

Gemeente Zwevegem
RUP nr. 23-1 KMO-zone Jolainstraat



april 2011, **definitief vastgesteld ontwerp**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerpers:

Bram Tack
Kathy Helsen

Opdrachtgever:

Gemeente Zwevegem

De Burgemeester:

Claude Vanwelden

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Noël Hoogstoel

De Gemeentesecretaris:

Jan Vanlangenhove

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 2 december 2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 25 oktober 2010

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 8 november 2010 tot en
met 7 januari 2011

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 15 maart 2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
26 april 2011

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan:

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1 Ligging	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	4
1.3 Onderwerp van het RUP	6
1.4 Sfeerbeelden - omgeving	8
2. Feitelijke toestand	10
2.1 De ruimere omgeving van het plangebied	10
3. Juridische toestand	13
4. Planningscontext	18
4.1 Relatie met de ruimtelijke structuurplannen op hoger niveau	18
4.2 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	19
5. De gewenste ruimtelijke structuur	20
5.1 Planningsopgave	20
5.2 Behoeftes	20
5.3 Ontwikkelingsperspectieven	24
6. Waterhoofdstuk	26
6.1 Terreinkenmerken	26
6.2 Plankenmerken	26
6.3 Conclusie	26

7. Buurtwegentoets	28
8. Screening Plan-MER	29
9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	31
10. Ruimtebalans	31
11. Planbaten, Planschade, kapitaalschade of gebruikersschade	32
11.1 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten	32
11.2 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade	32
11.3 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikersschade	32
12. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	35

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	7
figuur 03: Fotoreportage	9
figuur 04: Feitelijke toestand	11
figuur 05: Gewestplan	15
figuur 06: RUP's, verkavelingen en BPA's	16
figuur 07: Categorisering van de waterlopen	16
figuur 08: Bouwkundig erfgoed	17
figuur 09: GRS	18
figuur 10: Reliëf	26
figuur 11: Waterhoofdstuk	27
figuur 12: Atlas der buurtwegen	28
figuur 13: Plan-MER-screening	30
figuur 14: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade	33
figuur 15: Verordenend plan	34

1. Situering

1.1. Ligging

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de kern Sint-Denijs, langs de Jolainstraat. Het terrein is gelegen in het binnengebied aansluitend op de sportterreinen van Sint-Denijs.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het terrein dat volgens het gewestplan bestemd is voor milieubelastende industrieën type II.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 3,14 ha.

figuur 01: Situering



1.3. Onderwerp van het RUP

Het plangebied is binnen het gewestplan bestemd voor milieubelastende industrie type II.

Dit type van bedrijvigheid overstijgt de ruimtelijke draagkracht van de kern Sint-Denijs. De huidige bodembestemming kan immers aanleiding geven tot een te grote ruimtelijke impact of milieu- en verkeersimpact.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem is dit plangebied dan ook aangeduid als een heroriënteringsproject waarbij de reconversie van de milieubelastende industrie naar ambachtelijke bedrijvigheid werd voorzien.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

