

GEMEENTE WIELSBEKE
RUP Ridder De Ghellinckstraat
Toelichtingsnota

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

Van 26/2/2015

Op bevel,

De Secretaris,

Bruno Debrabandere

De Voorzitter

Carlos Verbrugghe

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat
onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van
16/3/2015 tot en met 15/5/2015

Namens het college

Op bevel,

De Secretaris,

Bruno Debrabandere

De Burgemeester

Jan Stevens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

Van 9/7/2015

Op bevel,

De Secretaris,

Bruno Debrabandere

De Voorzitter

Carlos Verbrugghe

COLOFON

Opdracht:

RUP Ridder De Ghellinckstraat

Opdrachtgever:

Gemeente Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32 (0) 56 74 20 00

F : +32 (0) 56 74 20 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2261183057_RdG_MVT/d10177

Datum:

juni 2015

status / revisie:

Definitieve MVT

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, Projectleider, erkend ruimtelijk planner

Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner

Sofie Claerbout, MER-deskundige

Bernd Reeskens, projecttechnicus

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING	4
2	SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED	5
3	FEITELIJK BESTAANDE TOESTAND	6
3.1	CLUSTERS MET OVERWEGEND WONEN	6
3.2	CLUSTERS MET OVERWEGEND BEDRIJVIGHEID	7
3.3	GEMENGDE CLUSTERS VAN WONEN EN BEDRIJVIGHEID	7
3.4	GEFRAGMENTEERD LANDBOUWGEBIED	7
4	BELEIDSKADER	9
4.1	STRUCTUURPLANNING	9
4.2	MOBILITEITSPAN	21
4.3	LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	26
4.4	OPEN RUIMTEBELEID	28
4.5	RUIMTELIJKE VISIE VOOR LANDBOUW, NATUUR EN BOS	30
4.6	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID	32
5	JURIDISCH KADER	35
5.1	SAMENVATTEND OVERZICHT	35
5.2	GEWESTPLAN (ZIE KAART 12).....	36
5.3	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	36
5.4	ATLAS DER TRAGE WEGEN (ZIE KAART 13).....	36
6	VISIE OP HET PLANGEBIED	37
6.1	BEBOUWDE KORRELS IN DE OPEN RUIMTE	37
6.2	FUNCTIONELE GRADATIE	37
6.3	RUIMTE VOOR BEWEGING	43
7	SCREENING VAN DE PLAN-MERPLICHT: VERZOEK TOT RAADPLEGING	44
7.1	BESCHRIJVING PLAN EN AFBAKENING PLANGEBIED	44
7.2	BEPALEN VAN DE PLAN-MERPLICHT.....	44
7.3	POTENTIËLE MILIEUEFFECTEN VAN HET PLAN	45
8	TOELICHTING BIJ HET RUP	55
8.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN	55
9	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	57
9.1	GEWESTPLAN	57
9.2	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	58
10	RUIMTEBALANS	59
10.1	VIGERENDE PLANNEN VOLGENS CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING.....	59
10.2	RUIMTEBALANS RUP RIDDER DE GHELLINCKSTRAAT	59
11	MOTIVATIE AANSNIJDING HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	60
12	REGISTER VAN POTENTIËLE PLANBATEN EN PLANSCHADE	61
12.1	PLANSCHADE.....	61
12.2	PLANBATEN	61
12.3	KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE	62
13	BIJLAGEN	63
13.1	PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND.....	63

13.2 GRAFISCH PLAN	63
13.3 BASISKAARTEN	63
13.4 AFWEGING ITEMS INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED.....	63
13.5 BESLISSING DIENST MER I.K.V. DE PLAN-MER SCREENING.....	63

TABELLEN

Tabel 4.1	Items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed	28
Tabel 5.1	Samenvattend overzicht van het juridisch kader	35
Tabel 9.1	Op te heffen voorschriften van het gewestplan	58
Tabel 10.1	Ruimtebalans van de vigerende plannen volgens categorie van gebiedsaanduiding	59
Tabel 10.2	Ruimtebalans volgens categorie van gebiedsaanduiding	59
Tabel 12.1	Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planschade	61
Tabel 12.2	Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planbaten	62

FIGUREN

Figuur 2-1	Situering en afbakening plangebied	5
Figuur 3-1	Analyse van de feitelijk bestaande toestand	6
Figuur 3-2	Clusters met overwegend wonen	7
Figuur 3-3	Cluster met overwegend bedrijvigheid	7
Figuur 3-4	Agrarische fragmenten dringen het plangebied binnen tot tegen de Ridder De Ghellinckstraat	8
Figuur 4-1	Grafische weergave van de deelruimte Leieruimte	11
Figuur 4-2	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling deelentiteit 'gefragmenteerde tussenruimte'	16
Figuur 4-3	Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de Breestraat (bron: GRS)	18
Figuur 4-4	Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de Ridder De Ghellinckstraat (bron: GRS)	19
Figuur 4-5	Categorisering van de wegen	23
Figuur 4-6	Wensstructuur fietsinfrastructuur	25
Figuur 4-7	Gewenste ruimtelijke structuur Zuidelijke Leievallei – Gebied Roeselare-Waregem	31
Figuur 6-1	Doorzichten naar het agrarisch achterland	37
Figuur 6-2	Woonclusters	38
Figuur 6-3	Clusters van bedrijvigheid	39
Figuur 6-4	Gemengde clusters	40
Figuur 6-5	Structuurschets	41
Figuur 6-6	Bestaande juridische toestand (gewestplan) t.h.v. de centrale bebouwingscluster (met o.a. het bedrijf Gafaco)	42
Figuur 6-7	Beoogde planologische optie	42
Figuur 7-1	Zoneringsplan (bron: geoloket VMM)	47

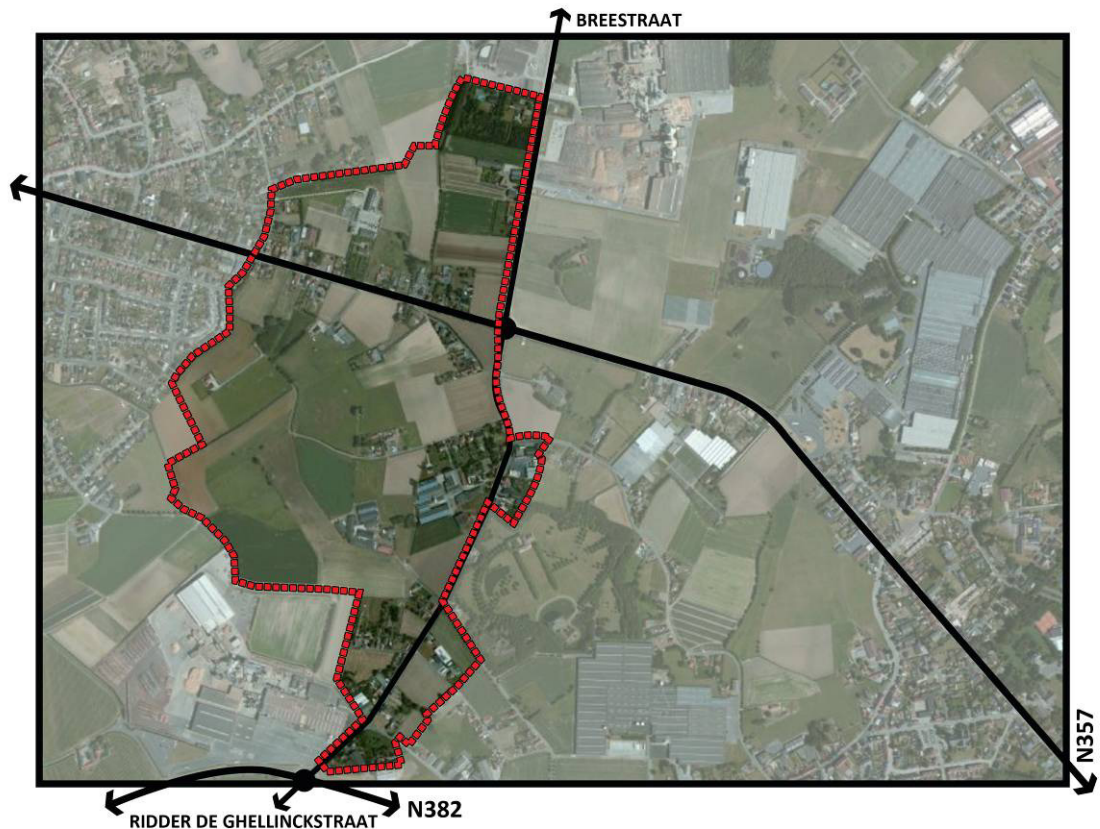
1 Inleiding

Door het gemeentebestuur van Wielsbeke wordt een overheidsopdracht uitgeschreven om het ruimtelijk uitvoeringsplan **Ridder De Ghellinckstraat** op te stellen. Doel van de opdracht is de ontwikkeling van een welomlijnd plangebied op een manier die maatschappelijk en ruimtelijk duurzaam is en die, naast het bieden van een oplossing voor de gegeven problematiek, een meerwaarde realiseert zowel ten aanzien van het plangebied zelf als ten aanzien van de omgeving.

De aanleiding voor het RUP Ridder De Ghellinckstraat wordt gevormd door de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin werd opgenomen dat de Ridder de Ghellinckstraat – Breesstraat ruimtelijk dient te worden geoptimaliseerd. De gemeente vindt het aangewezen de huidige planologische inrichting en ruimtelijke mogelijkheden langs deze weg nader te bekijken en te evalueren in het licht van de herinrichting van de Ridder De Ghellinckstraat als industriële ontsluitingsweg.

2 *Situering en afbakening plangebied*

Het plangebied van voorliggend RUP betreft de omgeving van de Ridder De Ghellinckstraat – Breestraat, gelegen tussen Oostrozebeke en Wielsbeke, op het grondgebied van de gemeente Wielsbeke. Deze laatste is gelegen in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen, meer bepaald in de driehoek Kortrijk - Roeselare - Waregem, en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. In het noorden grenst de gemeente aan Dentergem, in het oosten aan Waregem, in het noordoosten aan Zulte, in het zuiden aan Harelbeke en in het westen aan Oostrozebeke. Ze omvat de deelgemeenten Ooigem, Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke, goed voor een totale oppervlakte van 2.151 ha.

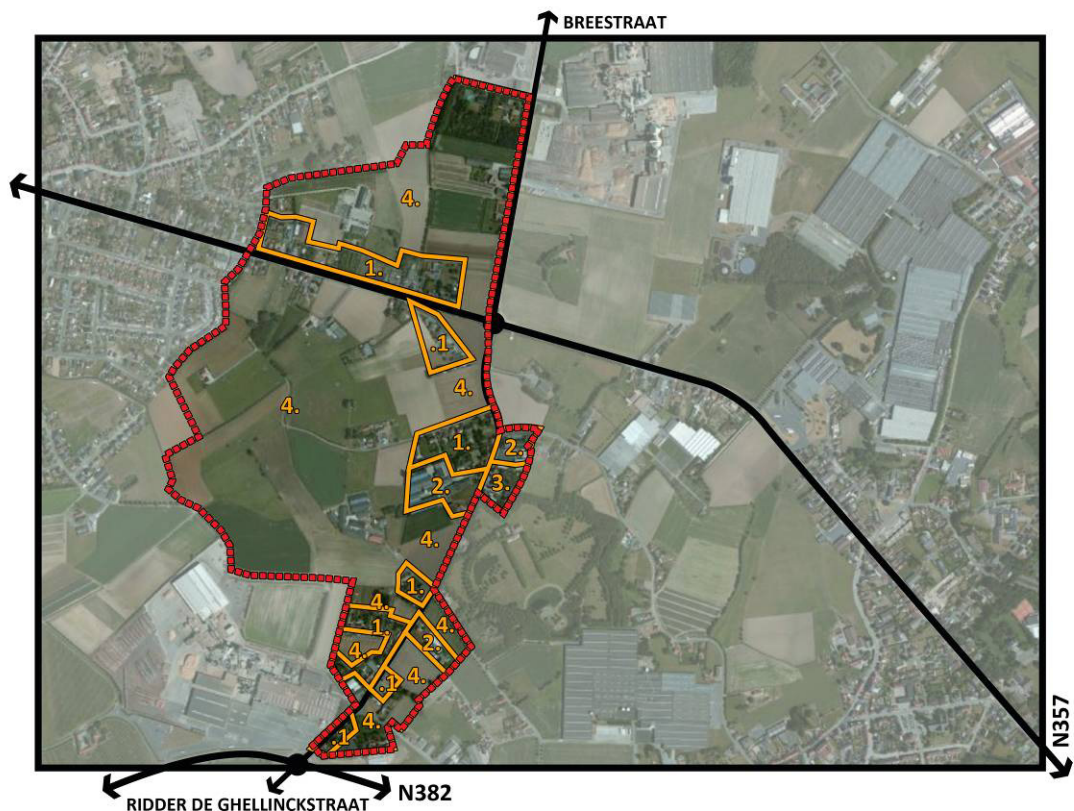


Figuur 2-1 **Situering en afbakening plangebied**

3 *Feitelijk bestaande toestand*

Teneinde een duurzame visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Ridder De Ghellinckstraat – Breestraat uit te werken, is een goed begrip van de feitelijk bestaande toestand noodzakelijk. Een terreinbezoek en een grondige analyse van het plangebied leert dat het zowel ruimtelijk als functioneel zeer versnipperd is, zoals aangegeven met Figuur 3-1. De te onderscheiden ruimtelijke fragmenten zijn de volgende:

1. Clusters met overwegend wonen
2. Clusters met overwegend bedrijvigheid
3. Gemengde clusters van wonen en bedrijvigheid
4. Gefragmenteerd landbouwgebied



Figuur 3-1 Analyse van de feitelijk bestaande toestand

3.1 *Clusters met overwegend wonen*

Binnen het plangebied bevinden zich een drietal grotere clusters met overwegend woningen. Deze komen overeen met het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Ze leunen evenwel steeds dicht aan bij solitaire bedrijven of clusters van bedrijvigheid. Ruimtelijk is enige verrommeling aan de gang, met verspringende voorbouwlijnen, complexe eigendomsstructuren en beperkte functionele vermenging met KMO's en kleinere vormen van bedrijvigheid. In deze zones is de woonkwaliteit en leefbaarheid laag te noemen. Dit wordt voor een aantal woningen nog versterkt door hun ligging, zeer dicht bij de rijweg (tussenafstanden van minder dan één meter zijn geen uitzondering). De kleinere woonclusters die ingebed liggen in het gefragmenteerde landbouwlandschap hebben meer kwaliteit.



Figuur 3-2 Clusters met overwegend wonen

3.2 Clusters met overwegend bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn een aantal clusters met overwegend bedrijvigheid aanwezig, die quasi steeds rechtstreeks palen aan een wooncluster. Het betreft in hoofdzaak lokale bedrijven en KMO's. Door hun ligging zijn ze niet altijd even goed bereikbaar en moet economisch verkeer zich eerst een weg banen doorheen een wooncluster om tot bij het bedrijf in kwestie te komen. Andere bedrijven palen dan weer rechtstreeks aan de Ridder De Ghellinckstraat, wat resulteert in een snellere en eenvoudigere ontsluiting.



Figuur 3-3 Cluster met overwegend bedrijvigheid

3.3 Gemengde clusters van wonen en bedrijvigheid

Vanzelfsprekend komen ook clusters voor waar wonen en bedrijvigheid met elkaar vermengd zijn. Veelal betreft het wonen in functie van het bedrijf, maar er zijn ook steeds een aantal solitaire woningen op te merken in het weefsel. Visueel ogen deze clusters vaak zeer rommelig: opslagplaatsen in open lucht bevinden zich vlak naast private tuinen van woningen, geparkeerde vrachtwagens nemen een groot deel van de openbare ruimte in, enz.

3.4 Gefragmenteerd landbouwgebied

Door het versnipperd voorkomen van woon-/bedrijfsclusters is het oorspronkelijk aaneengesloten landbouwgebied sterk gefragmenteerd. Landbouwpostzegels dringen op diverse plaatsen het plangebied binnen tot tegen de Ridder De Ghellinckstraat/Breestraat. Binnen het plangebied komt ten westen van de Breestraat een vrij grootschalig landbouwbedrijf voor. In het westen, tussen de grens met Oostrozebeke en de bebouwde korrels van het plangebied komt nog een vrij aaneengesloten landbouwgebied voor.



Figuur 3-4 Agrarische fragmenten dringen het plangebied binnen tot tegen de Ridder De Ghellinckstraat

4 **Beleidskader**

4.1 **Structuurplanning**

4.1.1 **Wielsbeke in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)**

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen uitgewerkt op basis van ruimtelijke principes voor vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- Lijninfrastructuur

Wielsbeke is in eerste instantie gelegen in het **buitengebied**, in de noordrand van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk”. Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem. Specifiek wat betreft de nederzettingsstructuur, relevant voor voorliggend RUP, wordt vooropgesteld wonen en werken te concentreren in de kernen van het buitengebied.

De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan. Buiten de geselecteerde stedelijke gebieden en de economische knooppunten in het netwerk van het Albertkanaal kunnen andere gemeenten een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur van Vlaanderen. Het gaat over gemeenten die een grote impact hebben op de werkgelegenheid: zij dragen bij in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en voor de kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken subregio. Omwille van de rol van deze gemeenten binnen de economische structuur van Vlaanderen, worden zij geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De specifiek economische knooppunten hebben evenwel niet dezelfde uitstraling als de stedelijke gebieden. In het buitengebied is Wielsbeke geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt**. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

4.1.2 **Wielsbeke in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VL)**

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is op 06/03/2002 goedgekeurd. De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. Elementen van belang voor Wielsbeke komen aan bod.

Wat de gewenste nederzettingsstructuur betreft is Wielsbeke geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, Oigem als bedrijfsondersteunend hoofddorp en St.-Baafs-Vijve als woonkern. Het PRS geeft een indicatie naar maximale bijkomende behoefte aan woonegelegenheden. Voor de fusiegemeente Wielsbeke is dit aantal gebracht op 575.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De provincie heeft de bevoegdheid om in specifieke economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Concreet heeft de provincie voor Wielsbeke de taakstelling voor nieuwe bedrijventerreinen bepaald op 42,5 ha voor de periode 1994-2007.

Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid centraal. In de omgeving van Wielsbeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:

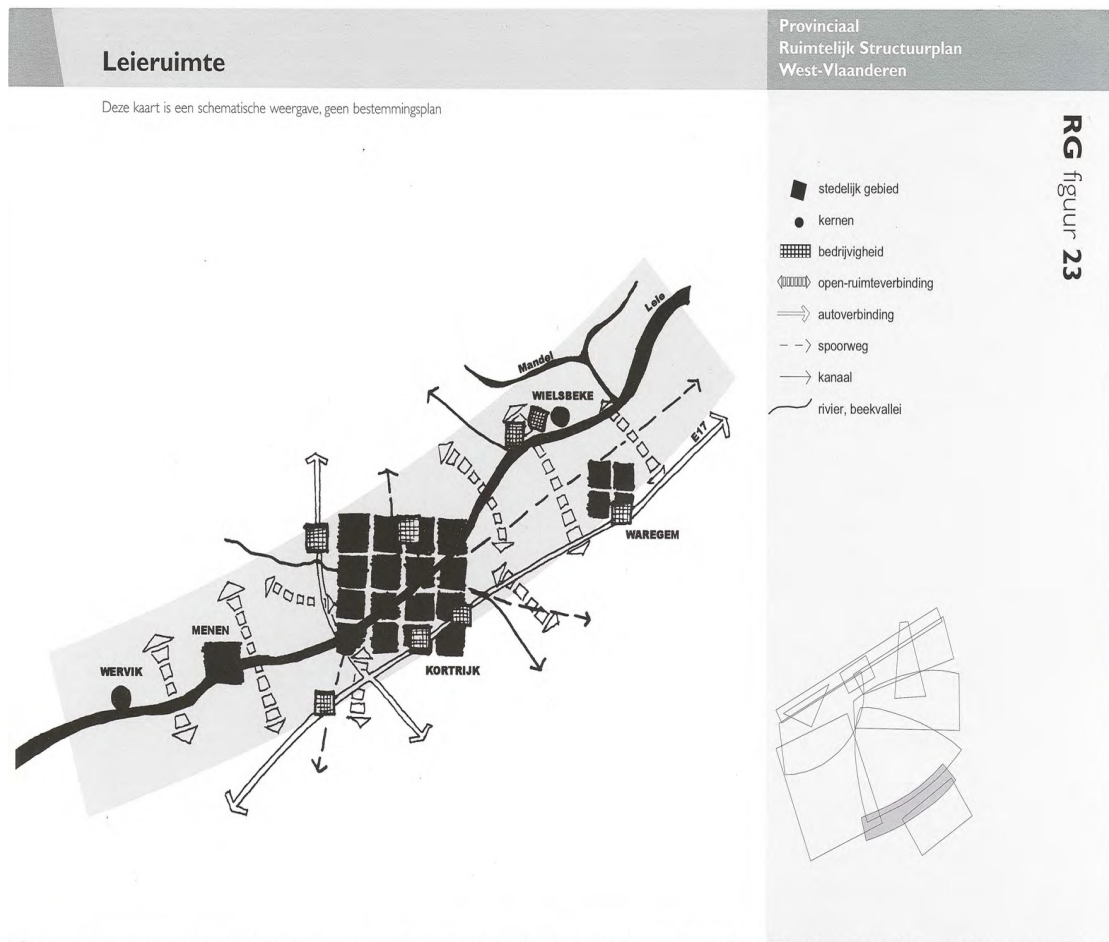
- de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;
- de Leie als structurerend lineair element;
- de open ruimteverbinding tussen Bavikhove-Ooigem naar de Gavers;
- open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke

Naar de gewenste ruimtelijke agrarische structuur ligt Wielsbeke in een gebied met een intensief gedifferentieerde agrarische structuur. Hier komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloos. Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden.

In de gewenste structuur voor toerisme en recreatie is Wielsbeke door de provincie niet aangeduid als onderdeel van een toeristisch-recreatief netwerk. Net zoals overal in het buitengebied ligt hier de nadruk op het kwalitatief ontwikkelen van recreatief medegebruik. Bijkomend is het Kanaal Roeselare-Leie en de Leie geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement, die de drager is van reeds bestaande en potentieel toeristisch-recreatieve bewegingen. Op deze lijnelementen worden diverse vormen van bewegingsrecreatie voorzien, waarbij de bestaande infrastructuur hierbij optimaal wordt benut.

Het informatief deel van het PRS W-VL duidt vanuit de bestaande ruimtelijke structuur verschillende deelruimten van de provincie aan. Die deelruimten zijn gebaseerd op gemeenschappelijke potenties, knelpunten en identiteit en kunnen elkaar overlappen. Per deelruimte worden al de gemeenten opgesomd die geheel of gedeeltelijk tot deze deelruimte behoren. Voor elke deelruimte wordt een gebiedsspecifiek samenhangend beleid gevoerd. De verschillende deelstructuren worden hierin geïntegreerd behandeld. Elke deelruimte krijgt bijgevolg een specifieke visie (rol) toegewezen in het PRS-WV. In de gewenste ruimtelijke structuur van elke deelruimte worden de structuurbepalende dragers in algemene lijnen voorgesteld. Vervolgens wordt een specifiek beleid weergegeven.

In het **Ruimtelijk Structuurplan van de provincie West-Vlaanderen** is Wielsbeke gesitueerd binnen de deelruimte **“Leieruimte”**, een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing- Moeskroen. Het beoogde beleid wil de Leie als multifunctionele drager versterken door de mogelijke vestigingslocaties voor watergebonden activiteiten optimaal aan te wenden. Wielsbeke biedt als economisch knooppunt extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits deze gekoppeld is aan het water. Kenmerkend in deze deelruimte zijn de groene longen van de Leieband, deze moeten worden gevrijwaard.



Figuur 4-1 Grafische weergave van de deelruimte Leieruimte

4.1.2.1 Herziening PRS 2014

De herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd bij M.B. van 11/2/2014. Deze herziening heeft geen impact op het bovenstaande.

4.1.3 *Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wielsbeke (B.D. 5/12/2002 en herziening B.D. 30/8/2012)*

4.1.3.1 Globale toekomstvisie

De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin de eigen demografische en economische dynamiek verder te ondersteunen, maar dan meer gestructureerd in en door het landschap en rekening houdend met de ruimtelijke context. De kernen, de beekvalleien, de bedrijventerreinen en de structurerende open ruimtegebieden zijn hierbij de belangrijkste aanknopingspunten om het karakter van het landschap te differentiëren en te versterken. Gezien het belang van de open ruimte, is het nodig te streven naar een evenwicht tussen het behoud van de open ruimte enerzijds en het ter beschikking stellen van ruimte voor bouwpercelen en ruimte om zowel bestaande activiteiten te behouden/uit te breiden en om het opstarten van nieuwe activiteiten mogelijk te maken anderzijds. De tussenruimte rond de historische, grootschalige bedrijven kan hierbij een belangrijke ruimtelijk modererende functie aannemen. Zuinig en gedifferentieerd omspringen met de ruimte is de boodschap, benutten van restruimten een pluspunt.

Globale doelstellingen hierbij zijn de volgende:

- Behouden en versterken van de gemeentelijke identiteit;
- Vrijwaren van de gemeentelijke dynamiek;

- Ruimte voor grootschalige, met de tijd mee gegroeide bedrijven;
- Ruimte voor kwaliteit;
- Optimaliseren van de leefbaarheid en de eigenheid van de kernen;
- Voldoende kwalitatieve voorzieningen.

