrarisch gebied en het woongebied. De overgebleven oppervlakte zou te beperkt zijn voor nieuwe bedrijvigheid.

Gezien de ligging op +/- 700 m in vogelvlucht van de kern van Sint-Lodewijk, de slechte bereikbaarheid en de residentiële ligging is de reconversie naar nieuwe bedrijvigheid, kantoren, gemeenschapsvoorziening, recreatie of kleinhandel geen optie. Er zijn ook geen ruimtevragen voor een buurthuis in Sint-Lodewijk die hier een bestemming kan krijgen.

Besluit

Rekening houdende met het feit dat de bedrijfssite ruimtelijk ingebed zit in het verblijfsgebied van Sint-Lodewijk en slechts bereikbaar is via een smalle straat lijkt een randafwerking met woningen en groen een goede keuze. Deze randafwerking versterkt het woonweefsel van Sint-Lodewijk. Reconversie van de bedrijfspercelen naar wonen in een groene omgeving is aangewezen.

4.2.2. Planningsopties in relatie met de visie binnen het GRS

De gekozen opties kaderen binnen de visie van het GRS. Sint-Lodewijk zal de nodige kansen krijgen om zich te ontwikkelen tot een landelijk dorp met een eigen identiteit, maar moet zich voor diverse lokale functies afstemmen op de in het centrum gelegen functies van Deerlijk.

Verblijfsgebied in de woonwijken

In Sint-Lodewijk wordt een gemengd woongebied langs de Kapelstraat, Kerkstraat, Pladijsstraat en Otegemse Steenweg voorzien. Verblijfsgebied bevindt zich in de woonwijken tussen Oliebergstraat en Pladijsstraat, omgeving Molenstraat en omgeving Verrieststraat.

Gezien er binnen het GRS opties geformuleerd staan betreffende het reconversieproject, kan gesteld worden dat het behoud van aangepaste bedrijfsactiviteiten op de site, met een functieverbreding naar kleinhandel met een randafwerking wonen, aanvaardbaar is.

Functies maximaal verweven

De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de gemeente, de kern of de overige woonconcentratie.

Kwalitatieve invulling staat centraal

De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden:

- De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en kan op termijn een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik...) hebben.
- De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied te worden gerespecteerd door de bebouwingstypologie, de dichtheid en door inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen.
- Het is noodzakelijk om voldoende kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein...
- Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
- De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de bestaande ontsluitingsstructuur.

4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) (Deputatie 18 oktober 2007, BS 6 november 2007).

Visie op de kern van Sint-Lodewijk

Hoewel Sint-Lodewijk in het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen niet werd geselecteerd als hoofddorp, maar als overige kern in het buitengebied, onderscheidt dit gehucht zich sterk van de andere kleinere woonconcentraties in het buitengebied (Molenhoek, Belgiek en Stationswijk) omwille van de schaal en het voorzieningenniveau:

- Bijna 22% van de Deerlijkse bevolking woont in Sint-Lodewijk.
- De kern kent een eigen historiek en werd in het verleden erkend als een volwaardige parochie (met kerk en begraafplaats), en telt een basisschool, een openlucht sportaccommodatie en een ruim aanbod aan dagdagelijkse kleinhandelszaken.
- Er is een bloeiend verenigingsleven; een aantal verenigingen zijn ouder dan de verenigingen in Deerlijk-centrum. Een consolidatie van het dorp in de toekomst kan het socio-culturele dorpsleven hypothekeken. Er is momenteel een dringende vraag naar een buurthuis of een polyvalente ontmoetingsruimte.

Langs de Kapelstraat is een lokaal bedrijventerrein gelegen en op de rand van Sint-Lodewijk situeren zich nog enkele (zonevrije) bedrijven.

Op korte termijn wil Deerlijk een aantal ontwikkelingsperspectieven toekennen aan Sint-Lodewijk binnen de beleidsmatige mogelijkheden van het huidig statuut: een woonconcentratie in het buitengebied.

Gelegen op de Olieberg werkt Sint-Lodewijk structurerend voor het omringende landschap. De duidelijke afbakening van Sint-Lodewijk t.o.v. de zuidwestelijke heuvelflank van de Olieberg dient in de gewenste ruimtelijke structuur te worden bevestigd.

Afbakening van verschillende woongebieden

Buiten het gemengde woongebied wordt de woonomgeving aangeduid als verblijfsgebied, waar de nadruk ligt op wonen. Passend binnen het kleinschalig woonweefsel zijn andere functies in nevenbestemming beperkt toegelaten.

De wijkontsluitingswegen vormen een ruggengraat voor het verblijfsgebied. De ontsluiting gebeurt voornamelijk langs de Oliebergstraat. Andere belangrijke assen in deze wijk zijn de Vredelaan en de C. Vereeckelaan. Wijkontsluitingswegen dienen zich naar inrichting te onderscheiden van de wijkstraten, waar nog grotere nadruk ligt op de verblijfsfunctie (woonerf).

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DEERLIJK

De gewenste ruimtelijke
nederzettingsstructuur van Deerlijk

kaartnr.5

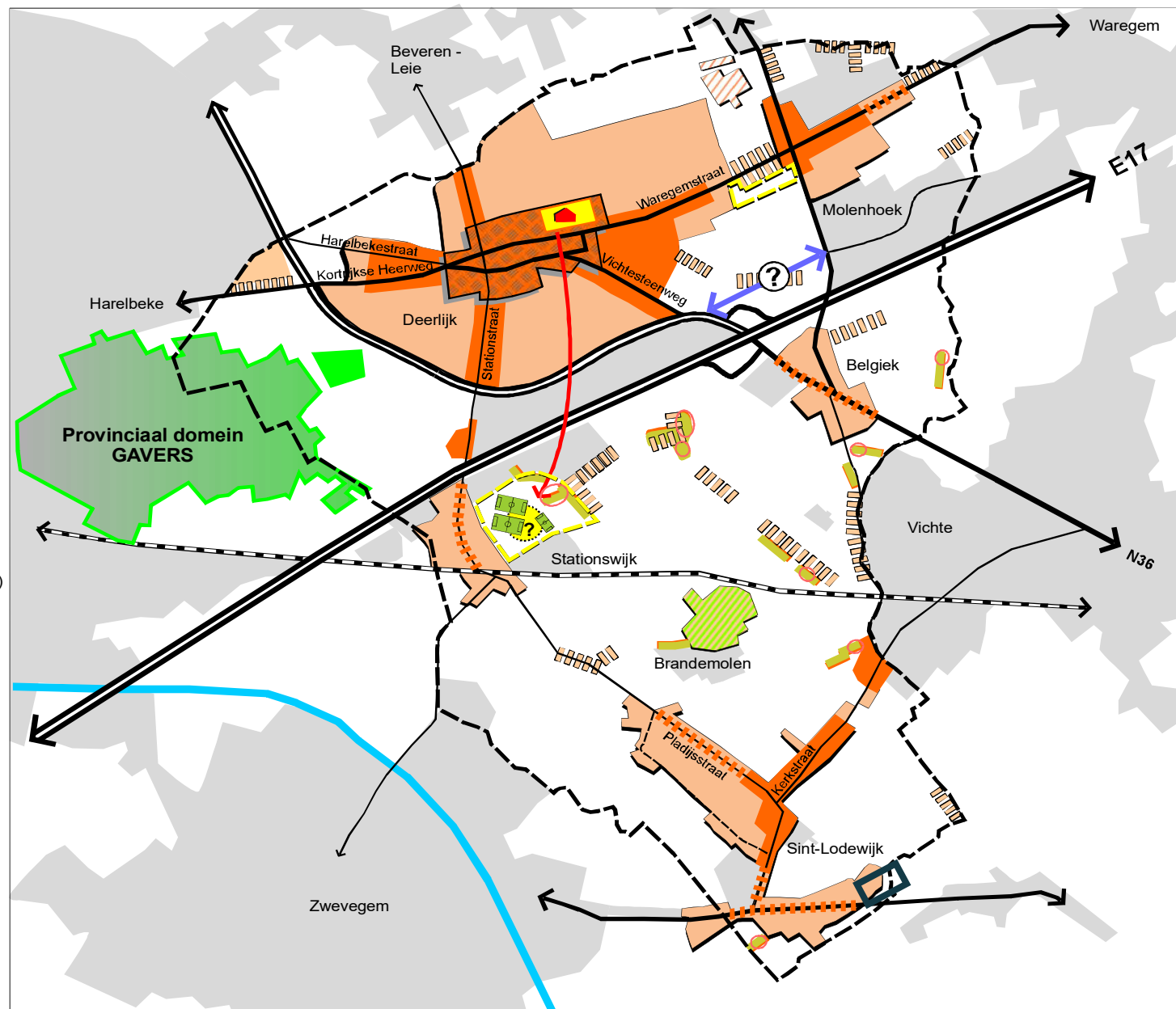
legende

-  Centrumgebied
-  Gemengd woongebied
-  Verblijfsgebied
-  Woningengroep Boshoeck
-  Woningengroep Brandemolen
-  Bevrozen van woonuitbreidings-
gebied voor woonfuncties op lange
termijn
-  Lintbebouwing (landelijk woongebied
volgens gewestplan)
-  Bestaande zonevreemde woonlinten
omvormen tot landelijke woonlinten,
(perceelsgewijze afbakening)
-  Goedgekeurde verkavelingen in het
buitengebied
-  Herbestemming van het gebied voor
openbare sportvoorzieningen naar
stedelijk woongebied (lange termijn)
-  Zoeklocatie voor het nieuwe
sportcomplex (nader te onderzoeken)
-  Hoofdweg
-  Primaire weg II
-  Lokale wegen I
-  Lokale wegen II
-  Lokale weg II - wijkverzamelweg
-  Spoorweg
-  Nieuwe ontsluitingsweg voor de
regionale bedrijventerreinen - juiste
ligging nog nader te bepalen
-  Grens Deerlijk
-  Bebouwde ruimte

Deze figuur is een schematische weergave,
geen bestemmingsplan



leiedal



Functieverbreiding van bestaande bedrijfssites

Voor de twee historische gegroeide bedrijfssites, de zogenaamde industrie-eilanden in Sint-Lodewijk, die reeds in het gewestplan werden bevestigd of via een BPA ruimtelijke mogelijkheden verkregen, wil het gemeentebestuur in de toekomst een functieverbreiding toelaten. Dit betekent dat bedrijvigheid een mogelijke bestemming blijft voor beide gebieden. Een opsplitsing van de sites voor meer bedrijven of nieuwe bedrijvigheid met een toename van de toe- en afvoeractiviteiten worden enkel toegelaten wanneer een te optimaleren ontsluiting wordt gerealiseerd, teneinde het centrum van Sint-Lodewijk niet nog meer te belasten met zwaar verkeer.

Als de vraag zich stelt wil het gemeentebestuur op deze plaats een omschakeling naar wonen steunen en de nodige stappen ondernemen om deze functieverbreiding te realiseren. Door hun nabije ligging van de kern van Sint-Lodewijk, zijn beide sites immers interessante locaties om wonen toe te laten.

Er worden randvoorwaarden vanuit kwalitatief ruimtegebruik en verenigbaarheid met de omgeving aan de herbestemming gekoppeld:

- De bedrijfssite grenst aan het openruimtegebied. Een onderzoek moet uitwijzen of een woonproject binnen de bestaande bedrijfszone mogelijk is of er beter wordt gekozen voor een woonproject dat compacter aansluit bij de woonkern van Sint-Lodewijk.
- Binnen de nieuwe woonprojecten kunnen gemeenschapsvoorzieningen op niveau van Sint-Lodewijk worden ingeplant, zoals een buurthuis.
- De combinatie met een speelgroen als buffer naar de open ruimte biedt mogelijkheden om het nieuwe woonproject ruimtelijk te bufferen, maar betekent ook een meerwaarde voor de ruimere leefomgeving van Sint-Lodewijk.
- De huidige ontsluitingen van de bedrijven zijn niet ideaal. Ook dit gegeven moet worden bekeken bij ontwikkeling van een nieuwe woonzone.

4.4. MOBILITEITSPLAN

Het mobiliteitsplan van Deerlijk dateert van 2008, maar werd in 2014-2015 in beperkte mate herzien.

De Otegemse Steenweg is een lokale weg type I en maakt deel uit van het lokaal functioneel fietsroutenetwerk, de Verrieststraat is een lokale weg type III.

De Otegemse Steenweg tussen de Verrieststraat en de Kapelstraat wordt aangeduid om te worden heraangelegd met extra aandacht en onderhoud van het openbaar domein.

4.5. WOONPLAN

De gemeente Deerlijk publiceerde in november 2012 haar woonstudie. Deze woonstudie werd opgemaakt in samenwerking met de intercommunale Leiedal en IGS Woonwijs. In september 2013 werd hiervan een update gemaakt met aanbevelingen voor het bestuur.

De opbouw van het woonplan volgt de 6 prioriteiten zoals beschreven in het Woonregieboek, in 2008 opgemaakt door een samenwerkingsverband tussen de provincie West-Vlaanderen, de intercommunale Leiedal en het Welzijnsconsortium, in opdracht van Resoc Zuid-West-Vlaanderen. De 6 prioritaire doelstellingen luiden als volgt:

1. Doordacht valoriseren van het slapend aanbod binnen gebieden bestemd als woongebied
2. Toepassen van een aantal basiskwaliteitseisen bij woonprojecten
3. Systematisch opdrijven van het aantal sociale huurwoningen en tegelijkertijd maatregelen nemen om een goed beheer van sociale woonprojecten te bevorderen
4. Kwaliteitsverbetering is prioritair bij huurwoningen
5. Integreren van principes van levenslang wonen in woningen en woonomgevingen
6. Optimaliseren van de dienstverlening rond wonen voor de burger

In het woonplan werd onder meer onderzocht of elke buurt in Deerlijk voldoende woongroen in de directe omgeving ter beschikking heeft. Woongroen is groen dat een belangrijke esthetische functie heeft en dat mee het karakter van een woonomgeving bepaalt. Aan het woongroen wordt niet direct een recreatieve functie gekoppeld. Woongroen moet zich zeker binnen een afstand van 150 meter van elke woning bevinden. Woongroen kan diverse vormen aannemen: van gemeenschappelijke voortuinstraken tot een beeldbepalende solitaire boom.

Uit deze groenstudie is gebleken dat het zuiden van Sint-Lodewijk over te weinig grote groenoppervlaktes beschikt.

Het voorzien van bijkomend buurtgroen in de Verrieststraat zou een grote meerwaarde betekenen.

