

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem - Herziening Deelplan Zuidelijk Regionaal Bedrijventerrein

Stad Waregem, gemeente Anzegem, gemeente Wielsbeke

toelichtingsnota DEFINITIEF

alplanid: rup_30000_213_00077_00002

april 2019



toelichtingsnota

datum	verloop
21 december 2015	goedkeuring planMER
23 februari 2017	eerste plenaire vergadering
13 oktober 2017	tweede plenaire vergadering
25 januari 2018	voorlopige vaststelling

**Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen
dd. 25/04/2019**

**de provinciegriffier,
G. Anthierens**

**de voorzitter,
C. Dejaegher**

Stephaan Barbery

Wouter Billiet

Evelyne Vercauteren

diensthofd

projectbegeleider

ruimtelijk planner

dienst ruimtelijke planning . tel 050 40 35 33 . fax 050 40 33 76 . mail ruimtelijke.planning@west-vlaanderen.be

Zuidelijk regionaal bedrijventerrein

DISCLAIMER:

Dit hoofdstuk werd aangepast naar aanleiding van de definitieve vaststelling op 25/04/2019.

Bij deze definitieve vaststelling werd geopteerd de uitbreidingszone Vijverdam buiten de plancontour van het deelRUP te houden.

(Toelichtende) kaarten, voorschriften, en dergelijke werden hieraan aangepast, algemene elementen uit de visie op de afbakening van het stedelijk gebied en/of het planMEr blijven behouden in de toelichtingsnota maar zijn voor wat betreft de uitbreidingszone Vijverdam louter indicatief.

24. Relatie met het afbakeningsproces

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Waregem werden aan de bestaande zone voor bedrijvigheid ten zuiden van de E17 uitbreidingsmogelijkheden voorzien:

- Uitbreiding Vijverdam (15 à 20 ha)
- Beperkte uitbreiding Brabantstraat

Dit was een uitvoering van de taakstelling uit het PRS-WV en de bevoegdheid van de provincie tot afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden.

In de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur wordt over deze zones gesteld:

- Vijverdam is gelegen in een gebied waarvoor geen acties op korte termijn opgestart worden. Men wenste de resultaten van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Waregem af te wachten.
- Brabantstraat was gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied. Buiten het herbevestigde agrarische gebied zijn er geen haalbare opties. Deze uitbreiding is immers specifiek bedoeld voor uitbreidingen die ruimtelijk aansluiten bij de bestaande aanwezige bedrijven.

De uitbreiding Vijverdam wordt ingezet voor ruimte-extensieve bedrijven die een kleinere oppervlakte nodig hebben wat qua schaal aansluit op het type bedrijven in de omgeving. Uitbreiding Brabantstraat wordt ingezet voor het opvangen van de ruimtebehoefte van de aanwezige bedrijven.

25. De bestaande feitelijke toestand

Situering en ruimtelijke context

Het gebied is gelegen aan het knooppunt van de E17 en de N382, ten zuiden van de E17. Het plangebied bevat de bestaande bedrijventerreinen Brabantstraat-Flanders Field-Vijverdam samen met de gewenste uitbreidingsmogelijkheden.

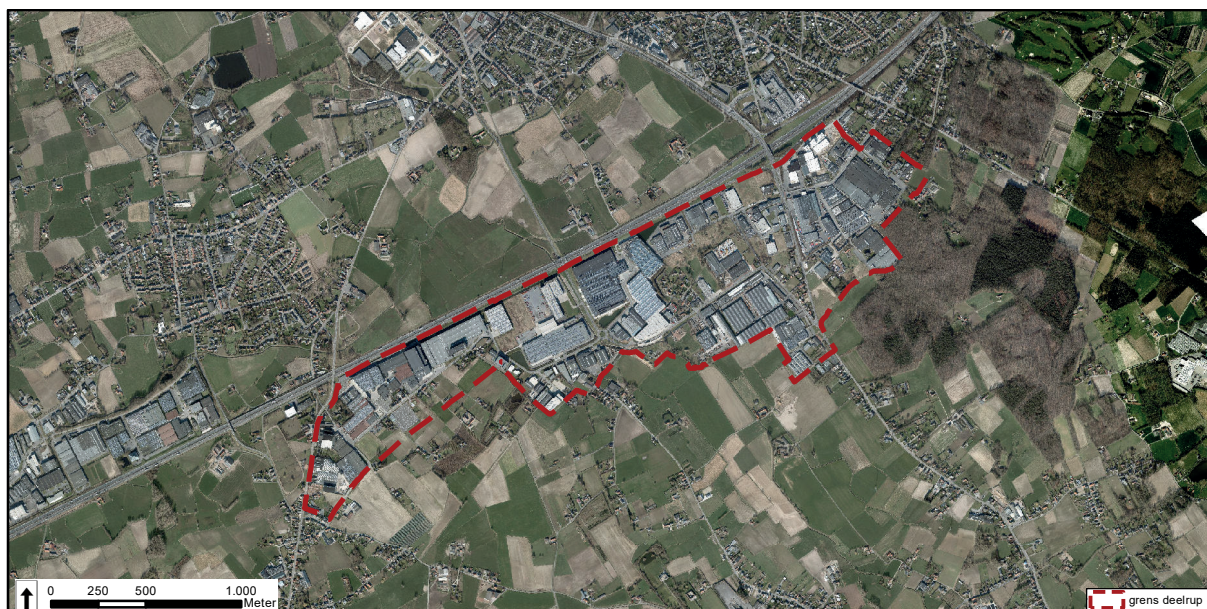
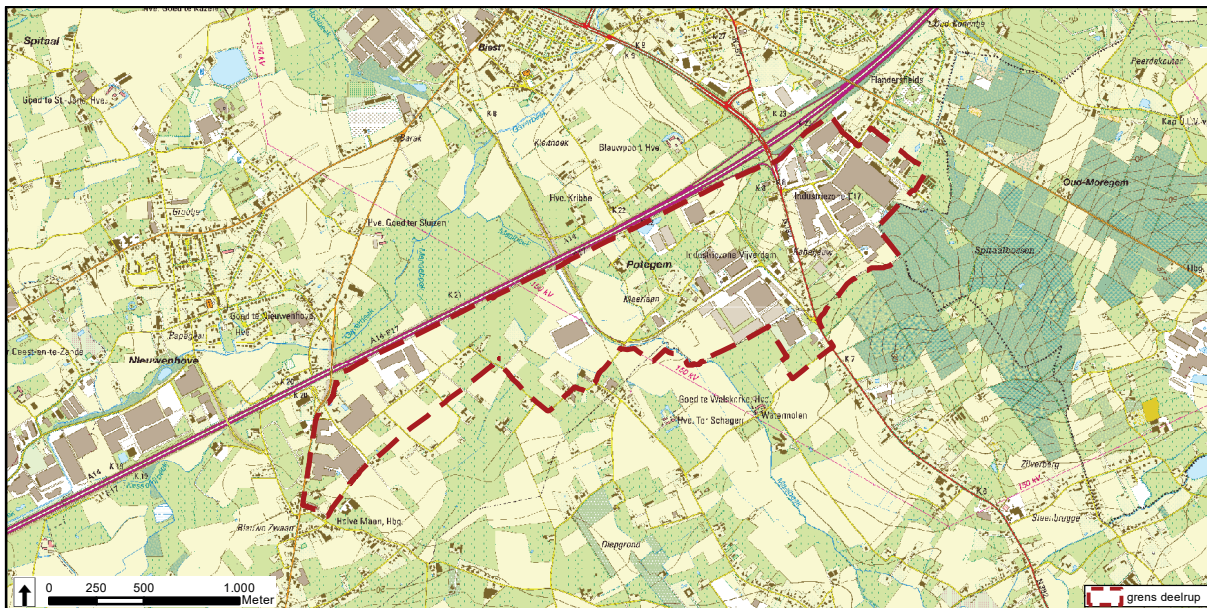
Het is een licht golvend gebied met een hoofdzakelijk industrieel gebruik. Hier en daar komen nog een aantal onbebouwde percelen voor. Tussen de bedrijfspercelen komen op verschillende plekken nog verspreide individuele woningen en geconcentreerde woongroepen voor.