4.1.3.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren

Gewenste ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur

De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte. De resterende landbouwzones in Wielsbeke verdienen dan ook absolute bescherming. Mogelijkheid voor exploitatie en uitbreiding van landbouwzetels moet mogelijk blijven. Voor zonevreemde industriële/ambachtelijke bedrijven in dergelijke gebieden moet een gebiedsgerichte afweging duidelijk maken in hoeverre de activiteit storend is en herlokalisatie moet overwogen worden.

De open ruimte heeft echter ook een ecologische functie. Biotoopcomplexen en biologisch waardevolle gebieden die van belang zijn voor een evenwichtige en gediversifieerde natuurlijke structuur, worden onderscheiden. Afhankelijk van de aard en de ligging van de elementen in de open ruimte, is de ecologische functie er ondergeschikt (open agrarisch landschap), nevensgeschikt of bovengeschikt (valleigebieden) t.o.v. de landbouwfunctie.

De andere bestaande functies buiten de kernen maken vanuit hun historische groei deel uit van de open ruimte. Over de totaliteit van de open ruimte zijn wonen en bedrijvigheid die niet tot de agrarische structuur behoren in principe als ondergeschikte functies te beschouwen. Op bepaalde, ruimtelijk beperkte locaties in de open ruimte kunnen deze functies echter wel van boven- of nevensgeschikt belang zijn. Het gaat hier met name over de bestaande concentraties en over de entiteit “gefragmenteerde tussenruimte”.

Gewenste nederzettingsstructuur

De kernen (Wielsbeke, Ooigem en Sint-Baafs-Vijve) zijn de structurele elementen van de bebouwde ruimte en het ‘wonen in ruime zin’¹. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin (inclusief voorzieningen die het wonen ondersteunen of ermee verbonden zijn; handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken.

Enkel op die manier kunnen de open ruimterelicten maximaal gevrijwaard blijven van verdere aantasting door woonbebouwing en kan het onderscheid bebouwde ruimte versus open ruimte ruimtelijk bewaard blijven. In concentraties buiten deze kernen, kan de woonfunctie enkel uitbreiden binnen de juridische bepalingen van het gewestplan.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan uitbreiding van de kernen. Dit vertaalt zich als:

- het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen;
- inbreiding op de niet-bouwrijpe (momenteel reeds gedeeltelijk bouwrijpe) gronden binnen de kernen.

In de geactualiseerde woningbehoeftestudie werd nagegaan welke behoefte aan woningen er zal zijn tussen 2007 en 2017. Uit de raming kwam naar voor dat er een behoefte bestaat aan 431

¹ Wonen is hier gemengd aanwezig met bedrijvigheid, handel, diensten, recreatie e.d.

woongelegenheden. Het grootste deel daarvan kan binnen het bestaande juridische aanbod en via verdichting opgevangen worden. Daarna resten nog 15 extra wooneenheden om de groei van de eigen kern en van de niet-kerngebonden groei te kunnen opvangen. Dit stemt overeen met een oppervlakte van 1 ha rekening houdend met een dichtheid van 15 WE/ha.

Het woonuitbreidingsgebied aan de Molenstraat wordt naar voor geschoven voor het invullen van de behoefte tot 2012. Gezien de omvang en de ligging van het gebied is een gefaseerde ontwikkeling hier passend en sowieso aangewezen. Er dient voor het gebied wel een totaalvisie te worden opgemaakt, waaruit blijkt dat het gebied als één samenhangend geheel zal ontwikkeld worden, waarbij de eerste ontwikkelingen de latere ontwikkelingen van het gebied niet hypothekeren. Binnen de visie dient de waterloop op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden, met voldoende ruimte voor deze waterloop. Een gefaseerde ontwikkeling van dit WUG, waarvan in een eerste fase 1 ha zal ontwikkeld worden, brengt met zich mee dat er de nodige aandacht moet gaan naar het behoud van de leefbaarheid van het getroffen landbouwbedrijf. Er dienen ondersteunende maatregelen voorzien te worden bijvoorbeeld onder de vorm van grondenruil of het voorzien van alternatieve gronden.

Rekening houdend met de woonbehoeften 2007 – 2017, met de vraag naar betaalbare woningen – zowel huur als koop – en met de objectieven inzake sociale huisvesting, zullen maatregelen genomen worden om een voldoende en gedifferentieerd aanbod aan woningen mogelijk te maken. Het betreft hier een combinatie van ruimtelijke maatregelen die nieuwe woonprojecten mogelijk maken, toepassen van activeringsmaatregelen en de realisatie van specifieke woonprojecten in het kader van sociale huisvesting zoals voorzien in het decreet grond- en pandenbeleid.

Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Wielsbeke is een gemeente met een uitgesproken industriële specialisatie. De tewerkstelling in Wielsbeke en vooral in de secundaire sector, verloopt nog steeds in stijgende lijn. De gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke structuur bedrijvigheid houdt in dat:

- de gunstige tewerkstelling in de gemeente, of m.a.w. het werk in de eigen gemeente, te behouden is, te bewaken en zo mogelijk te versterken wanneer omgevingsaspecten dit toelaten (afhankelijk van de aanwezigheid van natuurwaarden, de nabijheid van kernen, de (milieu) hinderende factoren eigen aan het bedrijf, het mobiliteitsprofiel eigen aan het bedrijf en het bereikbaarheidsprofiel van de plek);
- bedrijventerreinen voldoende goed bereikbaar zijn;
- een toename van de tewerkstelling in de tertiaire sector te stimuleren is en dat deze toename, omwille van allerlei nutsvoorzieningen (elektronisch verkeer e.d.) enkel in de kernen gewenst is;
- geen nieuwe zonevreemde bedrijven te creëren zijn.

Beleidsdoelstellingen hierbij zijn de volgende:

- **Geëigende ontwikkelingsperspectieven aan woon-werkenclaves, woonconcentraties en bedrijfsplateaus**
- **Een afweging voor bedrijven gelegen (deels) buiten bedrijventerreinen en buiten de kernen**
- **Een afweging voor handelsbedrijven (met uitzondering van zuiver kleinhandel):** handelsbedrijven kunnen zeer beperkt uitbreiden indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat, zoniet is herlokalisatie vereist. Bij de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht spelen verkeers- en vervoersstromen een zeer belangrijke rol, naast ligging langsheen een belangrijke toegangsweg en ligging in het landschap.
- **Hinderlijke bedrijven herlokaliseren op goed gelokaliseerde bedrijventerreinen:** om enerzijds de kernen leefbaar te houden en anderzijds waardevolle landschappelijke gebieden waardevol te houden, en zo de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te versterken, moeten zowel hinderlijke bedrijven gelegen in dorpskernen en in nog gave

open ruimtegebieden, als bedrijven die sterk willen uitbreiden en waarbij dit ruimtelijk niet verantwoord is, op termijn worden uitgesorteerd. Lokale bedrijventerreinen moeten lokale bedrijven bij herlokalisatie kunnen opvangen.

- **Lokaal bedrijventerrein:** de economie in Wielsbeke is grotendeels op industrie en ambachtelijke activiteiten gebaseerd. Wielsbeke is sterk afhankelijk van deze sector en dus steeds op zoek naar ontwikkelingsmogelijkheden. Het is de visie van de gemeente om bruikbare, goed gestructureerde en ruimtelijk goed gelegen en geïntegreerde zones voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden, die daarenboven een goede ontsluiting hebben. Een wettelijk kader is te vinden binnen **planologische ruil**, waar bestemmingswissels worden doorgevoerd om een gebied beter te laten functioneren en het resterende open landschap vrij te houden. De totale oppervlakte bestemd voor lokale bedrijvigheid blijkt gelijk. Rekening houdend met diverse afwegingen, schuift de gemeente *het gebied ten oosten van het kanaal tussen Oostrozebeke, de Fabiolabrug en de Grote Molstenstraat, als meest geschikte locatie naar voor voor een nieuw lokaal bedrijventerrein.*
- **Mogelijkheid tot afbouwen van bedrijvigheid in de kernen:** in de verschillende kernen situeren zich kleinschalige bedrijven, die bij de opmaak van het gewestplan (1979) of latere BPA's, gezien hun reeds toenmalige aanwezigheid, alle in ambachtelijke zone zijn komen te liggen. Wanneer dergelijke bedrijven hun activiteit stopzetten, moet het ook mogelijk zijn dat deze zones eerder een woonfunctie gaan opnemen dan dat zich aldaar nieuwe bedrijven vestigen. Een combinatie van beide moet ook kunnen.
- **Ondersteunen lokale kleinhandel en diensten:** in de drie kernen, maar dan vooral in het structuurondersteunend hoofddorp Wielsbeke dient de kleinhandels- en dienstensector (m.i.v. kantoorontwikkeling) versterkt te worden. Van een (klein) winkelgebied kan in Wielsbeke nauwelijks gesproken worden. Zeker rond de markt ontbreekt nagenoeg elke voorziening. Bij het versterken van handel en diensten dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies. Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid in de verschillende kernen, door middel van zone 30 en het inrichten van het openbaar domein is hierbij een gerechtvaardigde optie. Ook de herinrichting van de Rijksweg te Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve wil de vestigingsplaats van de reeds aanwezige handelszaken aantrekkelijker maken. Nieuwe handelszaken zijn wel het meest gewenst rond het marktplein van Wielsbeke en in de centrumstraten.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Wielsbeke wenst een gemeente te zijn met voldoende ontspanningsmogelijkheden. Haar ligging tegenaan verschillende oude Leiemeanders en de Mandel wil ze hierbij ten volle benutten. Ook in de kernen afzonderlijk wil ze voldoende recreatiemogelijkheden aanbieden. Het is belangrijk dat zowel de recreatieve plaats zelf, als het openbaar karakter van de potentiële passieve recreatiegebieden voor de verschillende soorten recreanten beter toegankelijk gemaakt worden. Recreatief medegebruik in de open ruimte wordt toegelaten, naar bijkomende infrastructuur in de open ruimte worden er voorwaarden gesteld.

Beleidsdoelstellingen zijn de volgende:

- **Verankering van de kernen op de toeristisch recreatieve as langs de Leie:** langs de Leie wordt door de provincie een provinciaal functioneel fietsroutenetwerk uitgetekend. Het tracé tussen "Leiekant" te Ooigem en de dorpskern van Sint-Baafs-Vijve is van extra belang voor Wielsbeke. Opdat de inwoners van Wielsbeke zo optimaal mogelijk gebruik kunnen maken van dit netwerk, is het belangrijk voldoende verbindingen voor langzaam verkeer te realiseren tussen de kernen en het tracé, en de betrokkenheid en (recreatieve) beleving van de inwoners met de Leievallei te versterken.

- **Vermijden wildgroei van toeristisch recreatieve voorzieningen in de open ruimte (globale toeristisch-recreatieve benadering):** recreatief medegebruik in het open ruimtegebied van Wielsbeke wordt perfect mogelijk geacht. Naar bijkomende toeristisch-recreatieve constructies in de open ruimte worden voorwaarden opgelegd (cfr. beleidsdoelstellingen gewenste agrarische structuur). Zo moeten laagdynamische en aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies, inclusief horeca ondermeer kaderen binnen een algemene toeristisch-recreatieve benadering. Die benadering stelt dat enkel als nevenbestemming bij een volwaardig landbouwbedrijf dat bijkomend gelegen is langsheen of op een geringe afstand van een wandel- of fietsroute, het mogelijk is onder voorwaarden dergelijke functies te realiseren. Ook moet de site voldoende goed te ontsluiten zijn in functie van de bevoorrading.

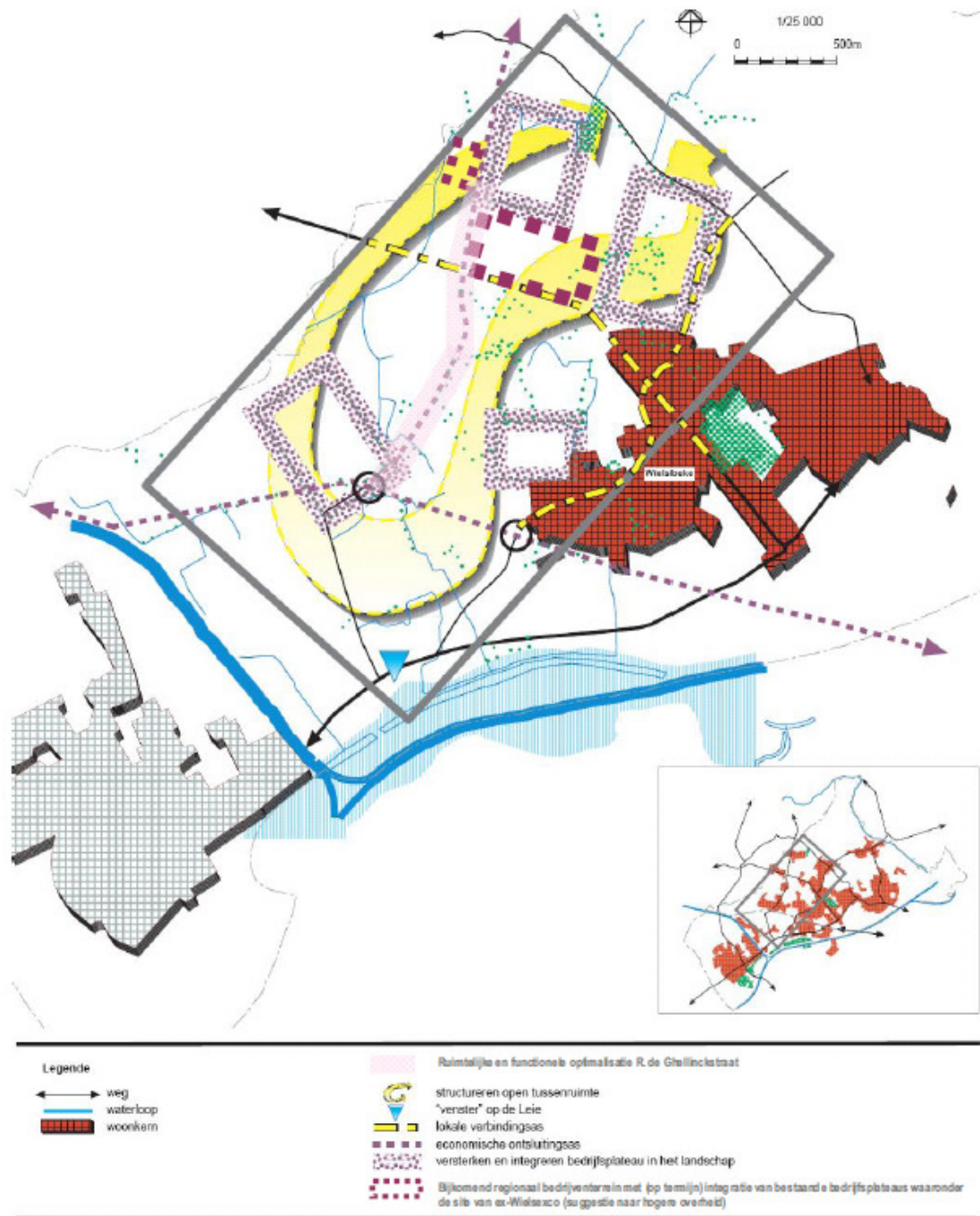
Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Wielsbeke is bij uitstek een industriële gemeente. Dit maakt dat de transportintensiteit in de gemeente hoog ligt. Niet alleen is er het zwaar vrachtverkeer, ook is er een grote autoverplaatsing van werknemers. Bij gebrek aan een structurele oplossing (nu is er de N382), zorgde dit tot nu toe voor veel doorgaand verkeer in de dorpskernen. In het verleden hadden ingrepen ter verbetering van de mobiliteit bovendien haast uitsluitend te maken met het auto- en vrachtverkeer, vaak ten nadele van voetgangers en fietsers en de leefbaarheid van de omwonenden. Denk hier bvb. aan de herinrichting van de Rijksweg, gericht op de doortochtfunctie.

Heden staan bij het zoeken naar oplossingen zowel de bereikbaarheid als de (verkeers)- leefbaarheid voorop, met een duidelijke voorkeur voor de zwaksten in het verkeer, nl. voetgangers en fietsers. Concrete doelstellingen zijn dan ook:

- Differentiëren van wegen naar ontsluiting (vrachtverkeer) en functioneel verkeer (fiets, openbaar vervoer);
- voorzien in een comfortabele verblijfsomgeving voor de bewoners en een netwerk van trage wegen;
- het gebruik van de fiets aantrekkelijker maken door het aanleggen en verbeteren van fietspaden;
- het openbaar vervoer verbeteren (frequentie, halte-uitrusting, ...) om het gebruik ervan te stimuleren en dit tussen de kernen van Waregem, Sint-Eloois-Vijve, Sint-Baafs-Vijve, Wielsbeke, Oostrozebeke en Ingelmunster;
- het benutten van de ligging van Wielsbeke aan het Leiekanaal en het Kanaal Roeselare-Leie.

4.1.3.3 Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten – ‘de gefragmenteerde tussenruimte’



Figuur 4-2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling deelentiteit ‘gefragmenteerde tussenruimte’

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevindt het plangebied van voorliggend RUP zich in de ‘gefragmenteerde tussenruimte’. Een aantal concepten liggen aan de basis van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit deelgebied.

Versterken bedrijfsplateaus in landschapspark

De ruggengraat van het landschapspark is het raster, gevormd door de 4 hoofdinfrastructuren die orthogonaal op elkaar staan. Op dit raster zijn de bedrijven (zowel grootschalige als kleinere) geënt. Omwille van de omvang van de grootschalige industriële bedrijven wordt in dat geval gesproken van bedrijfsplateaus (= industriegebied op bestemmingsplan). De entiteit kent er vier. Het is belangrijk

dat naar de gewenste structuur toe dit landschapspark verder uitgebouwd wordt. Dit impliceert dat de bedrijfsplateaus verder afgewerkt worden en dat er een continue, open ruimte tussen de plateaus blijft bestaan.

Samen brengen van de noordelijke plateaus tot een goed uitgerust regionaal bedrijventerrein

De gemeente is van oordeel dat het noodzakelijk is om bijkomende ruimte te voorzien voor regionale bedrijvigheid. Ze schuift daarbij het gebied tussen de noordelijke bedrijfsplatformen naar voor als meest geschikt locatie. De locatie is uitstekend gelegen en biedt de mogelijkheid om bestaande bedrijfsplatformen te bundelen tot een groter, samenhangend geheel en te optimaliseren. Er kan een gemeenschappelijke toegang op de Breestraat gecreëerd worden waardoor de Rijksweg op termijn volledig kan ontlast worden van vrachtverkeer, een gemeenschappelijke waterbuffering die aantakt op de Moerdijkbeek en een gemeenschappelijke noordelijke groenbuffer. Door het inbrengen van een sterke noord-zuid gerichte groene as wordt het beoogde landschapspark vorm gegeven en wordt een ruimtelijk samenhangende bedrijvenzone gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat bij een eventueel vrijkomen van de sites Unilin en Beaulieu deze opnieuw ingevuld kunnen worden als onderdeel van een goed uitgerust en ingericht regionaal bedrijventerrein. Het terrein wordt duidelijk begrensd door de Breestraat en de Rijksweg.

Differentiëren wegenstructuur als economische ontsluiting

De N382 en de as R. De Ghellinckstraat-Breestraat worden binnen het raster geselecteerd als hoofdasen voor verbinding en industriële ontsluiting. Door deze selectie kan zwaar transport en bedrijfsvervoer uit de kernen van Wielsbeke gehouden worden. Ontsluiting van bedrijven zou telkens via deze assen om moeten gebeuren. De N382 verleent toegang tot wegen die bedrijfsplateaus bedienen, de tweede as verleent rechtstreeks toegang tot een aantal plateaus en tot kleinere bedrijfsenclaves. De N382, met een beperkt aantal aansluitingen, blijft hierbij een hoger gecategoriseerde weg (stroomfunctie) dan de R. De Ghellinckstraat - Breestraat. In het kader van het mobiliteitsconvenant is voor de Breestraat/Ridder De Ghellinckstraat een herinrichting voorzien i.f.v. vrachtverkeer. De weg zal voldoende uitgerust worden om te voldoen als industriële ontsluitingsweg waarbij maximaal met de zwakke weggebruiker is rekening gehouden. De realisatie van deze herinrichting is voltooid. Voor de herinrichting werd er een module 14 afgesloten. De doelstelling van deze module was een volledige herinrichting van de weg, zodat het voor elke gebruiker een verkeersveilige weg wordt.

Differentiëren wegenstructuur als lokale verbindingassen tussen de kernen

De Rijksweg en de Molenstraat - Heirweg worden binnen het raster geselecteerd als lokale, functionele verbindingswegen voor het intergemeentelijk verkeer. Prioriteit gaat op deze wegen uit naar een veilige en comfortabele verbinding tussen naburige kernen. Ook functioneel fietsverkeer en openbaar busvervoer moeten hier aan hun trekken komen.

Structureren van de open tussenruimte

Om structuur aan te brengen in het landschapspark is het belangrijk dat de tussenruimte, de ruimte tussen de plateaus, open blijft, waardoor er een open continuïteit gecreëerd wordt. De aanwezige bedrijfsplateaus en bebouwingsconcentraties kunnen als solitaire elementen perfect blijven bestaan binnen het open landschapspark. Wel kan gezocht worden naar een betere inkleding en afbakening van deze structuren. Verder is het belangrijk dat in het westen van de entiteit een voldoende open corridor behouden blijft met de 'Kanaalstrook Vaartstraat'. Het verzorgen van de overgang tussen open ruimte en industriegebied is belangrijk.

4.1.3.4 Visie op het plangebied binnen het GRS: ruimtelijk optimaliseren van de Ridder De Ghellinckstraat

In het licht van de herinrichting van de R. de Ghellinckstraat als industriële ontsluitingsweg is het wenselijk de huidige planologische inrichting en ruimtelijke mogelijkheden langs deze weg nader te bekijken en te evalueren. Momenteel zijn al heel wat bedrijfjes langs deze weg aanwezig. De

woonkwaliteit is er niet erg hoog, wat in de toekomst niet zal verbeteren. Het behoud van de woonfunctie langs deze weg is niet evident. De gemeente vreest dan ook dat het wonen langs deze weg op termijn zal verdwijnen tenzij deze woningen op een andere manier een betekenis kunnen krijgen binnen de bestaande structuur. Het is wenselijk het behoud van de woonfunctie langs deze weg op een andere manier te ondersteunen, met gerichte initiatieven, afgestemd op de zeer specifieke context.

Gezien de goede ontsluitingsmogelijkheden, de ligging in de gefragmenteerde tussenruimte en de geringe ruimtelijke kwaliteit en verkeersleefbaarheid wenst de gemeente voor deze weg een beleid te voeren waarbij het wonen, dat als hoofdfunctie steeds aanwezig blijft, moet kunnen gecombineerd worden met een belangrijke nevenfunctie. Op die manier hoopt ze ook toekomstperspectieven te kunnen bieden aan het bestaande woningpatrimonium die in overeenstemming zijn met de toekomstige rol van de weg om daarmee minstens de instandhouding van dit patrimonium te kunnen verzekeren. Onderstaande optimalisaties van de bestaande ruimtelijke structuur dragen daartoe bij:

- Voor de site van ex-Wielexco ten oosten van de Breestraat is de gemeente vragende partij voor een herstructurering in functie van een bestemming voor regionale bedrijvigheid. In tegenstelling tot de voormalige grootschalige activiteit wenst de gemeente de site her in te richten in een vijftal kavels voor middenschalige activiteiten die beter aansluiten bij de omliggende bebouwing en de bestaande bedrijvigheid langs de Breestraat. Met de nabestemming naar regionale bedrijvigheid ziet de gemeente de meeste kansen om deze onbenutte gronden met gebouwen opnieuw te kunnen inzetten in de toekomst. De gemeente is van oordeel dat, vooraleer er nieuwe gronden aangesneden worden, eerst maximaal moet ingezet worden op reeds bestaande bedrijventerreinen.

De site is 2,6 ha groot. Gezien de ligging ervan niet ideaal is, is een verdere uitbreiding van bedrijvigheid op deze locatie niet gewenst. De gemeente zal daarom de omliggende open ruimte aanduiden als bouwvrij agrarisch gebied zodat een verdere uitdeining van dit bedrijventerrein in de toekomst verhinderd wordt. Bij de afbakening van de bouwvrije zone moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande landbouwbedrijven.

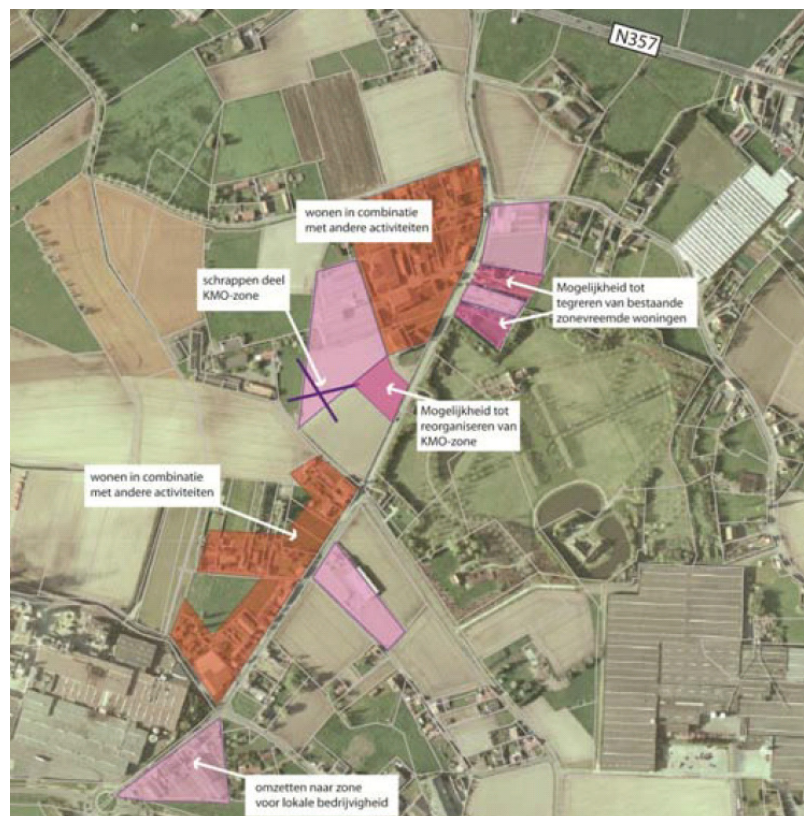


Figuur 4-3 Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de Breestraat (bron: GRS)

- Omzetten van de bestaande industriezone (regionaal bedrijventerrein) aan het begin van de Ridder De Ghellinckstraat naar zone voor KMO's (lokale bedrijven). De zone is momenteel zo

goed als volledig ingevuld met lokale bedrijfjes. De bestemming 'industriezone' is achterhaald. Een omzetting naar KMO-zone is dan ook een logische keuze.