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DEERLIJK

deelgebied 6: Sint-Lodewijk & omgeving
deelgebied 7: Open ruimte Sint-Lodewijk -
Vichte

kaartnr.17

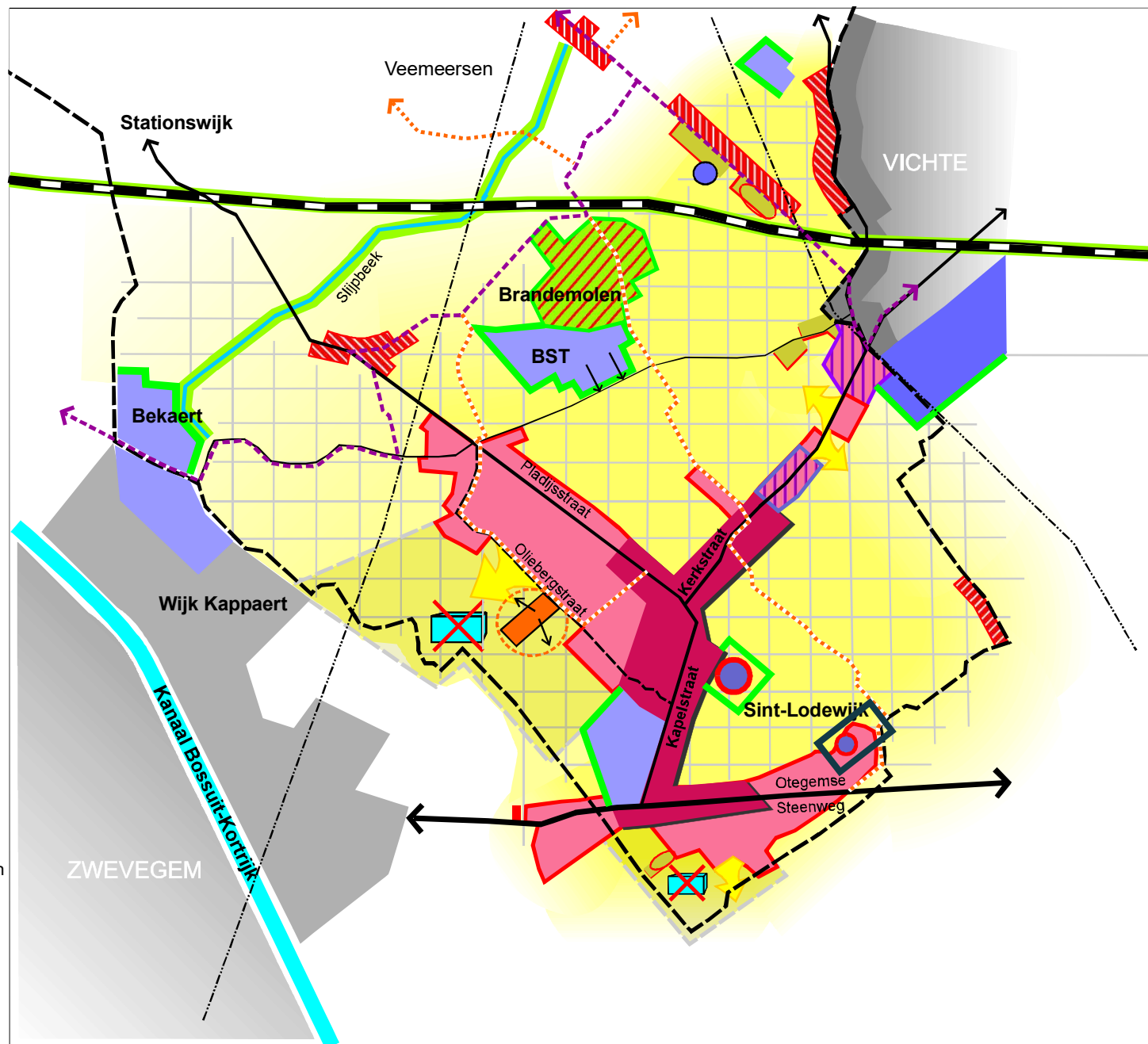
legende

- Woongebied
- Gemengd woongebied
- Gemengd woongebied met
mogelijkheid voor bedrijvigheid
- Bevestiging van de bestaande
sportaccommodatie
- Uitbreiding van sportcomplex
- Functieverbreding** van bedrijfs-
eilanden in Sint-Lodewijk
(**suggestie**)
- Woningengroep met
landschappelijke waarde
- Goedgekeurde verkavelingen in
het buitengebied
- Herlocalisatie supermarkt
- Groene inkleding spoorweg
- Behoud van zicht op het open
landschap
- Agrarisch gebied in de ruime zin
(meer mogelijkheden voor de
aanwezige functies)
- Serrevrije zone
- Juridisch erkende woonlint
omvormen tot landelijke woonlint,
samen met de aanpalende zone-
vreemde woningen
- Lokale weg II
- Lokale weg II
- Lokale weg III
- Grens Deerlijk
- Fietsas in kader van Leieactieplan
- Lokale fietsroute
- Hoogspanningsleiding

Deze figuur is een schematische weergave,
geen bestemmingsplan



leiedal



4.6. MASTERPLAN DNA SINT-LODEWIJK

In opdracht van de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Deerlijk, samen met de plusoffice architects en in nauwe samenwerking met OMGEVING, Anyways en Voorland werd in 2021 en het voorjaar van 2022 het Masterplan DNS Sint-Lodewijk opgemaakt. Dit masterplan kwam tot stand na een intensief participatietraject samen met de inwoners van Sint-Lodewijk.

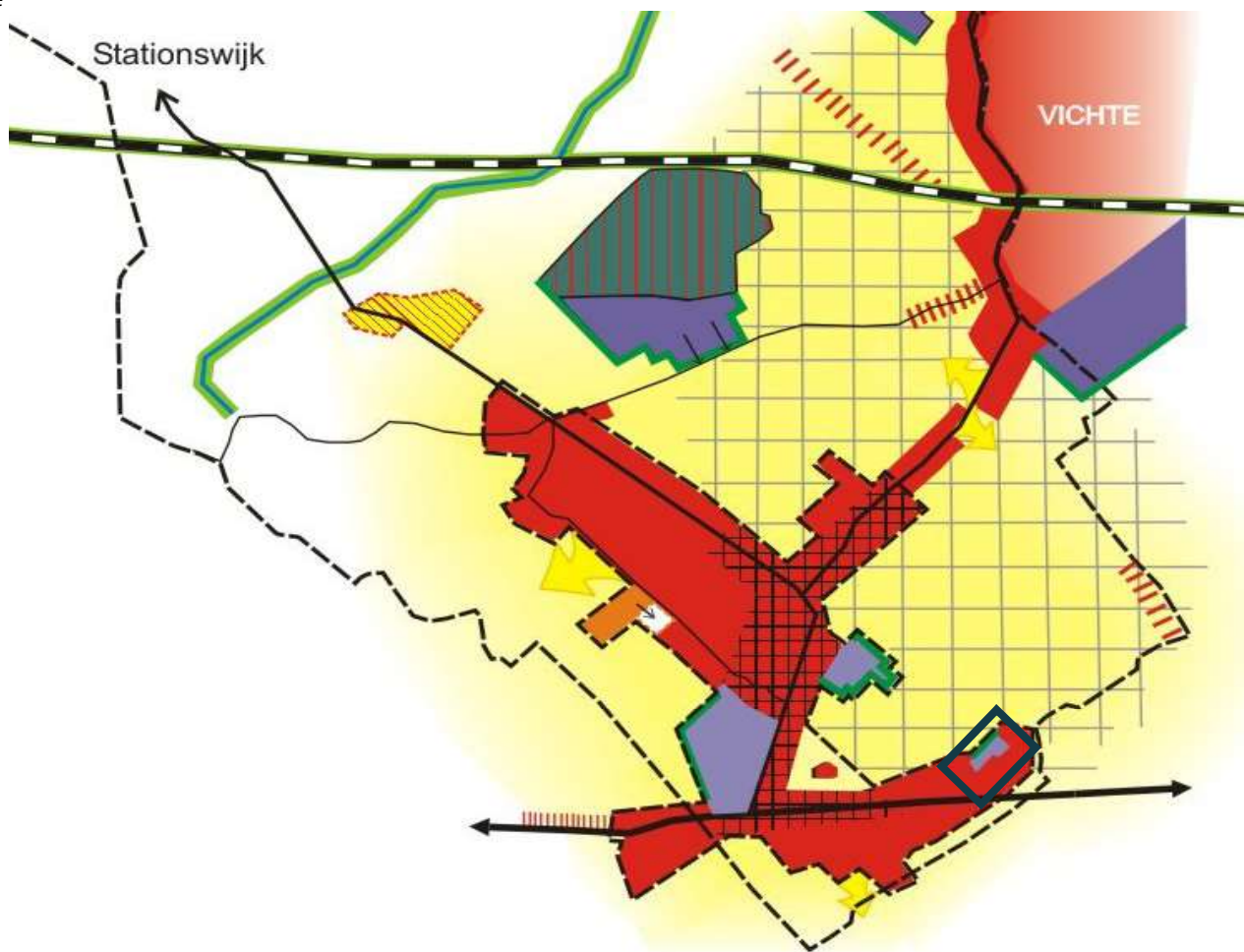
Met dit masterplan wenst het bestuur de bestaande identiteit van Sint-Lodewijk in kaart te brengen, dit te versterken en hoopt hiermee van Sint-Lodewijk een mooie aangename en veilige kern te maken voor de inwoners. Het masterplan dient enerzijds als basis voor een kwalitatieve herinrichting van het openbaar domein en anderzijds gidst het private ontwikkelaars om ontwikkelingen te realiseren die bijdragen aan de schaal en de beeldkwaliteit van de gemeente.

Het masterplan werkt rond vijf pijlers:

- Bewoners en dorpscultuur
- Klimaatrobuust landschap
- Duurzame mobiliteit
- Voorzieningennetwerk
- Compact dorp

De focus van het masterplan DNA Sint-Lodewijk ligt op de directe omgeving van de kerk en de omliggende woonwijken. Gezien het plangebied van het RUP zich aan de rand van Sint-Lodewijk bevindt, werden geen explicite uitspraken gedaan in het masterplan. De vijf pijlers zijn wel van toepassing en worden meegenomen in de ontwerpprincipes.

GRS - RD- KAART 17 - DEELGEBIEDEN SINT-LODEWIJK



**categorisering van het wegennet
fase 2 - lange termijn**

legende

categorisering

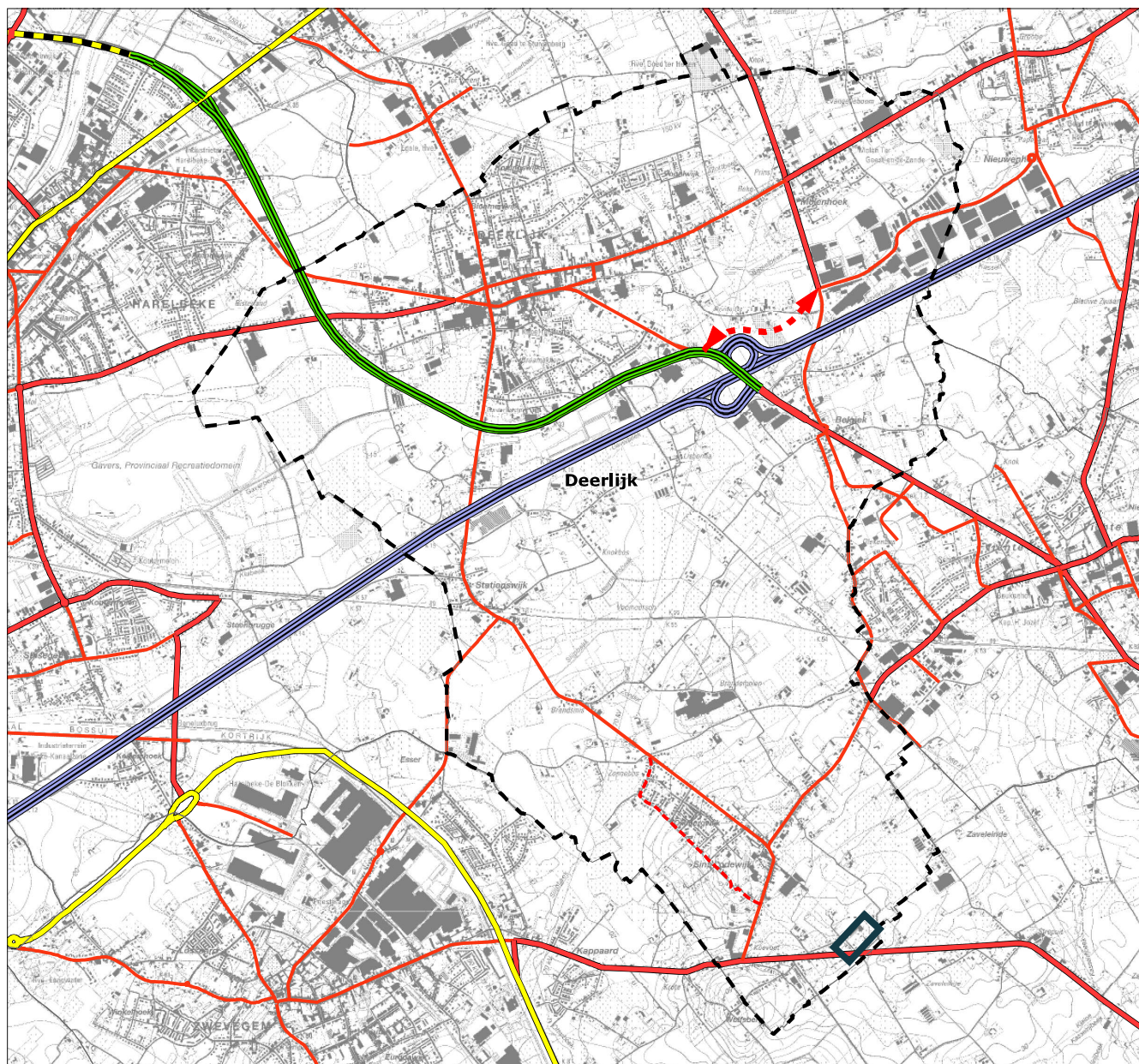
-  hoofdweg
-  primair II
-  secundair I
-  secundair II
-  lokaal I
-  schematische aanduiding nieuw
aan te leggen weg - lokaal I
-  lokaal II
-  wijkverzamelweg - lokaal II

 gemeentegrens



0 250 500 1.000 m.

schaal 1:35.000



4.7. REGIOVISIE

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

Het uitgangspunt van de regiovisie was om samen de ruimtelijke ambities voor de regio aan te pakken binnen een context van vrijwilligheid en vanuit de bewustwording dat de ruimtelijke uitdagingen steeds meer grensoverschrijdend zijn en een gezamenlijke aanpak vragen. De ruimtelijke visie voor de regio van Leie en Schelde is geen juridisch bindend document maar wil verbindend zijn tussen sectoren, schaalniveaus, bestuursniveaus en generaties.

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

Hierbij werd niet zozeer gezocht naar de omvang van de ontwikkelingskansen, maar naar de potentiële integratie en het duurzame karakter van de ruimtelijke transformaties op korte en langere termijn. Kortom, een spoor dat veeleer gericht is op kwaliteit en continuïteit, in plaats van louter op kwantiteit.

De regiovisie vertrekt vanuit vijf algemene ambities: klimaatneutrale regio, ruimteneutrale regio, bereikbare en nabije regio, (on)begrensde regio en leefbare regio.

Dit werd vertaald in een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen met drie krachtlijnen binnen het kader van klimaat als motor voor nieuwe ontwikkelingen:

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

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

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

De visie eindigt met een actieprogramma voor de nabije toekomst. Het zijn strategische projecten met een meerwaarde voor de streek, die samenwerking vragen tussen beleidsniveaus en gerealiseerd zullen

worden in samenspraak met de burger.

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

De ruimtelijke visie geldt hierbij als:

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

Bundeling van koppelingen

Bron: ruimtelijke regiovisie Leiedal iam Architecture Workroom Brussels, juli 2018

LEGENDE

-  ruimte voor water als omgevingskwaliteit
-  ontharding en buffering organiseren het ruimtegebruik
-  het blauwe energienetwerk als hefboom voor stedelijke herontwikkeling
-  het voedsellandschap als bijdrage aan de energietransitie
-  groene aders als koeling voor dichte bebouwing
-  blauw-groen netwerk stuurt de reconversie van het woonlandschap
-  stadsvoorzienende landbouw als publiek voedselpark
-  agrotouristische fietsnetwerken verbinden het erfgoedlandschap



5. PLANNINGSOPTIES

Binnen het plangebied wordt als doel de bestemmingswijziging van milieubelastend industriegebied naar wonen gesteld.

5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

Het reconversiegebied omvat een voormalige bedrijvensite met voorliggende woning, het onbebouwde woongebied en de woning aan de straat op een terrein van +/- 8.400 m² gelegen in de Verrieststraat. De Verrieststraat is een woonstraat met een eenrichtingsregime en heeft een bijzonder gebrekkige ontsluiting. De omgeving betreft een traditionele woonomgeving (kavels met ruime eengezinswoningen met tuin). In het noorden grenst de site aan een landbouwgebied. Gezien de Verrieststraat gezien wordt als een woonstraat blijft verkeerstoename beter beperkt. Hierdoor zijn functies zoals bedrijvigheid, recreatie, handel, gemeenschapsvoorzieningen... niet wenselijk. Gezien de moeilijke bereikbaarheid en de ligging binnen een residentiële omgeving is een herbestemming naar wonen binnen een groene omgeving en met een landschappelijke afwerking het meest aangewezen.

5.2. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Het voormalige bedrijfsgebouw is gelegen achter een woning langs de Verrieststraat en heeft reeds enkele jaren geleden haar deuren gesloten. De woning is nog in goede staat. Op de bedrijfssite staan twee bedrijfsgebouwen. De gebouwen op de noordwestelijke perceelsgrens zijn in bouwvallige staat en hebben geen architecturale of historische waarde. Het gebouw ten noordoosten is nog in vrij goede staat. De specifieke dakenstructuur (sheddaken) van de voormalige bedrijfsgebouwen kan wel worden meegenomen als referentie naar het industriële verleden van de site.