De zones die voorzien werden voor de uitbreiding van de bedrijvigheid waren / zijn hoofdzakelijk in agrarisch gebruik alhoewel hier en daar een woning voorkomt.

het plangebied omvat grootschalige bedrijvigheid, onbebouwde industriële terreinen als reserve, landbouwpercelen en een aantal verspreide woningen en woongroepen.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- In het noorden: de E17
- In het oosten: de grens van het BPA Industriezone Vijverdam
- In het zuiden: de grens van het BPA Industriezone Vijverdam, de grens van het gewestplan, de grens van het woonlint en de perceelsgrenzen
- In het westen: de grens van het gewestplan en de Vichtseweg



26. De bestaande juridische toestand

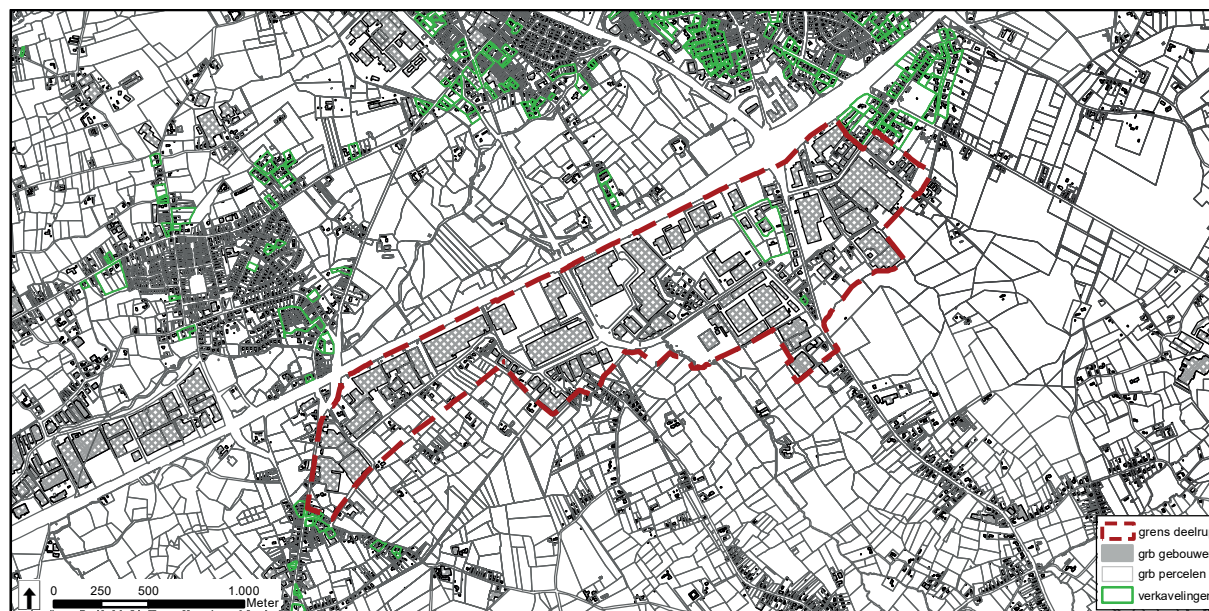
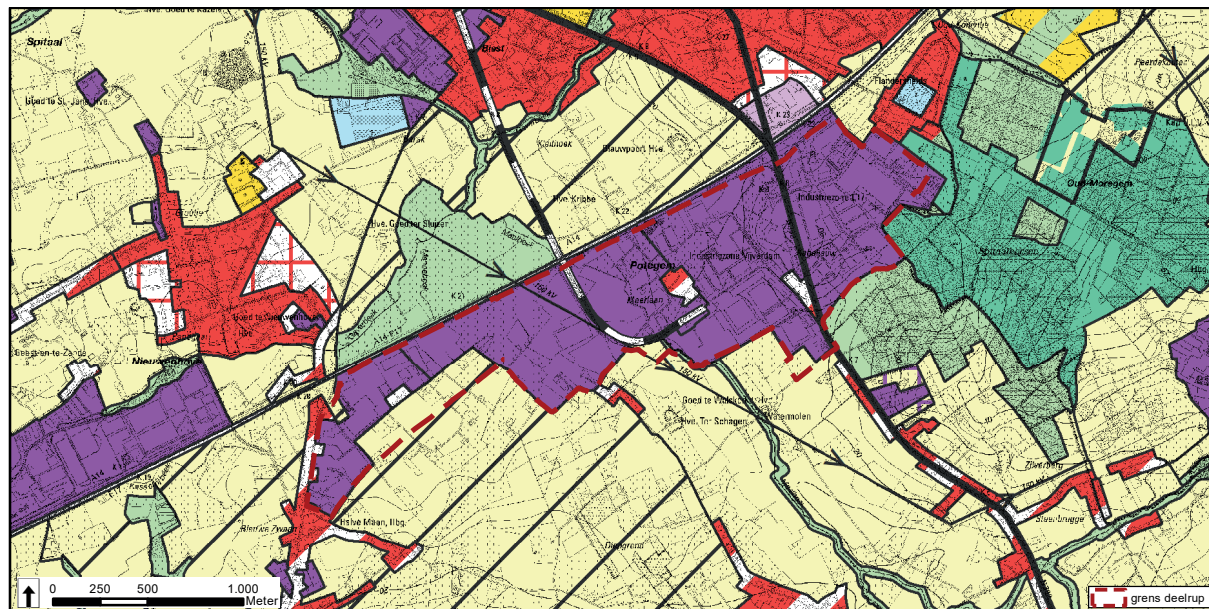
De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tekst en op de toegevoegde kaarten.