- Aansluitend bij het landelijk woongebied langs de Sparrenstraat – Ridder De Ghellinckstraat ligt een KMO-zone. Het nog niet ingevulde deel van deze KMO-zone heeft de vorm van een spie en is daardoor moeilijk inzetbaar. Daarbij ligt de zone met de spie verder van de straat en dringt dus verder de open ruimte in. Dit zou de relatie van het landbouwperceel tussen de weg en de KMO-zone, met het achterliggende agrarische gebied verder hypothekeren. Een optimalisatie van deze zone is wenselijk. Eén van de mogelijkheden bestaat erin de zone te herschikken richting Ridder De Ghellinckstraat. Zo wordt/blijft de bedrijvigheid sterker aan de Ridder De Ghellinckstraat gebonden, wat wenselijk is. Een andere mogelijkheid bestaat erin een evenredig deel van het nog niet ingevulde deel van de KMO-zone met spie te schrappen en in ruil de zonevreemde woningen aan de overzijde van de weg, die gekneld liggen tussen twee andere kleine KMO-zones waarop zich reeds bedrijfsactiviteiten bevinden, om te zetten naar KMO-zone om op die manier een meer ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel te bekomen. Binnen voorliggend RUP zullen de mogelijkheden verder uitgeklaard en afgetoetst worden en kunnen eventueel nog andere mogelijkheden afgewogen worden.
- Voor de woningen, gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter, kan de woonfunctie, die als hoofdfunctie steeds aanwezig blijft, gecombineerd worden met een belangrijke nevenfunctie. In dit versnipperde gebied kunnen bedrijfseconomische aspecten van de nevenfunctie daarbij zwaarder doorwegen dan eventuele ruimtelijke argumenten. Bestaande vergunde bedrijvigheid kan blijven bestaan en verder evolueren alsook kan nieuwe bedrijvigheid worden toegelaten zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de activiteiten in overeenstemming zijn met de draagkracht van de omgeving. Nieuwe bedrijvigheid zonder woonfunctie kan zich niet in het landelijk woongebied vestigen. Deze mogelijkheden gelden enkel voor de woningen die effectief gelegen zijn langs de Ridder De Ghellinckstraat.



Figuur 4-4 Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de Ridder De Ghellinckstraat (bron: GRS)

4.1.3.5 Visie op het plangebied binnen het GRS: kleinschalige KMO-zones

Het gewestplan Roeselare-Tielt voorzag in een aantal KMO-bestemmingen her en der verspreid over het grondgebied van de gemeente, grotendeels op de deelgemeente Wielsbeke. Zij zijn vaak gelegen langs landwegen en zijn omgeven door open ruimte of dringen ver door in de open ruimte.

Een aantal KMO-zones zijn nooit als dusdanig gebruikt en zijn nog steeds in gebruik door de landbouw. Andere zijn dikwijls een overblijfsel van de vroegere vlasindustrie. Een deel ervan is slechts deels ingenomen, andere zijn praktisch volledig bebouwd.

In het kader van het structuurplan wil de gemeente deze kleine, verspreid gelegen KMO-zones evalueren in het kader van het beleid dat werd uitgezet voor de deelruimte waarbinnen de KMO-zone zich bevindt, de goede ruimtelijke ordening en mobiliteitsaspecten. Op veel van deze locaties is het niet wenselijk dat nieuwe bedrijvigheid wordt ingeplant of dat nieuwe activiteiten met een sterke dynamiek zich op die plaatsen gaan ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing. De gemeente wenst deze zones, waar mogelijk, om te zetten naar een open ruimte bestemming, om in ruil een samenhangende KMO-zone op een goed ontsloten locatie te kunnen realiseren. Bij de evaluatie wordt immers ook het huidige gebruik van de site mee in overweging genomen.

Alle KMO-zones volgens het gewestplan werden aangeduid. In een eerste stap werden die KMO-zones geselecteerd die voor de planologische ruil in aanmerking konden komen op basis van hun ligging binnen de gemeente, reeds genomen juridisch-planologische initiatieven en de huidige bezetting van de zone in functie van bedrijvigheid. Daarbij werden volgende criteria gebruikt:

- Zones die nog niet in gebruik zijn voor KMO worden geëvalueerd in het kader van de planologische ruil, los van hun ligging binnen de gemeente;
- Zones die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn, worden eerst geëvalueerd op hun ligging binnen de gemeente. Bij een ligging binnen de 'gefragmenteerde tussenruimte', werd daarbij verder rekening gehouden met de specifieke ligging binnen de deelruimte.

Binnen het plangebied bevindt zich een niet ingenomen KMO-zone langs de Rijksweg, ten westen van de Breestraat. Het algemeen uitgangsprincipe voor dergelijke zones is als volgt: *"verspreide KMO-zones die tot op vandaag geen invulling met bedrijvigheid hebben gekend, worden omgezet naar een open ruimte bestemming, in overeenstemming met hun huidig gebruik en het beleid voor de deelruimte waarin de KMO-zone gelegen is."*

Het betreft een kleine zone, gelegen aansluitend bij een landelijk woongebied. De zone is momenteel in gebruik als tuin bij de woningen langs de Rijksweg. De zone ligt in de 'gefragmenteerde tussenruimte' gekenmerkt door grootschalige bedrijfsplateaus. Het beleid is er gericht op het beter landschappelijk inkleden van de bedrijfsplateaus en het maximaal open houden van de ruimte tussen de plateaus. Daarnaast schuift de gemeente de ruimte tussen de bedrijfsplateaus van Beaulieu en Unilin naar voor als meest geschikte locatie voor een nieuw regionaal bedrijventerrein. Hierdoor zal de ruimte ten oosten van de Breestraat volledig ingenomen worden door bedrijvigheid (PRUP in opmaak). Voor de omliggende open ruimte wordt daarom gestreefd naar het maximaal open houden van deze gebieden. De KMO-zone wordt m.a.w. herbestemd in het kader van het globale initiatief van planologische ruil. Hiermee wordt 1.945m² KMO-zone omgezet naar landbouwgebied.

Ten westen van voormelde KMO-zone bevindt zich een gelijkaardige paarse 'postzegel'. In dit geval betreft het echter een door bedrijvigheid ingenomen KMO-zone. Hier is het algemeen uitgangsprincipe als volgt: Voor de zones die in gebruik zijn voor bedrijvigheid, kan de KMO-bestemming behouden blijven. Binnen deze zones kan de bestaande bedrijvigheid behouden blijven, uitbreiden binnen de bestaande configuratie van de gebouwen, alsook kunnen nieuwe activiteiten toegelaten worden die qua dynamiek vergelijkbaar zijn met de huidige activiteiten. Activiteiten die meer hinder veroorzaken, hetzij naar mobiliteit, lawaai, geur, ... dan de huidige zijn hier niet wenselijk. Een uitbreiding buiten de bestaande KMO-bestemming is niet wenselijk.

4.2 Mobiliteitsplan

4.2.1 Algemeen

Met het duurzame scenario van het oude mobiliteitsplan als basis, bouwt het huidige scenario verder op de in dit scenario aangegeven uitgangspunten: Wielsbeke verder ontwikkelen als duurzame, leefbare en mobiele gemeente met het faciliteren van voetgangers en fietsers, kwaliteitsverbetering van het openbaar vervoer. Dit betekent in eerste instantie het verderzetten van het huidige beleid.

De doelstellingen van dit beleid zijn:

- geconcentreerde ruimtelijke ontwikkeling van de kernen, functies op wandel- en fietsafstand door een fijnmazig fietsnetwerk en veilige schoolroutes;
- ontsluiting gebieden voor economische activiteiten en vrijwaren van de kernen van vrachtverkeer;
- snelheidsbeleid, verdere inrichting van de kernen en zone 30 gebieden, integrale invoering van zone 70 voor wegen buiten de bebouwde kom in overleg met de buurgemeenten en het Vlaams Gewest.

Concreet betekent dit:

- functionele en ruimtelijke versterking van de kernen;
- verhoging identiteit door kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- conditioneren van het vrachtverkeer op de gewenste routes.

De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente hebben in het algemeen een laag dynamisch karakter met een beperkte invloed op de mobiliteit. Nieuwe projecten sluiten aan op het bestaande woonweefsel en respecteren de schaal en de draagkracht van de omgeving. Flankerende maatregelen moedigen het gebruik van bus en fiets aan.

Dit scenario wordt in het beleidsplan per werkdomein toegelicht. Het beleidsplan zal uitgaan van vijf basisdoelstellingen:

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid;
- verbeteren van de verkeersveiligheid;
- het in stand houden van de bereikbaarheid van de kernen;
- het vrachtverkeer richten op welbepaalde routes;
- het stimuleren van bus en fiets.

4.2.2 Werkdomein A: ruimtelijke ontwikkelingen

4.2.2.1 Strategische ruimtelijke projecten

In Wielsbeke zijn een aantal ruimtelijke projecten gepland, die al dan niet verkeer zullen genereren. Zij hebben niet alleen invloed op het wegennet, maar vragen ook de nodige aandacht omtrent het fietsgebruik en het gebruik van het openbaar vervoer. De strategische ruimtelijke projecten zijn:

- Voor het wonen wenst de gemeente 10 locaties te ontwikkelen met in totaal 412 bijkomende woningen.
- Voor de uitbreiding van economische activiteiten zijn 4 locaties voorzien van in totaal 24.1 ha. In Ooigem wordt binnen de Kanaalzone West, de optimalisatie van de bestaande bedrijven door een nieuwe ontsluitingsweg voorzien.
- In de dienstzone Lobeek met 5 ha is, naast de Sporthal en een nieuwe loods voor de Technische Dienst, o.a. een ontwikkeling met kantoorachtige functies zoals notarissen, advocaten, winkelbedrijven, bijkomende sport- en vrijetijdsmogelijkheden, J. mogelijk.

- Met de vernieuwing van de site Hernieuwenburg met het gemeentehuis, sociaal huis, bibliotheek, politie en sportinfrastructuur en de site Den Aert en het André Demedtshuis aan de Leie worden deze locaties o.a. recreatieve en toeristische trekpleisters. Voor beide sites heeft de gemeente in een masterplan de nodige parkeerplaatsen en de aansluiting aan de fietsnetwerken voorzien. Beide sites zijn eveneens goed door De Lijn ontsloten.

Na onderzoek van de ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente een visie uitgewerkt over de relatie van deze ruimtelijke ontwikkelingen met de verkeersnetwerken voor voertuigen, de wegen met industriële ontsluitingsfunctie, het gewenste snelheidsbeleid en fietsnetwerken en de afbakening van de verblijfsgebieden.

4.2.2.2 Categorisering van de wegen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestaat één van de doelstellingen m.b.t. de mobiliteit uit het optimaliseren van het wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. De categorisering is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie (bereikbaarheid of leefbaarheid). Deze categorisering respecteert een hiërarchie gaande van hoofdwegen, primaire, secundaire en lokale wegen. Voor Wielsbeke ziet deze categorisering er als volgt uit:

Secundaire weg I:

- N382

Lokale wegen I, lokale verbindingswegen:

- Het volledige traject van de N357 Rijksweg
- N327 Wakkensesteenweg
- R. de Ghellinckstraat en Breestraat
- Stationstraat vanaf de N382 tot aan de Lobeekstraat
- Ooigemstraat van N382 tot sas
- Desselgemsestraat (vanaf de 1e Linie Regimentstraat richting Desselgem)
- Bavikhoofsestraat (vanaf de G. Gezellestraat richting Hulste)
- Molenstraat tussen de Boffonstraat en de Ooigemstraat)
- Heirweg, module 14
- Fabiolalaan
- Verbindingsstraat

Lokale wegen II met een ontsluitende functie:

- Molenstraat tussen Boffenstraat en N357
- Baron van der Bruggenlaan
- Wielsbeeksestraat
- Bavikhoofsestraat
- Desselgemsestraat
- Oostrozebeeksestraat tussen Wielsbeeksestraat en Fabiolalaan
- Lobeekstraat tot aan de Spaanderstraat

Lokale wegen III

- Stationsstraat van Lobeekstraat tot N357
- Alle andere wegen zonder ruimere verkeersfunctie zoals woonstraten en landbouwwegen met een ontsluitende functie

Lokale wegen I met een industriële ontsluitingsfunctie:

- Wakkensesteenweg (specifiek voor de ontsluiting van Balta)
- R. de Ghellinckstraat en Breestraat (voor de ontsluiting van resp. Unilin (Anatex) en Bosspan)
- Rijksweg, tussen het rondpunt met de Breestraat en de Molenstraat-Heirweg (specifiek voor de ontsluiting van Beaulieu)
- Rijksweg tussen Wakkensteenweg en N43 Waregem
- Oostrozebeeksestraat (tussen de Kanaalweg en de kruising met de Zwaantjesstraat)
- Zwaantjesstraat tussen Oostrozebeeksestraat en Fabiolalaan en de nieuwe weg in het verlengde van de Zwaantjesstraat → Vaartstraat (parallel met het kanaal Roeselare-Leie)
- Heirweg
- Ooigemstraat
- Molenstraat tot Boffonstraat
- Pannenstraat
- Hooiestraat richting Waregem N43
- *Plus de N382 als secundaire weg*



Figuur 4-5

Categorisering van de wegen

Wegen met tonnagebeperking 7.5T:

Zonale afbakening van de kernen van Wielsbeke, Sint-Baafs-Vijve, de Stamphoek en de kern van Ooigem.

4.2.3 Werkdomein B: gewenste verkeersstructuur per vervoerswijze

4.2.3.1 Verblijfsgebieden en voetgangersvoorzieningen

De verblijfsgebieden zijn afgebakend in het duurzame mobiliteitsscenario. Samen met snelheidsremmende maatregelen (zone 30) beperken zich de voorzieningen voor voetgangers tot brede voetpaden en veilige oversteekplaatsen in het centrum, de woonwijken en de schoolomgevingen.

- Concreet houdt dit in dat vooral aandacht zal gaan naar:
- Schoolomgevingen; de veiligheid (en vooral het oversteken) ter hoogte van de scholen is de laatste jaren sterk verbeterd doordat er reeds verkeersplateaus aangelegd zijn.
- Bij de verdere herinrichting van het centrum moeten voldoende brede voetpaden voorzien worden.
- Een bijkomende maatregel is de herwaardering van de trage wegen in de verblijfsgebieden en het buitengebied. In Wielsbeke zijn verschillende 'voetwegels' aanwezig die met zeer beperkte maatregelen tot aangename, veilige en kortste voetgangers- en fietsverbindingen uitgebouwd kunnen worden.

4.2.3.2 Fietsrouten netwerk

Naast het voetgangersverkeer is de fiets, weliswaar op iets langere afstanden (5 à 10 km), een duurzame vervoerswijze waaraan uitzonderlijke aandacht moet geschonken worden in het duurzame mobiliteitsbeleid van de gemeente. De fiets kan voor lokale verplaatsingen binnen de gemeente als volwaardig alternatief voor de auto dienen.

Het fietsrouten netwerk streeft naar veilige fietsverbindingen van de woonbuurten naar het centrum van Wielsbeke, het buitengebied en de buurgemeenten. Wielsbeke kent verschillende fietsroutenetwerken:

- het fietsrouten netwerk van het oude mobiliteitsplan,
- het netwerk van het GRS,
- het BFF, Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk,
- het toeristische netwerk van Westtoer.

In het voorstel worden deze samengevoegd en enkele aanpassingen voorgesteld.

Lokale fietsroutes als aanvulling van BFF:

- Molenstraat - Heirweg
- Bavikhoofsestraat - Wielsbeeksestraat - Ooigemstraat - Stationstraat
- Guido Gezellestraat (van de Bavikhoofsestraat tot de Fabiolalaan)
- Vierlindenstraat - R. de Ghellinckstraat - Breestraat
- W.B. Cartonstraat - Roterijstraat - Abeelestraat - Bossenstraat
- Lobeekstraat - Kapellestraat - Schoolstraat
- Kloosterdreef



Figuur 4-6 Wensstructuur fietsinfrastructuur

4.2.3.3 Openbaar vervoernetwerk

Het behoud (en de uitbouw van een kwalitatief openbaar vervoernet is een essentieel onderdeel van een duurzaam mobiliteitsbeleid. Enerzijds biedt het een goed alternatief voor het maken van verplaatsingen met de auto. Anderzijds dient het ook een sociale functie door het bieden van een basismobiliteit, zodat iedereen over een minimaal vervoersaanbod beschikt. De basismobiliteit in Wielsbeke werd ingevoerd in 2005. In 2009 heeft de evaluatie van TTB gebruikers geleid tot volgende conclusies voor Wielsbeke:

- “In dit net ontbreken een aantal hoogwaardige lijnen: Roeselare - Kachtem - Izegem - Ingelmunster - Oostrozebeke - Wielsbeke - Waregem.
- Het aanbodsniveau (aantal bussen) in de gemeenten Wielsbeke, is te laag; hier wordt niet of nauwelijks voldaan aan de geldende normen inzake basismobiliteit.”

Deze visie is door De Lijn in de mobiliteitsvisie 2020 neergelegd. In het algemeen betekent dit: voor de kwaliteitsvolle bereikbaarheid van stad en streek worden snelbussen en verbindende buslijnen ingezet. Op de relaties Tielt – Roeselare en Roeselare – Waregem worden snelbussen ingezet. De regionale ontsluitende buslijnen vormen nog een aanvulling op de spoorgebonden exploitatie en de verbindende buslijnen. Op het regionale niveau wil De Lijn kwaliteitsvol ontsluitend openbaar vervoer aanbieden tussen de kleinstedelijke gebieden, waarbij ook de tussenliggende (belangrijke)

haltes en attractiepolen worden bediend. Om dit te bereiken, zullen bepaalde regionale verbindingen gerealiseerd of geoptimaliseerd moeten worden.

Met de in het Neptunusplan 2020 voorziene ontsluitende streeklijn Waregem - Wielsbeke - Dentergem - Tielt en de snelbus Roeselare - Wielsbeke - Waregem zal de bereikbaarheid van de stations Roeselare, Tielt en Waregem verbeteren. De Lijn wil haar aanbod de komende jaren verder verbeteren via netmanagement. De concrete opties voor Wielsbeke zijn momenteel niet duidelijk.

De gemeente Wielsbeke wenst in elk geval, dat de dienstverlening niet afgebouwd wordt en bijkomende zones voor economische activiteiten en de kantoor- en dienstzone Lobeek door De Lijn bediend worden. De gemeente zal zelf een bedrijfsvervoerplan opstellen en bedrijven ondersteunen bij het opstellen van een bedrijfsvervoerplan.

4.2.3.4 Snelheidsbeleid

Samenhangend met de wegcategorisering en op basis van de snelheidsmetingen kiest de gemeente voor volgend snelheidsbeleid:

- hoofdwegen: 120 km/u
- primaire wegen: 90 km/u of 70 km/u
- secundaire wegen 70 km/u buiten de bebouwde kom en 50 km/u binnen de bebouwde kom
- lokale wegen: 70 km/u buiten de bebouwde kom en 50 km/u binnen de bebouwde kom
- 30 km/u: schoolomgevingen en afgebakende zones.

4.2.3.5 Parkeerbeleid

De huidige parkeerdruk in Wielsbeke is beperkt. Uitbouw van extra parkeervoorzieningen is niet aan de orde, met uitzondering van de nieuwe sporthal in de Lobeekstraat en Den Aert. Bij bouwprojecten zal door een gemeentelijke parkeernorm afwenteling van bewonersparkeren op het openbare domein vermeden worden. De gemeente zal in een parkeersignalisatieplan de parkeerplaatsen aangeven en de routes daar naartoe signaleren.

4.3 Landschap, erfgoed en archeologie

4.3.1 Landschapsatlas & traditionele landschappen (zie kaart 1 in bijlage)

Het beleid zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen benadrukt een globale en gedifferentieerde aanpak van de landschapszorg, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de resterende relictlandschappen. Om een dergelijk landschapsbeleid te onderbouwen wordt een geactualiseerde gebiedsdekkende inventaris van de relictlandschappen als een belangrijk beleidsinstrument gezien. Via de aanwijzing van de relictten kan een beoordeling gemaakt worden van de gaafheid, mede in relatie tot de ideaaltypische karakteristieken van het betrokken traditioneel landschap. Deze inventaris werd uitgewerkt in de zogenaamde 'Landschapsatlas van Vlaanderen - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001.

De atlas vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties.

Deze inventaris omvat zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijbehorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd. Deze komen echter niet voor binnen het plangebied. Ook komen er geen punt- of lijnrelictten voor in het plangebied.

Het plangebied bevindt zich in het traditioneel landschap 'Land van Roeselare – Kortrijk'. De indeling van de traditionele landschappen van Vlaanderen dateert van 1985 en was een eerste poging om de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen op kaart voor te stellen in hun situatie van voor de grote veranderingen. De indeling steunt op zowel fysische en natuurlijke kenmerken zoals reliëf en bodemgesteldheid, als op cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype. Hieruit blijkt het Vlaamse Gewest over een bijzonder grote landschappelijke diversiteit te beschikken, die echter in een steeds sneller tempo teloor gaat.

'Het Land van Roeselare – Kortrijk' heeft volgende kenmerken:

- **Geografische streek:** binnen-Vlaanderen Zandleem- en Leemstreek
- **Structuurdragende matrix:** golvende topografie, vallei en sterk verstedelijkt weefsel
- **Structuurdragende matrix:** golvende topografie, vallei en sterk verstedelijkt weefsel
- **Zichtbare open ruimten:** sterk versnipperde en onregelmatige open ruimten begrensd door bebouwing en infrastructuur
- **Impact bebouwing:** bebouwing vormt in feite de matrix waarin open ruimterelicten voorkomen
- **Betekenis kleine landschapselementen:** beperkt en sterk geïsoleerd

De volgende wenselijkheden m.b.t. de Vlaamse Landschappen worden nagestreefd:

- **Structurele hoofdkenmerken:** sterk verstedelijkt gebied begrepen tussen de Mandel en de Leie met als belangrijkste stedelijke centra Kortrijk, Roeselare;
- **Identiteitsbepalende elementen:** sterk verstedelijkte gemeenten met aan elkaar groeien door lintbebouwing en sterke versnijding door (weg)infrastructuren en industrieterreinen;
- **Erfgoedwaarde:** geen;
- **Autonome ontwikkeling en problemen:** valt onder de regionaal-stedelijke invloedssfeer van Kortrijk; kadastrale oppervlakte Open Ruimte 50-80% in 1989 met een afname van 10% sedert 1980; hoge graad van dichte bebouwing en sterke versnijding; sterke toename woningen sedert 1981;
- **Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkeling:**
 - vrijwaren relict open ruimten; afremmen volledig dichtslibben; actieve landschapsbouw;
 - versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen tegengaan;
 - versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting;

4.3.2 Inventaris bouwkundig erfgoed (zie kaart 2)

Op 14/09/2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

In de hierna volgende tabel worden de relict uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die deel uitmaken van het plangebied van voorliggend RUP, opgelijst. Door de gemeente Wielsbeke werd een afweging opgesteld over het al dan niet behoud van de panden in kwestie. Deze kan gevonden worden in bijlage bij deze toelichtingsnota. De essentie van de evaluatie kan teruggevonden worden in de tabel. Hierbij worden volgende categorieën onderscheiden:

- Categorie A: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde zeer hoog is en die behouden moeten worden. Behoud van het gabarit is noodzakelijk.

- Categorie B: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde minder hoog is en andere factoren meer doorslaggevend zijn. Gebouwen behorend tot categorie B kunnen grondig verbouwd worden mits behoud van de erfgoedelementen en met een architectuur die deze respecteert. Behoud van het gabarit is noodzakelijk.
- Categorie C: geldt voor gebouwen waarvan de erfgoedwaarde laag is en de andere factoren primeren. Deze gebouwen kunnen afgebroken worden.
- Categorie D: geldt voor relictten: deze zijn zowel van historische en emotionele waarde en dienen behouden te blijven. Door omstandigheden, aanpassing wegenis, betere omgeving, bouwproject e.d., kunnen deze relictten verplaatst worden, zij het binnen een redelijke omtrek.

Voor het categoriseren van gebouwen en relictten worden volgende factoren in overweging genomen, de belangrijkheid volgens de volgorde van de factoren:

1. De erfgoedkenmerken zijn nog in sterke mate aanwezig, niet enkel in aantal maar ook in kwaliteit.
2. De staat van het gebouw wordt afgewogen t.o.v. de nog aanwezige erfgoedwaarden, bv. sterk verbouwde gebouwen met restanten van erfgoed.
3. De inplanting van het gebouw t.o.v. de omgeving en het openbaar domein, verkeerskundig, veiligheid.
4. De fysieke staat van het gebouw: niet enkel bouwkundig maar ook naar functionaliteit.
5. Het algemeen voorkomen is wellicht een subjectief gegeven maar kan in kleine mate meespelen.