Ten zuiden van de bedrijfssite zijn een tweetal onbebouwde percelen gelegen met een totale oppervlakte van +/- 3.100 m². Teneinde ervoor te zorgen dat de onbebouwde percelen en het reconversieproject samen kunnen ontwikkelen en zo een ruimtelijk geheel kunnen vormen, wordt het onbebouwde woongebied meegenomen in het RUP. Gezien de specifieke inplanting van dit gebouw die moeilijk te integreren valt in een toekomstige ontwikkeling van het gebied, wordt aan dit gebouw geen toekomstperspectief geboden.

In opdracht van de eigenaar van de site werd een stabiliteitsonderzoek

uitgevoerd. Dit onderzoek gaat na welke bedrijfsgebouwen behouden kunnen blijven en eventueel kunnen worden ingezet voor wonen. Het resultaat staat op de volgende pagina's.

Binnen het deelplangebied Verrieststraat werd ontwerpend onderzoek uitgevoerd in het kader van de herbestemming van de verlaten bedrijvensite. Dit onderzoek heeft uiteindelijk geleid tot een inrichtingsschets die gedragen wordt door de eigenaar van de bedrijvensite en het beleid.

5.3. ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Er worden drie uitgangsprincipes voorgesteld waarbij een woonontwikkeling nagestreefd wordt op maat van de omgeving

wonen op maat

- Max. 15 woningen/ha met open en halfopen karakter. Hierdoor zal de woondichtheid, eigenheid en schaal van de wijk gerespecteerd worden
- Mogelijkheid om nieuwe woonvormen te bouwen (vb. gemeenschappelijke woontentiteiten, woningen met een gemeenschappelijke tuin, samenhuizen, co-housing...)
- Min. tuinzone (ruimte tussen achtergevel en achterkavelgrens) van 8 m bij elke woning
- Bestaande woning en gebouwen met voldoende stabiliteit behouden. Een opwaardering van de gebouwen (isolatie, dak, gevel...) zal echter noodzakelijk zijn om de integratie in de nieuwe omgeving te bevorderen

groen op maat

- Bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden. Deze kunnen enkel gerooid worden mits een onderbouwde motivatie en kwalitatieve compensatie
- Relatie met het open landschap verhogen
- Ruimtelijke inkleding in het open landschap versterken
- Nieuwbouwontwikkelingen met voldoende afstand t.o.v. omliggende agrarisch gebied
- Voldoende kwalitatief wijkgroen voorzien

bereikbaarheid op maat

- Bestaande buurtweg verleggen doorheen het project. Het inrichtingsplan heeft de ambitie om de juridisch bestaande zachte verbinding ten noorden van het plangebied doorheen het plangebied te voorzien. De buurtweg dient dan ook een openbaar karakter te krijgen. Hierdoor zal een buurtweg die op het terrein niet meer aanwezig is, nieuw leven krijgen.

- Gebundeld auto- en fietsparkeren
- Autoluwe ontsluiting van de woningen

De inrichtingsschets op de volgende pagina geeft aan hoe dit kan.





1.



2.



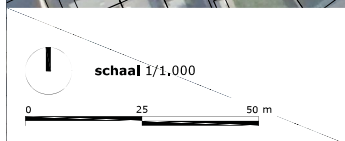
3.



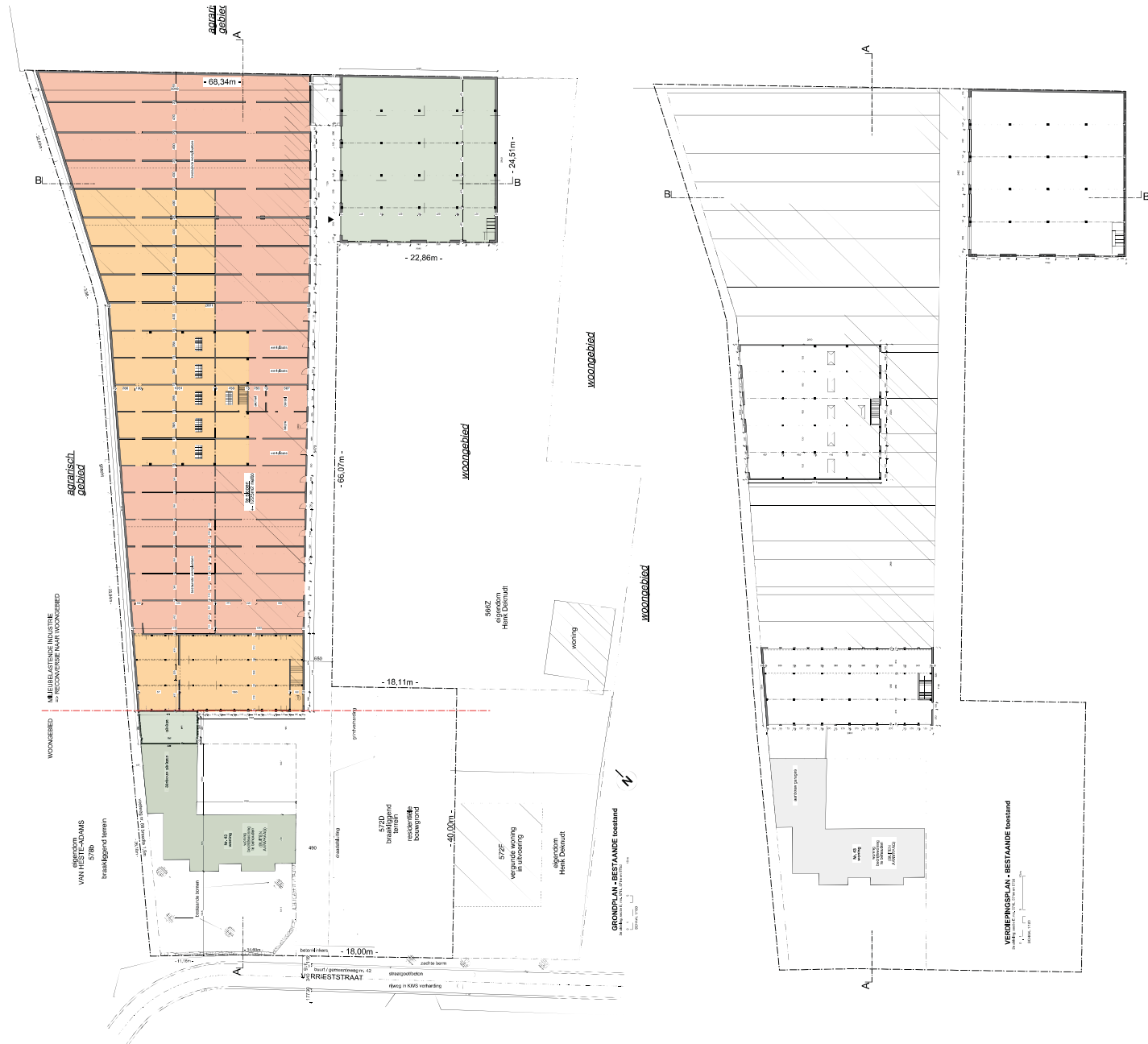
4.



6.



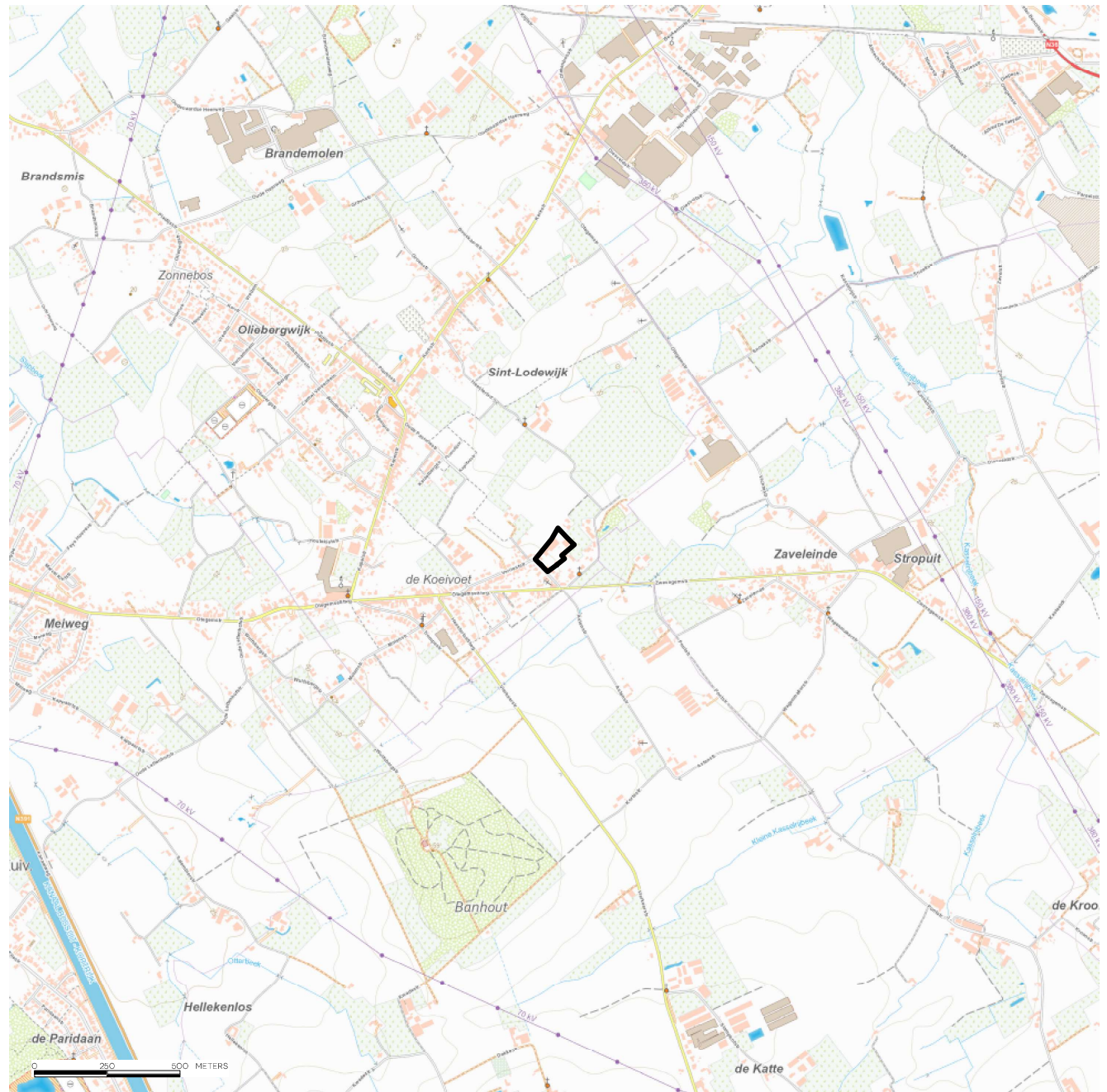


[illegible]

EFFECTENBEOORDELING

TOPOGRAFISCHE KAART

BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2016 - WWW.NGI.BE, NOVEMBER 2022



6. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF VERRIESTSTRAAT

6.1. METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING

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

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

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

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

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

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Na de raadpleging werd beslist om de geformuleerde opmerkingen op deelgebied Houtekietstraat verder te onderzoeken en uit het plangebied van het RUP te sluiten. De voorliggende effectenbeoordeling heeft enkel nog betrekking op deelgebied Verrieststraat. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

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

Met het besluit van de Vlaamse regering van 25/11/2022 zijn op 1/1/2023 nieuwe (fluviale en pluviale) overstromingskaarten in werking getreden als referentie voor de watertoets op gebied van overstromingsrisico. Beide kaarten zijn toegevoegd bij de discipline water.

De conclusie dat er geen aanzienlijk effect is bij de discipline water en dat er geen planmer dient opgemaakt, blijft behouden.

6.2. WIJZE VAN (MILIEU) EFFECTENBEOORDELING

6.2.1. Het RUP is een plan

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

6.2.2. Het RUP valt onder het toepassingsgebied

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

6.2.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

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

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals

gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10b 'stadsontwikkelingsproject' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 0,85 ha) op lokaal (gemeentelijk) niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.

- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

6.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

6.3.1. Voor welke activiteiten en/of projecten kan het plan het kader vormen

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de kwalitatieve herontwikkeling en opwaardering van het plangebied.

Het deelgebied Verrieststraat is aangeduid als 'milieubelastend industriegebied' en zal aangepast worden naar 'wonen' en 'groen'.

Specifieke ingrepen omvatten onder andere:

- Bouwen van woningen
- Aanleg groen
- Landschappelijke integratie
- Fiets- en voetgangersverbinding

6.3.2. Interferentie met andere plannen, projecten of activiteiten binnen of buiten de perimeter van het plan, voor zover in dit stadium al gekend

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Deerlijk (Deputatie 18 oktober 2007, BS 6 november 2007). Er is momenteel geen BPA of RUP van toepassing op het plangebied.

6.3.3. Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het plangebied is gelegen op ca. 15 km van de grens met Frankrijk en ca. 7,5 km van Wallonië.

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

6.3.4. Plan- en procesevoluitie: mogelijkheid tot planbijsturingen en mate van flexibiliteit

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

6.3.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

6.3.6. Reeds geraadpleegde studies, bronnen, milieugegevens...

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

6.3.7. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculeerd

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

6.3.8. Leemten in de kennis volgens het stadium van het plan of programmaproces

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

7. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1.1. Algemene methodiek

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

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

7.1.2. Ingreepeffectschema

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

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE			EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES											
INGREEP	OMVANG	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIMTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GRONDSTOFFENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
bouwen van woningen 'Verrieststraat'	ca. 0,6 ha	P	N	N*	N	N	N*	N*	N*	N	N	N	N	N*
aanleg groen 'Verrieststraat'	ca. 0,25 ha	P	+	+	N*	N	+	+	N	L	L	L	+	N

N: niet significant effect

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

S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

7.2. PLANALTERNATIEVEN

7.2.1. Locatie-alternatieven

Het plangebied is aangeduid als 'milieubelastend industriegebied', wat helemaal niet wenselijk is gezien de nabijgelegen residentiële bebouwing. Op heden is er geen bedrijvigheid meer gevestigd. Dit laat toe om een bestemming toe te kennen welke in overeenstemming met de omgeving is. Er wordt voorgesteld om de huidige bestemming aan te passen naar 'wonen' en 'groen'.

Verder is het essentieel om oudere gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Door het RUP zullen de belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden en bouwstenen verankerd worden. Hierdoor kan een kwalitatieve ontwikkeling worden gerealiseerd.

Een andere locatie is niet aangewezen omdat het RUP net de pijnpunten van dit plangebied wenst aan te pakken.

Binnen het RUP en de effectenbeoordeling worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

7.2.2. Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan van toepassing. Hierin wordt het plangebied aangeduid als 'gebied voor milieubelastend industriegebied'. Dat betekent dat er grootschalige industriële en dus mogelijk hinderlijke bedrijvigheid zich zou kunnen vestigen in nabijheid van verdicht woongebied.

Dit vormt een onwenselijke situatie binnen het huidige ruimtelijke kader. In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair aangepakt worden.

Het nulalternatief wordt dan ook niet verder weerhouden in het RUP of deze effectenbeoordeling.

7.2.3. Uitvoeringsalternatieven

De huidige bestemming van het plangebied is als 'milieubelastend industriegebied', wat helemaal niet wenselijk is gezien de nabijgelegen residentiële bebouwing. Op heden is er geen bedrijvigheid meer gevestigd. Dit laat toe om een bestemming toe te kennen welke in overeenstemming met de omgeving is.

Hoewel in principe bedrijvigheid met een laaghinderlijk karakter verenigbaar zou zijn met de woonomgeving, is de Verrieststraat hiervoor niet aangewezen. De bestemming bedrijvigheid, in elke variant, wordt aanzien als onwenselijk.

Volgende alternatieve bestemmingen worden onderzocht:

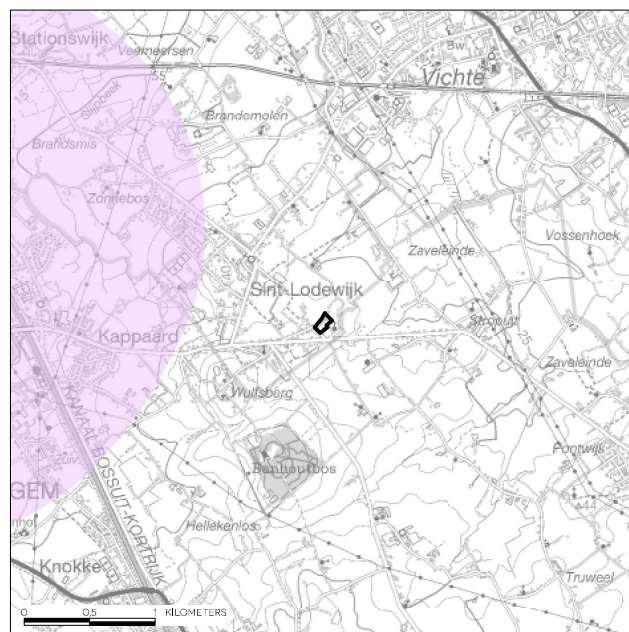
- Natuur/bos: er zou geopteerd kunnen worden voor een groene bestemming. Op zich is er wel een nood aan (recreatief) groen in (dit gedeelte van) Deerlijk. Echter, gezien aanzienlijke gedeelten van het plangebied verhard zijn, zou dit zich vertalen naar een aanzienlijke financiële last, met slechts een kleine hoeveelheid groen tot gevolg. Deze optie is niet realistisch en wordt niet weerhouden.
- Landbouw: deze bestemming kent hetzelfde probleem als natuur/bos. Gezien de graad van verharding en bebouwing is dit geen realistische herbestemming.