Het plangebied was conform het gewestplan Kortrijk (KB 4/11/1977) gelegen in agrarisch gebied, landelijk woongebied, milieubelastende industrie.

Binnen de plancontour bevonden zich ook drie BPA's: Industriezone Vijverdam 5 en wijzigingen; Grote Leiestraat en wijzigingen; sectoraal BPA deelplan 168.

Deze gewestplanbestemmingen en BPA's werden echter reeds opgeheven bij de definitieve goedkeuring van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem, deelRUP Zuidelijk regionaal bedrijventerrein (16/10/2012) dat de huidige bestaande juridische toestand regelt.

Er bevinden zich enkele goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen in het plangebied, deze worden niet opgeheven met voorliggend PRUP.



Het plangebied ligt in de nabijheid van een beschermd dorpsgezicht: Hoeve met watermolen Hof ter Walskerke: watermolen en omgeving. De watermolen is ook als monument beschermd.

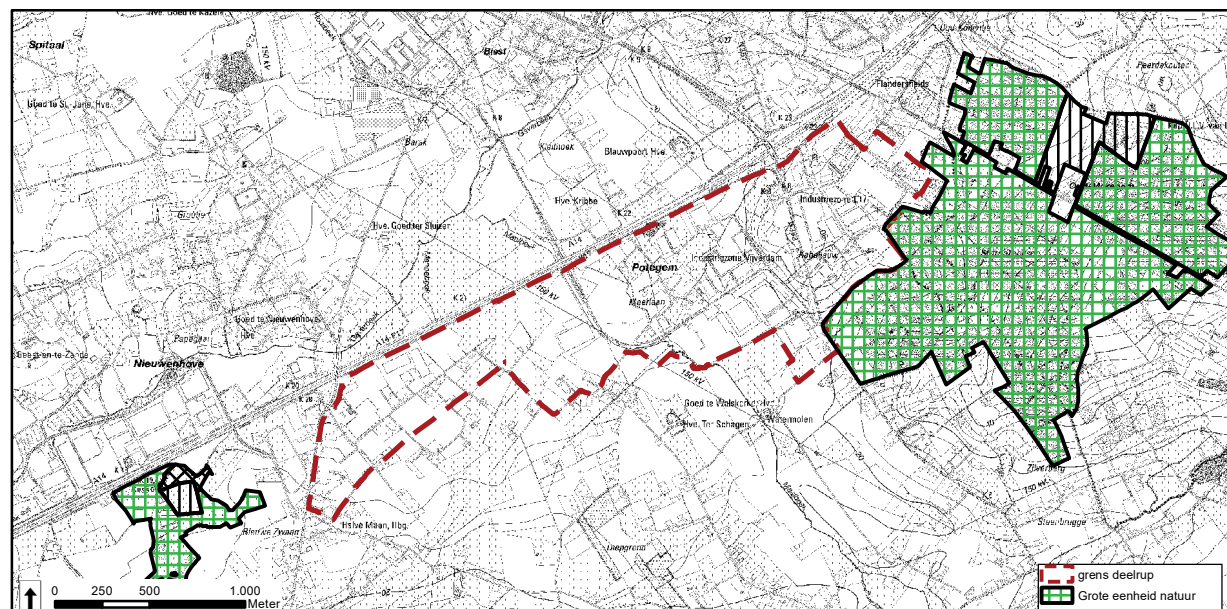
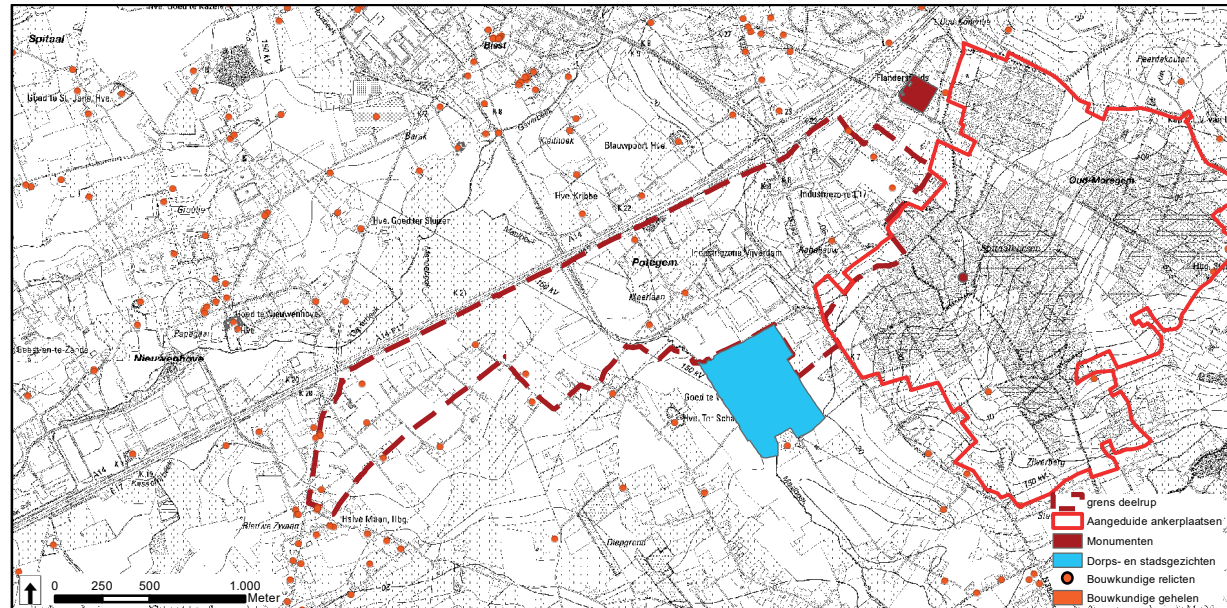
Eveneens nabij het plangebied is een vastgestelde ankerplaats gelegen: het Schelde-Leie interfluvium tussen Waregem, Kruishoutem en Oudenaarde.

Ten noordoosten van het plangebied is een beschermd monument gelegen, het Flanders Field American Cemetery.