Deze categorieën worden vertaald in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

RELICT_ID	NAAM	STRAAT	HUISNR	EVALUATIE
89498	Oud woonhuis, thans volgens kadaster dienstdoend als bergplaats	Ridder de Ghellinckstraat	30	C (sloopvergunning verleend)
89453	Kleine hoeve	Gaverstraat	2	C
89452	Onze-Lieve-Vrouwkapel, gelegen bij erfoprit van een hoeve (nr. 1)	Breestraat	zonder nummer	A
89520	Neoclassicistische herenwoning uit 1875 met achterliggende vlasfabriek	Rijksweg	490	A
89519	Historische hoeve	Rijksweg	407	C (werd volledig herbouwd en uitgebreid)

Tabel 4.1 Items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed

4.3.3 Beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten

Er bevinden zich geen beschermde landschappen, dorpsgezichten of monumenten binnen het plangebied van voorliggend RUP.

4.4 Open ruimtebeleid

4.4.1 Biologische waarderingskaart (zie kaart 3)

De biologische waarderingskaart is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking in Vlaanderen en Brussel. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. Hiertoe werd een uniforme evaluatie van het

volledige Vlaamse gewest gemaakt voor wat betreft plantengroei, grondgebruik en kleine landschapselementen. De inventarisatie werd opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO).

Verspreid over het plangebied komen beperkte fragmenten voor die gekarteerd zijn binnen de BWK:

- In het noorden een biologisch waardevol gebied van beperkte oppervlakte, met volgende bwk-eenheden: loofhoutaanplant (exclusief populier) (n), Zomereik (*Quercus robur*) (que), soortenarm permanent cultuurgrasland (hp), houtkant met dominantie van Beuk (*Fagus sylvatica*) (khf-)
- Ook in het noorden een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, met volgende bwk-eenheden: minder dichte bebouwing met beplanting, tuinen, ... (ua), een bomenrij met gemengd loofhout (kbgml), houtkant of oude heg (kh-)
- In het zuiden een biologisch waardevol element met volgende bwk-eenheid: goed ontwikkelde hoogstamboomgaard (kj+)
- In het westen een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met volgende bwk-eenheden: soortenarm permanent cultuurgrasland (hp), bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix* sp.) (kbs), bomenrij met dominantie van populier (*Populus* sp.) (kbp).
- Nog in het westen een biologisch waardevolle zone met volgende bwk-eenheden: loofhoutaanplant (exclusief populier) (n), Zwarte Els (*Alnus glutinosa*) (alng).
- Deels langs de Sparrestraat, deels langs een naamloze waterloop een biologisch waardevolle zone in de vorm van een bomenrij met dominantie van Els (*Alnus* sp.) (kba).

4.4.2 **VEN en IVON (zie kaart 4)**

De centrale doelstelling van het Vlaams gebiedsgericht natuurbeleid is de realisatie van een voldoende omvangrijke en samenhangende 'natuurlijke structuur' van Vlaanderen. Om dit te bereiken dient eerst het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verweving- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend te worden.

Het VEN, dat bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), wordt afgebakend door Vlaanderen in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

Het IVON bestaat uit NVWG (natuurverwevingsgebieden) en NVBG (natuurverbindingsgebieden). De NVWG wordt afgebakend in het RSV. De NVBG worden echter afgebakend door de provincie, zij het in functie van de reeds door het Vlaams Gewest afgebakende GEN, GENO en NVWG en aan de hand van richtlijnen opgesteld op Vlaams niveau.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het VEN 1e fase of Vlaams Ecologisch Netwerk staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen. De afbakening van de NVGB werd nog niet beëindigd.

Binnen het plangebied van voorliggend RUP bevinden zich noch gebieden van het VEN noch van het IVON. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied betreft de West-Vlaamse Leievallei, wat een grote eenheid natuur is (GEN) en zich op zo'n 2 kilometer van het meest oostelijke punt van het plangebied bevindt.

4.4.3 **Natura 2000 (zie kaart 5)**

In 1979 werd door de Europese Gemeenschap de Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand uitgevaardigd, beter bekend als de **Vogelrichtlijn**. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te

bevorderen. Volgens artikel 4 van deze Richtlijn moeten er speciale beschermingsmaatregelen getroffen worden voor de leefgebieden van een aantal vogelsoorten, vermeld in de zogenaamde Bijlage I van de richtlijn. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten (onder andere watervogels en ganzen) beschermen. Als belangrijkste maatregel dient elke lidstaat Speciale Beschermingszones (SBZ – V) aan te wijzen op basis van opgegeven selectienormen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Ook buiten deze beschermingszones moeten de lidstaten zich inzetten om de vervuiling en verslechtering van de leefgebieden van de soorten te voorkomen. In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal Speciale Beschermingszones, Vogelrichtlijngebieden of kortweg SBZ-V genoemd, aangeduid.

De continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten zijn een centrale zorg in het milieubeleid van de Europese Unie (EU). Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde ‘**Habitatrichtlijn**’), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Bij deze richtlijn werd een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat “**Natura 2000**” is genoemd. Dit netwerk bestaat uit “speciale beschermingszones” die door alle lidstaten werden aangewezen overeenkomstig de bepalingen van deze richtlijn (de zogenaamde ‘Habitatrichtlijngebieden’ of SBZ – H), alsmede uit de speciale beschermingszones die uit hoofde van de vogelrichtlijn zijn ingesteld (zogenoemde Vogelrichtlijngebieden).

Het plangebied van voorliggend RUP bevindt zich niet in Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde zijn de bossen en heiden van zandig Vlaanderen, gelegen op ± 12km, en de bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen, gelegen op ± 10,5km.

4.5 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

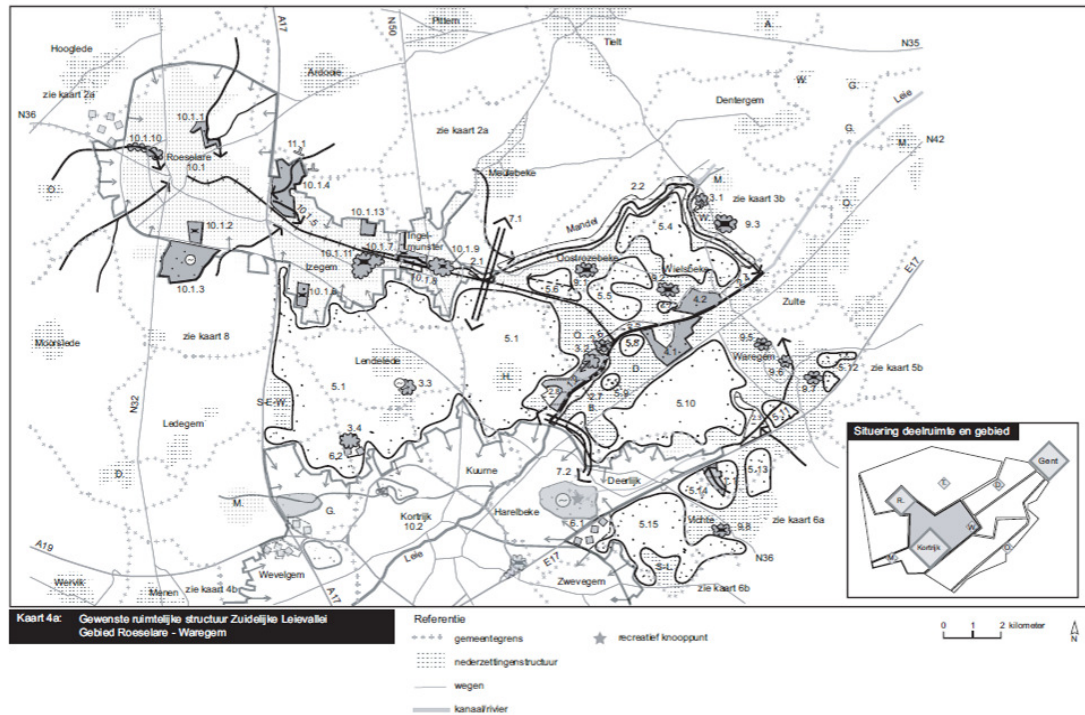
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Samen met de natuur- en landbouworganisaties maakte de Vlaamse regering in 1997 de afspraak om te evolueren naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied. Dat is een toename met 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha landbouwgebied.

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio’s. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

De Vlaamse overheid drukte in de omzendbrief RO/2010/01 nog haar bezorgdheid uit voor het integrale behoud van dit gebied voor de agrarische sector en stelt dat de mogelijkheden om dit gebied voor andere functies dan de agrarische te ontwikkelen zullen worden beperkt, er zal een zeer conservatieve houding worden aangenomen bij het beoordelen van projecten.

In 2006 stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek, die resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma (beslissing Vlaamse Regering 24 oktober 2008). In deze ruimtelijke visie wordt de agrarische open ruimte rondom het plangebied **herbevestigd** en beschreven als ‘Landbouwgebied tussen de Oude Mandel en de as Oostrozebeke en Wielsbeke’, als onderdeel van de ‘zuidelijke Leievallei’.

Het landbouwgebied in en rond het plangebied van voorliggend RUP is herbevestigd.



Figuur 4-7 Gewenste ruimtelijke structuur Zuidelijke Leievallei – Gebied Roeselare-Waregem

In deze sterk verstedelijkte deelruimte is de Leievallei ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In de Leiemeersen vormt natuur de hoofdfunctie samen met integraal waterbeheer, soms een nevenfunctie met landbouw. Er is ruimte voor herstel van de natuurlijke rivierdynamiek. Tussen en in de sterk verstedelijkte gebieden spelen landbouw, natuur en recreatief groen een cruciale rol in het bewaren en versterken van de resterende open ruimte gebieden. Het vergroten van het areaal (randstedelijke) recreatieve groengebieden is belangrijk.

De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Zuidelijke Leievallei is opgebouwd uit de volgende ruimtelijke concepten. De voor het plangebied relevante concepten worden in het vet weergegeven en uitvoeriger besproken:

- Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in de Leievallei en in beekvalleien met ruimte voor waterberging;
- Behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen met ruimte voor waterberging;
- Samenhangende boscomplexen en patronen van verspreide bosfragmenten behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en of landschapselementen;
- **Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw:**
 - In deze aaneengesloten landbouwgebieden wordt de land- en tuinbouwsector als ruimtelijke drager gevrijwaard. Landbouw is er de hoofdfunctie.
 - Binnen het landbouwgebied komen kleine landschapselementen voor (dreden, houtkanten, hagen, knotbomen, beken, sloten, poelen, ...) die relict vormen van het traditionele landschap. Er wordt gestreefd naar het behoud en via stimulerende maatregelen, het versterken van een raamwerk van deze elementen, zodat een landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd wordt, zodat de regionale identiteit versterkt wordt, en zodat de overgang tussen natuurkernen en landbouwgebieden minder scherp

wordt. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de verbindende functie van dit netwerk tussen de valleicomplexen.

- Het open landschappelijk karakter van de historische kouters dient gevrijwaard te worden.
 - De waardevolle landbouwgebieden, gelegen in een landschap onder verstedelijkingsdruk, vervullen een rol als open ruimte corridor in het stedelijke netwerk van Vlaams niveau Kortrijk-Menen-Roeselare-Waregem. De grondgebonden landbouw kan zorgen voor een landschappelijke visuele openheid.
 - In de overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.
- Mozaïeklandschap: behoud en versterking van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw;
 - Vrijwaren van waardevolle open ruimteverbindingen;
 - Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen: kanaal en beken;
 - Behoud en versterken van parken en kasteeldomeinen;
 - Ontwikkelen van recreatieve groengebieden;
 - Behoud en versterking van (complexen van) ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw;
 - Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden;

4.6 Decreet integraal waterbeleid

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten. Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

4.6.1 Waterlopen (zie kaart 6)

De Gaverbeek (cat.2) bevindt zich binnen het plangebied van voorliggend RUP.

Daarnaast komen enkele kleinere onbevaarbare, naamloze waterlopen voor in het plangebied, geklasseerd volgens cat. 3.

4.6.2 Bekkenbeheerplan

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledige grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheerplannen en de bijhorende deelbekkenbeheerplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Het plangebied is gelegen in het Leiebekken. Het Vlaamse Leiebekken omvat 982 km² of 7% van het Vlaamse grondgebied. Het Leiebekken is integraal onderdeel van het internationale "Bekken Leie en Deule" (3886 km²), dat op haar beurt onderdeel is van het internationale Stroomgebied van de

Schelde. Voor het studiegebied en omgeving werden geen specifieke acties in het bekkenbeheerplan opgenomen.

4.6.3 Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden). Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

4.6.3.1 Erosiegevoeligheid (zie kaart 8)

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets is een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerosiekaart', uitgevoerd door de onderzoeksgroep fysische en regionale geografie van de K.U. Leuven in opdracht van de afdeling Land van het vroeger AMINAL. De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de bevoegde instantie.

Binnen het plangebied bevinden zich nagenoeg geen erosiegevoelige gebieden.

4.6.3.2 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (zie kaart 9)

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

Type 1: zeer gevoelig

De zeer gevoelige gebieden zijn afgebakend aan de hand van de kaart van de Natuurlijk Overstroombare Gebieden (NOG kaart). De NOG-kaart is gebaseerd op de bodemkaart waarbij de bodemprofielen van alluviale, colluviale en poldergronden afgebakend zijn. De NOG gebieden met uitzondering van colluvia zijn afgebakend als type 1 gebied. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 2: matig gevoelig

Onder de matig gevoelige gebieden vallen alle gebieden die niet tot type 1 (zeer gevoelig) of type 3 (weinig gevoelig) behoren. Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 3: weinig gevoelig

Onder de weinig gevoelige gebieden vallen alle gebieden waar er een aquitard (meestal een kleilaag) op geringe diepte voorkomt of het grondwaterpeil diep staat en die niet tot type 1 (zeer gevoelig) behoren. Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Het overgrote deel van het plangebied wordt beschouwd als zijnde matig gevoelig voor grondwaterstroming. Plaatselijk komen zones voor die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming, voornamelijk langs de waterlopen in het plangebied.

4.6.3.3 Infiltratiegevoeligheid (zie kaart 10)

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems en behoeve van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het plangebied is voor het overgrote deel infiltratiegevoelig. De grondwaterstromingsgevoelige zones worden aangeduid als niet infiltratiegevoelig.

4.6.3.4 Watertoets 2011 (zie kaart 7)

Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd. Een belangrijke wijziging houdt in dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Die kaart geeft aan welke adviesinstanties moeten adviseren over het voorontwerp RUP en vormt de basis om na te gaan of er nadelige effecten op het watersysteem kunnen optreden. Vermits het watertoetsbesluit oplegt dat de overheid die een beslissing neemt over een plan de watertoets moet uitvoeren en er geen overgangsregeling in het besluit is opgenomen, betekent dit dat vanaf 1 maart 2012 bij de beslissing over de vaststelling van zowel het ontwerp als het definitief RUP de watertoets moet baseren op deze nieuwe kaart.

De overstromingskaart geeft aan dat het plangebied voor het overgrote deel niet wordt aangeduid als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig. Een kleiner deel van het plangebied, in het westen langs de Gaverbeek, wordt aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

5 Juridisch kader

5.1 Samenvattend overzicht

TYPE	
Gewestplan	Gewestplan nr. 6 Roeselare-Tielt
Herbevestigde agrarische gebieden	Ja
Plannen van aanleg	
APA	Neen
BPA	Neen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	
Gewestelijk RUP	Neen
Provinciaal RUP	Neen
Gemeentelijk RUP	Neen
Verkavelingsvergunningen (geldig)	Zie plan bestaande en juridische toestand
Beschermingen	
Beschermde monumenten	Neen
Beschermde stads- of dorpsgezichten	Neen
Beschermde landschappen	Neen
Vogelrichtlijngebied	Neen
Habitatrichtlijngebied	Neen
Weidevogels	Neen
VEN	Neen
Natuurreservaten	Neen
Beschermingszone grondwaterwinning	Neen
Overstromingsgebieden Vlaanderen: risicozone overstromingen	Neen
Onbevaarbaar	Gaverbeek (cat. 2) Naamloze waterlopen (cat. 3)
Bevaarbaar	Neen

Tabel 5.1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

5.2 Gewestplan (zie kaart 12)

Volgens het gewestplan nr. 6 Roeselare-Tielt (K.B. 17/12/1979) heeft het plangebied bestemmingsmatig een versnipperd karakter. Het bestaat uit zgn. postzegels van ambachtelijke bedrijven en KMO's en milieubelastende industrieën, afgewisseld met grotere stukken landbouwgebied en woongebieden met landelijk karakter.

5.3 Verkavelingsvergunningen

De goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen die worden opgeheven met voorliggend RUP zijn weergegeven op het grafisch plan en zijn opgelijst onder art. 0.1. van de stedenbouwkundige voorschriften.

5.4 Atlas der trage wegen (zie kaart 13)

Binnen het plangebied van voorliggend RUP komen verschillende trage wegen voor. In onderstaande worden deze gecategoriseerd in buurtwegen (chemins) en voetwegen (sentiers).

Buurtwegen:

- Chemin n° 5: komt deels overeen met de huidige Rijksweg
- Chemin n° 6: komt overeen met de huidige Ridder De Ghellinckstraat
- Chemin n° 7: komt overeen met de huidige Papestraat
- Chemin n°11: komt deels overeen met de huidige Gaverstraat, deels met de huidige Pannenstraat

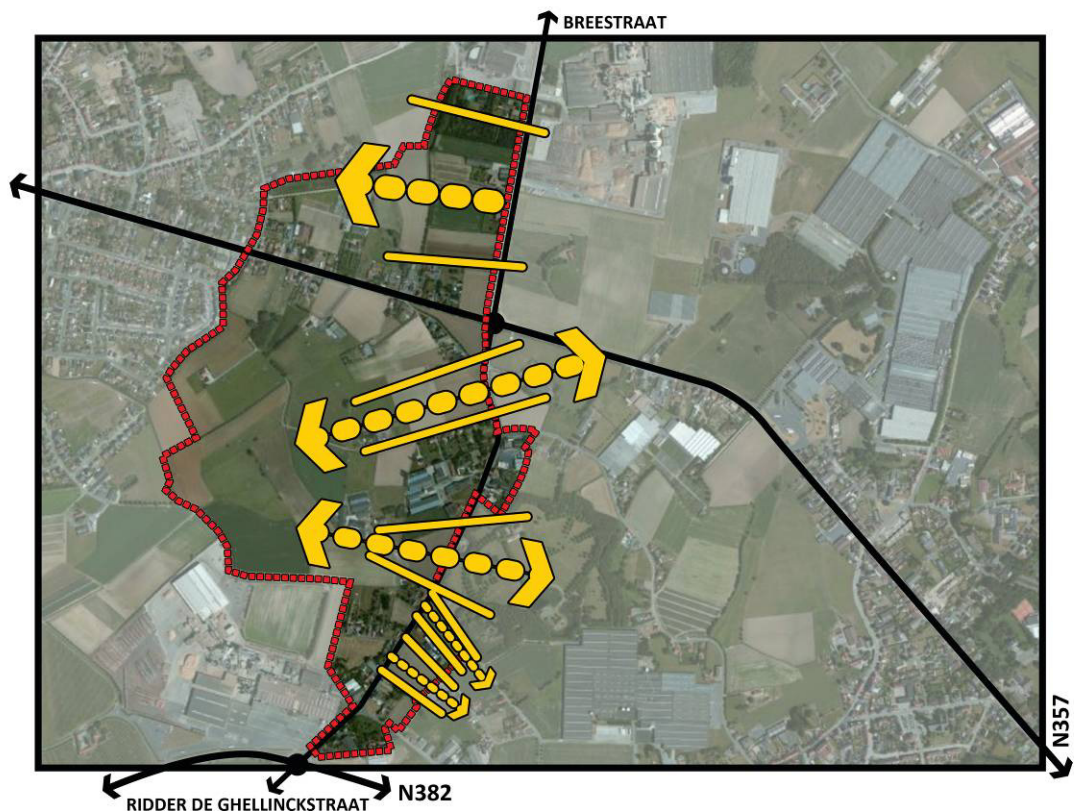
Voetwegen:

- Sentier n° 20: niet langer herkenbaar in het plangebied

6 Visie op het plangebied

6.1 Bebouwde korrels in de open ruimte

De analyse van de bestaande feitelijke toestand (zie hoofdstuk 3) heeft duidelijk aangetoond dat de afwisseling van bebouwde korrels met open agrarisch gebied kenmerkend is voor het plangebied van voorliggend RUP. Om verdere versnippering van de 'gefragmenteerde tussenruimte' (zie 4.1.3.3) te voorkomen, wordt gestreefd naar een consolidatie van deze clusters van bebouwing. Nog los van hun functionele invulling, dient er in eerste instantie te worden over gewaakt dat de huidige bebouwing niet nog verder uitdeint. Hiertoe dienen bebouwbare zones duidelijk te worden gedefinieerd en wordt tegelijk het agrarisch gebied dat tot aan de Ridder De Ghellinckstraat doordringt, bouwvrij gehouden. De open doorzichten en perspectieven naar het achterland die hier ontstaan, zijn immers kwalitatief van aard en dienen behouden te blijven.



Figuur 6-1 Doorzichten naar het agrarisch achterland

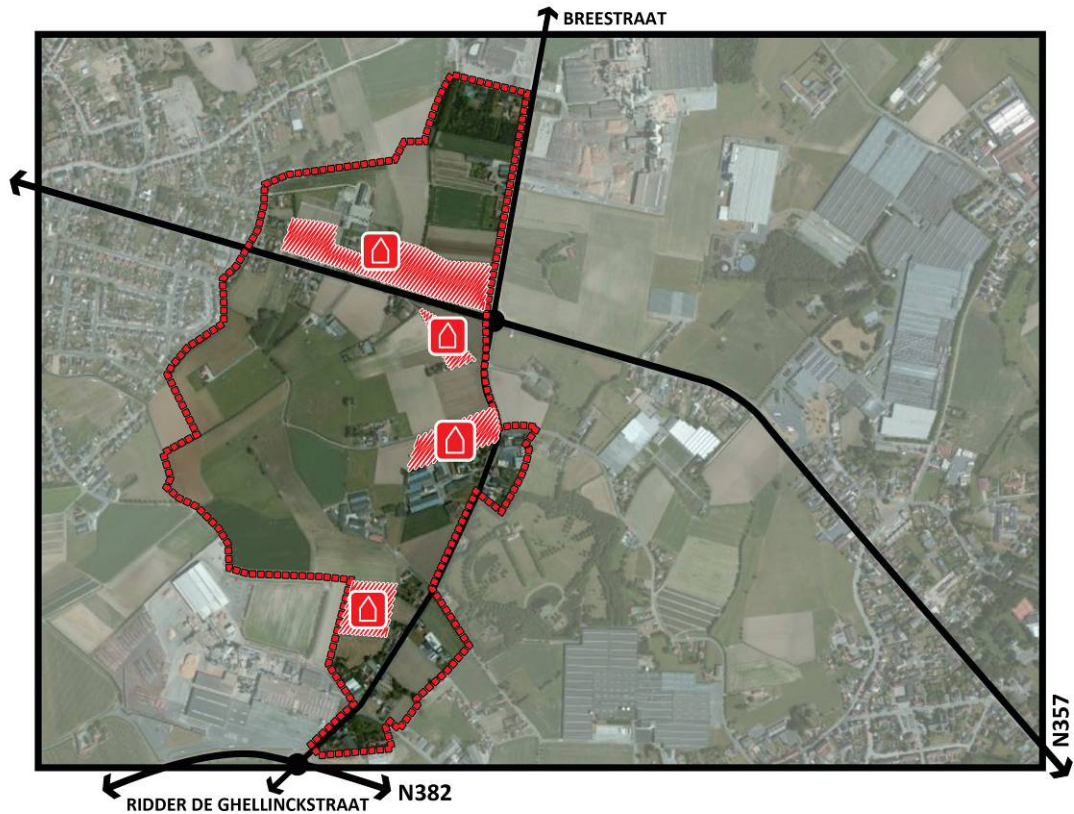
6.2 Functionele gradatie

Binnen de analyse van de bestaande feitelijke toestand werd evenzeer aangetoond dat er op het vlak van functionele invulling diverse clusters te onderscheiden zijn, nl. clusters met hoofdzakelijk de woonfunctie, hoofdzakelijk bedrijvigheid of een verweving van de beide. Vooral in deze laatste verzameling is het van groot belang de juiste nuances te leggen naar de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

6.2.1 Woonclusters

Binnen het plangebied situeren zich vier duidelijke clusters met louter de woonfunctie, nl. langs de Sparrestraat, langs een doodlopend deel van de Ridder De Ghellinckstraat richting het westen, langs een uitloper van de Rijksweg en langs de Rijksweg zelf. Dit zijn woongebieden die niet rechtstreeks gericht zijn op de centrale hoofdas gevormd door de Ridder De Ghellinckstraat en bijgevolg een veel

minder dynamisch karakter hebben. Het zijn m.a.w. de woongebieden met het hoogste leefbaarheidsgehalte, voornamelijk door hun rustigere ligging (met uitzondering van de cluster gelegen langs de Rijksweg). Om deze residentiële kwaliteit te behouden en te versterken, dient erover te worden gewaakt dat in deze zones de mogelijke nevenfuncties beperkt worden gehouden. Bovendien moeten op de plekken waar er confrontatie ontstaat met bedrijvigheid er voldoende garanties worden gedefinieerd om overlast te beperken. Binnen deze woonclusters wordt m.a.w. wonen en werken maximaal van elkaar gescheiden.