Een andere invulling dan wonen, bv. als groengebied, bedrijvenzone of landbouw wordt niet als realistisch geacht en wordt als gevolg dan ook niet weerhouden.

Tevens sluit de bestemming 'wonen' aan met de omgeving, wat vanuit een ruimtelijk standpunt kan worden aanzien als een positief element.

De alternatieven zijn niet in overeenstemming met de beleidsopties uit de formele structuurplannen die de krijtlijnen vastlegt van het ruimtelijk beleid.

Er worden binnen dit RUP en deze effectenbeoordeling dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.



LEGENDE



lage drempel



hoge drempel

7.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.3.1. Effect op de gezondheid en de veiligheid van de mens inclusief toets m.b.t. ruimtelijk veiligheidsrapport

Referentiesituatie

De bedrijfssite heeft een oppervlakte van 0,85 ha. Binnen de contouren van het RUP zijn ook enkele onbebouwde percelen gelegen. De voormalige bedrijfssite is gelegen ten noorden van de Otegemstraat. De enige ontsluiting van het gebied is via de residentiële verkaveling van de Verrieststraat. De site ligt ingesloten in een traditionele woonomgeving (kavels met ruime eengezinswoningen met tuin) en wordt in het noorden begrensd door landbouwgebied. De bedrijfssite is gelegen achter een (bedrijfs)woning en bestaat uit twee bedrijfsgebouwen. Het bedrijfsgebouw op de linker perceelsgrens is vervallen. Op heden zijn er geen bedrijfsactiviteiten meer waardoor de volledige site nu leegstaat.

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

Aangezien het plangebied zich in relatief verstedelijkt gebied bevindt, is er sprake van (uitvoerige) bedrijvigheid in de ruime omgeving. Dit omvat zowel kleinschalige activiteiten die goed verenigbaar zijn met een woonomgeving zoals; handel, diensten, cultuur en sport, horeca... alsook groothandel, fabricage en industrie, land- en tuinbouw...

De meest nabijgelegen bedrijvenzone is gelegen ten oosten op ca. 1,5 km, met name "Blokkestraat". Aanpalend is het industrieterrein "De Blokken" gelegen waar er zich een vestiging van Bekaert bevindt. In de verdere omgeving zijn er nog diverse industrieterreinen aan te duiden, maar deze vallen buiten de scope van dit RUP.

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen binnen de 2 km van het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de kwalitatieve herontwikkeling en opwaardering van het plangebied.

Het deelgebied Verrieststraat is aangeduid als 'milieubelastend industriegebied' en zal aangepast worden naar 'wonen' en 'groen'.

Specifieke activiteiten zoals handel kunnen binnen de bestemmingen 'wonen' voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen. De activiteiten dienen aan het wonen verwant te zijn en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals; transportbedrijven, afval- en mestverwerking, groothandel... zijn niet toegestaan. Dit betekent geen nieuwe productiegerichte bedrijvigheid. Eveneens zijn Seveso-inrichtingen of verkeersgenererende activiteiten niet toegestaan.

Verder zal er een beperkte hoeveelheid van de oppervlakte de bestemming "groen" verkrijgen. Dit betreft ruimte voor de groene inkleding van de woningen. Dit groen zal onvoldoende grootschalig zijn om een recreatief karakter te krijgen, maar zal wel een positieve visuele invloed uitoefenen. Vergunningsplichtige activiteiten volgens de Vlarem II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlarem II-voorwaarden bevatten de voorschriften en normen om de hinder voor de omgeving te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Bij de beoordeling wordt nagegaan in welke mate de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving en kunnen verdere voorwaarden worden opgelegd om de potentiële hinder te beperken.

Voor de aspecten van verkeersveiligheid wordt er verwezen naar de discipline mobiliteit.

In de gezondheidstoets worden er diverse suggesties gegeven om de gezondheid van de mensen in en rondom het plangebied te verbeteren. Echter, vaak vallen deze suggesties ook binnen de context van disciplines zoals biodiversiteit (groenzone), mobiliteit (trage wegen)... Deze worden dan ook bij de meest relevante discipline besproken.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1278) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied zich bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. "Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering."

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Deerlijk

uw bericht van
07/11/2022

uw kenmerk
RUP_34009_214_00021_00001_CT_20200820 RVR-AV-1757

ons kenmerk

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Houtekiet-Verrieststraat"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 07/11/2022, met ref. RVR-AV-1757), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_34009_214_00021_00001_CT_20200820
RUP titel	Houtekiet-Verrieststraat
Initiatiefnemer	gemeente Deerlijk
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	07/11/2022
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.

7.3.2. Effect op de ruimtelijke ordening

Referentiesituatie

De kern Sint-Lodewijk is historisch gegroeid langs de Pladijsstraat, Kerkstraat, Kapelstraat en Otegemse Steenweg, waarlangs een menging van rijwoningen en handelszaken is gebouwd. De bedrijvigheid concentreert zich vooral langs de Kapelstraat en Kerkstraat.

Sint-Lodewijk kan worden omschreven als een kleinschalige, zelfvoorzienende en landelijke kern. Gelegen op de Olieberg, is de kern structurerend in het omringende landschap. Het woongebied is zo goed als volgebouwd.

Het terrein Verrieststraat betreft een kleine paarse sproet aan de rand van Sint-Lodewijk. Het terrein is gelegen in milieubelastend industriegebied en betreft een verlaten bedrijfssite. De site staat momenteel leeg.

Het deelgebied wordt begrensd door:

- De afbakening van de gebouwenlijn, Sentier n° 68 en de perceelsgrens met het naastliggende akkerland (noordwestzijde)
- De contour van de gebouwenlijn en de perceelsgrens met het naastliggende weiland (noordoostzijde)
- De perceelsgrenzen van de woningen Verrieststraat 49 en Heestertstraat 84 (oosten)
- Het gebied aan de Verrieststraat (zuiden)

Op het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt het plangebied als volgt aangeduid:

- Milieubelastend industriegebied

Volgens het RSV (definitief vastgesteld op 23 september 1997 en gedeeltelijk herzien in 2003 en 2010) is het plangebied niet gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied. Het plangebied is dus in buitengebied gelegen.

In het richtinggevend deel van het PRS West-Vlaanderen (goedkeuring op 6 maart 2002, herziening goedgekeurd op 1 februari 2014 door minister) zijn er een aantal beleidsopties opgenomen die relevant zijn voor dit RUP. Concreet kan er worden gesteld dat het ontwikkelen van stedelijk weefsel dient te gebeuren met respect voor de draagkracht van het betrokken stedelijk gebied. Er dient steeds te worden gestreefd naar een kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd het plangebied aangeduid als 'overige kern in het buitengebied'.

Het plangebied omvat geen landbouwgebruik.

Het plangebied is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.

< ZIE KAART LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN 2018

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil in de eerste plaats de juridisch-planologische basis vormen voor de kwalitatieve herontwikkeling en opwaardering van het plangebied, in het kader van het huidige ruimtelijk beleidskader.

Om de invloed van het RUP correct te beoordelen dient er een toetsing te worden uitgevoerd ten aanzien van de planologische toestand alsook de feitelijke toestand.

Planologische toestand

De huidige bestemming "milieubelastend industriegebied" zal aangepast worden naar 'wonen' en 'groen'. Er kan dus gesteld worden dat vanuit een planologisch perspectief de ontwikkelingsmogelijkheden (beperkt) verkleind worden door de bestemming groen.

Feitelijke toestand

Verrieststraat omvat ca. 0,85 ha en is ongeveer voor driekwart ontwikkeld. Ongeveer de helft (0,45 ha) hiervan is bedrijvigheid. Het resterende gedeelte betreft woningen.

De bestemming zal gewijzigd worden van "milieubelastend industriegebied" naar "wonen" en "groen". Er worden ongeveer 8 woningen voorzien.

De bestemmingswijziging naar wonen is gemotiveerd omdat bedrijvigheid op deze locatie niet langer wenselijk is. Gezien de woonomgeving en de beperkte geschiktheid van de ontsluitingsweg "Verrieststraat".

Verder is er geen aanzienlijke toename van de totale verharde oppervlakte te verwachten. Enerzijds vanuit de bestemming 'wonen', welke gepaard gaat met tuinen, en anderzijds de bestemming 'groen'.

HAG-toets

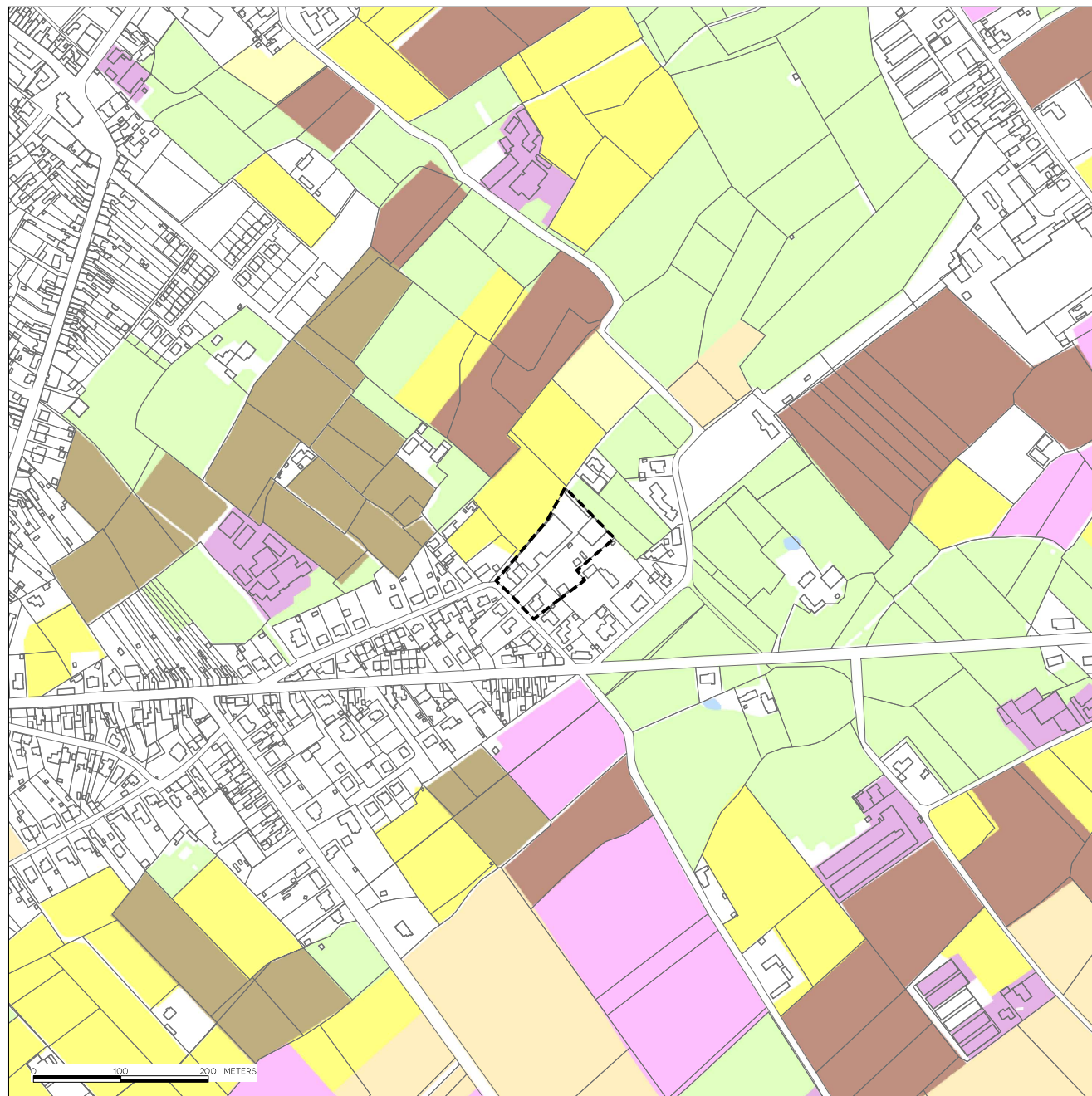
Er worden geen percelen die tot het HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP. Er is geen sprake van afbreuk van de natuurlijke en agrarische structuur.

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

BRON: DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ/INFORMATIE VLAANDEREN, 2019

LEGENDE

- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Voedergewassen
- Aardappelen
- Suikerbieten
- Granen, zaden en peulvruchten
- Mais
- Water



Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.3. Effect op de biodiversiteit, fauna en flora

Referentiesituatie

Het plangebied bevat geen noemenswaardig openbaar groen.

Op de **biologische waarderingskaart** is er binnen het plangebied geen perceel aangeduid op de kaart.

In de ruime omgeving zijn er nog een aantal zones aangeduid op de biologische waarderingskaart. Het merendeel van deze kregen dezelfde aanduiding als “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen”.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is gelegen op ongeveer 2,5 km ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied (en ruimere omgeving) zijn algemeen gekend als de “Vaarttaluds Moen en Orveytbos”. Het gebied is aangeduid als grote eenheid natuur (GEN) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), met als gebiedsnummer 130.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied bevat geen bijzondere natuurwaarden of -potenties.

Het gehele plangebied is op heden aangeduid als ‘milieubelastend industriegebied’. In de huidige planologische context kan het gehele gebied worden ontwikkeld voor industrie. De inherente mogelijkheid tot ontwikkeling wordt grotendeels gehouden door de herbesteding naar ‘bedrijvigheid zonder milieubelastend karakter’ en ‘wonen’. Een klein gedeelte van het plangebied zal de bestemming ‘groen’ krijgen.

Het RUP geeft geen aanleiding tot de ontwikkelingsmogelijkheden op percelen die deze eerder niet kenden. Tevens zal er een relatief beperkte oppervlakte de bestemming groen verkrijgen, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden m.b.t. bebouwing in deze zone zullen verdwijnen.

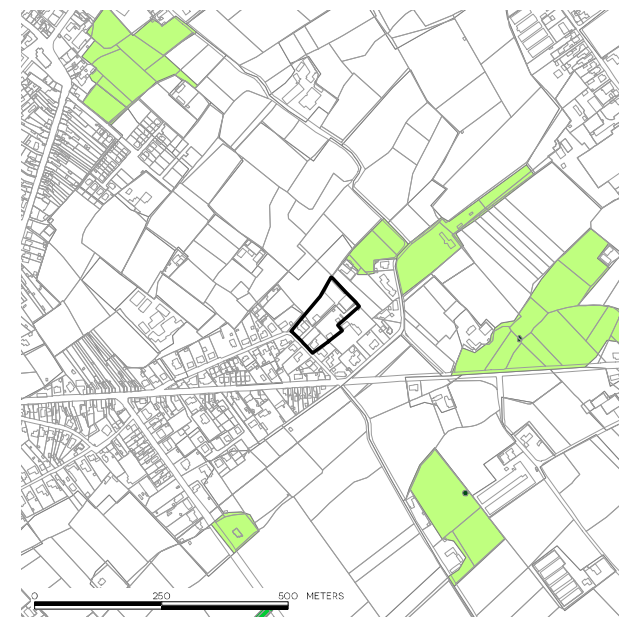
Dit groen wordt ingepland binnen het kader van de geplande residentiële ontwikkeling. Er zal aandacht worden besteed aan het groen om dit een waardige rol toe te bedelen bij het bouwproject.

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat bij aanleg van groen moet worden gezorgd dat de beplanting streekeigen en biodiversiteitsrijk is.