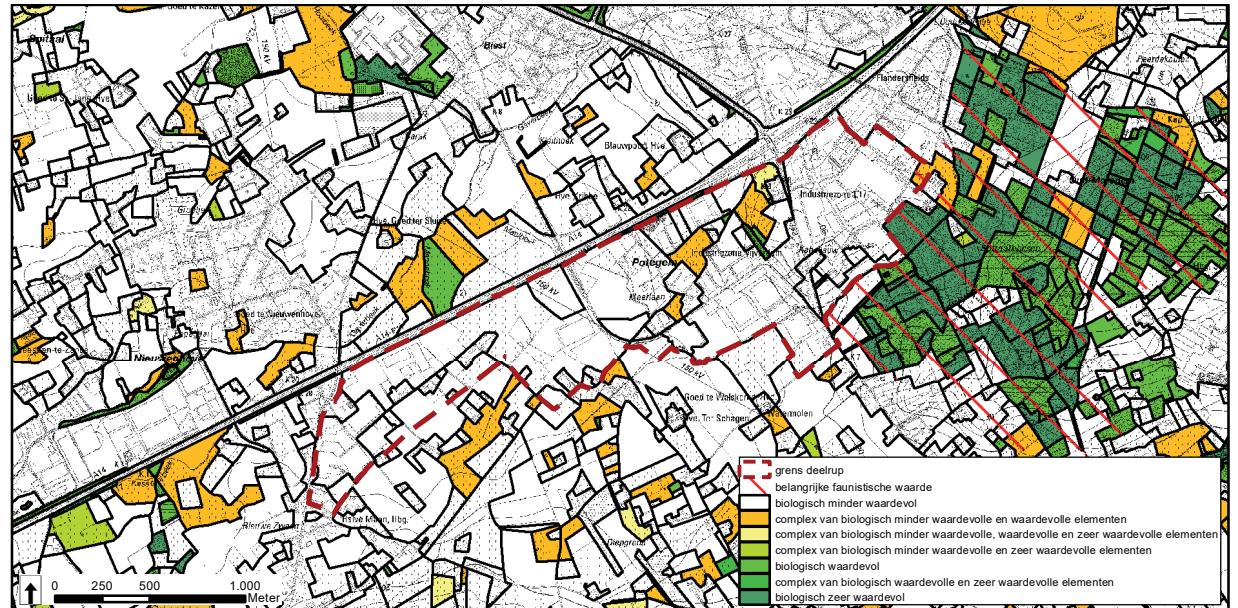
Er bevinden zich ook een aantal items uit de inventaris bouwkundig erfgoed in het plangebied:

- Christusbeeld, Kalkhoevestraat
- Kantoorgebouw, Flanders-Fieldweg 37
- Kapel OLV van de Rozenkrans, Steenovenstraat
- Bedrijfsgebouw, Maalbeekstraat 10
- OLV-kapel, Vijverdamstraat
- Hoeve, Vijverdamstraat 40
- 't Hoveke, Brabantstraat 67
- OLV-kapel, Brabantstraat
- bedrijfsgebouw, Brabantstraat 15
- gekoppelde stadswoningen, Vichtseweg 115-117
- Hoeve, Vichtseweg 149

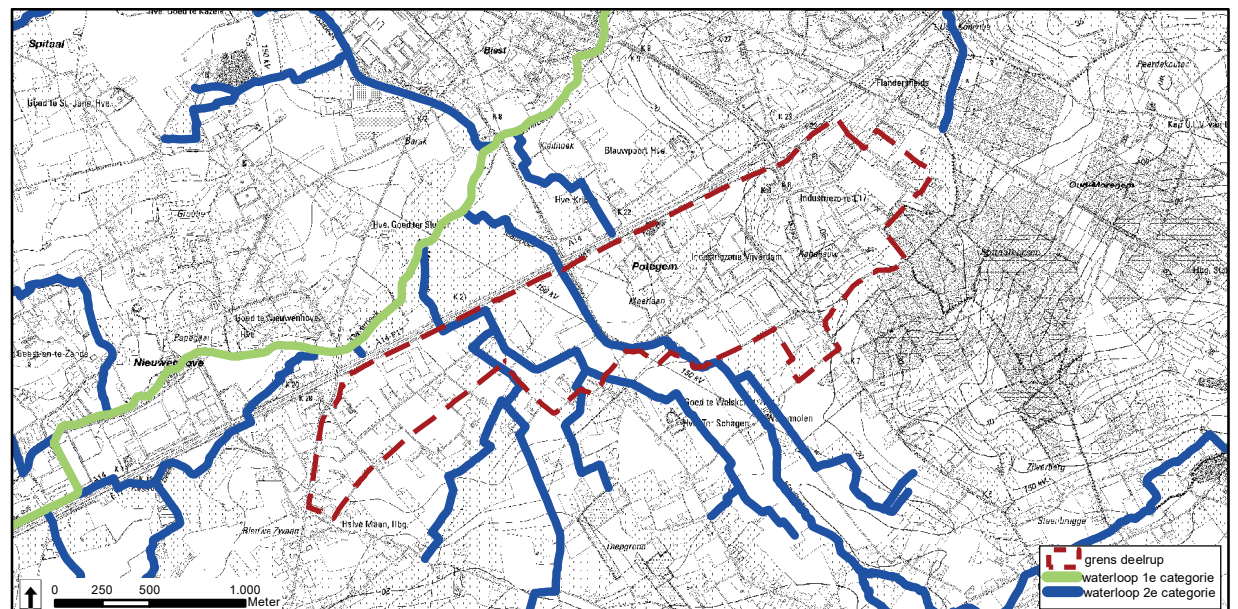
Het plangebied sluit aan bij de Spitaelsbossen, niet enkel als erfgoed aangeduid, maar ook als GEN, grote eenheid natuur.



Centraal in het plangebied ligt een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, en 2 kleine percelen die biologisch waardevol zijn.



Doorheen het plangebied lopen twee waterlopen van tweede categorie van zuid naar noord. Het zijn de Maalbeek en de Mannebeek. Beide monden ten noorden van de E17 uit in de Gaverbeek.