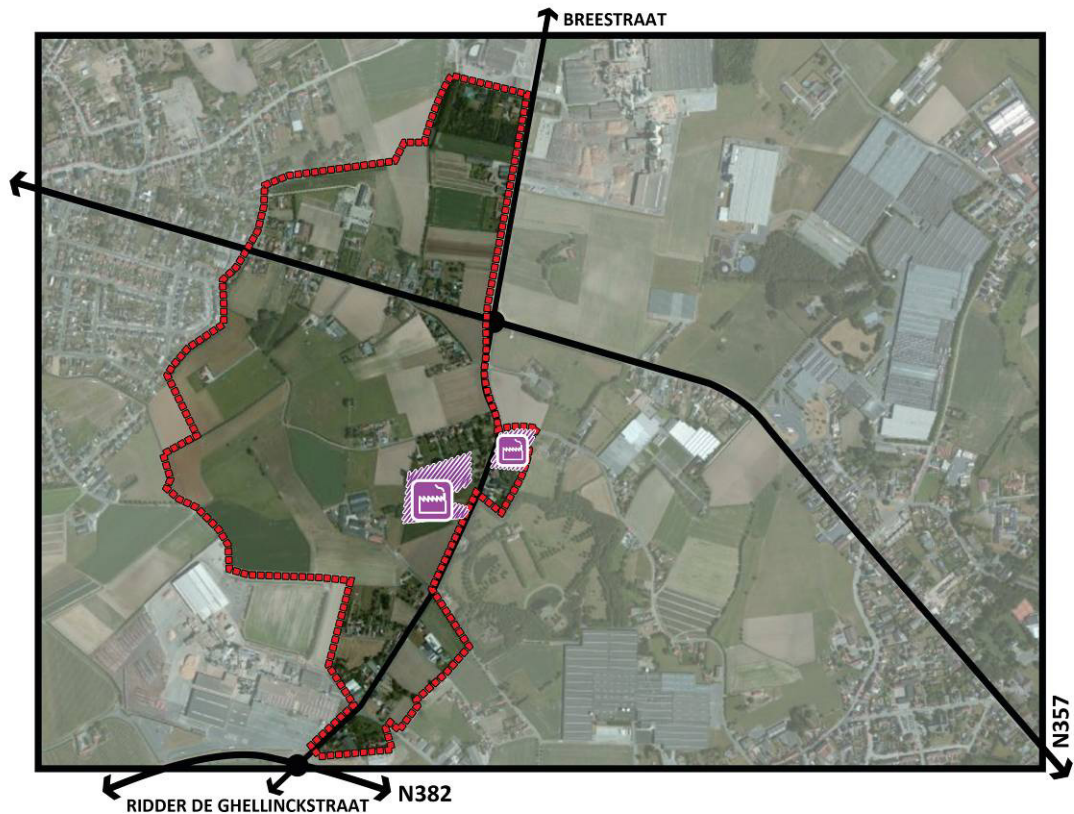


Figuur 6-2 Woonclusters

6.2.2 Clusters van bedrijvigheid

Er tekenen zich twee clusters van bedrijvigheid duidelijk af binnen het plangebied. Enerzijds is er de cluster ten zuiden van de woningen langs de Sparrestraat (NV Galle – verwerking van linnen, zijde, jute, hennep, vlas, Gafaco – vervaardiging van stoffen), anderzijds de bedrijvigheid onmiddellijk ten zuiden van de Reynaertstraat (Indumess – industriële messen, Eric Vermeersch – transport). Bij deze clusters gaat het over bedrijvigheid van een grotere schaal, waarbij het van groot belang is dat deze ontsloten wordt rechtstreeks op de Ridder De Ghellinckstraat. Hierdoor worden de woonclusters gevrijwaard van verkeer en overlast en zijn de bedrijven optimaal bereikbaar.

Wanneer binnen een dergelijke cluster een woning wordt opgetrokken, dient dit steeds te gebeuren **in functie van de aldaar gevestigde bedrijvigheid**. Het bouwen van woningen voor particulieren, die niet gelieerd zijn aan het bedrijf, moet er worden vermeden, omwille van het lagere leefbaarheidsgehalte.



Figuur 6-3 Clusters van bedrijvigheid

6.2.3 Gemengde clusters

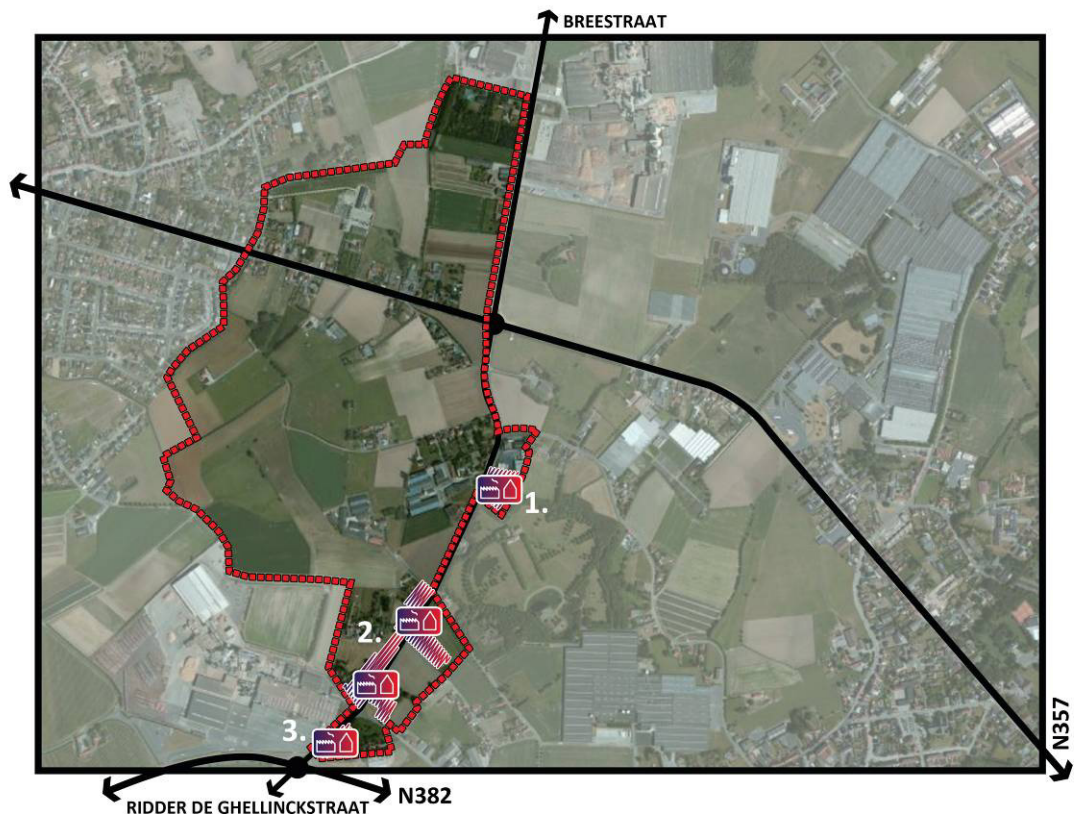
De gemengde clusters betreffen veelal een verweving van de woonfunctie met kleinere KMO's. Ze kenmerken zich als lintbebouwing langs het zuidelijke deel van de Ridder De Ghellinckstraat, waarbij de woning veelal aan de straatzijde is gesitueerd, met daarachter de gebouwen voor bedrijvigheid. Woningen met louter de residentiële functie komen hier even vaak voor als gecombineerd met KMO-activiteiten. Bij deze clusters spreekt men dus eerder van **wonen verweven met bedrijvigheid**, in plaats van wonen in functie van bedrijvigheid.

Binnen deze zones moet het de bedoeling zijn om gericht keuzes te maken wat betreft wonen vs. bedrijvigheid. Afhankelijk van de situering wordt gekozen om mengvormen toe te staan, dan wel om net focus te leggen op de ene of de andere functie. Op Figuur 6-4 worden de drie clusters aangeduid met een nummer. In cluster 1 zal de focus worden gelegd op vormen van verweving tussen wonen en bedrijvigheid. In cluster 2 (het zuidelijke lint langs de Ridder De Ghellinckstraat) kunnen bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, maar worden geen nieuwe toegestaan. Ook hier wordt dus gestreefd naar mengvormen van wonen en bedrijvigheid, maar met een grotere klemtoon op de woonfunctie. In cluster 3 wordt gekozen voor de bestemming bedrijvigheid.

De aard van de bedrijvigheid mag de draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet overschrijden, het schaalniveau mag niet te groot worden en er mag geen hinder worden veroorzaakt voor de omliggende functies. De mate waarin een bedrijf verweven wordt in de woongebieden wordt uitgedrukt door diverse criteria:

- Het **economisch profiel** van de activiteit: dit aspect behandelt de tewerkstelling, plaatsgebondenheid, uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsdynamiek van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn:
 - Relatie met de woonbuurt, verweving en draagkracht per straatdeel;
 - Relatie met andere bedrijven of handelszaken;
 - Beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein.

- Het **mobiliteitsprofiel** van de activiteit: dit aspect behandelt de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en het verloop van verkeersstromen van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn:
 - Verkeersgenererend karakter van de activiteit;
 - Parkeerdruk en -intensiteit.
- Het **ruimtelijk profiel** van de activiteit: dit aspect behandelt de schaal van de inplanting, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie. Beoordelingscriteria zijn:
 - Grondoppervlakte en het volume van de activiteit;
 - De afstand tot bewoning, de ligging binnen het perceel en de afscherming tegenover de woonfunctie;
 - Het percentage niet-woonfuncties in de percelen palend aan het perceel in kwestie;
 - De afstand tot beschermde monumenten, dorps- of stadsgezichten.
- Het **milieuprofiel** van de activiteit: dit aspect behandelt specifiek de invloed van de activiteit op de kwaliteit van het omgevend woonmilieu. Beoordelingscriteria zijn:
 - Geluids-, stank- of trillingshinder;
 - Brandgevaar;
 - Water-, bodem- of luchtvervuiling.

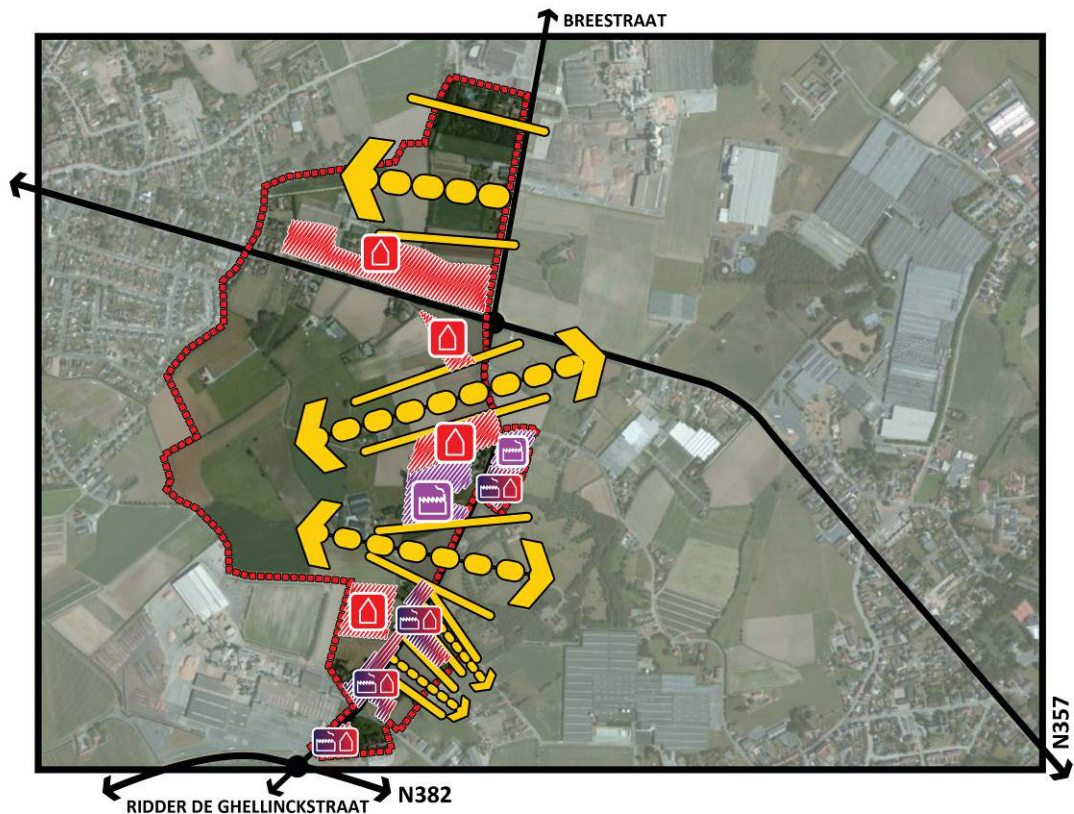


Figuur 6-4 Gemengde clusters

6.2.4 Structuurschets

Samengevat is voorliggend RUP een oefening op nuances: door de jaren heen is het plangebied versnipperd door tal van postzegels met diverse bestemmingen in het gewestplan. In eerste instantie

moet het nu de bedoeling zijn de bestaande bebouwing te consolideren en zo compact mogelijk te houden. De open ruimte, die het plangebied op diverse plekken nog binnendringt, blijft hiertoe maximaal bouwvrij (louter bouw mogelijkheden voor de landbouwer in kwestie, rekening houdend met strikte voorwaarden en zoveel mogelijk gekoppeld aan bestaande landbouwzetels). De Ridder De Ghellinckstraat wordt een gevarieerde activiteitenas, rechtstreeks geflankeerd door een verweving van werken en wonen in de vorm van eerder kleinschalige KMO's, vrije beroepen, e.d. Bedrijvigheid kan hier niet zonder de woonfunctie bestaan. De aantakende tangenten worden als louter residentieel bestemd. Hier wordt geen bedrijvigheid toegelaten. Eerder grootschalige bedrijven blijven wat betreft inplanting van de gebouwen op een grotere afstand van de Ridder De Ghellinckstraat, maar zijn er wel rechtstreeks op ontsloten. De woonfunctie kan er worden in ondergebracht, maar dan louter in functie van het bedrijf.



Figuur 6-5 Structuurschets

6.2.5 Planologische overwegingen op microniveau

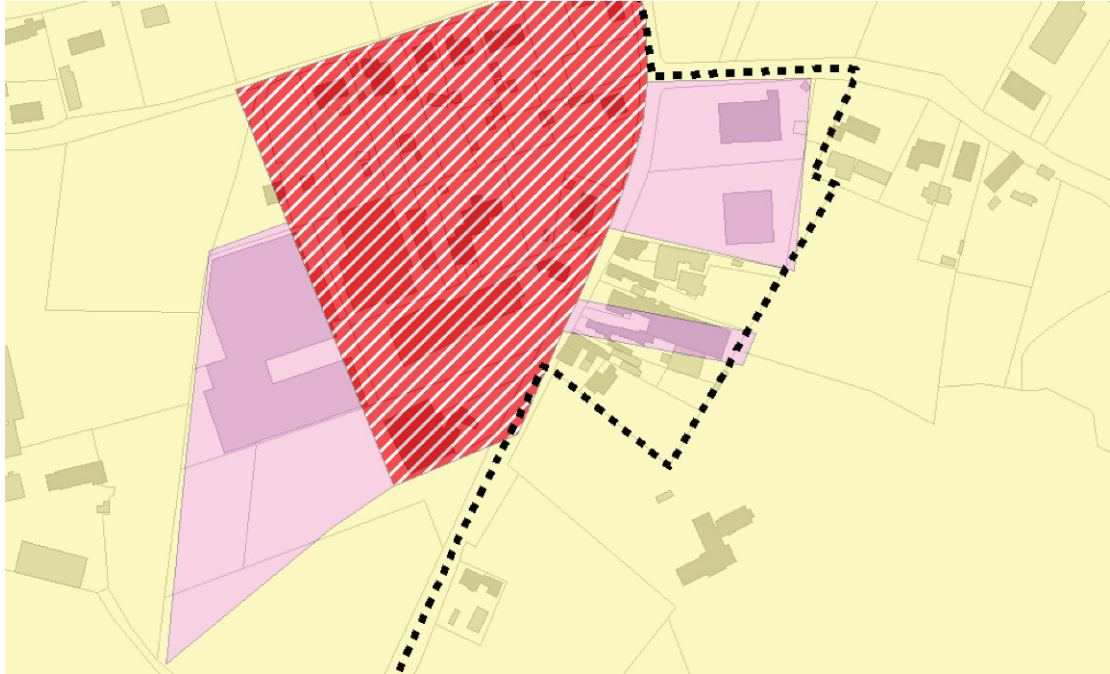
6.2.5.1 Planologische opties t.h.v. de 'KMO-spie'

Figuur 6-6 geeft een detailbeeld van de huidige planologische bestemmingen volgens gewestplan. Ten westen van de Ridder De Ghellinckstraat bevindt zich een spievormige KMO-zone, met nog een aantal onbenutte gronden, aansluitend op het daar gelegen woongebied met landelijk karakter. Ten oosten van de Ridder De Ghellinckstraat situeren zich twee KMO-zones, met tussenliggend enkele zonevreemde woningen met eventuele nevenactiviteiten (o.a. een garage) in landbouwgebied.

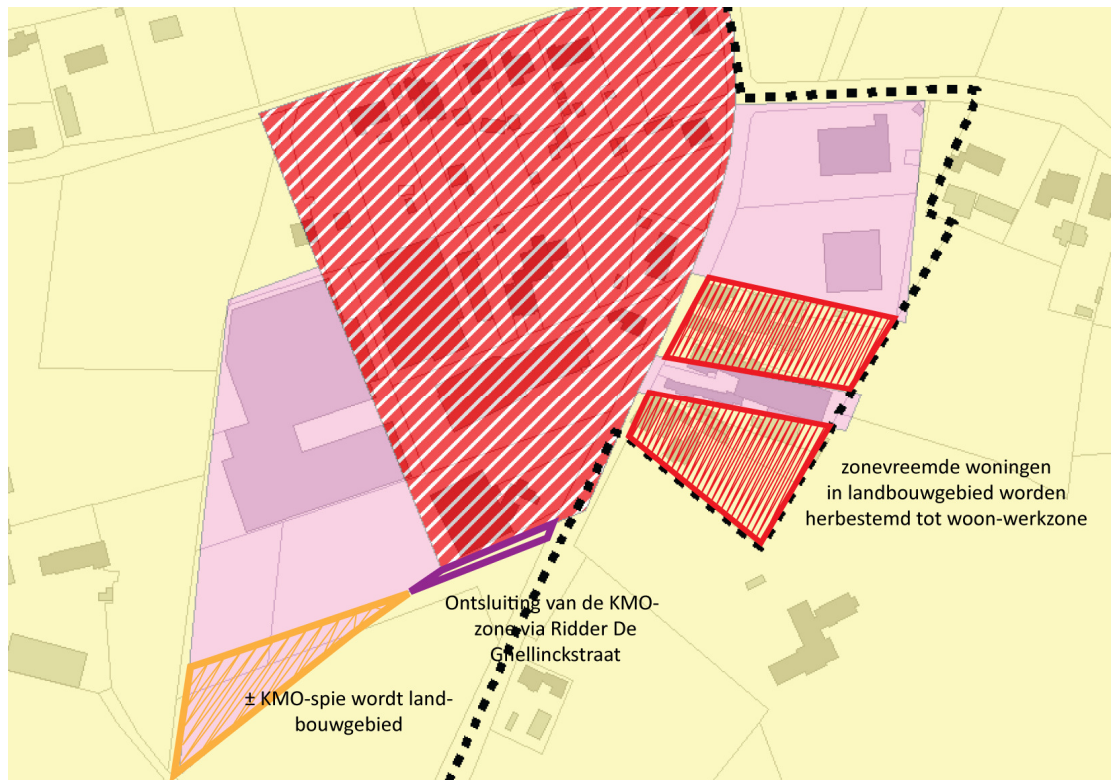
Het GRS beschrijft de optie om:

- Ofwel de praktisch moeilijk invulbare (door de spievorm) KMO gronden te verschuiven richting Ridder De Ghellinckstraat, om zo een tweetal nieuwe kavels langs laatstgenoemde te creëren;
- Ofwel de spie te schrappen en de zonevreemde woningen aan de overzijde van de Ridder De Ghellinckstraat zone-eigen te maken.

Er wordt gekozen om laatstgenoemde optie te realiseren. Optie 1 zou een verdere verlinting langs de Ridder De Ghellinckstraat in de hand werken, wat ruimtelijk niet gewenst is. Het scenario dat wordt vertaald met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is geïllustreerd in Figuur 6-7. De nog ongebruikte KMO-gronden kunnen worden ingevuld met een uitbreiding van de bestaande bedrijven, maar evenzeer met eventuele nieuwe bedrijven, waardoor het aangewezen is een strook voor ontsluiting te bestemmen die rechtstreeks de verbinding maakt met de Ridder De Ghellinckstraat.



Figuur 6-6 Bestaande juridische toestand (gewestplan) t.h.v. de centrale bebouwingscluster (met o.a. het bedrijf Gafaco)



Figuur 6-7 Beoogde planologische optie

6.2.5.2 Herbestemmingen in functie van de bestaande toestand

Er worden een aantal herbestemmingen doorgevoerd t.o.v. het vigerende gewestplan, voornamelijk op basis van de bestaande toestand:

- Helemaal in het zuiden van het plangebied, onmiddellijk ten oosten van de Ridder De Ghellinckstraat, bevindt zich een zone die op vandaag bestemd is als zone voor milieubelastende industrieën. Deze bestemming is voorbijgestreefd en krijgt een 'downgrade' naar zone voor bedrijvigheid, met een focus op KMO, verenigbaar met de omgeving.
- De diepe achtertuinen bij de wooncluster in de zuidelijke helft van het plangebied krijgen een woonbestemming in plaats van de huidige agrarische bestemming. De tuinen dienen evenwel bouwvrij te blijven. Het is niet de bedoeling om hier een bijkomende ontwikkeling van woningen in tweede lijn toe te staan. Het betreft louter een bestemmingsmatige correctie op basis van de huidige kadastrale eigendomstoestand.
- Zoals eerder vermeld (zie 6.2.5.1), worden de zonevreemde woningen t.h.v. de centrale bebouwingscluster zone-eigen gemaakt als woon-werkzone. Verder worden geen zonevreemde woningen of andere gebouwen geregulariseerd.
- In het noorden van het plangebied bevinden zich nog twee KMO-postzegels, aansluitend op het woonlint langs de Rijksweg. De oostelijk gelegen KMO-zone wordt opgeheven en herbestemd naar landbouwgebied, de westelijke blijft behouden. De argumentatie hiervoor komt uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en kan in deze toelichtingsnota gevonden worden onder hfdst. 4.1.3.5.

6.3 Ruimte voor beweging

Wat opvalt, is de sterk fluctuerende voorbouwlijn langs de volledige Ridder De Ghellinckstraat. Op bepaalde plaatsen staan gebouwen op de rooilijn gesitueerd, wat naar de toekomst niet langer aangewezen is. Daarom wordt voorgesteld om de voorbouwlijn op minstens 6 meter van de rooilijn te brengen. Dit brengt diverse voordelen met zich mee: men creëert ruimte voor de gegeneerde parkeerbehoefte op het eigen terrein, de afstand t.o.v. de weg wordt groter, waardoor iets meer buffer ontstaat t.a.v. de overlast veroorzaakt door het verkeer op de Ridder De Ghellinckstraat (waaronder het vrachtverkeer dat zal intensiveren na de heraanleg van de straat), het wegprofiel wordt visueel breder en overzichtelijker, wat leidt tot een groter veiligheidsgevoel, enz.

7 Screening van de Plan-MERplicht: verzoek tot raadpleging

7.1 Beschrijving plan en afbakening plangebied

Zie hoofdstukken 1, 2 en 3.

7.2 Bepalen van de plan-MERplicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan de regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ?
>> RUP's vallen onder deze definitie;
- Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM ?
>> dit is het geval indien:
 - o Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
 - o Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP 'Ridder De Ghellinckstraat' valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht ?
>> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - o Plannen die "van rechtswege" plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande "screening" vereist):
 - Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004 (project-MER-plicht) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
 - Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden;
 - o Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> "screeningplicht"

- Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het RUP 'Ridder De Ghellinckstraat' heeft geen betrekking op een project vermeld in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004. Rubriek 10a (industrieterreinontwikkeling) van bijlage II behelst nl. oppervlaktes van 50ha of meer (zo ook voor rubriek 13). De zones voor bedrijvigheid binnen het RUP zijn vele malen kleiner. Mogelijks kan het betrekking hebben op een project vermeld in bijlage III. Het RUP zou kunnen beschouwd worden als een industrieterreinontwikkeling onder rubriek 10a, echter de uitvoering van het RUP kan beschouwd worden als een kleine wijziging. Een kleine wijziging is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten tengevolge van de uitvoering van het plan veroorzaakt. In principe komen er juridisch gezien geen substantiële bijkomende bouw mogelijkheden met voorliggend RUP. Enkel worden een aantal planologische optimalisaties ondernomen, waardoor bv. bedrijfsgronden beter ontsloten worden en makkelijker tot ontwikkeling kunnen komen. Andere betreffen dan weer de herbesteding tot de geëigende bestemmingszone (= regularisatie van bestaande toestand).