In context van de afstand tot de in het VEN-, IVON- en habitatrichtlijn opgenomen gebieden worden er geen gevolgen verwacht. De impact van de voorgestelde projecten wordt niet geacht enige invloed uit te

BIOLOGISCHE WAADERINGSKAART

BRON: INBO/INFORMATIE VLAANDEREN, TOESTAND 2018



LEGENDE

-  Faunistisch belangrijk gebied
-  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

oefenen op het NVWG, IVON- of habitatrichtlijngebied.

Voor het openbaar groen geldt sinds 2015 een verbod op gebruik van pesticiden.

In de 'gezondheidstoets' worden een aantal suggesties gegeven met raakvlakken tot biodiversiteit, fauna en flora:

Citaat uit het hoofdstuk 3. Luchtkwaliteit:

- *Geveltuinen en groendaken kunnen meegenomen worden in de nieuwe verkaveling. Indien dit niet mogelijk is kunnen inwoners hierover geïnformeerd en gesensibiliseerd worden.*

Toelichting omtrent de Natuurtoets

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

Onvermijdbare schade is de schade die men hoe dan ook zal veroorzaken, op welke wijze men de activiteit ook uitvoert. Vermijdbare schade is die schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bv. met andere materialen, op een andere plaats...) en is overal in Vlaanderen verboden.

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

Natuurtoets

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

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Geveltuinen en groendaken kunnen meegenomen worden in de nieuwe verkaveling. Indien dit niet mogelijk is kunnen inwoners hierover geïnformeerd en gesensibiliseerd worden.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.4. Effect op energie- en grondstoffenvoorraad

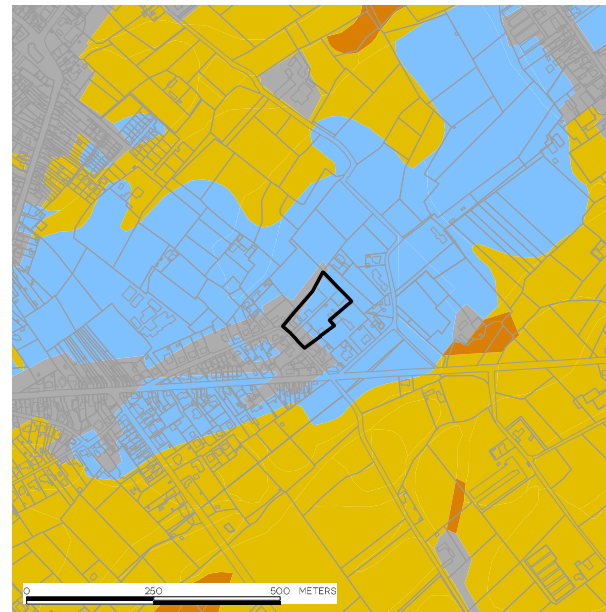
Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

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

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

Aanzienlijk milieueffect

Nee



LEGENDE

	Antropogeen		Nat zandleem
	Vochtig zand		Vochtig zandleem



LEGENDE

	sitebesluit
	oriënterende bodemonderzoeken
	beschrijvende bodemonderzoeken
	bodemsaneringsprojecten
	eindevaluatieonderzoek

7.3.5. Effect op de bodem

Referentiesituatie

Het plangebied is deels verhard en bebouwd.

Op de **bodemkaart** is het plangebied deels aangeduid als antropogeen (OB) en vochtig zand (Sc(h)). De potentiële **erosiegevoeligheidskaart** duidt op een lage erosiegevoeligheid.

Op het geoloket 'bodemsanering' van OVAM is er één oriënterend bodemonderzoek opgenomen.

Oriënterend bodemonderzoek:

- dossiernr: 29432 - opdracht: 49155 - rapportdatum: 2007-01-12

Uit de resultaten van het OBO bleek dat er een verontreiniging van minerale olie werd gevonden, maar er diende niet te worden overgegaan naar een beschrijvend onderzoek omdat er geen ernstige bedreiging voor mens of milieu was.

Ook buiten het plangebied zijn er diverse bodemonderzoeken. Echter door de afstand van het plangebied tot deze onderzoeken en hun aard (oriënterend & beschrijvend) kunnen deze onderzoeken niet als vernoemenswaardig, met betrekking tot het plangebied, worden aanzien.

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

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP omvat geen aanzienlijke impact op de bodem. De herbestemming van de huidige bestemmingen wordt beoogd door het RUP. Zoals eerder toegelicht, worden er geen ontwikkelingsmogelijkheden toegekend aan percelen zonder dergelijke mogelijkheden.

Echter, zullen de herbestemmingen wel ertoe leiden dat de betrokken percelen aantrekkelijker worden om te ontwikkelen. Vanuit een planologisch standpunt wordt er geen nieuwe verharding toegelaten, sterker nog, door de bestemming 'groen' zal de totale mogelijke hoeveelheid verharding beperkt gereduceerd worden.

Vanuit een feitelijk standpunt zal het wel waarschijnlijker worden dat de gebieden worden ontwikkeld, met meer verharding tot gevolg. Dit feitelijk gevolg wordt aanvaardbaar geacht omdat de voorgestelde bestemmingswijziging gemotiveerd wordt vanuit een ruimtelijk standpunt.

Indien er een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd dient de nodige aandacht te worden besteed aan reeds aanwezige bodemverontreiniging.

De bodemsaneernormen verschillen namelijk per bestemming. De normen zijn strenger in woongebied en in gebieden met een groene bestemming dan in industriegebied.

Binnen het deelgebied 'Verrieststraat' werd er een verontreiniging van minerale olie gevonden. Het betrof een historische verontreiniging zonder gevaar voor mens en milieu. Er diende geen sanering te worden uitgevoerd t.a.v. de bestemming industrie. Het is onduidelijk op heden als de verontreiniging aanleiding geeft tot een bodemsanering onder de bestemming 'wonen' en 'groen'. Indien de aanwezige verontreiniging de bodemsaneringsnorm voor 'wonen'/'groen' overschrijdt, dan dienen de bepalingen van het bodemdecreet en het Vlarebo te worden gevolgd.

Enige vastgestelde bodemverontreiniging in de omgeving, buiten het plangebied, wordt volgens de resultaten van het bodemonderzoek aangepakt overeenkomstig het goedgekeurde bodemsaneringsproject. OVAM heeft als taak de verdere afhandeling van de bodemsanering op te volgen en de saneringsverplichtingen desnoods aan te sporen om de nodige maatregelen te treffen. De ontwikkeling van deze gebieden zal een verbetering van de bodemkwaliteit met zich meebrengen door de verwijdering van de bodemverontreiniging.

Er worden ook geen nieuwe milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. Er zal namelijk specifiek worden ingezet op activiteiten zonder milieubelastend karakter. Hierdoor is de kans op nieuwe risico-activiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging beperkt. De Vlare II-voorschriften omvatten maatregelen om bij gevaarlijke producten te vermijden dat er contact met de ondergrond is. Voor zover het bedrijf onder de Vlarebo-lijst valt, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlare II-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die in het register van verontreinigde gronden worden opgenomen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet.

De bodem is in principe geschikt voor het bouwen van (ondergrondse) constructies. Bij de bouw van dergelijke constructies dient voldoende aandacht te worden besteed aan het nemen van de nodige maatregelen om bvb. waterinsijpeling... te voorkomen. Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 250 m³ of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

Leemten in de kennis

- /

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, MEI 2017

LEGENDE

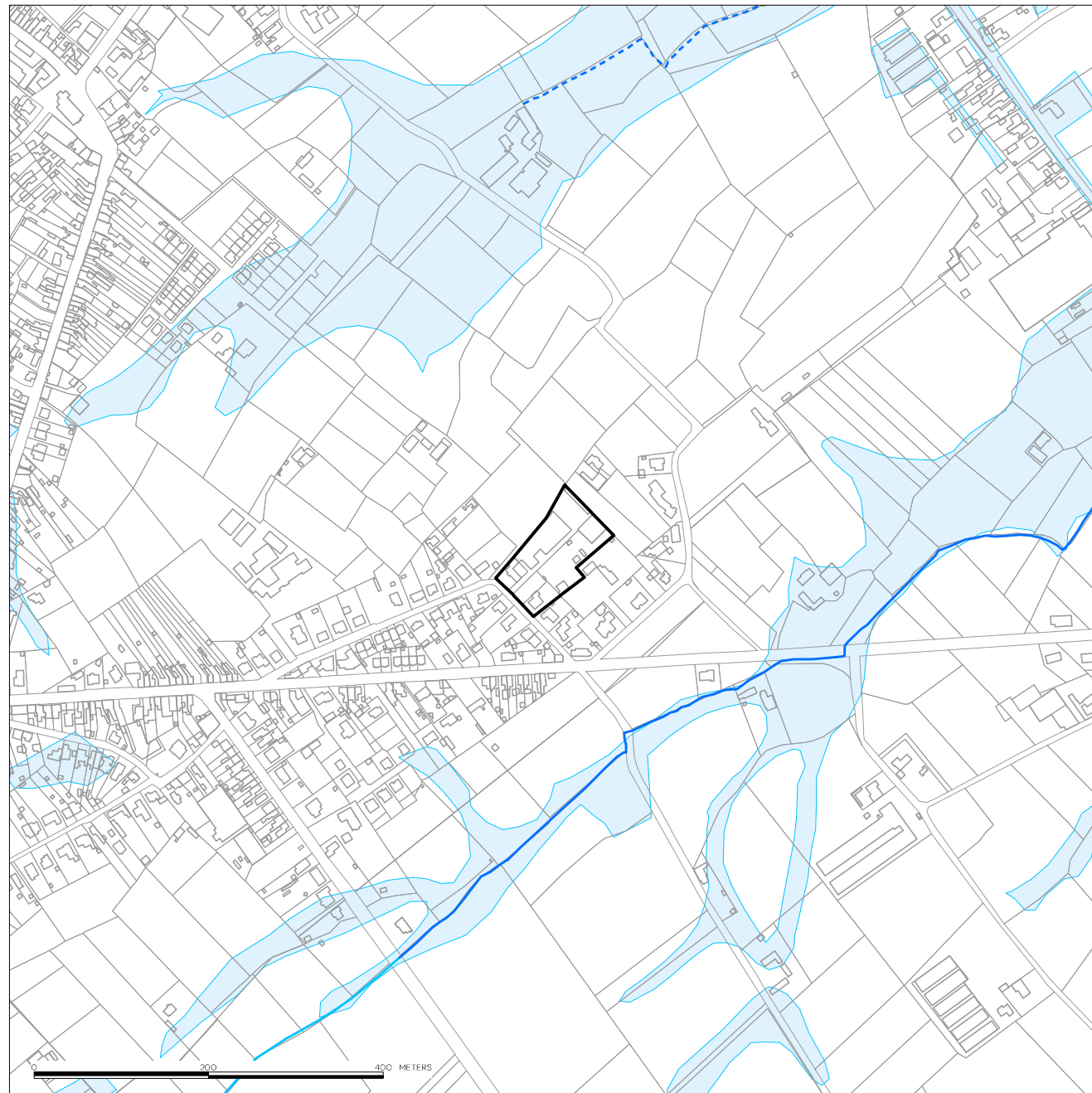
- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, JULI 2017

LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig



7.3.6. Effect op het water inclusief watertoets

Referentiesituatie

Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking sinds 1/7/2017):

- niet overstromingsgevoelig

Het plangebied omvat geen onbevaarbare waterlopen.

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

Op de kaart van de **infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen**, staat het plangebied aangeduid als deels moeilijk infiltreerbaar.

Op basis van **zoneringsplan**:

- een cluster met als aanduiding 'collectief te optimaliseren'
- de afwatering van Deerlijk verloopt via het gemeentelijk (hoofdzakelijk nog gemengd) rioleringsstelsel richting RWZI
- Deerlijk heeft de exploitatie van de rioleringen doorgegeven aan de Watergroep als rioolbeheerder (Rio-pact als samenwerking tussen de Watergroep en Aquafin)

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

- niet opgenomen in het GUP

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied is aangeduid als 'milieubelastend industriegebied' en zal aangepast worden naar 'wonen' en 'groen'.

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

Een correcte aansluiting met scheiding tussen afvalwater en hemelwater wordt telkens nagegaan via de keuringsplicht en gerapporteerd aan de rioolbeheerder.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend zandige bodem, waar infiltratie in principe mogelijk is (afhankelijk van de grondwaterstand).

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, voorziet dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met

de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering, deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m² wordt gebruik van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m³ per ha verharde oppervlakte bij projecten > 1.000 m² verharding of bebouwing.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen noemenswaardige effecten te verwachten.

Door de visie om meer groen te voorzien in het plangebied, kan er verwacht worden dat de waterhuishouding zal verbeteren aangezien de totale hoeveelheid waterondoorlaatbare verharding zal verminderen n.a.v. het groen en de tuinen.

Verhardingen, zoals parkeerterreinen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel. Alle inbreidingsprojecten moeten voldoen aan de geldende reglementeringen.

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

Conclusies i.f.v. de watertoets

Het plangebied omvat geen reliëfverschillen en watert af via de openbare riolering. Met het besluit van de Vlaamse regering van 25/11/2022 zijn op 1/1/2023 nieuwe (fluviale en pluviale) overstromingskaarten in werking getreden als referentie voor de watertoets op gebied van overstromingsrisico. Beide kaarten zijn hierbij toegevoegd om in overeenstemming te zijn met de regelgeving. Geen enkel deel van het deelgebied is aangeduid als (mogelijk) overstromingsgevoelig.

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

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Aanleg van verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt (bv. parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.
- Gebouwen worden idealiter voorzien van geveltuinen en groendaken. Groendaken worden ook meegenomen bij eventuele nieuwe bedrijven.

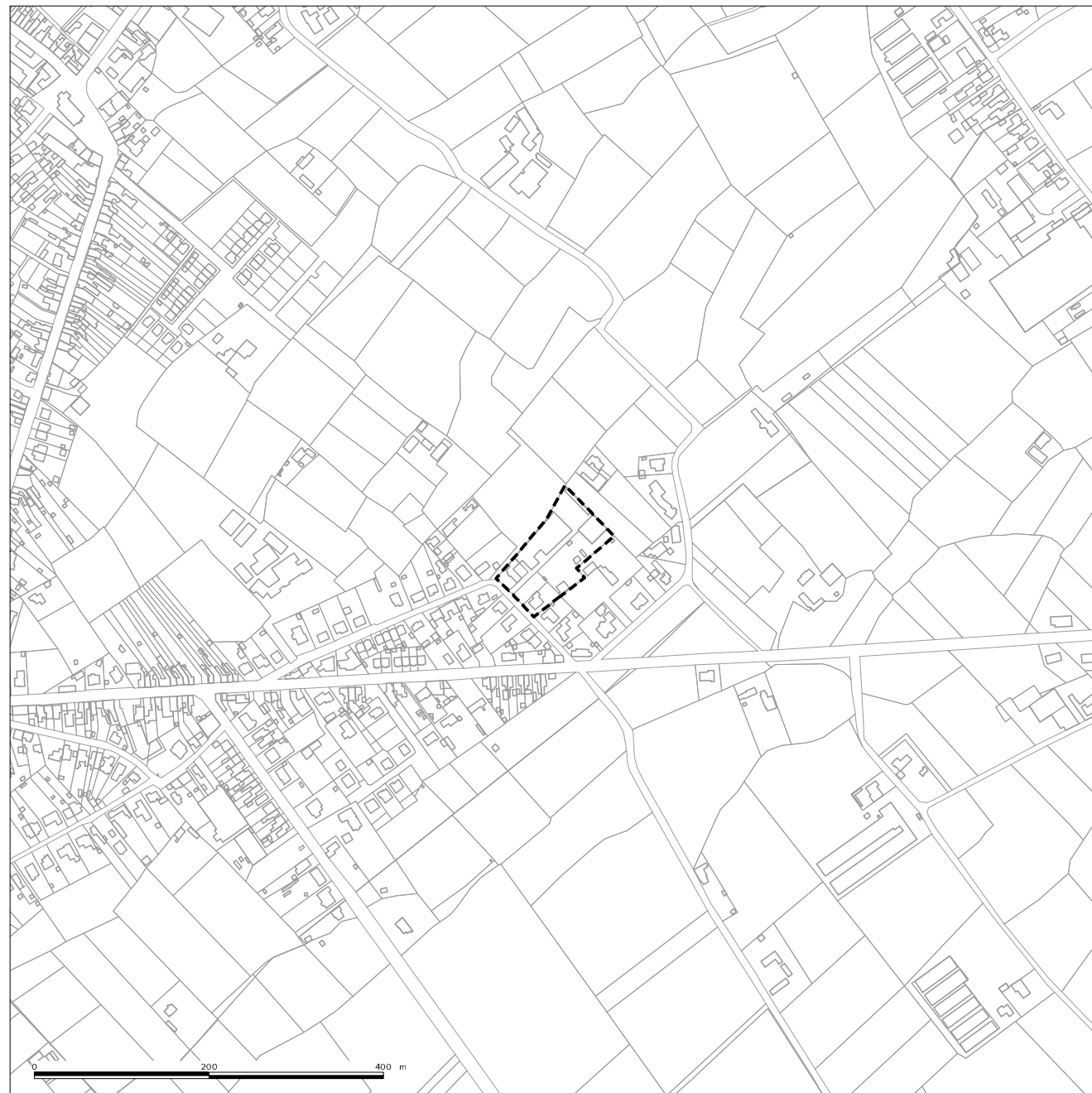
Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal
Bron: VMM, december 2022