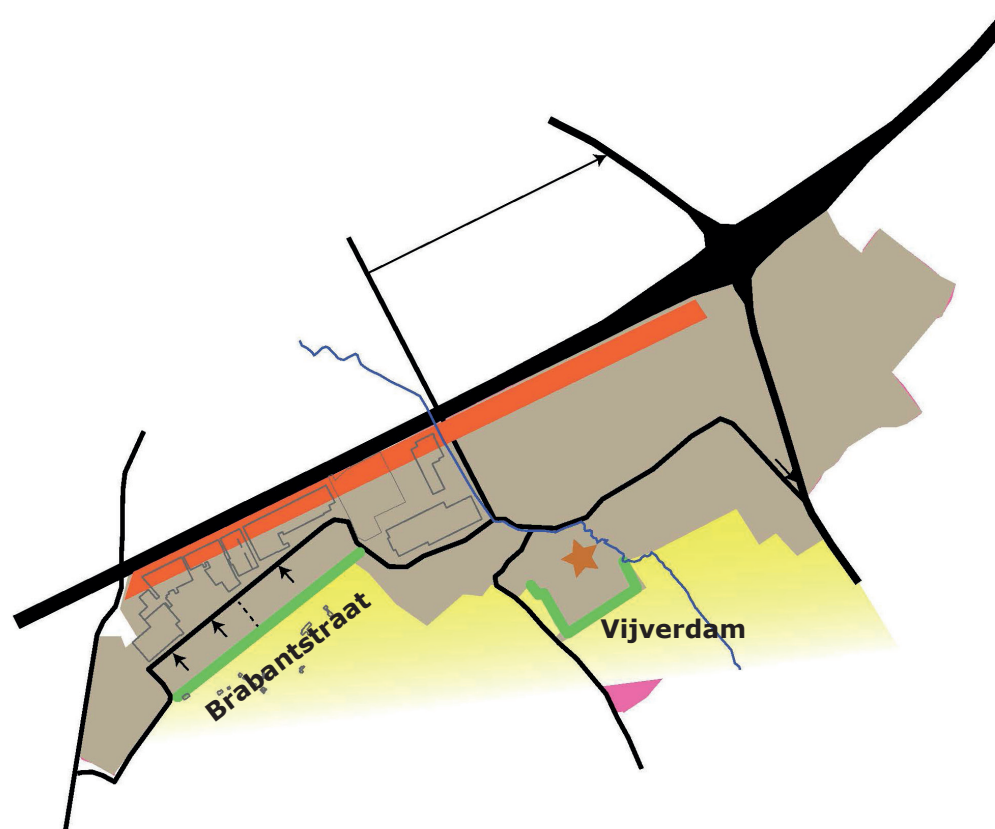


27. Visie bestaande plan

In het bestaande deelplan dat met dit RUP herzien wordt, staat volgende visie voorop:

Met betrekking tot Vijverdam:

- De uitbreiding moet aansluiten op het bestaand regionaal bedrijventerrein.
- De wooncluster langs de Schaagstraat, de Maalbeek, de open ruimte tussen Waregem en Heirweg (Anzegem) en het dorpsgezicht van het Hof ter Walskerke vormen grensstellende elementen.
- Vanuit het streven naar compacte ontwikkeling is een nog grotere uitbreiding van regionale bedrijvigheid in Vijverdam naar het zuiden niet aangewezen. Dit zet immers de poort openen naar verdere uitzwerming en aansnijding van de open ruimte omwille van het ontbreken van duidelijke grensstellende elementen in dit gebied. Op die manier wordt ook iedere open ruimte tussen Vijverdam en de leefgemeenschap Heirweg onderdrukt. De uitbreiding voor regionale bedrijvigheid wordt beperkt tot de zone aansluitend op de Industrielaan, Brabantstraat en Schaagstraat en in het zuiden ter hoogte van de hoeve Ter Schagen. De zone ten zuiden van de hoeve Ter Schagen kan wel nog steeds mee onderzocht worden in kader van een locatie-onderzoek voor lokale bedrijvigheid voor het economisch knooppunt Anzegem.
- De verdere uitbreiding belast de huidige minder optimale ontsluiting naar de E17



en zal het huidige reeds belaste lokale wegennet enkel verder ongepast belasten.

Met betrekking tot beperkte uitbreiding Brabantstraat:

- De uitbreiding moet ruimtelijk aansluiten op het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding moet dienen voor activiteiten met een duidelijk aantoonbare functionele relatie met de bestaande activiteiten vb. parking,... Het kan niet gaan om activiteiten die autonoom van het bestaande kunnen

ingeplant worden; deze kunnen immers op uitbreiding Vijverdam worden ingeplant.

- De concrete plaats en omvang moet geval per geval gedetailleerd onderzocht worden. Op basis van ruimtelijke elementen zal er een duidelijke maximumgrens vastgelegd worden.

Enerzijds wordt er ter hoogte van Vijverdam ruimte geboden voor nieuwe regionale bedrijvigheid door de realisatie van een uitbreiding.

Anderzijds wordt er ter hoogte van de Brabantstraat ruimte geboden voor de realisatie van een beperkte uitbreiding van de bestaande aanwezige bedrijven voor activiteiten die een duidelijk aantoonbare functionele relatie hebben met de bestaande activiteiten.

Volgende inrichtingsprincipes werden gehanteerd en vertaald naar het RUP:

Algemeen:

1. Uniforme voorschriften voor de regionale bedrijvigheid
2. De uitbreiding sluit aan op de bestaande bedrijvigheid
3. Zichtlocaties langsheen de E17
4. Ontsluiting op het knooppunt E17-N382
5. Behoud wooncluster

Brabantstraat

1. Ruimtelijk aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein
2. De open ruimte tussen Waregem en Heirweg is grensstellend
3. Groenstructuur - buffer
4. Ontsluiting op het knooppunt E17-N382
5. Verlegging Pannewegel als lokale toegangsweg

Vijverdam

1. De open ruimte tussen Waregem en Heirweg is grensstellend
2. Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)

3. Groenstructuur - buffer - brug
4. Ontsluiting vanaf Brabantstraat - Industrielaan
5. Respect voor het dorpsgezicht Hof ter Walskerke

28. Elementen tot wijziging

Het bestaande PRUP wordt grotendeels volledig hernomen, zowel qua voorschriften als qua grafisch plan.

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- De groenbuffer langs de Plasstraat wordt gewijzigd in een ander soort buffer die vooral instaat voor een goede landschappelijke inkleding. Reden hiervoor is dat het om een voorkant van een bedrijf gaat, hier kan op een andere manier kwalitatief visueel en landschappelijk gebufferd worden.
- In het kader van de haalbaarheidsstudie voor de herinrichting van het op- en afrittencomplex E17/A14 wordt er naar voorgeschoven om de zwakke weggebruikers niet meer over het verkeerscomplex te laten rijden. Daarom dient er een alternatieve fietsverbinding voorzien vanaf de Industrielaan tot aan het kruispunt N382 x Franklin Rooseveltlaan. In de bufferzone tussen de hoofdweg en de bebouwbare zones voor de bedrijven wordt een overdruk voorzien voor een fietspad/helling fietsbrug/tunnel. Hiervoor wordt een zone gevrijwaard in het plangebied.
- De toegelaten bouwhoogte voor de eerstelijnsbebouwing langs de E17 wordt, in het kader van zuinig ruimtegebruik

en het vergroten van het ruimtelijk rendement, opgetrokken tot 40m.

- Kleine bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen kunnen enkel op restpercelen kleiner dan 5000m², er mogen hiervoor geen percelen gecreëerd worden.
- Er worden geen nieuwe tankstations meer toegelaten om de verkeersdynamiek te doen dalen.
- De bepalingen aangaande windmolens, worden geschrapt, deze bleken overbodig met het huidig wetgevend kader.
- De term 'kantoorachtigen' wordt verduidelijkt.
- Het indicatief karakter van de ontsluiting op de N382 wordt geschrapt
- Een kleinhandelsfunctie wordt niet meer toegelaten, wel zijn er nog steeds toonzalen toegelaten die voldoende tegemoet kunnen komen aan een beperkte verkoopsfunctie
- andere zeer kleine detailaanpassingen in de voorschriften.
- Uitsluiten uitbreidingszone Vijverdam, zie motivering in HF 29.3.