Binnen het plangebied blijven zonevreemde constructies of gebouwen over het algemeen als zonevreemd behouden.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt dit verder verduidelijkt en wordt aangetoond dat er geen significante milieueffecten verwacht worden naar aanleiding van het RUP. Hierdoor wordt besloten dat het RUP **niet van rechtswege plan-MER-plichtig is**.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

7.3 Potentiële milieueffecten van het plan

7.3.1 Bodem

Binnen het plangebied zijn volgende bodemtypes aanwezig (zie kaart 11 in bijlage):

- Vochtig zandleem: Pccz
- Vochtig zandleem: Pcc(h), Pdc, Pccz, PdP
- Vochtig zand: Scc, Scc(h), Sdc(h), Scp(o), Sdc
- Droog zand: Sbc(h), Zbc
- Nat zand: Sep(o)
- Nat zandleem: s-Pep

Er kan echter worden gesteld dat de kaart enigszins gedateerd is: de momenteel bebouwde en/of verharde delen dienen beschouwd te worden als vergraven/antropogeen.

Door vergraving kan het bodemprofiel in het plangebied verstoord worden. De bodems binnen het plangebied worden gekenmerkt door profielontwikkeling 'c' welke matig gevoelig is voor profielvernietiging en profielontwikkeling 'p' welke niet gevoelig is voor profielontwikkeling. Er zal slechts in beperkte mate bijkomende vergraving optreden door uitvoering van het RUP. Hierdoor worden de effecten op profielontwikkeling als beperkt negatief ingeschat.

De bodem kan beschouwd worden als zeer weinig tot weinig gevoelig voor verdichting, waardoor er geen significante effecten op de bodemstructuur verwacht worden door uitvoering van het RUP.

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 20/03/2013) blijkt dat er een aantal oriënterende bodemonderzoeken werden uitgevoerd binnen het plangebied (dossiernummers 23942, 5695, 7743, 10005 en 50136). Sommige daarvan zijn slechts gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen. Bij een bemaling dient er op gelet te worden dat een

eventuele bodemverontreiniging ter hoogte van de gekende bodemonderzoeken zich niet kan verspreiden. Gezien de grote bedrijvigheid binnen het plangebied wordt benadrukt dat de bedrijven de milieuvorwaarden van Vlarem II en Vlarebo dienen na te leven om bodemverontreinigingen te voorkomen. De bovenstaande maatregelen zijn geïntegreerd in het plan. Er zijn geen significante effecten verwacht inzake bodemverontreiniging.

7.3.1.1 Conclusies discipline bodem

Gezien er slechts in beperkte mate (bijkomende) bebouwing (en verharding) toegelaten wordt binnen het plangebied en daar er volgens het plan voorkomen zal worden dat mogelijk voorkomende bodemverontreinigingen zich niet kunnen verspreiden, worden geen significante effecten verwacht inzake de discipline bodem.

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.
--

7.3.2 Water

Het plangebied is gelegen in het Leiebekken. Het Vlaamse Leiebekken omvat 982 km² of 7% van het Vlaamse grondgebied. Het Leiebekken is integraal onderdeel van het internationale "Bekken Leie en Deule" (3886 km²), dat op haar beurt onderdeel is van het internationale Stroomgebied van de Schelde. Er komt één onbevaarbare, naamloze waterloop voor in het plangebied, geklasseerd volgens cat. 3. In het noordwesten stroomt de Gaverbeek (cat. 2) op de grens van het plangebied.

De beschrijving van de referentiesituatie en de kaart van de watertoets zijn gebundeld in hoofdstuk 4.6.

Binnen het plangebied bevinden zich nagenoeg geen erosiegevoelige gebieden. Het overgrote deel wordt beschouwd als zijnde matig gevoelig voor grondwaterstroming. Plaatselijk komen zones voor die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming, voornamelijk langs de naamloze waterloop in het plangebied. Het plangebied is volledig infiltratiegevoelig.

De overstromingskaart geeft aan dat het plangebied niet wordt aangeduid effectief overstromingsgevoelig. Een deel van het plangebied, gelegen in het westen, wordt aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

De gronden gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn niet gesitueerd binnen waterwingebieden of beschermingszones type I, II of III. Daarnaast wordt binnen het plangebied geen oppervlaktewater gewonnen bestemd voor drinkwaterproductie.

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). De bebouwde delen van het plangebied worden aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied.



Figuur 7-1 Zoneringsplan (bron: geoloket VMM)

De invulling van het plangebied voorziet in een beperkte mogelijkheid van bijkomende gebouwen waardoor er effecten op het lokale afwateringssysteem kunnen zijn. Het RUP dient steeds te beantwoorden aan de vigerende normen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Verder zal moeten voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6ª) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren', dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er moet in eerste instantie voorzien worden in maximaal hergebruik en vervolgens in maximale infiltratie. Indien alsnog gekozen zou worden voor buffering met vertraagde afvoer, moet deze collectief voorzien worden en mag deze niet doorgeschoven worden naar de individuele percelen of projecten. Het is belangrijk om het water zoveel mogelijk ter plaatse te houden, om wateroverlast stroomafwaarts te vermijden. In de stedenbouwkundige voorschriften zal worden aangegeven dat hemelwater dat op nieuwe verharde oppervlakte valt in eerste instantie zo veel mogelijk moet hergebruikt worden. In tweede instantie moet het resterende gedeelte geïnfiltreerd of gebufferd worden zodat slechts in laatste instantie een beperkt debiet kan vertraagd afgevoerd worden.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. De oppervlakte van de infiltratievoorziening

dient minimaal 2 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoonbaar dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

De opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de extra gebouwen dient in overeenstemming met de verordening opgevangen te worden op het terrein zelf. Bovendien wordt een aandeel waterdoorlatende ruimte verplicht. Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het RUP vormt niet het kader voor grootschalige ondergrondse constructies, waardoor geen impact wordt verwacht op de grondwaterstroming.

In het RUP wordt niet vermeld op welke wijze het (sanitair) afvalwater en het hemelwater van het plangebied zal afgevoerd worden. Er mag echter aangenomen worden, gezien de ligging binnen het collectief te optimaliseren buitengebied op het zoneringsplan, dat riolering waarop de bedrijven momenteel zijn aangesloten, in de toekomst zal aangesloten worden op de RWZI. Het RUP zal dus geen invloed hebben op de oppervlaktewaterkwaliteit: gezien het in hoofdzaak reeds bestaande bedrijvigheid behandeld zullen geen nieuwe problemen ontstaan. In het zoneringsplan wordt een oplossing voorgesteld naar zuivering van het afvalwater. Bedrijfsafvalwater dient geloosd te worden volgens de geldende milieuwetgeving.

Beperkte kleinere delen van het plangebied zijn echter niet ingekleurd op het zoneringsplan. Indien in de toekomst nieuwe bebouwing wordt opgericht binnen deze zones zal het afvalwater afkomstig van deze gebieden eveneens moeten afwateren op de riolering en zal dit gebied eveneens dienen ingekleurd te worden in de toekomst, zo niet dient een IBA voorzien te worden.

In alle bestemmingszones zijn ingrepen toegelaten in functie van de gescheiden behandeling en afvoer van afvalwater. Dit wordt positief beoordeeld.

Het plangebied wordt op de grondwaterkwetsbaarheidskaart aangeduid als “zeer kwetsbaar / matig kwetsbaar” (Ca1/cb). De grondwaterkwetsbaarheid van een gebied is een code die het risico op verontreiniging van het grondwater in de bovenste watervoerende laag aangeeft. Het is mogelijk dat sommige bedrijven, wegens hun activiteit mogelijks een risico vormen inzake verontreiniging van grondwater. Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten.

7.3.2.1 Conclusies discipline water

Gezien de opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de extra gebouwen dient opgevangen te worden op het terrein zelf, in overeenstemming met de geldende verordening, en er nog voldoende infiltratiemogelijkheden zullen worden verplicht, worden geen significant negatieve effecten verwacht op de waterhuishouding van het gehele plangebied.

Bestaande bedrijven dienen hun bedrijfsafvalwater te lozen volgens de geldende milieuwetgeving. Nieuwe bebouwing binnen niet-ingekleurde zones volgens het rioleringsplan dienen af te wateren op de riolering en de respectievelijke zones dienen ingekleurd te worden op het zoneringsplan, zo niet dient een IBA voorzien te worden.

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.
--

7.3.3 Fauna en flora

Er komen geen vogel- of habitatrichtlijngebieden, VEN-gebieden of Vlaamse of erkende natuurreservaten voor in of in het plangebied. Op ± 2km van het plangebied bevindt zich wel de Grote Eenheid Natuur West-Vlaamse Leievallei.

Verspreid over het plangebied komen een beperkt aantal percelen voor met biologische waarden volgens de biologische waarderingskaart:

- In het noorden een biologisch waardevol perceel van beperkte oppervlakte, met volgende bwk-eenheden: loofhoutaanplant (exclusief populier) (n), Zomereik (*Quercus robur*) (que), soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en een houtkant met dominantie van Beuk (*Fagus sylvatica*) (khf-).

- Ook in het noorden een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, met volgende bwk-eenheden: minder dichte bebouwing met beplanting, tuinen, ... (ua), een bomenrij met gemengd loofhout (kbgml) en houtkant of oude heg (kh -). Op het terrein is dit perceel hoofdzakelijk bebouwd.
- In aansluiting met het vorige perceel is een biologisch waardevolle eutrofe plas gelegen (aer).
- De noordelijke grens van het plangebied wordt gekenmerkt door een biologisch waardevolle bomenrij met dominantie van paardekastanje (kbae).
- In het noorden wordt de westelijke grens van het plangebied gedeeltelijk gekenmerkt door een biologisch zeer waardevolle houtkant met dominantie van els (kha).
- In het zuiden bevindt zich een biologisch waardevol perceel met volgende bwk-eenheid: goed ontwikkelde hoogstamboomgaard (kj+)

De rest van het plangebied wordt gekenmerkt door biologisch minder waardevolle akkers en bebouwde percelen.

De omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van biologisch minder waardevolle landbouwpercelen, bebouwing en KMO's/industrie en biologisch meer waardevolle bomenrijen, bosjes, parken en/of tuinen.

Er worden nagenoeg geen ontwikkelingen gepland in de biologisch waardevolle zones. Het deel van het plangebied ten noorden van de N357 zal immers worden bestemd als bouwvrij agrarisch gebied, net zoals het agrarisch gebied ten zuiden ervan, zoals beschreven in het GRS (zie 4.1.3.4) Door uitvoering van het RUP worden bijgevolg geen significant negatieve effecten verwacht.

Gezien er slechts geringe bijkomende bouw mogelijkheden worden gecreëerd in het plangebied en dit laatste omgeven wordt door 2 belangrijke ontsluitingsassen, worden door uitvoering van het RUP evenmin significante bijkomende effecten inzake versnippering, barrièrewerking en rustverstoring verwacht.

7.3.3.1 Conclusies discipline fauna en flora

Er worden geen significante effecten verwacht inzake Fauna en Flora.

7.3.4 *Landschap, bouwkundig en beschermd erfgoed en archeologie*

7.3.4.1 Landschapsbeeld

Ter hoogte van het plangebied worden geen aanduidingen gemaakt op de landschapsatlas; er zijn met andere woorden geen ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten of puntrelicten gelegen binnen het plangebied. Het plangebied is wel gelegen binnen het traditioneel landschap 'Land van Roeselare-Kortrijk'. De toekomstige beleidswenselijkheden worden hier als volgt omschreven:

- vrijwaren relicten open ruimten; afremmen volledig dichtslibben; actieve landschapsbouw;
- versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen tegengaan;
- versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting;

De versnippering door infrastructuur en verspreiding van industriële vestigingen wordt tegengegaan door het bundelen van de woonfunctie enerzijds en de bedrijvigheid anderzijds in het plangebied. Hiertoe wordt aangetoond in de visievorming dat de huidige versnippering van bestemmingen (zgn. postzegels) wordt tegengegaan, teneinde te evolueren naar een concept van compacte functionele clusters in het landschap. Hierbij dienen open ruimtecorridors zoveel mogelijk behouden te blijven.

Door de planologische optie ter hoogte van de 'KMO-spie' (zie 6.2.5.1) blijft het bestaande open ruimteperspectief gegarandeerd bewaard en zullen doorzichten naar het achterland steeds behouden blijven, wat inzake landschapsbeeld positief beoordeeld wordt.

Het RUP heeft voor het grootste deel van het plangebied als doel de bestaande situatie te bestendigen en ruimtelijke kwaliteit te stimuleren. Er worden bijgevolg geen significant negatieve effecten inzake het landschapsbeeld verwacht.

De gemeente Wielsbeke heeft daarnaast een stedenbouwkundige verordening voor de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen, waaraan de KMO's, bedrijven e.d. in het plangebied moeten voldoen. Hierdoor worden de bedrijven visueel gebufferd en ontstaat een betere inpasbaarheid van de bedrijven in het landschap. Waar reeds een groenscherm aanwezig is, kan dit mee opgenomen worden in het RUP. Indien nodig kunnen ook voorschriften inzake de maximale opslaghoogte in open lucht opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook kunnen bufferzones afgebakend worden om opslag in open lucht te "verbergen". Daarnaast dient er binnen de KMO-zones aandacht te zijn voor zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld.

7.3.4.2 Bouwkundig en beschermd erfgoed

Voor een beschrijving van de voorkomende gebouwen binnen het plangebied volgens de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt verwezen naar 4.3.2 en kaart 2 in bijlage. Er is in zeer beperkte mate bouwkundig erfgoed aanwezig in het plangebied. Onder laatstgenoemd hoofdstuk is een evaluatie per pand opgenomen, die geleid heeft tot een categorisering A-B-C-D, die ook zal worden vertaald in het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

- **Categorie A:** behoud van het pand is verplicht. Behoud van het gabarit is noodzakelijk.
 - De panden behorend tot categorie A dienen maximaal behouden te blijven. Op vandaag bevinden ze zich binnen de juridische context van het gewestplan of van het beschreven BPA, waarbinnen geen bepalingen beschreven zijn rond het erfgoedkarakter van deze gebouwen. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn ze onderhevig aan een niet bindend advies van Onroerend Erfgoed. Het RUP Centrum zal m.a.w. meer garanties bieden voor het behoud van de panden in kwestie, wat als positief wordt beoordeeld.
- **Categorie B:** vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde minder hoog is en andere factoren meer doorslaggevend zijn. Gebouwen behorend tot categorie B kunnen grondig verbouwd worden mits behoud van de erfgoedelementen en met een architectuur die deze respecteert. Behoud van het gabarit is noodzakelijk.
 - De panden behorend tot categorie B blijven bij voorkeur behouden, maar kunnen worden gewijzigd, voor zover de wijzigingen integreerbaar zijn in het geveluitzicht of een architecturale meerwaarde bieden. Op vandaag bevinden ze zich binnen de juridische context van het gewestplan of van het beschreven BPA, waarbinnen geen bepalingen beschreven zijn rond het erfgoedkarakter van deze gebouwen. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn ze onderhevig aan een niet bindend advies van Onroerend Erfgoed. Het RUP Centrum zal m.a.w. meer garanties bieden voor het behoud van de kwalitatieve kenmerken van de panden in kwestie, wat als positief wordt beoordeeld.
- **Categorie C:** het pand hoeft niet behouden te blijven.
 - De panden behorend tot categorie C hebben slechts een beperkte erfgoedwaarde volgens het bestuur en hoeven niet behouden te blijven. Op vandaag bevinden ze zich binnen de juridische context van het gewestplan of van het beschreven BPA, waarbinnen geen bepalingen beschreven zijn rond het erfgoedkarakter van deze gebouwen. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn ze onderhevig aan een niet bindend advies van Onroerend Erfgoed. Het RUP Centrum staat noch het behoud, noch de afbraak van de panden in kwestie in de weg, wat neerkomt op een bestendiging van de referentiesituatie en dus noch negatief noch positief kan worden beoordeeld.
- **Categorie D:** klein relict, dient behouden te blijven, maar kan zo nodig verplaatst worden.

→ De items behorend tot categorie D dienen maximaal behouden te blijven, maar kunnen zo nodig worden verplaatst. Op vandaag bevinden ze zich binnen de juridische context van het gewestplan of van het beschreven BPA, waarbinnen geen bepalingen beschreven zijn rond het erfgoedkarakter van deze items. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn ze onderhevig aan een niet bindend advies van Onroerend Erfgoed. Het RUP Centrum zal m.a.w. meer garanties bieden voor het behoud van de items in kwestie, wat als positief wordt beoordeeld.

Daarnaast worden geen specifieke ontwikkelingen gepland in de directe omgeving van de vermelde items uit de inventaris, waardoor de referentiesituatie behouden blijft.

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten in het plangebied van dit RUP.

7.3.4.3 Archeologie

Het RUP vormt slechts in beperkte mate het kader voor projecten waarbij graafwerkzaamheden zullen voorkomen. Daar waar zich de grootste wijzigingen ten aanzien van de referentiesituatie voordoen, is de kans op het verstoren van archeologica bij de realisatie van het plan relatief groter dan in de delen van het gebied die reeds verhard of verstoord zijn. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om bijvoorbeeld op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De regelgeving op archeologische vondsten dient strikt te worden nageleefd.

7.3.4.4 Conclusies discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Door uitvoering van het RUP worden geen significant negatieve effecten op het landschapsbeeld van het plangebied verwacht. Voor de zones waarbij een specifieke ontwikkeling wordt voorgesteld is er voldoende aandacht voor integratie in de omgeving. Sowieso moeten bedrijven, KMO's e.d. voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen, waardoor ze visueel worden gebufferd. Er worden verder geen significant negatieve effecten op het aanwezige bouwkundig erfgoed verwacht. Indien er vergravingen gebeuren in het gebied, is aantasting van het archeologisch erfgoed mogelijk. De regelgeving op archeologische vondsten dient strikt te worden nageleefd.

Vanuit de discipline landschap, bouwkundige erfgoed en archeologie zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

7.3.5 Mens

7.3.5.1 Ruimte en functies

Het plangebied behelst in hoofdzaak de functies wonen en bedrijvigheid, naast een verspreide agrarische functie. Het betreft woon- en bedrijvigheidsclusters die historisch gegroeid zijn, waarbij nog hier en daar mogelijkheden tot (beperkte) uitbreiding liggen (er wordt ten allen tijde rekening gehouden met de bestemmingsoppervlaktes volgens het gewestplan). Er bevinden zich in beperkte mate nevenfuncties bij het wonen in het plangebied (commerciële activiteiten, kantoren,...) die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

7.3.5.2 Wonen

Binnen het RUP worden een aantal woonclusters voorzien. De meeste van deze clusters worden ook als dusdanig aangeduid op de vigerende bestemmingsplannen. Om de residentiële kwaliteit ervan te behouden en te versterken, dient erover te worden gewaakt dat in deze zones de mogelijke nevenfuncties beperkt worden gehouden. Bovendien moeten op de plekken waar er confrontatie ontstaat met bedrijvigheid er voldoende garanties worden gedefinieerd om overlast te beperken. Binnen deze woonclusters wordt m.a.w. wonen en werken maximaal van elkaar gescheiden. In andere, meer gemengde clusters, wordt een verweving van wonen en bedrijvigheid vooropgesteld,

waarbij de nodige garanties naar leefbaarheid zullen moeten worden geboden aan de hand van diverse criteria.

Daarnaast wordt ook bij vervangbouw de voorbouwlijn 6 meter naar achteren geschoven t.o.v. de Ridder De Ghellinckstraat, zodat een buffer wordt gecreëerd tussen deze laatste en aanpalende bebouwing.

De effecten ten aanzien van wonen door uitvoering van het RUP, worden positief beoordeeld.

7.3.5.3 Landbouw

Er zijn ten opzichte van de huidige situatie geen significante gevolgen voor de huidige landbouw. Door uitvoering van het RUP wordt enerzijds de huidige situatie bestendigd en is anderzijds reorganisatie binnen de verschillende afgebakende zones mogelijk. Voornamelijk in de centrale bebouwingscluster worden regularisaties doorgevoerd, maar dit betreft louter een bevestiging van de bestaande toestand. Hierdoor kan besloten worden dat er geen significante effecten ten aanzien van de landbouw verwacht worden door uitvoering van het RUP.

7.3.5.4 Mobiliteit

Het RUP vormt slechts het kader voor beperkte bijkomende bebouwing en zal aldus een geringe impact hebben op de reeds bestaande verkeersintensiteiten. De Ridder De Ghellinckstraat zal steeds meer fungeren als een verbindingssas tussen N357 en N382 voor de bedrijvigheid in de streek en zal als ontsluitingsweg fungeren voor het toekomstige regionaal bedrijventerrein in het noordoostelijke kwadrant van de Breestraat en de Rijksweg N357, waardoor de intensiteiten zullen stijgen als gevolg van een bovenlokale aantrekking. Voorts worden geen activiteiten met een bijkomende sterk verkeersgenererend karakter toegestaan in het plangebied. De bijkomende impact op de mobiliteitssituatie blijft dus beperkt.

Wat de cumulatieve effecten met het PRUP 'regionaal bedrijf Breestraat te Wielsbeke en Oostrozebeke' betreft, kan het volgende worden gesteld: in de door de dienst MER goedgekeurde screening van de milieueffecten voor dit PRUP wordt het geschatte maximaal aantal bijkomende voertuigbewegingen ingeschat op 166 pae (inkomend verkeer tijdens de ochtendspits). Dit komt overeen met 2.422 bijkomende pae per dag. Op basis van een terreinbezoek en de capaciteit in functie van leefbaarheid van de weg wordt gesteld dat er geen significant negatief effect zal ontstaan als gevolg van het plan voor wat betreft de discipline mobiliteit.

Voorliggend RUP zorgt ervoor dat bruto ongeveer 0,5 ha zone voor bedrijvigheid kan worden ontwikkeld, waar dit voorheen praktisch moeilijker haalbaar was. Netto is dit 77% of 0,385ha. Indien wordt gerekend met dezelfde kengetallen als in het bovenvermeld PRUP (170 personenwagenbewegingen per netto ha bedrijventerrein en 44 vrachtwagenbewegingen per netto ha bedrijventerrein, zie 'verkeersgeneratie in woon- en werkgebieden', CROW), geeft dit een bijkomende verkeersintensiteit van 65 personenwagens, 7 lichte vrachtwagens (41% van het totaal aantal vrachtwagens) en 10 zware vrachtwagens (59% van het totaal aantal vrachtwagens) per dag. Omgerekend naar pae komt dit overeen met zowat 100 pae per dag of 9 pae in totaal (inkomend en uitgaand) tijdens de ochtendspits. Dit aantal is verwaarloosbaar binnen het ruimere plaatje en kan perfect opgevangen worden door de Ridder De Ghellinckstraat en omliggende wegen.

Er zal evenwel worden gefocust op de leefbaarheid t.a.v. de Ridder De Ghellinckstraat. De voorbouwlijn wordt hierbij verplicht 6 meter achteruit gelegd t.o.v. de huidige situatie, om zo meer buffer te creëren.

Het plan geeft geen aanleiding tot een onevenwichtige parkeerbalans: er blijft voldoende parking voorzien op eigen terrein. Er worden geen grootschalige wijzigingen van het ruimtegebruik en daaraan gekoppelde mobiliteitseffecten en effecten op de parkeerbehoefte verwacht. Het RUP voorziet grotendeels in een instandhouding van het bestaande ruimtegebruik waarbij noch parkeer-, noch mobiliteitsproblemen gekend zijn.

Door de planologische optimalisatie ter hoogte van de KMO-spie worden bestaande KMO-gronden rechtstreeks ontsloten via de Ridder De Ghellinckstraat, wat in de huidige planningscontext niet kan, en niet via de private weg van het bedrijf Gafaco. Inzake mobiliteit wordt dit positief beoordeeld.

7.3.5.5 Hinder

De visuele hinder ten gevolge van de ontwikkeling van het RUP zal klein zijn. Het betreft in hoofdzaak zeer beperkte ontwikkelingen, waarbij de integratie in de omgeving nauwgezet in de gaten zal worden gehouden. Er wordt voor gekozen om via de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen de visuele hinder tot het minimum te beperken.

Bijkomende geluidshinder wordt evenzeer niet verwacht, aangezien het RUP niet het kader vormt voor bijkomende sterk verkeersgenererende activiteiten of andere vormen van geluidsproducerende bezigheden. Bovendien dienen de bedrijven zich te houden aan de vigerende milieureglementering waardoor hinder tot een aanvaardbaar niveau dient teruggebracht te worden.

Ook wat betreft luchthinder zullen de ontwikkelingen in het kader van het RUP nagenoeg geen bijkomende impact hebben.

In het plangebied kan verwacht worden dat er verlichting wordt aangebracht (met name ter hoogte van de bedrijven). In de voorschriften wordt opgenomen dat verlichting dient te worden afgewend van de woongebieden.

De bovenstaande maatregelen zijn geïntegreerd in het plan. Er zijn geen significante effecten verwacht inzake hinder.

7.3.5.6 Veiligheid

Binnen het plangebied van het RUP zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het RUP maakt de oprichting van een Seveso-inrichting binnen het plangebied niet mogelijk. Binnen het plangebied worden wel aandachtsgebieden (nl. gebieden met woonfunctie) gepland. Binnen een straal van 2km ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich één lagedrempel-seveso-inrichting, nl. Unilin Flooring.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Afhankelijk van het feit of bij de Dienst Veiligheidsrapportage de externe risico's vanwege deze bedrijven bekend zijn, is al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) genoodzaakt:

- externe risico's niet gekend bij dienst VR: RVR nodig om te kunnen bepalen of er voldoende afstand is tussen de Seveso-inrichtingen enerzijds en de aandachtgebieden anderzijds,
- externe risico's zijn gekend bij dienst VR én er is voldoende afstand tussen de Seveso-inrichting enerzijds en het aandachtsgebied anderzijds: geen RVR nodig.
- externe risico's zijn gekend bij dienst VR maar er is geen garantie dat er voldoende afstand is tussen de Seveso-inrichting enerzijds en het aandachtsgebied anderzijds: de dienst VR geeft voorstellen van stedenbouwkundige voorschriften (o.a. afstandsregels), maar op voorwaarde van opname vraagt de dienst VR geen RVR.