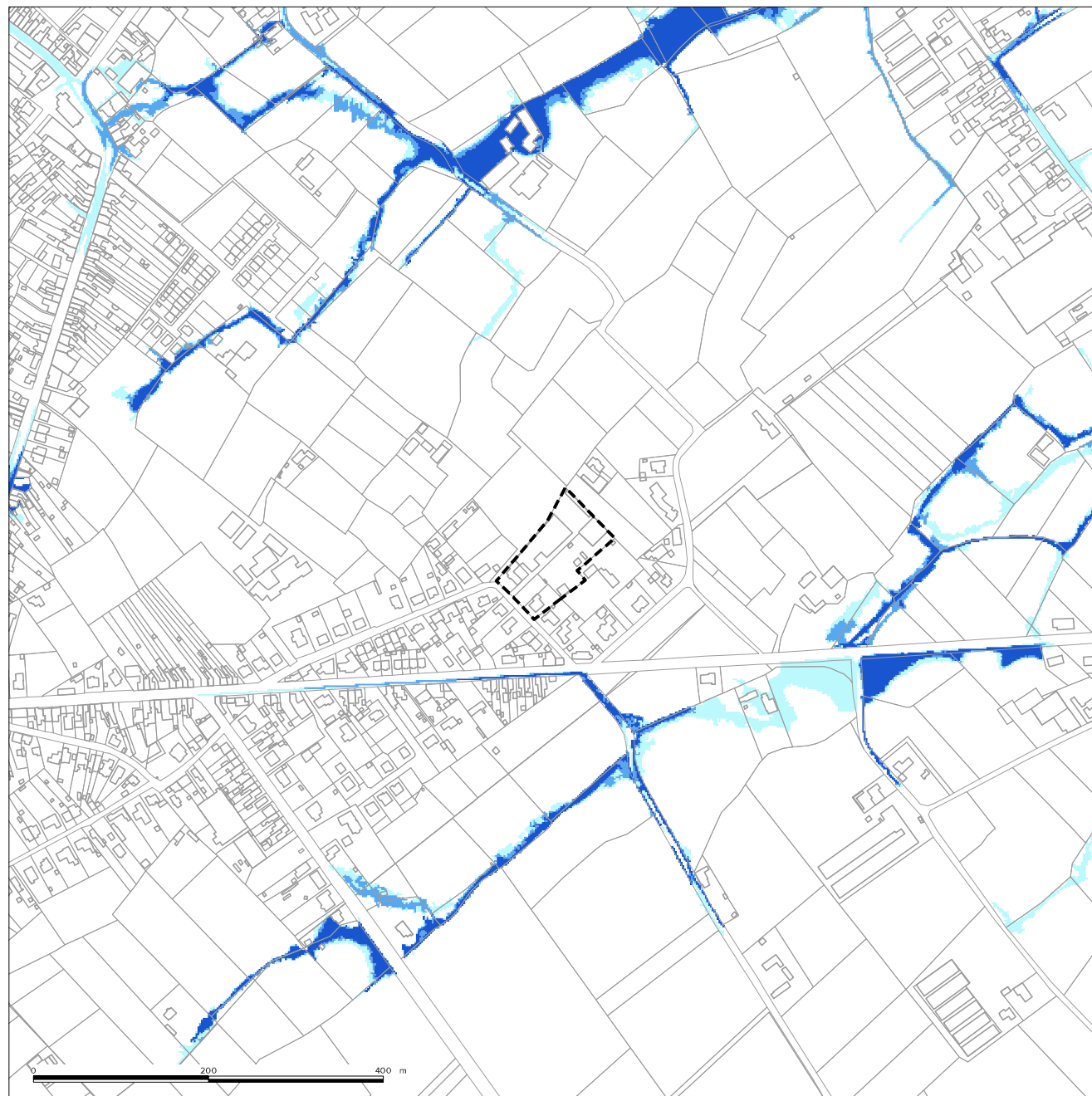
- middelgrote overstromingskans
- kleine overstromingskans
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering



Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal
Bron: VMM, december 2022

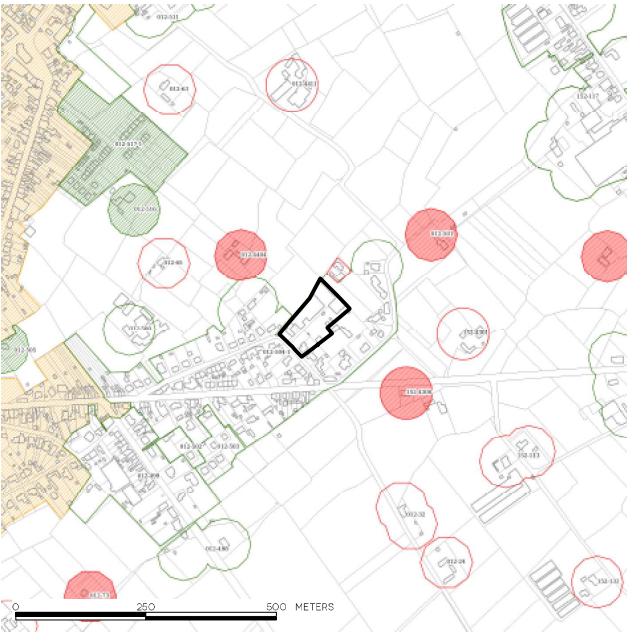


-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



ZONERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), NOVEMBER 2022

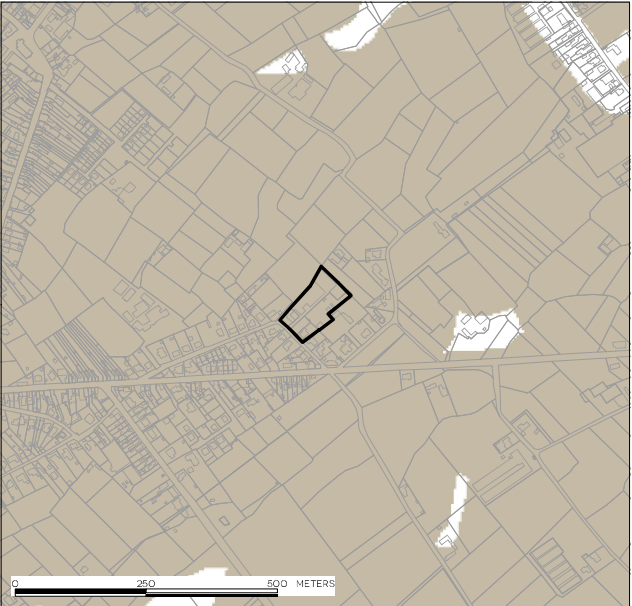


LEGENDE

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

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

BRON: VMM/DIGITAAL VLAANDEREN, JULI 2006

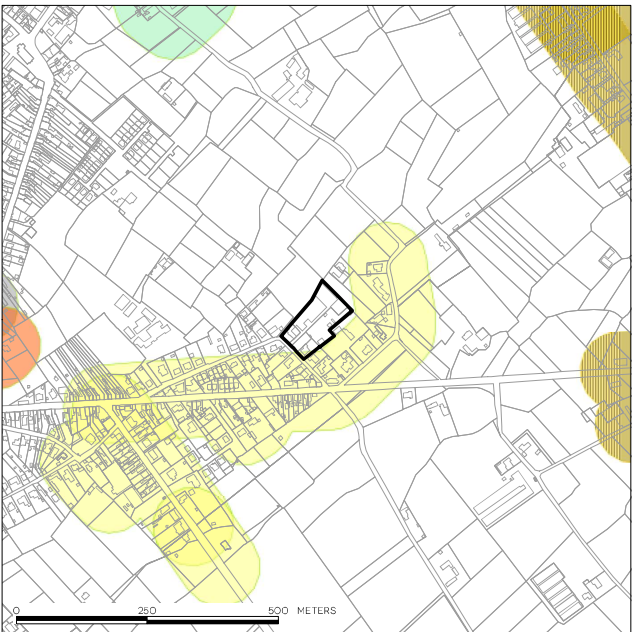


LEGENDE

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

GEBIEDSDEKKEND UITVOERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), NOVEMBER 2022



LEGENDE

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

7.3.7. Effect op de atmosfeer en klimatologische factoren

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Deerlijk is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2018 (geïnterpoleerde gemiddelde): een jaargemiddelde fijn stof PM10-concentratie van 21-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, een jaargemiddelde fijn stof PM2,5-concentratie van 13-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, een jaargemiddelde zwarte koolstof BC-concentratie van 0,51 - 1,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een jaargemiddelde NO₂-concentratie (stikstofdioxide) van 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in deelgebied Houtekiet en 11-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in deelgebied Verrieststraat. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat een paar woongelegenheden, maar hoofdzakelijk bedrijvigheid. Het plangebied is deels omringd door woongelegenheden en deels door open ruimte.

De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in het plangebied omvatten de activiteiten van de bedrijven, stookinstallaties van woningen en het verkeer.

In de ruimere omgeving vormt de E17 en mogelijks de bedrijfsactiviteiten van de nabijgelegen industrieterreinen te Zwevegem een bron van luchtmissie. Verder is het plaatselijke verkeer een beperkte bron van luchtmissie.

De dienst omgeving - milieu van de gemeente Deerlijk meldt geen klachten rond lucht- of stofhinder met betrekking tot het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

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

Er is bedrijvigheid in het plangebied, echter deze activiteiten omvatten geen uitgesproken industrieel karakter. Er worden ook geen nieuwe milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. De kans op nieuwe emissiebronnen naar de lucht is dan ook minimaal. Stookinstallaties bij gebouwen en de nieuwe woningen dienen te voldoen aan de Vlare II-normen voor emissies naar de lucht.

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

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

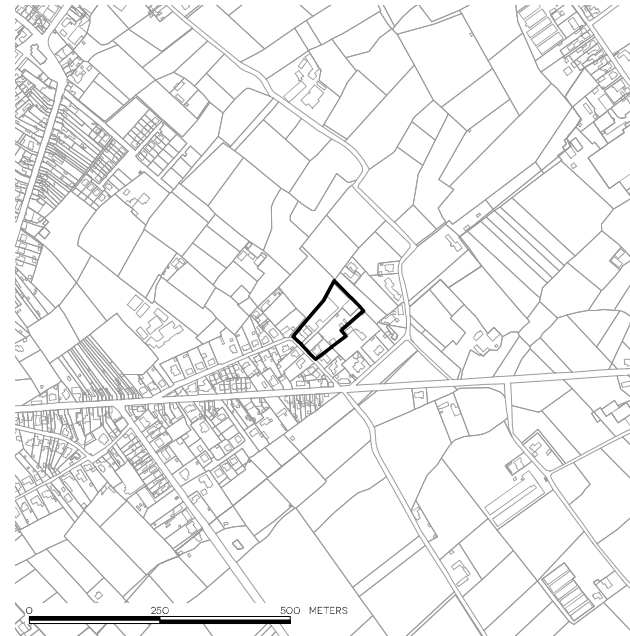
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

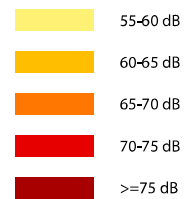
Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

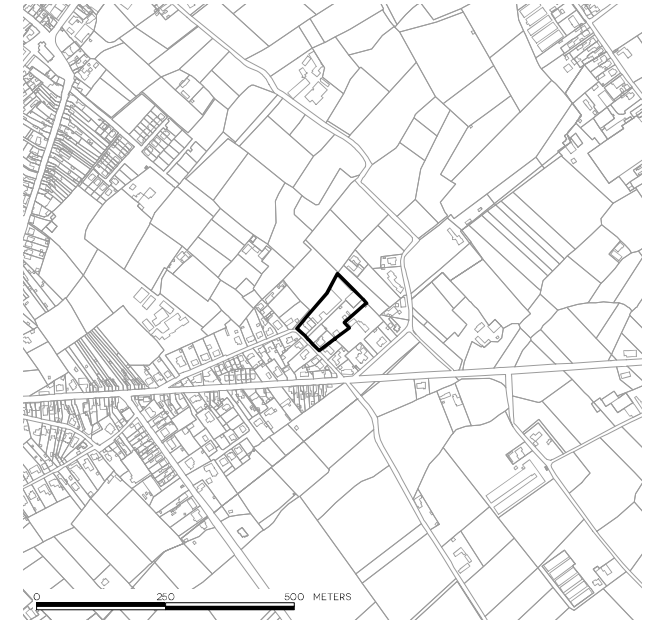
GELUIDSBELASTINGSKAART-DAG
BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016



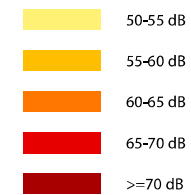
LEGENDE



GELUIDSBELASTINGSKAART-NACHT
BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016



LEGENDE



7.3.8. Effect op het geluid

Referentiesituatie

Op heden zijn er geen bedrijfsactiviteiten meer. Logischerwijs kent dit gebied geen geluidsoverlast. De Verrieststraat zelf is puur residentieel momenteel en kan niet worden aanzien als een aanzienlijke bron van geluid.

Er werden geen meldingen van geluidsoverlast ontvangen op de milieudienst van de gemeente Deerlijk.

De ruimere omgeving omvat ringwegen, autosnelwegen en bedrijvenzones. Echter, door de afstand van het plangebied tot deze wegen en bedrijvenzones is er geen geluidsbelasting.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De herbestemming van het deelgebied “Verrieststraat” omvat wonen. Gezien de woonomgeving zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten, van de ca. 5 woningen die zullen worden gerealiseerd.

Het RUP zorgt in hoofdzaak voor een behoud van de bestaande toestand binnen het plangebied en zal dus niet leiden tot een toename van geluidshinder.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.9. Effect op het licht

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De omgeving van het plangebied is deels verstedelijkt en deels landelijk. De lichtbronnen zijn beperkt tot de openbare straatverlichting. Verder is de omgeving landelijk zonder relevante lichtbronnen.

De 5 residentiële woningen die worden voorzien zullen geen aanzienlijke invloed inzake licht omvatten.

De straatverlichting zorgt functioneel voor voldoende verlichting. De gemeente houdt hierbij rekening met de efficiëntie van verlichting tot het openbaar domein.

De dienst omgeving - milieu van de gemeente Deerlijk maakt dan ook geen melding van lichthinder.