29. Formele bepalingen

29.1. Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd.

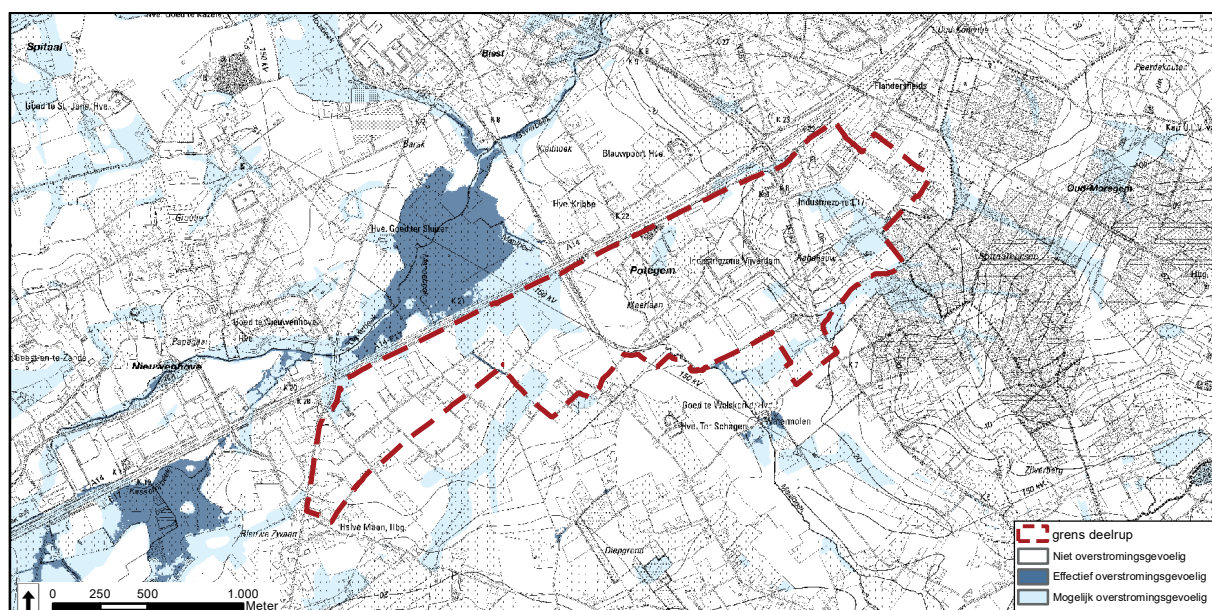
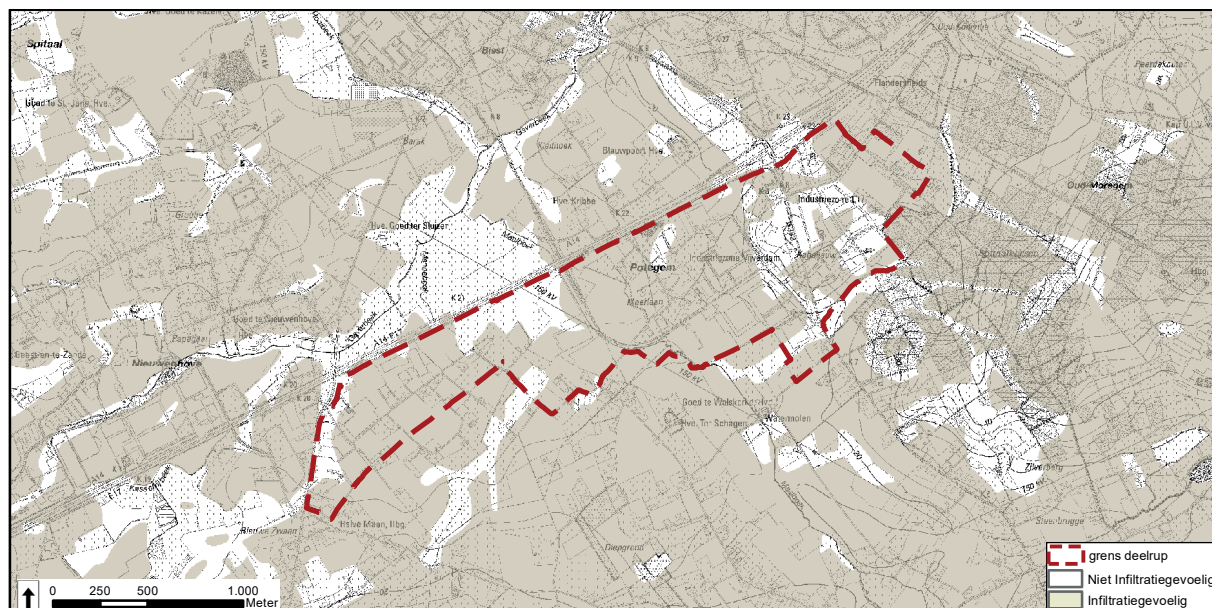
De watertoets bestaat erin onderzoek te voeren naar de effecten van het project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in het geval van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, worden gecompenseerd.

Het bedrijventerrein is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, maar wel deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ter hoogte van de twee beken die doorheen het plangebied lopen. (zie ook 29.3)

29.2. Plantoets

Bij de invulling van het momenteel nog onbebouwd gebied zal de verharde oppervlakte en dakoppervlakte aanzienlijk toenemen. Bij de aanleg van de verhardingen dient rekening te worden gehouden met het Hemelwaterbesluit om voldoende infiltratie naar het grondwater te behouden.

Het waterbergende vermogen van de site wordt maximaal gevrijwaard. In de voorschriften van de diverse bebouwbare zones zijn maatregelen ingeschreven om het



waterbergende vermogen van het plangebied te behouden en/of te vergroten.

Nieuwe verhardingen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatend materiaal, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving of vanuit bedrijfstechnische noodzaken.

Het hemelwater van nieuwe gebouwen wordt opgevangen en zoveel mogelijk gestockeerd op eigen terrein voor hergebruik.

Derhalve wordt ook een zone voor waterbuffering binnen het plangebied voorzien.