Echter, gezien het centrum van Wielsbeke, wat in hoofdzaak bestaat uit woongebied, zich tussen het plangebied en de betreffende Seveso-inrichting bevindt en zich historisch tussen Seveso-bedrijven heeft ontwikkeld, worden geen significante effecten verwacht inzake veiligheid binnen het plangebied van voorliggend RUP.

7.3.5.7 Conclusies discipline mens

Er worden globaal geen significant negatieve milieueffecten verwacht vanuit de discipline mens.

Vanuit de discipline Mens zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

7.3.6 Overige aspecten en globale conclusies

Gezien de aard van voorliggend RUP worden geen significant negatieve effecten verwacht inzake de milieuaspecten 'stoffelijke goederen', 'energie- en grondstoffenvoorraad' en 'gezondheid van de mens'.

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het RUP 'Ridder De Ghellinckstraat'.

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het RUP 'Ridder De Ghellinckstraat' geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Globaal kunnen we besluiten dat het RUP 'Ridder De Ghellinckstraat', dat het voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, niet onder de plan-MER-plicht, zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/4/2007, valt.

8 Toelichting bij het RUP

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

8.1 Planopties en bestemmingen

8.1.1 Artikel 1 – Woon-werkzone

Het betreft de gemengde clusters van wonen en bedrijvigheid (zie 6.2.3), die worden bevestigd in hun hoedanigheid, maar daarnaast ook mogelijkheden krijgen. Kantoren, diensten, horeca, kleinschalige detailhandel, functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen en KMO worden ook als hoofdbestemming toegestaan, voor zover er steeds één wooneenheid op het perceel aanwezig is.

8.1.2 Artikel 2 – Woongebied

Het woongebied behelst de woonclusters (zie 6.2.1) in het gebied. Hier ligt de nadruk op de woonkwaliteit en –leefbaarheid. Kleinschalige detailhandel, diensten en kantoren zonder loketfunctie zijn in nevenbestemming toegestaan, voor zover ze geen abnormale hinder met zich meebrengen. De woongebieden oriënteren zich voor het overgrote deel ook weg van de Ridder de Ghellinckstraat, wat de leefbaarheid ten goede komt.

8.1.3 Artikel 3 – Zone voor bedrijvigheid

Het betreft de eerder geanalyseerde bedrijvigheidskorrels (zie 6.2.2). Deze worden bevestigd en krijgen mogelijkheden om zich verder te ontwikkelen, zolang deze uitbreidingen geen overlast veroorzaken en op schaal zijn van de omgeving. De verenigbaarheid met de woonomgeving dient te worden afgewogen aan de hand van volgende criteria:

- Het **economisch profiel** van de activiteit: dit aspect behandelt de tewerkstelling, plaatsgebondenheid, uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsdynamiek van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn:
 - Relatie met de woonbuurt, verweving en draagkracht per straatdeel;
 - Relatie met andere bedrijven of handelszaken;
 - Beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein, de investeringen en de toegevoegde waarde.
- Het **mobiliteitsprofiel** van de activiteit: dit aspect behandelt de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en het verloop van verkeersstromen van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn:
 - Functie en categorisering van de straat;
 - Verkeersprofiel van de activiteit;
 - Afstand tot het bovenlokaal wegennet.
- Het **ruimtelijk profiel** van de activiteit: dit aspect behandelt de schaal van de inplanting, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie. Beoordelingscriteria zijn:
 - Grondoppervlakte en het volume van de activiteit;
 - De afstand tot bewoning, de ligging binnen het bouwblok en de afscherming tegenover de woonfunctie;

- De afstand tot beschermde monumenten, dorps- of stadsgezichten.
- Het **milieuprofiel** van de activiteit: dit aspect behandelt specifiek de invloed van de activiteit op de kwaliteit van het omgevend woonmilieu. Beoordelingscriteria zijn:
 - Geluids-, stank- of trillingshinder;
 - Brand- of ontploffingsgevaar;
 - Water-, bodem- of luchtvervuiling;
 - Parkeerdruk en verkeersgenererend karakter van de activiteit.

8.1.4 Artikel 4 – Bouwvrij agrarisch gebied

Kenmerkend voor het plangebied (en heel de gemeente) is haar ligging en integratie in een versnipperde landelijke omgeving. Om de dialoog tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte vorm en kwaliteit te geven en de versnippering een halt toe te roepen, werd een deel van het agrarisch gebied dat zich in de onmiddellijke nabijheid van de Ridder de Ghellinckstraat bevindt mee opgenomen in het plangebied. Het gebied wordt bouwvrij gehouden, teneinde de openheid van het resterend landschap te bewaren en als het ware een overgangsgebied te realiseren. Bestaande landbouwbedrijven kunnen hun bedrijf verder uitbreiden, maar dan compact en aansluitend op reeds bestaande gebouwen.

8.1.5 Artikel 5 – Zone voor openbaar domein

Het betreft het openbaar domein gelegen binnen het plangebied.

8.1.6 Artikel 6 – Zone voor waterloop

Het betreft de onbevaarbare waterlopen gelegen binnen het plangebied.

8.1.7 Specifieke aanduiding: bouwkundig erfgoed

Het betreft de items opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die op vandaag nog bewaard zijn gebleven. Met een letteraanduiding wordt gespecificeerd of het item bewaard moet blijven, dan wel of vervangbouw mits behoud van bepaalde kwaliteiten of volledige afbraak mogelijk is. Hierover wordt meer duiding gegeven onder 4.3.2.

9 Op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

9.1 Gewestplan

Voor het overgrote aandeel van de gronden gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt afgeweken van het gewestplan. De op het gewestplan Roeselare-Tielt voorziene bestemmingen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven.

Zonering	Bestemming
Woongebied met landelijk karakter	<p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.</p> <p>In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.</p>
Ambachtelijke bedrijven en kmo's	<p>De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.</p> <p>De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen vormen een aanvullende aanduiding. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.</p>
Agrarisch gebied	<p>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een</p>

woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Tabel 9.1 **Op te heffen voorschriften van het gewestplan**

9.2 ***Verkavelingsvergunningen***

Voor de op te heffen verkavelingsvergunningen wordt verwezen naar het grafisch plan, alsook de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP (art. 0.1.).

10 Ruimtebalans

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied. De weergegeven oppervlaktes hebben een benaderend karakter, gelet op het feit dat de kadastrale legger en geen opmetingsplannen de basis vormen voor de plannen waarvan sprake.

10.1 Vigerende plannen volgens categorie van gebiedsaanduiding

Indien we de ruimtebalans opmaken van de huidige vigerende plannen geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan (ha)
Wonen	10,27
Landbouw	67,25
Bedrijvigheid	4,35
Totaal	81,87

Tabel 10.1 Ruimtebalans van de vigerende plannen volgens categorie van gebiedsaanduiding

10.2 Ruimtebalans RUP Ridder de Ghellinckstraat

Indien we de ruimtebalans opmaken van het voorliggend RUP Ridder de Ghellinckstraat geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Artikel	Categorie van gebiedsaanduiding	Oppervlakte per artikel (ha)	Oppervlakte per gebiedscategorie (ha)
Art.1 – Woon-werkzone	Wonen	0,75	11,14
Art. 2 – Woongebied	Wonen	10,39	
Art. 3 – Zone voor bedrijvigheid	Bedrijvigheid	4,15	4,15
Art. 4 – Bouwvrij agrarisch gebied	Landbouw, subcategorie agrarisch gebied	62,81	62,81
Art. 5 – Zone voor openbaar domein	Lijninfrastructuur	3,77	3,77
	Totaal	81,87	81,87

Tabel 10.2 Ruimtebalans volgens categorie van gebiedsaanduiding

11 **Motivatie aansnijding herbevestigd agrarisch gebied**

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, waarbij voor een aantal tuinzones een herbestemming naar wonen wordt vooropgesteld, puur als verfijning en correctie van het gewestplan. Inzake de motivatie tot aansnijding van het herbestigd agrarisch gebied middels het RUP 'Ridder De Ghellinckstraat' wordt verwezen naar de omzendbrief RO2010/01:

Voor volgende gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven is er principieel de beleidsmarge om na grondige afweging eventueel bestemmingswijzigingen door te voeren in herbevestigd agrarisch gebied: ...

Voor (herzieningen van) gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (die reeds lopend waren vóór de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van het agrarisch gebied) zal in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Gemeenten die reeds een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. agrarische bedrijvenzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

De ruimtelijke visie zoals binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan is volledig conform de beleidsopties zoals genomen in de herziening van het ruimtelijk structuurplan van Wielsbeke.

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen in de verantwoording:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.

Het betreft enerzijds beperkte correcties van het gewestplan op basis van de actuele eigendomsstructuur en de huidige functionele invulling en anderzijds een herbestemming van een cluster van zonevreemde woningen (soms met bijhorende bedrijvigheid), zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hierbij wordt ook een stukje KMO-zone herbestemd naar landbouwgebied (zie 6.2.5.1 en 6.2.5.2).

2. Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De agrarische gronden die worden herbestemd betreffen allen percelen die op vandaag reeds niet langer in landbouwgebruik zijn, maar gebruikt worden als private woningen/KMO's en/of bijhorende tuin. De samenhang van de agrarische structuur wordt m.a.w. hierdoor niet beïnvloed. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden de gronden wel als 'bouwvrij' bestemd, waardoor een eventuele terugkeer naar de landbouwfunctie, wat zeer onwaarschijnlijk is, niet wordt gehypothekeerd.

3. Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw

Het betreft een totale oppervlakte van 4,17 ha, verspreid over diverse, naast elkaar liggende percelen. Gezien de gronden sinds lang hun landbouwfunctie verloren zijn, is het niet aan de orde de oppervlakte te compenseren middels een herbestemming op een andere locatie.

12 Register van potentiële planbaten en planschade

Onderstaande tabellen geven, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- de regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- de regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

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 elke van de regeling 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.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Een grafische weergave van onderstaand register kan gevonden worden in bijlage bij deze toelichtingsnota.

12.1 Planschade

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art.2.6.1. worden met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan volgende bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot het heffen van **planschade**.

Perceelsnummers	Omschrijving
554D, 559G, 565B, 626A	Herbestemming van zones die volgens gewestplan onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' vallen, naar de bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied', waardoor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning onmogelijk wordt gemaakt.

Tabel 12.1 Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planschade

12.2 Planbaten

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art.2.6.4. krijgen onderstaande percelen (zie Tabel 12.2) met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming die aanleiding kan geven tot het heffen van planbaten.

Perceelsnummers	Omschrijving
580C, 578C, 578B,	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' valt, naar een zone die onder de categorie van

419H, 420R, 420S, gebiedsaanduiding 'wonen' valt.
 422H, 424C, 424D,
 425C, 423E, 503C,
 501D, 500D, 499N,
 499M, 576L, 583H,
 599M, 639A2, 639Z,
 639C2, 639B2, 669A,
 671B, 603K, 630L2,
 630P2, 630H2, 630N2,

559G De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt.

Tabel 12.2 Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planbaten

12.3 *Kapitaalschade en gebruikerscompensatie*

Er komen geen percelen voor in het plangebied die in aanmerking komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.

13 Bijlagen

13.1 Plan bestaande en juridische toestand

13.2 Grafisch plan

13.3 Basiskaarten


13.4 Afweging items inventaris bouwkundig erfgoed

13.5 Beslissing dienst MER i.k.v. de plan-MER screening


RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke


Kaart 1 Landschapsatlas

Verklaring:


 Contour projectgebied


Traditionele landschappen


 Vallei van de Mandel en de Oude Mandel


 Land van Roeselare - Kortrijk

Kadastrale gegevens - GRB

 Hoofgebouw

 Bijgebouw

 Gebouw afgezoomd met virtuele gevels

 Administratief perceel



Bron: 1. Vectoriële versie van de Landschapsatlas, MVG-LIN-AMINAL
Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen) versie 1.0
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

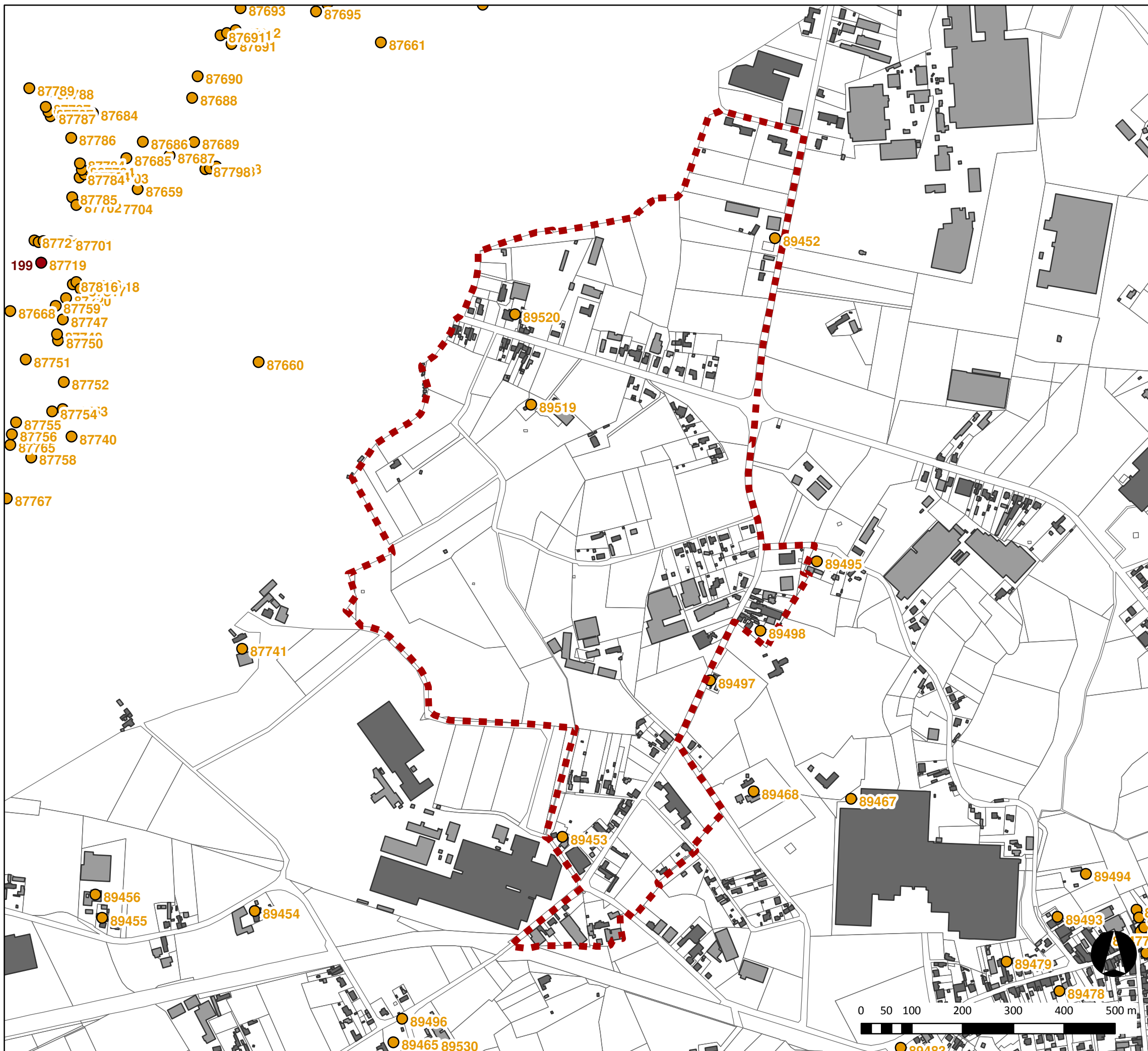
Plannr.: 1 / 13

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500

**RUP Ridder De Ghellinckstraat
Gemeente Wielsbeke**

Kaart 2
Inventaris bouwkundig erfgoed



Verklaring:

-  Contour projectgebied
 -  Orgels
 -  Relicten
- Kadastrale gegevens - GRB**
-  Hoofdgebouw
 -  Bijgebouw
 -  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
 -  Administratief perceel

Bron: 1. Vectoriele versie van bouwkundig erfgoed opgemaakt door VIOE
Vlaams instituut voor onroerend erfgoed, versie 2013/05/23
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente


Kenmerk: 2261185016 / bre
Datum: maart 2014
Plannr.: 2 / 13
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500









RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke

Kaart 3 Biologische waarderingskaart





Verklaring:

 Contour projectgebied

Biologische waarderingskaart

-  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

Kadastrale gegevens - GRB

-  Hoofgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Administratief perceel

Bron: 1. Vectoriële versie van de Biologische waarderingskaart versie 2.2 - 2010 (INBO-AGIV)
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 3 / 13

Formaat: A3


Schaal: 1:7.500


0 50 100 200 300 400 500 m

RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke


Kaart 4
VEN en IVON


Verklaring:


 Contour projectgebied

 Grote eenheid natuur

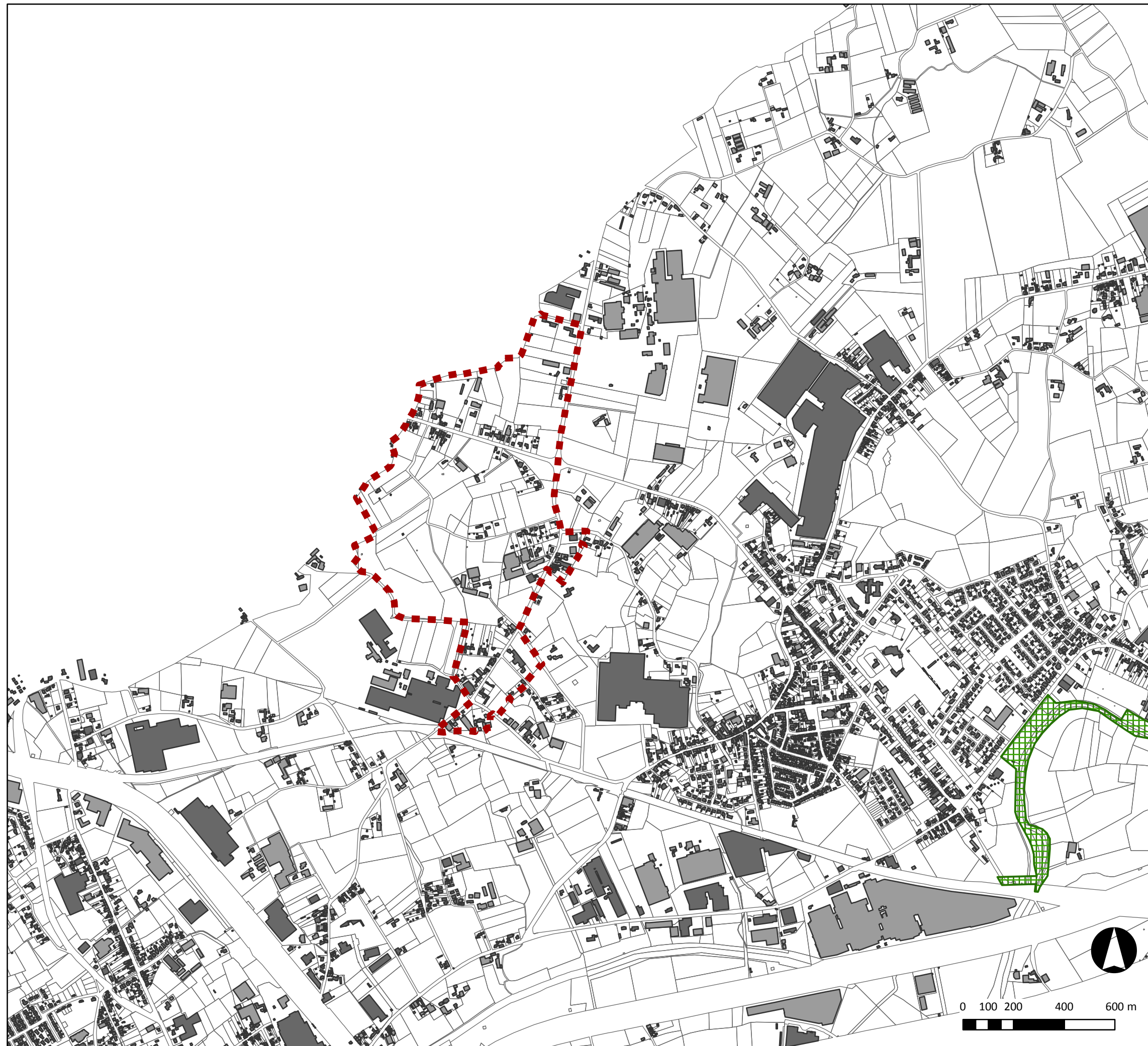
Kadastrale gegevens - GRB

 Hoofdgebouw

 Bijgebouw

 Gebouw afgezoomd met virtuele gevels

 Administratief perceel



Bron: 1. Vectoriële versie van het VEN/IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, versie 08/08/2011 (AGIV)
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 4 / 13


Formaat: A3

Schaal: 1:15.000

RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke


Kaart 5
Natura 2000

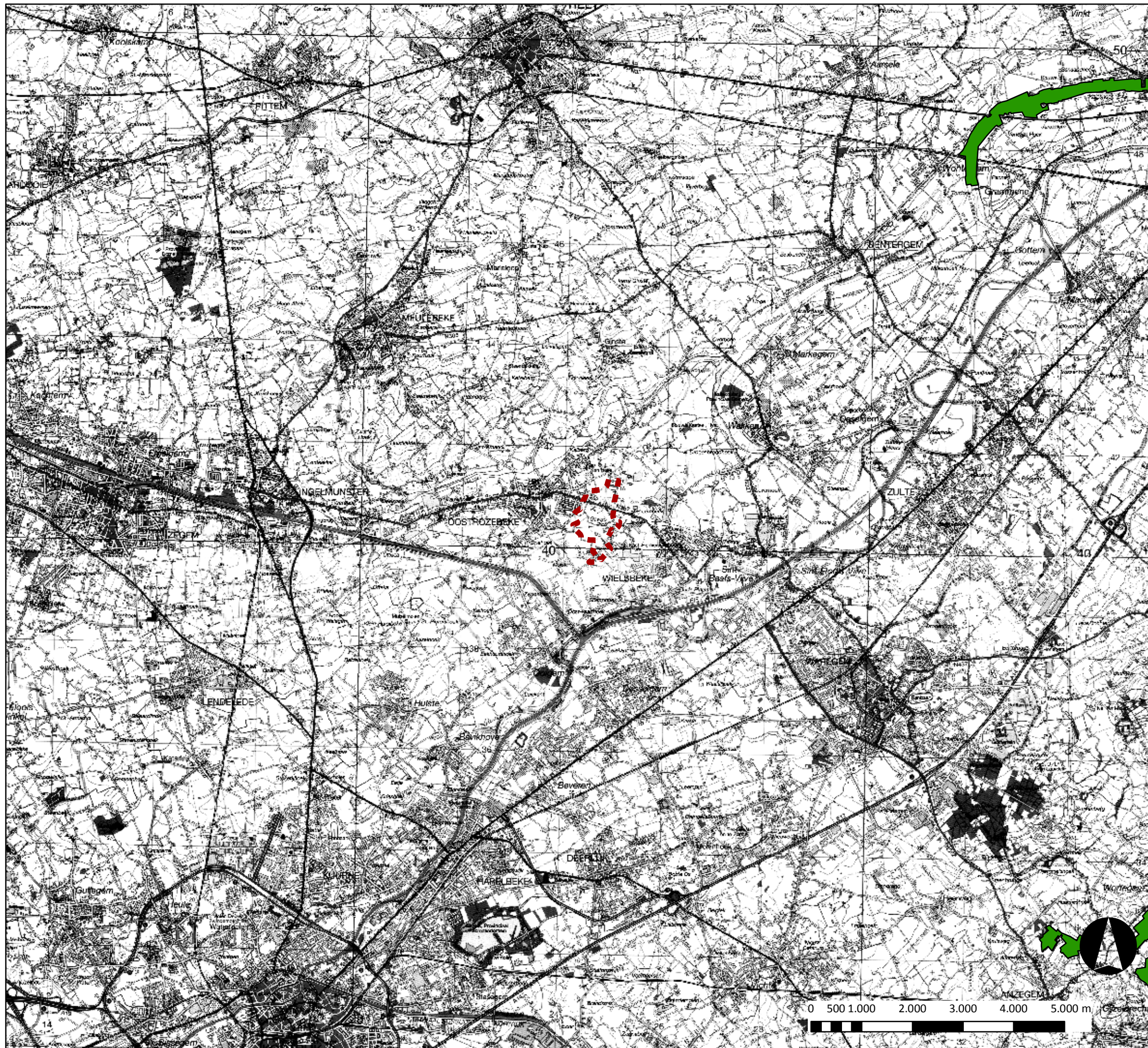
Verklaring:

 Contour projectgebied

Natura 2000

 Vogelrichtlijngebieden

 Habitatrictlijngebieden



- Bron: 1. Vectoriële versie van Vogelrichtlijngebieden, toestand 22/07/2005 (ANB-AGIV)
2. Vectoriële versie van Habitatrictlijngebieden 15/02/2008, (ANB- AGIV)
3. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
4. Rasterversie van topokaart 1:50000 (NGI)

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 5 / 13


Formaat: A3

Schaal: 1:75.000





RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke

Kaart 6 Waterlopen





Verklaring:

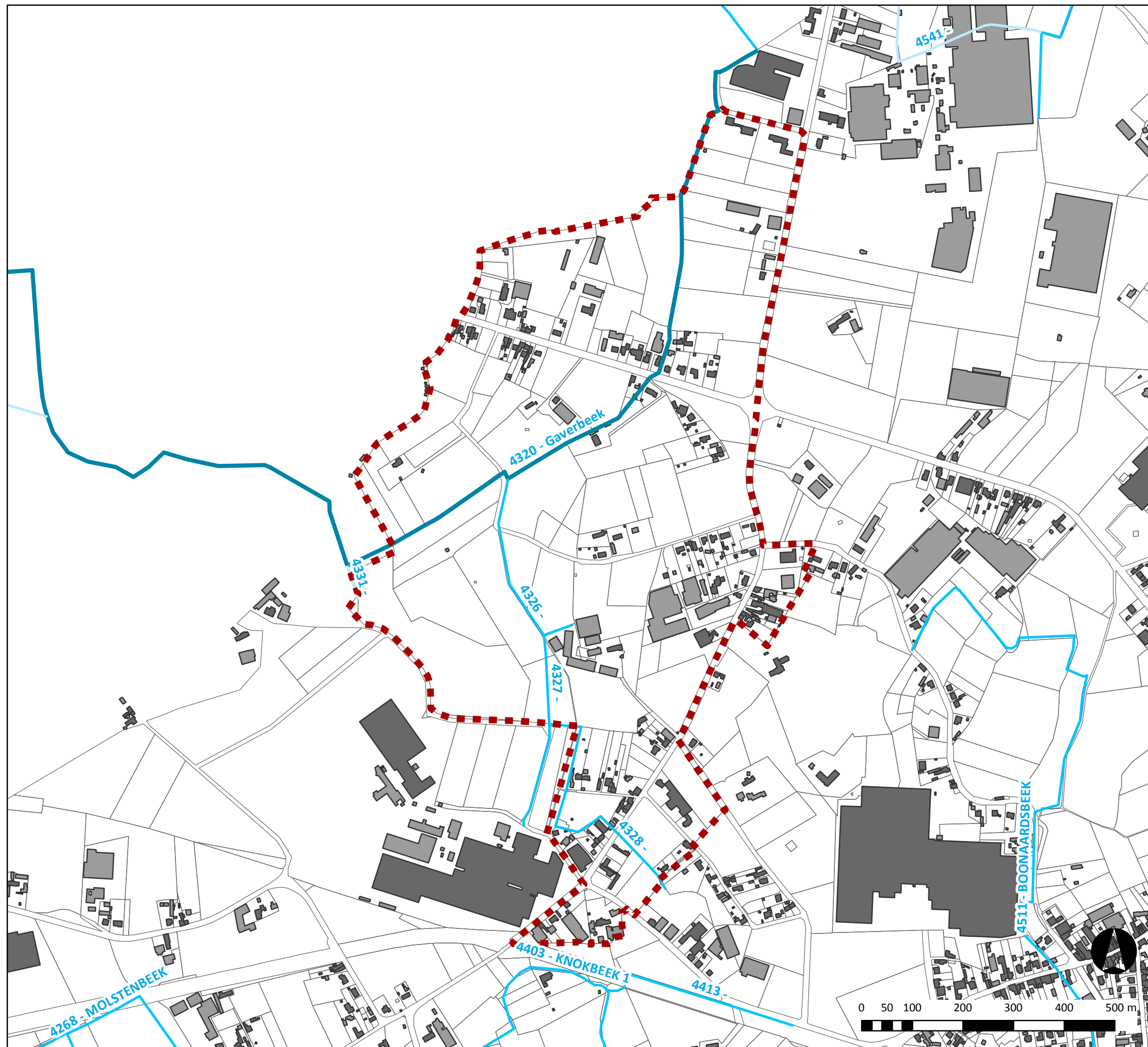
 Contour projectgebied

Waterlopen

-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd

Kadastrale gegevens - GRB

-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Administratief perceel



- Bron: 1. Vectoriële versie van de VHA-waterlopen & -zones, Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (AGIV) (versie 07/10/2011)
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 6 / 13


Formaat: A3

Schaal: 1:7.500




RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke

Kaart 7 Watertoets





Verklaring:

 Contour projectgebied

Overstromingsgevoelige gebieden (2011)

-  Niet overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig

Kadastrale gegevens - GRB

-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Administratief perceel

Bron: 1. Overstromingsgevoelige gebieden toestand 2006, uitgave 2011, Watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product).
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

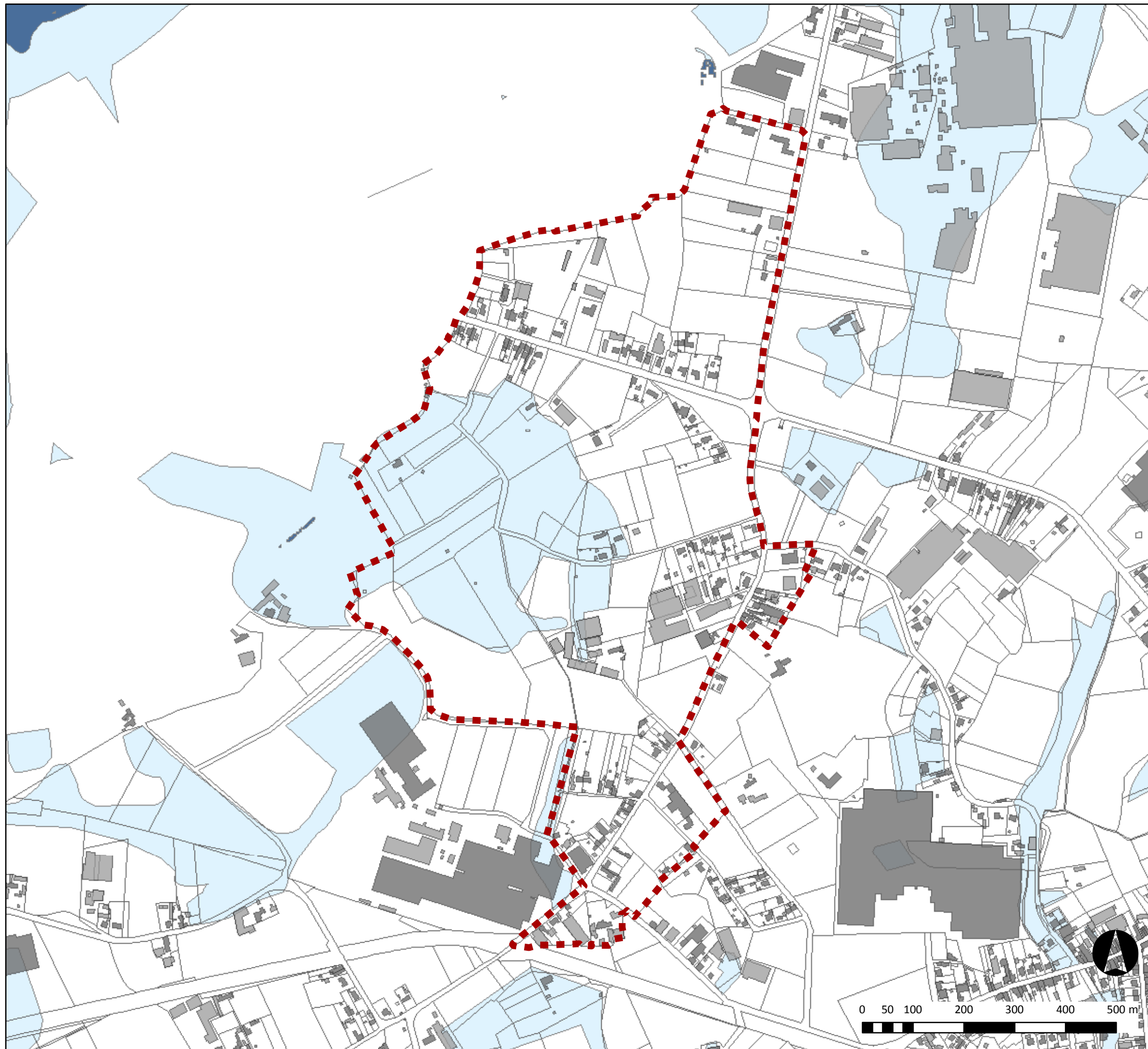
Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 7 / 13

Formaat: A3


Schaal: 1:7.500




**RUP Ridder De Ghellinckstraat
Gemeente Wielsbeke**


**Kaart 8
Erosiegevoelige gebieden**

Verklaring:


 Contour projectgebied


Erosiegevoelige gebieden


 Niet erosiegevoelig

 Erosiegevoelig

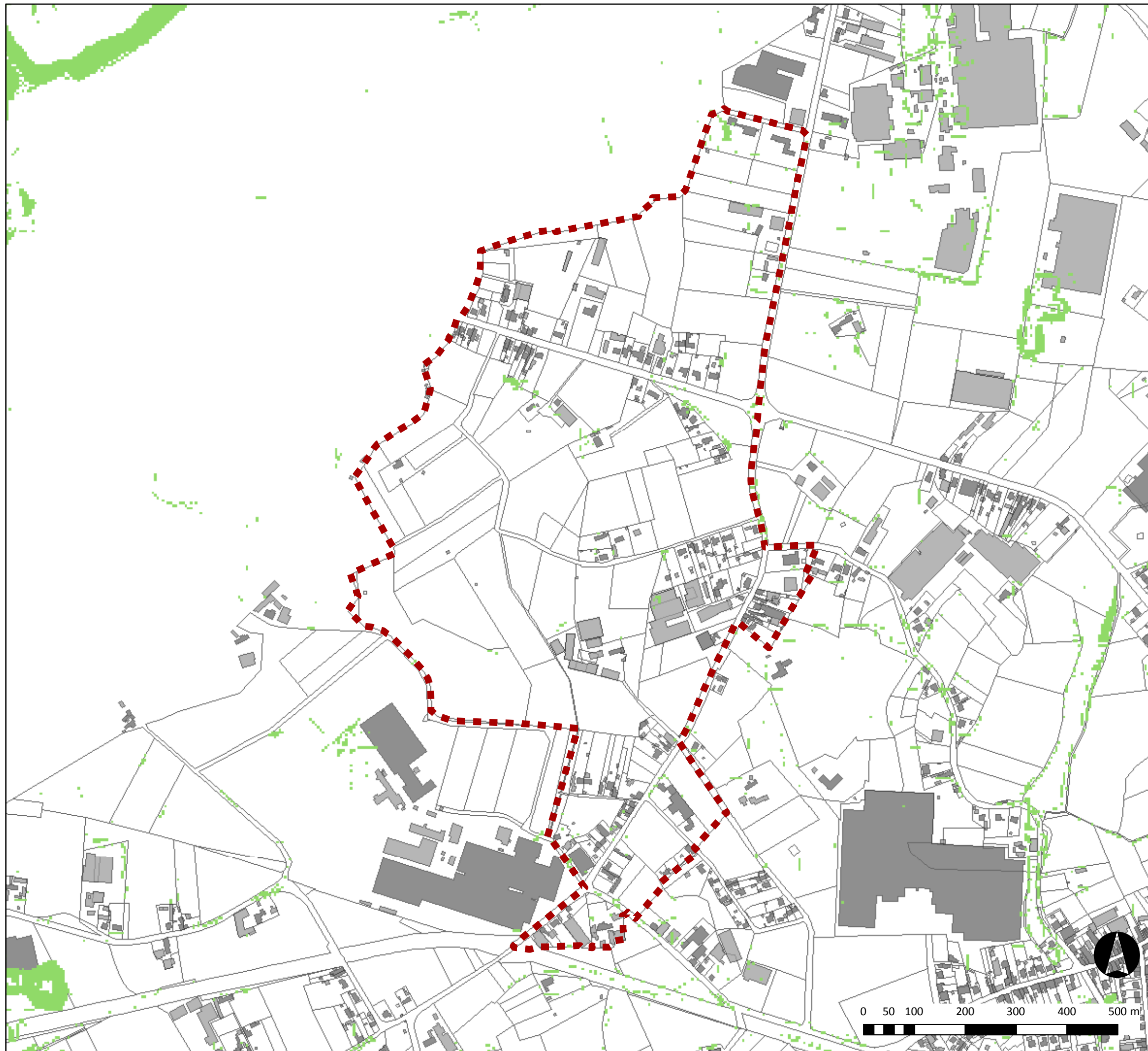
Kadastrale gegevens - GRB

 Hoofgebouw

 Bijgebouw

 Gebouw afgezoomd met virtuele gevels

 Administratief perceel



Bron: 1. Watertoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : Erosiegevoelige gebieden
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 8 / 13


Formaat: A3

Schaal: 1:7.500





RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke

Kaart 9 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden





Verklaring:

 Contour projectgebied

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

-  Geen informatie beschikbaar
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Kadastrale gegevens - GRB

-  Hoofgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Administratief perceel

Bron: 1. Watertoetskaarten toestand 20/072006, AGIV & CIW
(AGIV-product) : grondwaterstromingsgevoelige gebieden
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 9 / 13

Formaat: A3


Schaal: 1:7.500




**RUP Ridder De Ghellinckstraat
Gemeente Wielsbeke**

**Kaart 10
Infiltratiegevoelige gebieden**

Verklaring:


 Contour projectgebied


Infiltratiegevoelige bodems


 Niet infiltratiegevoelig

 Infiltratiegevoelig

Kadastrale gegevens - GRB

 Hoofgebouw

 Bijgebouw

 Gebouw afgezoomd met virtuele gevels

 Administratief perceel



Bron: 1. Watertoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : infiltratiegevoelige gebieden
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 10 / 13



Formaat: A3

Schaal: 1:7.500

RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke

Kaart 11 Bodemsamenstelling





Verklaring:

-  Contour projectgebied
-  Bodemonderzoeken

Bodemkaart

-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem

Kadastrale gegevens - GRB

-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Administratief perceel

Bron: 1. Digitale versie van de Bodemkaart van Vlaanderen, IWT, uitgave 2001 (OC GIS-Vlaanderen).
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 11 / 13


Formaat: A3

Schaal: 1:7.500

RUP Ridder De Ghellinckstraat Gemeente Wielsbeke

Kaart 12 Gewestplan

Verklaring:

 Contour projectgebied

Gewestplanbestemmingen

-  0100 - woongebied
-  0102 - woongebied met landelijk karakter
-  0105 - woonuitbreidingsgebied
-  0401 - gebieden voor dagrecreatie
-  0500 - parkgebieden
-  0600 - bufferzones
-  0800 - bosgebieden
-  0900 - agrarische gebieden
-  0901 - landschappelijk waardevolle gebieden
-  1000 - industriegebieden
-  1002 - milieubelastende industrieën
-  1011 - regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter
-  1082 - reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  1084 - gebied voor uitbreiding van bestaande nijverheid
-  1085 - gebied voor uitbreiding en sanering van bestaande nijverheid
-  1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  Reservatiestrook

Bron: 1. Vectoriële versie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHH-Ruimtelijke Planning, 2002 (OC-GIS-Vlaanderen)
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 12 / 13

Formaat: A3


Schaal: 1:7.500

0 50 100 200 300 400 500 m


RUP Ridder De Ghellinckstraat
Gemeente Wielsbeke


Kaart 13
Atlas der trage wegen

Verklaring:


 Contour projectgebied


Atlas der Buurtwegen


 Chemin - Buurtweg


 Sentier - Voetweg

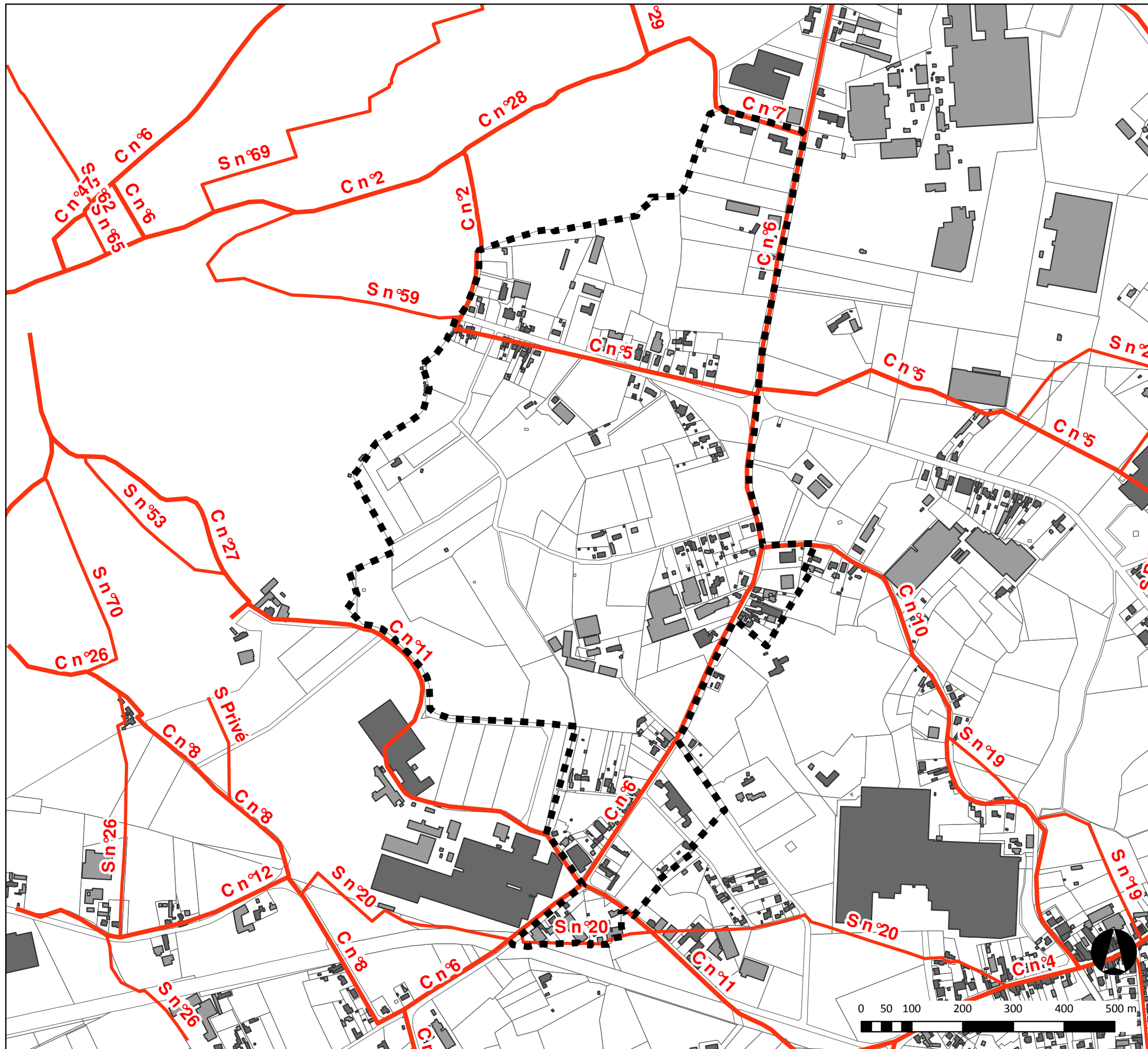
Kadastrale gegevens - GRB

 Hoofdgebouw

 Bijgebouw

 Gebouw afgezoomd met virtuele gevels

 Administratief perceel



Bron: 1. Shapefiles getekend op basis van de Atlas der buurtwegen van GISwest 2012
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door de Gemeente
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door de Gemeente

Kenmerk: 2261185016 / bre

Datum: maart 2014

Plannr.: 13 / 13

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500



Onroerend erfgoed: Afweging tot behoud GRUP Ridder de Ghellinckstraat



89452: Breesstraat z.nr. O.-L.-Vrouwkapel, gelegen bij erfoprit van een hoeve (nr. 1). De kapel wordt opgetrokken in 1870, vermoedelijk door de pachters van hoeve Breesstraat nr. 1. Veldkapel in witgekalkte baksteen op gepekte plint, onder zadeldakje in Vlaamse pannen (nok haaks op straat), waarop een smeedijzeren kruis. Voor- en achtergevels met aandak en vlechtingen. Zijgevels met geprofileerde kroonlijst en kleine ruitvormige raampjes. Voorgaand stoepje in betontegels. Toegankelijk via dubbele roodgeschilderde houten deur onder rechte latei met gepleisterd boogveld, waarin opschrift: "STELT HIER NOOIT VOORBIJ EEN VOET / ~OF ZEGT MARIA WEESGEGROET ~". Interieur. Zwart-witte cementtegelvloer. Gepleisterd rondbooggewelf. Altaarnis op houten sokkel, afgesloten door korfbogig venster met ijzeren roedeverdeling. Beelden O.-L.-Vrouw en H. Jozef met Kind.

*Dit relict dient bewaard te blijven → **Categorie A***



89498: Ridder de Ghellinckstraat nr. 30. Oud woonhuis, thans volgens kadaster dienstdoend als bergplaats. Afgebeeld op primitief plan ca. 1830; in landboek van Wielsbeke (1720) omschreven als "erfve bestaen met huys en ovenbeur, ghenaemt 'De Valcke'". Halfvrijstaande eenlaagse woning onder zadeldak in mechanische pannen (nok evenwijdig met de straat). Gecementeerde gevel voorzien van voegwerkimitatie en cannelurefries onder de gootlijst. Lage getoogde deur- en rechte vensteropeningen waarin houten deur en luiken gevat zitten. Diamantkopvormige sluitsteen boven de muuropeningen. Gecementeerde plint gekenmerkt door geometrische versiering van o.m. ruit- en cirkelmotieven.

*Er werd vergunning verleend voor het slopen van de woning n.a.v. vergunning verbouwen achterliggende woning. De woning wordt niet behouden → **Categorie***

C



89519: Rijksweg nr. 407. Historische hoeve

De hoeve werd volledig herbouwd en uitgebreid

→ **Categorie C**



89520: Rijksweg nr. 490. Neoclassicistische herenwoning uit 1875 met achterliggende vlasfabriek.

Dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder leien schilddak, aan weerszijden geflankeerd door eenlagige aanbouwen onder mansardedak in zwartgeglazuurde pannen (met restanten van vorstkam). Gepleisterde straatgevel met voegwerkimitatie en geriemde omlijstingen. Natuurstenen plint, gepleisterde cordonlijst, imitatiesluitstenen en waterlijsten. Vernieuwde lijstgoot. Rechthoekige muuropeningen waarin houten T-ramen, op de eerste verdieping voorzien van smeedijzeren balustrades. Naastgelegen bijgebouw in witgekalkte baksteenbouw onder schilddak in zwarte Vlaamse pannen (nok haaks op straat), rondboogvormige muuropeningen. Centraal ijzeren hek tussen hoge gecementeerde pijlers met voegimitatie, gecanneleerde band en vaasbekroning, aan weerszijden voorzien van natuurstenen schamppalen. Achtergelegen vlasfabriek/ roterij in betonskeletbouw met baksteen

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig in de woning. De woning en omringende tuin vormen een goed in stand gehouden geheel en dient als dusdanig bewaard te blijven.

→ **Categorie A**



89453: Gaverstraat nr. 2. Kleine hoeve, bestaande uit losse hoevegebouwen, grotendeels opgetrokken in het laatste kwart van de 19de eeuw. In geschiedenis minstens opklimmend tot het tweede kwart van de 19de eeuw, Bescheiden hoevegebouwen in donkerrode baksteenbouw onder zadeldaken (pannen bij boerenhuis, golfplaten bij landgebouw), rondom erf in losse verharding. Aan de noordzijde een boerenhuis met gecementeerde plint, rechthoekige vensteropeningen onder ijzeren latei (I-profiel met platgedrukte rozetten) waarin vernieuwd schrijnwerk, natuurstenen onderdorpels. Getralied venster aan de noordzijde. Ten zuidoosten daarvan een kleine schuur met stal. Vervallen bakhuisje aan de oostzijde van het erf.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. De architecturale waarde is miniem, het behoud is niet noodzakelijk

→ Categorie C

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Gemeente Wielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wielsbeke

uw bericht van
28/01/2015

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13163/
2015/

bijlagen

vragen naar / e-mail
Sven Vercammen

Sven.vercammen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 62 53

datum

05 FEB. 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Ridder de Ghellinckstraat te Wielsbeke.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw bericht van 28 januari 2015, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13163 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het RUP heeft volgens het dossier als doel een aantal gebieden te herbestemmen en functies te regulariseren en te herorganiseren langs de Ridder de Ghellinckstraat. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld bedrijfsgronden beter ontsloten worden en gemakkelijker tot ontwikkeling kunnen komen en kan er beperkte bebouwing bijkomen. Dit gebeurt in het licht van de herinrichting van deze straat als industriële ontsluitingsweg en verbindingsas tussen N357 en N382 voor de bedrijvigheid in de streek en als ontsluitingsweg voor een toekomstig regionaal bedrijventerrein, gelegen net buiten het plangebied. Een aantal diepe achtertuinen krijgen op basis van de kadastrale toestand een bestemmingsmatige correctie van een bouwvrije woonbestemming i.p.v. de vigerende agrarische bestemming. Een aantal zonevreemde woningen in landbouwgebied worden zone-eigen gemaakt in een zogenaamde woon-werkzone. Een bestaande bedrijventerrein in landelijk woongebied wordt omgezet naar zone voor bedrijvigheid. Een zone voor milieubelastende bedrijvigheid wordt gewijzigd naar zone voor bedrijvigheid (KMO). Een KMO-zone wordt herbestemd naar landbouwgebied. Een aantal zonevreemde constructies worden verder als zonevremd behouden.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,


Veerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

Kopie: Anteagroup