In kader van het burgemeestersconvenant streeft de gemeente naar een energiezuinige openbare verlichting.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019



LEGENDE

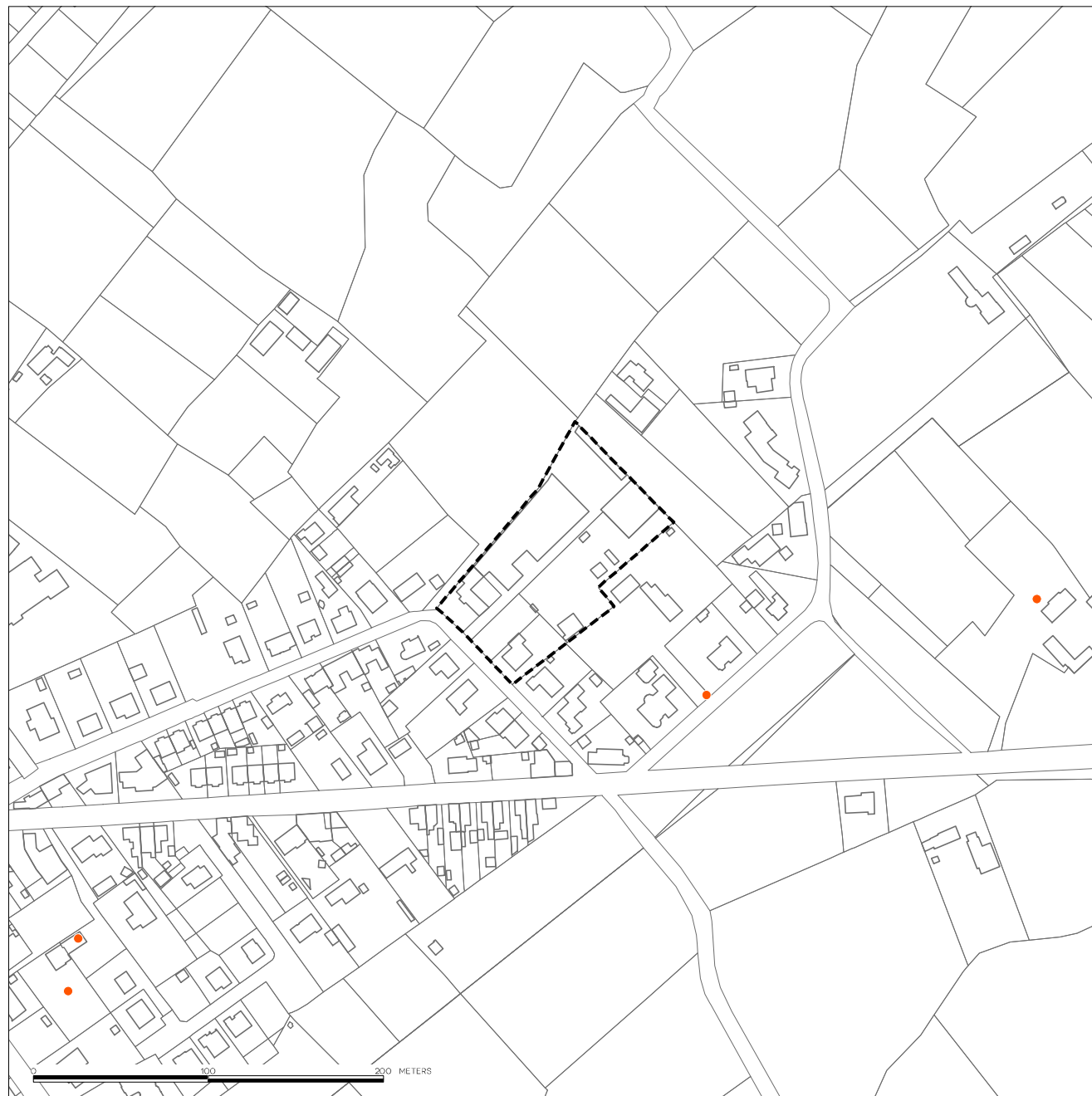
-  vastgestelde relicten
-  vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen



7.3.10. Effect op de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap

Referentiesituatie

In het plangebied zijn geen gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, noch beschermde monumenten of landschappen. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap. Landschappelijk ligt het plangebied (deels) langs de flank van de Olieberg.

Buiten het plangebied zijn diverse gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, voornamelijk (boeren)arbeiderswoningen en burgerwoningen. Ten zuiden van het plangebied is een zone opgenomen in de landschapsatlas, met name "Heuvel van Banhoutbos".

"Het Banhoutbos en omgeving kennen, net als het gehele interfluvium tussen Leie en Schelde, een vroege menselijke aanwezigheid. Langs de weg naar Heestert zijn er diverse vondsten uit het mesolithicum. De talrijke archeologische vondsten op de diverse heuveltoppen in de ruime omgeving (onder andere in Kooigem) wijzen eveneens op een nagenoeg continue menselijke aanwezigheid op het interfluvium. De beboste heuveltop vormt een restant van een groter boscomplex dat minstens teruggaat tot het midden van de 15de eeuw."

"De heuvel van het Banhoutbos is een getuigenheuvel van het tertiaire landschap. Het parkbos situeert zich op een topzone van het interfluvium tussen het Schelde- en Leiebekken. De dunne quartaire laag maakt het gebied minder geschikt voor landbouw, waardoor het van oudsher bebost is. (Bron: citaat van inventaris erfgoed - ref. 10446)

Op gebied van archeologie zijn binnen het plangebied geen sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen. Bij opgravingen in het centrum van Deerlijk werd veel materiaal uit de Romeinse periode teruggevonden, maar ook resten uit de Merovingische periode. Dit duidt op een lange ontstaansgeschiedenis met een vrijwel permanente bewoning sinds de jaartelling. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Het plangebied is grotendeels geurbaniseerd waardoor het bodemarchief deels is verdwenen. De braakliggende gedeelten kenden veelal landbouwgebruik, wat de bovenste lagen van het bodemarchief verstoort. Het is aanneembaar dat er geen aanzienlijke archeologische vondsten meer te verwachten zijn.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied is deels bebouwd/verhard. Het plangebied paalt deels aan een open agrarisch en licht glooiend (kouter)landschap met landschapselementen.

Het RUP heeft enerzijds als intentie de mogelijkheden voor bedrijvigheid af te stemmen op de (woon)omgeving en zones voor bedrijvigheid om te vormen naar 'wonen' en 'groen'.

Via het RUP zal de ruimtelijke structuur en ontwikkeling van het plangebied bijgestuurd kunnen worden volgens de principes van het ruimtelijk structuurplan van Deerlijk. Bijkomend worden er ook geen wijzigingen m.b.t. de erfgoedwaarden voorzien.

Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, bepaalt dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

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

Doordat het gebied reeds grotendeels ontwikkeld is, waardoor er sprake is van grondverstoring, zijn er vermoedelijk geen aanzienlijke archeologische vondsten meer te verwachten.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

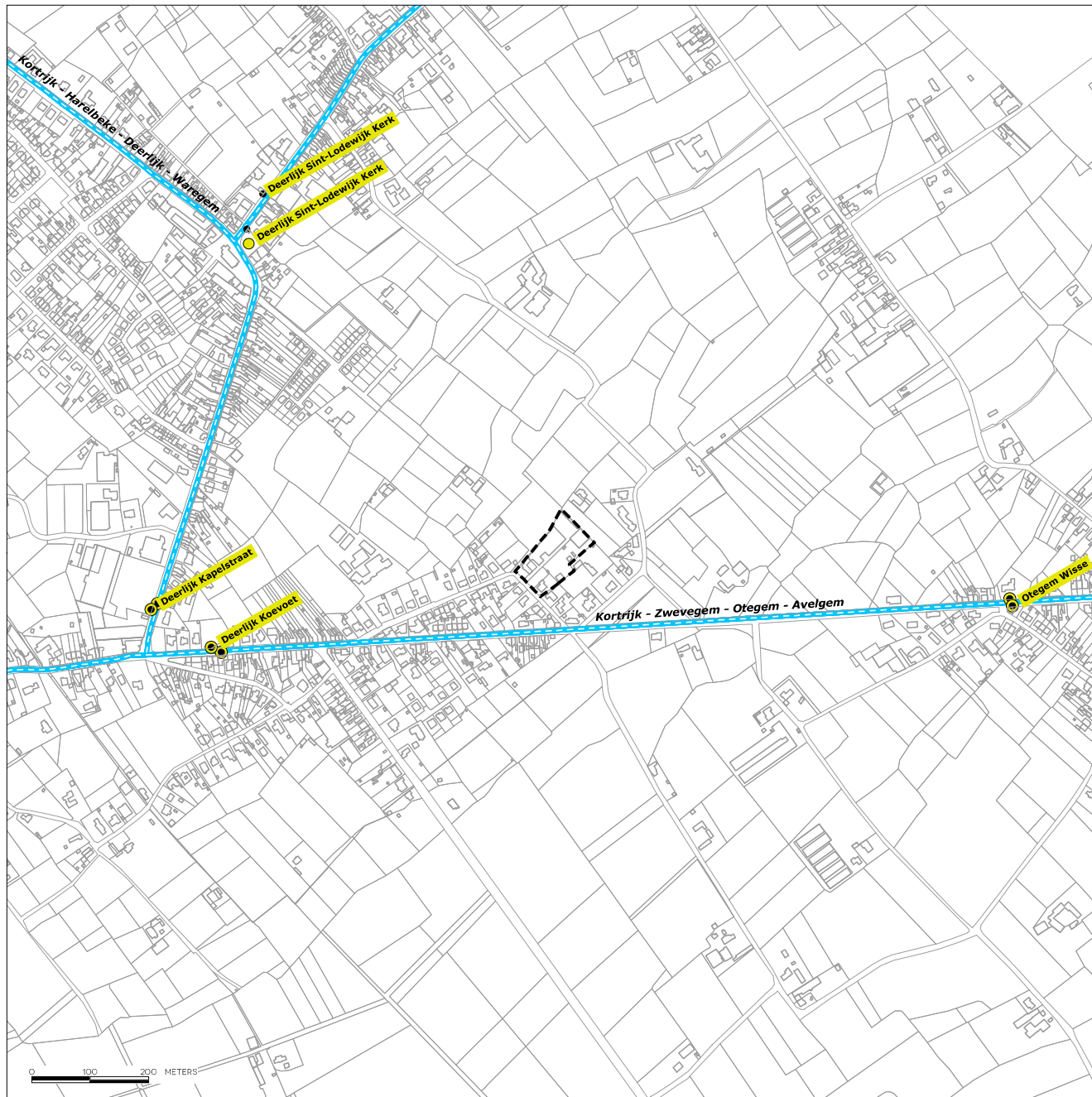
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



7.3.11. Effect op de mobiliteit inclusief buurtwegentoets

Referentiesituatie

De Otegemse Steenweg is een lokale weg type I en maakt deel uit van het lokaal functioneel fietsroutenetwerk. De Kapelstraat, deel uitmakend van de noord-zuid als Beverenstraat - Rodenbachstraat - Stationsstraat - Pladijsstraat - Kapelstraat, is een lokale weg type II - ontsluiting of verzamelweg op gemeentelijk niveau. De Kapelstraat wordt als deel uitmakend van de centrumstraten van Sint-Lodewijk, aangeduid om te worden heraangelegd met extra aandacht en onderhoud van het openbaar domein. De Kapelstraat werd geselecteerd als bovenlokale fietsroute. De Verrieststraat is een lokale weg type III.

Sint-Lodewijk is vrij vlot bereikbaar via de E17 en de Pladijsstraat.

Het deelgebied 'Verrieststraat' is hoofdzakelijk te bereiken via de Verrieststraat, welke aantakt op de Otegemse Steenweg. Dit deelgebied omvat op heden geen actieve bedrijvigheid meer.

Het dorp wordt bediend door buslijn 71 Kortrijk-Harelbeke-Deerlijk-Waregem. Langs de Otegemse Steenweg rijdt buslijn 72 Kortrijk - Zwevegem - Otegem - Avelgem. In het nieuwe openbaar vervoersnet zal Sint-Lodewijk bediend worden door de buslijn 70 Kortrijk - Zwevegem - Waregem. Een deel van Sint-Lodewijk zal ook opgenomen worden in een systeem Vervoer op Maat (VoM) waarbij het van hieruit de bedoeling is om via VoM de verbinding te maken naar 3 mobipunten in Zwevegem, Otegem en Avelgem. Daar kan dan overgestapt worden op een buslijn van het aanvullend net of kernnet. De haltes van het VoM moeten nog bepaald worden.

De Verrieststraat is een woonstraat en is niet geschikt voor vrachtverkeer.

Het dichtstbijzijnde treinstation (Deerlijk) is gelegen op ca. 3 km van beide deelgebieden. Vanuit dit station bestaat er een goede verbinding met Kortrijk en Oudenaarde. Er kan ook gebruik worden gemaakt van de halte te Vichte, welke op ca. 2 km gelegen is.

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Sentier n° 68 loopt doorheen het deelgebied 'Verrieststraat'. Er is geen opname in het openbaar domein
- Chemin n° 24 flankiert het plangebied en werd (deels) opgenomen in het openbaar domein van de Otegemse Steenweg en de Verrieststraat

Het mobiliteitsplan van Deerlijk dateert van 2008, maar werd in 2014-2015 in beperkte mate herzien.

Er wordt geen indicatieve berekening gemaakt om de huidige verkeersattractie van het plangebied in kaart te brengen. Dit is te verwaarlozen gezien hier op heden geen activiteiten meer doorgaan en deze enkel 1 woning omvat.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De gekozen opties kaderen binnen de visie van het GRS. Sint-Lodewijk zal de nodige kansen krijgen om zich te ontwikkelen tot een landelijk dorp met een eigen identiteit, maar moet zich voor diverse lokale functies afstemmen op de in het centrum gelegen functies van Deerlijk.

Op korte termijn wil Deerlijk een aantal ontwikkelingsperspectieven toekennen aan Sint-Lodewijk binnen de beleidsmatige mogelijkheden van het huidig statuut: een woonconcentratie in het buitengebied.

Het deelgebied 'Verrieststraat' krijgt de bestemming 'wonen' en 'groen' wat in overeenstemming is met de woonomgeving. Dit zal ongeveer een 5-tal woningen omvatten.

Uit de berekening blijkt dat de woningen respectievelijk 3 personenwagenequivalenten per uur in het drukste spitsuur zullen omvatten. Dit is een verwaarloosbare verkeersattractie. Enige mobiliteitseffecten afkomstig van deze woningen zullen geen aanzienlijke invloed uitoefenen op het lokaal wegnetwerk.

Alle aangewende richtcijfers werden gebaseerd op het richtlijnenboek Mobiliteit (2018).

Voor Deerlijk staat de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop, in het bijzonder het beperken van verkeersstromen en de veiligheid op de kruispunten. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost. Naast het creëren van opwaardeer- en bouw mogelijkheden in het plangebied, wordt er door het RUP ook ingezet om efficiënte en veilige verplaatsingcorridors te verwezenlijken.

Binnen het mobiliteitsplan van Deerlijk worden een aantal maatregelen opgenomen om de verkeersleefbaarheid in Deerlijk te verhogen. De realisatie ervan valt buiten het bestek van het RUP, maar het RUP is in overeenstemming met de geplande maatregelen.

Verkeersattractie woningen Verrieststraat								
inschatting # bijkomende woningen:		5						
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae in drukste spitsuur
bewoners	2.64	13	2.34	31	18.2%	6	52.5%	3
bezoekers*	0.25	1	2	3	19.6%	0	48.0%	0
TOTAAL								3

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

Citaat uit het hoofdstuk 4. Mobiliteit:

- *In functie van het aanmoedigen van het actief pendelen lijkt het faciliteren van een fietsparking bij nieuwe (en eventueel ook opengesteld naar bestaande) bedrijven noodzakelijk.*

Conclusies i.f.v. de trage wegentoets

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Sentier n° 68 loopt doorheen het deelgebied 'Verrieststraat'. Er is geen opname in het openbaar domein
- Chemin n° 24 flankiert het plangebied en werd (deels) opgenomen in het openbaar domein van de Otegemse Steenweg en de Verrieststraat

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen, alsook wordt het plangebied geflankeerd door 2 buurtwegen. Het merendeel werd reeds opgenomen in het openbaar domein. Op dat vlak is er dus geen effect op de buurtwegen. De Sentier nr. 68 loopt doorheen het plangebied en werd niet opgenomen in het openbaar domein. Er zal een procedure tot verplaatsing (integratie in het deelgebied) dienen te worden opgestart. Dit is in overeenstemming met de plannen van het gemeentebestuur van Deerlijk om het trage wegennetwerk verder uit te bouwen.

In het algemeen kan worden gesteld dat het RUP geen negatieve invloed uitoefent op de bestaande trage wegen.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Verplaatsen (integreren) van Sentier nr. 68 in het deelgebied 'Verrieststraat'
- Fietsparking bij nieuwe (en eventueel ook opengesteld naar bestaande) bedrijven verordenend verankeren

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.12. Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

Globaal overzicht aanzienlijk effect op:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

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

7.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S

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

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

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

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

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

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

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie punt 7.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

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

Niet relevant binnen dit RUP.

8. CONCLUSIE

Plan m.e.r.-screening

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

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1278) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. "Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering."

HAG-toets

Er worden geen percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP. Er is geen sprake van afbruik van de natuurlijke en agrarische structuur.

Natuurtoets

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

Conclusies i.f.v. de watertoets

Het deelgebied Verrieststraat omvat geen reliëfverschillen en watert af via de openbare riolering. Geen enkel deel van het deelgebied is aangeduid als (mogelijk) overstromingsgevoelig.

Met het besluit van de Vlaamse regering van 25/11/2022 zijn op 1/1/2023 nieuwe (fluviale en pluviale) overstromingskaarten in werking getreden als referentie voor de watertoets op gebied van overstromingsrisico. Beide kaarten zijn toegevoegd bij de discipline water.