29.3. Bijkomende informatie - Vijverdam

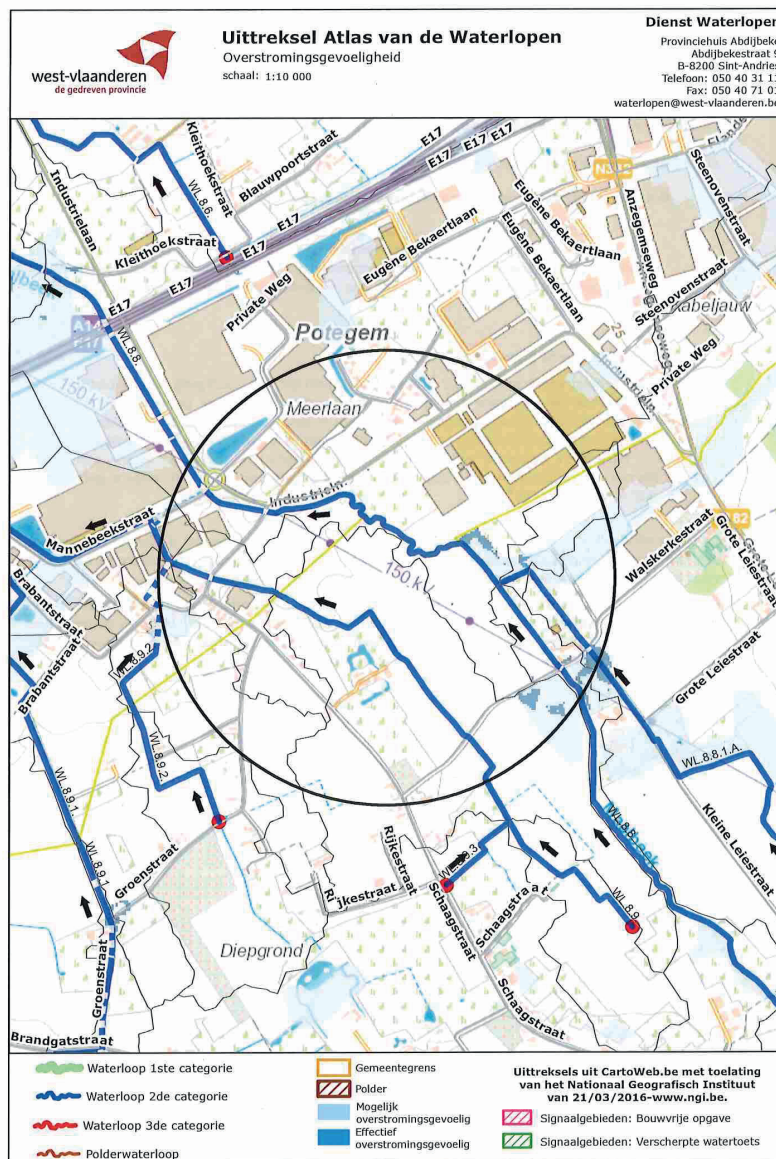
Tijdens het openbaar onderzoek van voorliggend RUP verleende de dienst waterlopen een advies op basis van vooruitschrijdend inzicht met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid van de omgeving van de Schaagstraat-Brabantstraat te Waregem.

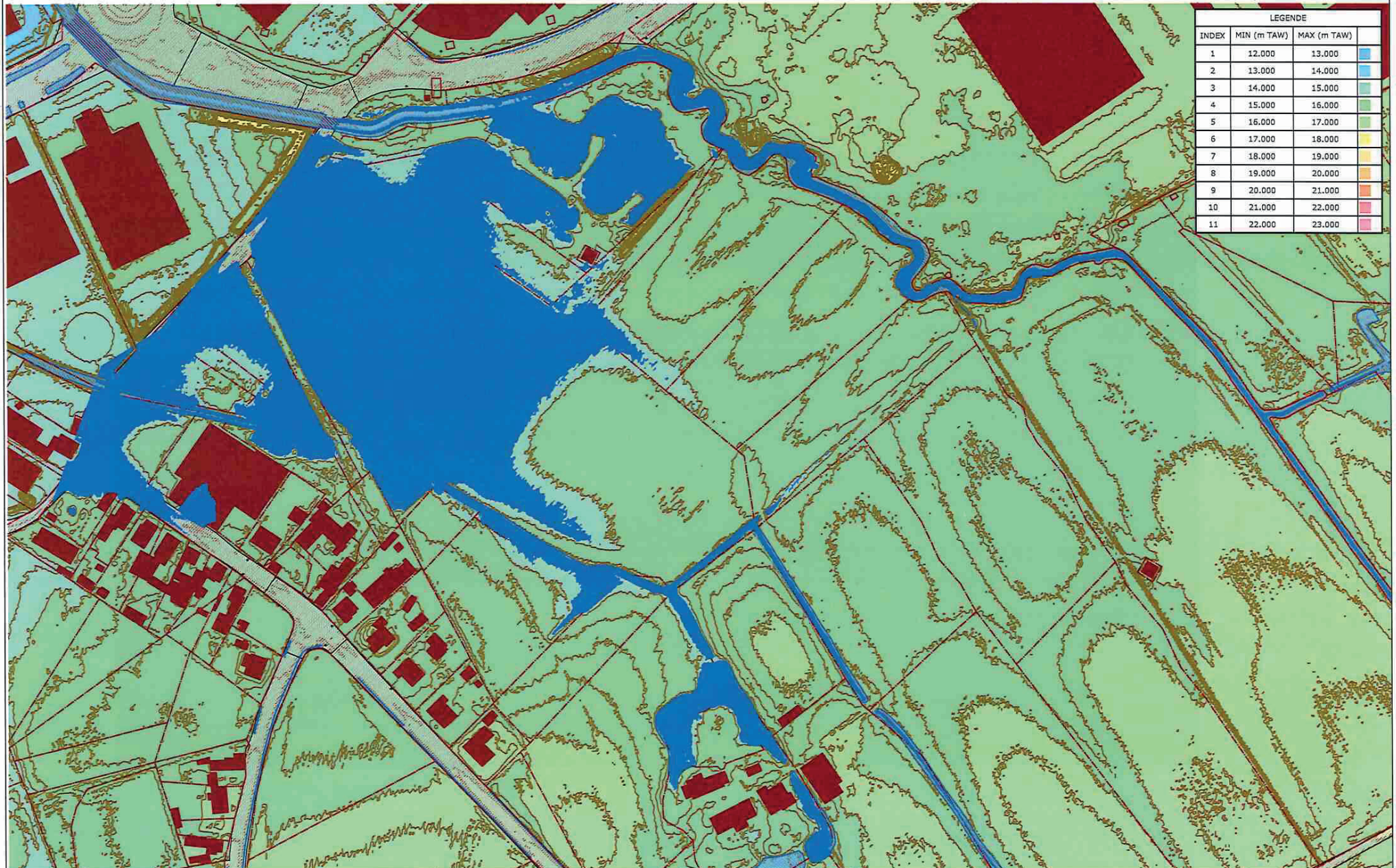
Op 11 maart 2018 viel er in de omgeving van het plangebied in een periode van ca. 4 uur een neerslaghoeveelheid van ongeveer 30 liter per vierkante meter. Zowel de Mannebeek als de Maalbeek hebben daarbij hun valleigebied aangesproken om het teveel aan water tijdelijk te evacueren; Bijgevolg hebben verschillende percelen enkele uren wateroverlast moeten ondervinden.