De conclusie dat er geen aanzienlijk effect is bij de discipline water en dat er geen planmer dient opgemaakt, blijft behouden.

Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied worden voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van

het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Conclusies i.f.v. de trage wegentoets

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Sentier n° 68 loopt doorheen het deelgebied 'Verrieststraat'. Er is geen opname in het openbaar domein
- Chemin n° 24 flankiert het plangebied en werd (deels) opgenomen in het openbaar domein van de Otegemse Steenweg en de Verrieststraat

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen, alsook wordt het plangebied geflankeerd door 2 buurtwegen. Het merendeel werd reeds opgenomen in het openbaar domein. Op dat vlak is er dus geen effect op de buurtwegen. De Sentier nr. 68 loopt doorheen het plangebied en werd niet opgenomen in het openbaar domein.

Er zal een procedure tot verplaatsing (integratie in het deelgebied) dienen te worden opgestart. Dit is in overeenstemming met de plannen van het gemeentebestuur van Deerlijk om het trage wegennetwerk verder uit te bouwen.

In het algemeen kan worden gesteld dat het RUP geen negatieve invloed uitoefent op de bestaande trage wegen.

REGISTER
PLANCOMPENSATIES

1. 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.

1.1. 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 industriegebied naar wonen wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

1.2. 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.

2. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING GEWESTPLAN	BESTEMMING RUP	OPP (M²)
1	milieubelastend industriegebied	wonen	3.764

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 erfdienstbaarheden 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."

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - VK 1025-1/1979.7
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - Milieubelastend industriegebied
 - Woongebied

2. 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.

Een overdruk is een cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID Er wordt altijd en overal gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik. - Inpassing in de landschappelijke context. - Impact op de privacy en bezonning van omwonenden. - De architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen. - Een harmonische overgang naar bestaande bebouwing. - Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik. - Bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. - De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen.	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting... 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. Bij voorkeur wordt het waterbergend vermogen van het terrein verhoogd.
O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O.3. NUTSWERKEN Het aanleggen van wegen en hun aanhorigheden wordt in elke bestemmingszone toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, leidingen... zijn binnen de zone toegelaten.	
O.4. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN 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 bestemming van de zone gerespecteerd blijft.	De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het woonhuis langs de Verrieststraat als om het bestaande bedrijfsgebouw ten oosten van de site. Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.

0.5. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.

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.

Onder infiltratie wordt verstaan: het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.

Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer:

- In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving.
- Er dient kritisch te worden gekeken in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel moeten worden aangesloten. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien.
- Afstroom vermijden kan door verharding te beperken, drainage te beperken...
- Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0.6. GROENBEHEER Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	Streekeigen, biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen: - Onder streekeigen groen wordt verstaan: voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid). - Onder biodiversiteitsbevorderlijk groen wordt verstaan: groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen. - Onder klimaatrobuust groen wordt verstaan: een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.
0.7. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekraftkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIONIES		hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende collectieve overdekte, groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Nevenfuncties zijn mogelijk in de woningen aanliggend aan de Verrieststraat. In de andere woningen zijn nevenfuncties verboden. De nevenfuncties worden beperkt tot 20% van de totale vloeroppervlakte per perceel. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten. Nevenfuncties zijn functioneel en ruimtelijk gekoppeld aan de hoofdfunctie. Nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen. Volgende nevenfuncties zijn daar toegelaten: - diensten en vrije beroepen - kantoren		Onder hoofdfunctie wordt verstaan: de dominante functie in een gebouw of op een perceel. - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). - Collectieve overdekte ruimten: collectieve overdekte open autostelplaats, collectieve overdekte fietsenstalling... - Verharde ruimten: straten, pleinen, collectief en publieke parking, voet- en fietspaden... - Groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, infiltratiebekken, bermen... - Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, tuinpaden... Gezien de collectiviteit van het project zouden nevenfuncties de draagkracht van de omgeving overschrijden en daarmee de leefkwaliteit negatief beïnvloeden. Dit onder meer door geluids- en mobiliteits hinder.
1.2. WONINGDICHTHEID In dit gebied wordt de woondichtheid vastgelegd op max. 15 wooneenheden per hectare.		Een wooneenheid is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden of een alleenstaande. Een woondichtheid van 15 woningen per hectare houdt in dat er maximaal 9 woongelegenheden toegelaten zijn binnen het plangebied.
1.3. RELATIE MET DE VERRIESTSTRAAT Bij nieuwbouw, uitbreiding, verbouwing of herbouw richten de woningen langs de Verrieststraat zich met de leefruimtes van hun woning naar de Verrieststraat.		Om de levendigheid van de Verrieststraat te garanderen worden de woningen gebouwd langs deze weg, gericht naar de Verrieststraat.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.4. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: woningen in - gesloten bebouwing binnen het bestaande bedrijfsgebouw. Het bestaande bedrijfsgebouw kan omgevormd worden tot een gesloten bebouwingsvorm met een verticale opdeling - halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing wordt aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd - open bebouwing. Bij open bebouwing wordt aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd	Het wonen kan bestaan uit een zo divers mogelijke woonvorm, met naast de gangbare grondgebonden eengezinswoning ook andere woonvormen zoals wonen met gemeenschappelijke woonentiteiten, woningen met een gemeenschappelijke tuin, samenhuizen, co-housing... Ten oosten van de site bevindt zich nog een bedrijfsgebouw in vrij goede staat. Indien gewenst en technisch mogelijk kan bij behoud van dit gebouw, dit gebouw omgevormd worden tot een gesloten bebouwingsvorm met verticale opdeling. Dit met behoud van de max. bouwdichtheid voor de volledige site.
1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN BIJ NIEUW- EN HERBOUW Kroonlijsthoogte van max. 6,5 m hoog De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m Dakvorm hoofdvolume: hellend Vrijstaande bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog In de zijtuinstrook zijn geen overdekte constructies toegelaten	Het uitgangspunt bij open en halfopen bebouwing is dat de zijtuinstroken vrij blijven van constructies. Overdekte autostelplaatsen dienen collectief te worden georganiseerd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.6. BUITENRUIMTE Elke woning beschikt over een private of gemeenschappelijke buitenruimte. Deze buitenruimte kan worden samengevoegd tot een gemeenschappelijke buitenruimte. De buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit elke woning. De diepte van elke buitenruimte bedraagt minstens 8 m. In de voortuinstrook worden enkel strikt noodzakelijke toegangen verhard, de rest wordt groen ingericht. De afwatering van hemelwater gebeurt op eigen terrein. Het rooien van niet als waardevol weerhouden bomen is mogelijk mits deze gecompenseerd worden in de nieuw aan te leggen groenzone of in de tuinzones van de nieuwe bouwkavels.	Een buitenruimte is noodzakelijk om voldoende woonkwaliteiten te garanderen. Buitenruimtes moeten voldoende groot zijn om effectief bruikbaar en kwaliteitsvol te zijn. Deze buitenruimte wordt maximaal groen ingekleed. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de (mentale) gezondheid van de bewoners. Gezien het parkeren collectief gebeurt, kan er niet geparkeerd worden in de voortuinstrook. De strikt noodzakelijke toegang betreft de toegang tot de voordeur. Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt...).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.7. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKE Bij percelen kleiner dan 400 m² blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd of onverhard. Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m² blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd of onverhard. Bij percelen groter dan of gelijk aan 600 m² blijft minstens 45% van de perceelsoppervlakte onbebouwd of onverhard. Bij percelen groter dan 800 m² blijft minstens 55% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor levend groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten. De bebouwde en verharde oppervlakte bij percelen kleiner dan 400 m² bedraagt maximaal 260 m². De maximaal bebouwde en verharde oppervlakte bij percelen kleiner dan 600 m² bedraagt maximaal 360 m². De bebouwde en verharde oppervlakte bij percelen kleiner dan 800 m² bedraagt maximaal 440 m². De onbebouwde en onverharde oppervlakte bij percelen groter dan 800 m² bedraagt minstens 440 m². Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteefuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt...
1.8. AUTOPARKEREN Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding, vermeerdering van het aantal woningen en verbouwen van het bestaande bedrijfsgebouw wordt per woongelegenhed 2 parkeerplaatsen voorzien. Autoparkeren gebeurt enkel en alleen op een collectieve manier en niet in de voortuinstrook - zie 1.9. Collectieve autostelplaatsen worden voorzien binnen een afstand van 55 m t.o.v. de Verrieststraat, in open lucht of onder een open constructie (geen zijwanden). Het realiseren van autoparkeerplaatsen in bovengrondse garageboxen is verboden.	Er wordt voldoende parkeerruimte voorzien voor zowel de bewoners als bezoekers van het gebied, dit ook bij het verbouwen van het bestaande bedrijfsgebouw tot één of meerdere woongelegenheden. Om het autoluwe karakter van de ontwikkeling te benadrukken en de te verharde oppervlakte te beperken, wordt het autoparkeren in de directe omgeving voorzien van de Verrieststraat. Dit zonder afbreuk te doen aan levendigheid van de Verrieststraat. Om te garanderen dat parkeerplaatsen effectief worden gebruikt voor het parkeren van wagens en niet als autobergplaatsen gebeurt bovengronds parkeren enkel in open lucht of onder een open constructie. Inpandige garages en/of bovengrondse garageboxen zijn niet toegelaten.

1.9. COLLECTIEF PROJECT

Het project betreft een collectief project dat gefaseerd kan uitgevoerd worden.

Het autoparkeren wordt voor het project collectief georganiseerd.

Binnen de bestemmingszone wordt een aaneengesloten publieke groenzone voorzien met een minimale oppervlakte van 15%. Deze oppervlakte wordt berekend op de volledige bestemmingszone en kan gefaseerd uitgevoerd worden.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van het groen.

De groenzone kan enkel doorkruist worden door een wandel- en fietsverbinding en door een karrenspoor. De publieke groenzone krijgt vorm in een Groenplan. Een Groenplan wordt toegevoegd aan de aanvraag tot omgevingsvergunning. In dit Groenplan wordt het groenontwerp voor de volledige bestemmingszone weergegeven en dit zowel op plan als in een nota omschreven. Zowel de soortenkeuze als het beheer van het groen wordt hierin vermeld. Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen, bestaat dit groen uit streekeigen en klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert.

Nadenken over collectieve voorzieningen is bij een nieuwe woonontwikkeling veel gemakkelijker en haalbaarder dan wanneer wordt gebouwd of verbouwd binnen het bestaande woonweefsel. Door parkeren en publieke groenzones binnen de woonontwikkeling collectief op te vatten, kan efficiënter met ruimte worden omgesprongen met de beschikbare ruimte. Om de beschikbare ruimte nog efficiënter te gebruiken is het aangeraden om op zoek te gaan naar koppelkansen. Zo kan de verplichte infiltratie- en bufferruimte, als ze slim wordt aangelegd en beplant, bv. ook als speelruimte of voor hogere biodiversiteit dienen.

Gezien de nood aan bijkomend buurtgroen is een minimale groenzone van 15% noodzakelijk. Een groenzone van 15% houdt in dat er binnen de bestemmingszone minstens 1.260 m² publieke groenzone aanwezig is.

Het karrenspoor maakt het mogelijk om sporadisch de woning te bereiken in functie van laden en lossen. Een karrenspoor bestaat uit twee stroken verharding. Op deze stroken kan de auto rijden. De ruimte tussen de 2 sporen wordt opgevuld met gras of laagblijvende beplanting.

Streekeigen, biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:

- Onder streekeigen groen wordt verstaan: Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).

Onder biodiversiteitsbevorderlijk groen wordt verstaan: Groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.

- Onder klimaatrobuust groen wordt verstaan: Een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	Een Groenplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de woningen in de directe omgeving.
1.10. VERKEERSLUW PROJECT De niet-bebouwde ruimte, inclusief de wegenis, wordt als een verkeersluwe ruimte opgevat, op maat van niet-gemotoriseerd verkeer en met een maximaal verblijfskarakter.	De ontwikkeling wordt op een verkeersluwe manier opgevat, met aandacht voor de zwakke weggebruiker (voetgangers en fietsers). Dit draagt bij tot een veiligere, aangenamere woonbuurt. Verharding wordt zo veel mogelijk vermeden en bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.

2. OVERDRUK: ASPIJL VOOR OPENBARE WEGINFRASTRUCTUUR (INDICATIEF)		
De aspijl geeft symbolisch het beginpunt aan waar de verbinding voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien. De exacte ligging van de aspijl kan ter hoogte van de Verrieststraat max. 5 m schuiven. De combinatie met overdruk 3 (op plan aslijn 3): aslijn voor voetgangers- en fietsverbinding gebeurt op een verkeersveilige en kwalitatieve manier. Inrichting: de weg wordt op een kwalitatieve manier ingericht, die passend is aan de woonfunctie en maximaal inzet op verblijfskwaliteit en veiligheid voor de trage weggebruiker.		Er worden geen bepalingen opgelegd omtrent de maximale breedte van de toegang. Enkel het beginpunt van de wegenis i.f.v. gemotoriseerd verkeer wordt vastgelegd. Dit gezien er binnen de zone weginfrastructuur kan worden voorzien. Onder een kwalitatieve inrichting, aangepast aan de woonfunctie wordt vb. gedacht aan een woonerf.
3. OVERDRUK: ASPIJL VOOR PUBLIEKE VOETGANGERS- EN FIETSVERBINDING (INDICATIEF)		
De aspijl geeft symbolisch aan waar de verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer wordt voorzien. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. De pijlen kunnen over een afstand van max. 50 m op de perceelsgrens verschuiven. De combinatie met overdruk 2 aslijn voor openbare weginfrastructuur gebeurt op een verkeersveilige en kwalitatieve manier. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. Inrichting De voetgangers- en fietsverbinding heeft een minimale breedte van 1,5 m en maakt, waar mogelijk, deel uit van de openbare weginfrastructuur. De inrichting van de publieke voetgangers- en fietsverbinding blijkt uit de omgevingsvergunning.		Sentier n° 68, met een breedte van 1,50 m gelegen ten noordwesten van het plangebied wordt verlegd zodat die doorheen het plangebied loopt. Deze verbinding voor trage weggebruikers versterkt de verblijfskwaliteit van het collectieve groen en sluit aan op sentier n° 68 buiten het plangebied.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4. OVERDRUK: WAARDEVOLLE GROENELEMENTEN (INDICATIEF)		
Waardevolle groenelementen blijven behouden. In uitzonderlijke gevallen waarbinnen behoud niet mogelijk is, kunnen deze waardevolle groenelementen mits voldoende motivatie verwijderd worden. Deze compensatie gebeurt in het eerstvolgende plantseizoen en binnen de bestemmingszone.		Bestaande waardevolle beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde en toekomstwaarde worden maximaal behouden. Indien hoogwaardige bomen omwille van uitzonderlijke gevallen zoals ziekte en ouderdom verwijderd worden, dan worden deze vervangen door een kwaliteitsvolle streekeigen boom.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5. OVERDRUK: BOUWVRIJE ZONE VOOR WATER EN GROEN		
Deze zone is bouwvrij en heeft een breedte van 5 m. De bouwvrije zone kan enkel onderbroken worden ter hoogte van de voetgangers- en fietsverbinding. De bouwvrije zone wordt voorzien van een semi-transparant groenscherm ten opzichte van het landbouwgebied. Het groenscherm vormt een kwalitatieve overgang tussen de woonzone en het landbouwgebied. Het groenscherm wordt beplant met een streekeigen beplanting. Binnen deze bouwvrije zone is elke vorm van gesloten afsluiting verboden. Een Groenplan voor de aanleg van het semi-transparant groenscherm maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het ontwikkelen van het bouwproject. Bestaande grachten worden behouden. Bestaande gebouwen die vergund (geacht) zijn binnen de zone kunnen in stand gehouden worden. Uitbreiden of herbouwen van bestaande bebouwing is niet mogelijk. Aanleg De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de zone. De eigenaar van het desbetreffende perceel staat in voor het onderhoud ervan.		Deze bouwvrije zone organiseert een groene overgang naar het achterliggende landschap. Gesloten afsluitingen zijn afsluitingen die een gesloten wand vormen en betreft o.m. houten tuinschermen, vlechtwerk, zichtdoeken, gemetselde muren, ericamatten, steenkorven... Het groenscherm wordt minstens beplant met een streekeigen, gemengde haag/heg van een minimale hoogte van 1,50 m en hoogstammige, streekeigen bomen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gracht. Deze wordt behouden en kan aangewend worden i.f.v. afwatering van het terrein. Een Groenplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de woningen in de directe omgeving.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELING		
6.1. De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.		