Gelet op de aangetoonde overstromingsgevoeligheid ter hoogte van Vijverdam, is de opname van de uitbreidingszone Vijverdam binnen de

contour van voorliggend RUP op dit moment niet aangewezen. Daarom werd er na het openbaar onderzoek voor gekozen om de

uitbreidingszone Vijverdam niet op te nemen in voorliggend deelplan.





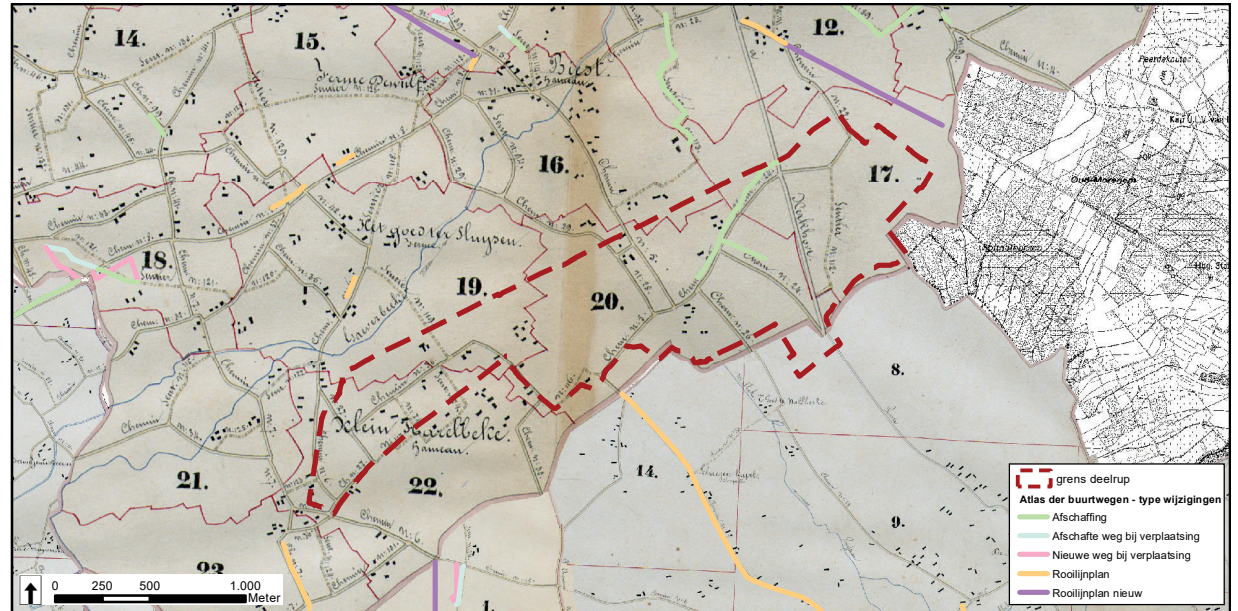
29.4. Buurtwegentoets

Er zijn een aantal buurtwegen gelegen in plangebied: 5, 6, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 36, 74, 80, 112, 117, 119.

Een groot deel van deze buurtwegen is door de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet meer terug te vinden, een ander deel is omgevormd tot verharde landelijke gemeentewegen.

De geplande ontwikkeling heeft invloed op nr 74, de Pannewegel. Door de uitbreiding van de Brabantstraat zal de Pannewegel een stuk worden heringericht. De Pannewegel blijft wel bestaan. De herinrichting moet op een zodanige wijze gebeuren dat er een duidelijke scheiding blijft tussen het woonverkeer en het bedrijfsverkeer.

Vanuit het oogpunt van de trage wegen zal de voorgestelde ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve effecten hebben op trage wegen.



29.5. Ruimtelijk veiligheidsrapport

Voor dit deelRUP werd een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt. Daarin wordt nagegaan wat de mogelijkheden zijn voor de vestiging van Seveso-inrichtingen.

De conclusies van het RVR zijn:

Er wordt niet uitgegaan van een algemeen verbod op Seveso-inrichtingen

De inplanting en ontwikkelingsmogelijkheden van Seveso-inrichtingen worden gekoppeld aan het risiconiveau dat gepaard gaat met de betrokken activiteit.

In het rapport zijn zoneringskaarten opgenomen. Deze vormen een handleiding bij een snelle screening van de mogelijkheden van de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen bij deze inrichtingen.

29.6. planMER

In het algemene deel van de toelichtingsnota zijn de conclusies van de planMER reeds beschreven.

Samengevat moet er voor dit deelplan met volgende elementen rekening worden gehouden:

Voor uitbreiding Vijverdam

- beperking uitbreiding Vijverdam tot noordelijk deel van het bedrijventerrein tot 10 a 15 ha in functie van de vrijwaring van het landschappelijk erfgoed en de open ruimte.

- Buffering ten opzichte van het woonlint langs de Schaagstraat

- Buffering ten opzichte van het landschappelijk erfgoed van de hoeve Ter Walskerke met beschermde watermolen, hoeve Ter Schagen en hoeve Ter Mote

- Behoud van de structuurkwaliteit van de Mannebeek

- De buffers benutten als compensatieruimte voor het verlies aan biologisch waardevolle elementen

Voor uitbreiding Brabantstraat

- Eventueel grotere uitbreiding van de Brabantstraat

Deze elementen werden reeds vertaald in het bestaande RUP.

Voor uitbreiding Vijverdam

- Het bedrijventerrein wordt beperkt tot het noordelijk gedeelte en de afbakeningslijn wordt hierop aangepast

- Het PRUP voorziet bufferzones van ongeveer 70 meter ten opzichte van de woningen van de Schaagstraat.

- Deze bufferzones krijgen deels een groene inrichting

Voor uitbreiding Brabantstraat

De suggestie om de Brabantstraat eventueel verder uit te breiden werd en wordt niet in het RUP vertaald. In de visie van zowel het GRS Waregem als het afbakeningsvoorstel wordt er enkel beperkte ruimte voorzien voor de uitbreiding van de bestaande bedrijven.

29.7. Op te heffen voorschriften

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem en delen van het buitengebied, deelRUP Zuidelijk regionaal bedrijventerrein (16/10/2012), voor die delen van het RUP die gevat worden door voorliggende herziening.

29.8. Planbaten / planschade

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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.

Zie apart plan.

29.9. Ruimtebalans

Met voorliggende herziening wordt de natuurstrook rond de Maalbeek heringetekend wat hier leidt tot een gewijzigde ruimtebalans van bijkomend natuurgebied (+ 2316 m²).

Door de intekening op het GRB zijn er kleine verschuivingen in de ruimtebalans, deze worden hier niet opgenomen.