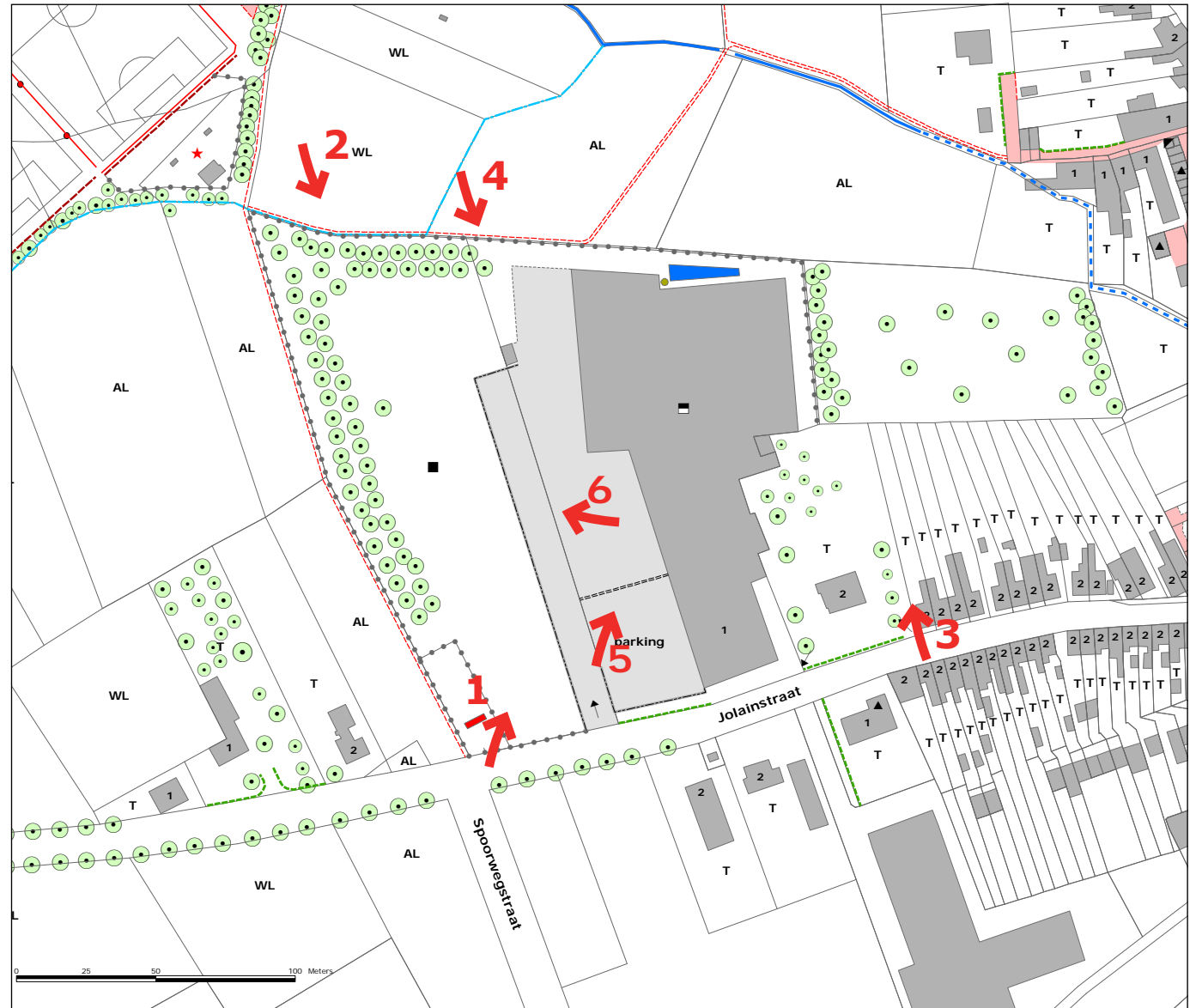
- Een reconversie van de bestemming milieubelastende industrie naar een ambachtelijke zone met activiteiten op schaal en niveau van Sint-Denijs.
- De nieuwe bestemming van het bedrijventerrein moet ook ruimtelijk beter in relatie staan tot de omgeving en de inrichting van de noordelijk gelegen open ruimte.



figuur 02: Orthofoto



1.4. Sfeerbeelden - omgeving

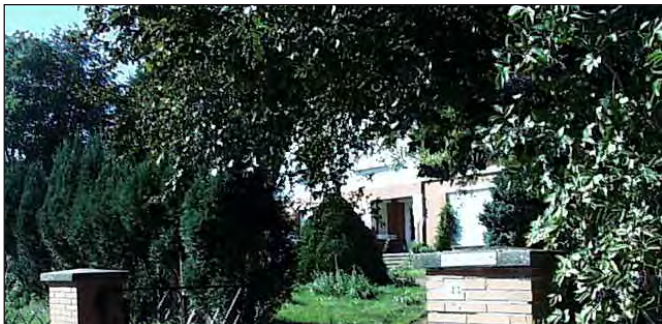




1. Vanuit de Jolainstraat loopt een voetweg langs het bedrijventerrein naar het binnengebied achter het centrum van Sint-Denijs.



2. De voetweg heeft een aftakking, dat eveneens langs de perceelsgrens van het bedrijventerrein loopt.



3. Naast het bedrijf staat een bedrijfswoning.



4. Aan de achterkant van het bedrijfsgebouw is een beperkt groenscherm aangelegd. Het groenscherm is te beperkt om de massieve gebouwen te integreren in het landschap ten aanzien van de centrale open ruimte.



5. Het bedrijventerrein is ongeveer voor twee derden van de oppervlakte verhard en/of bebouwd.



6. Een groot deel van het bedrijventerrein is braakliggend.

figuur 03: Fotoreportage

2. Feitelijke toestand

2.1. De ruimere omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in een landelijke omgeving, op de overgang tussen de kern van Sint-Denijs en de landschappelijk waardevolle open ruimte in het interfluvium tussen Schelde en Leie. Deze open ruimte wordt vooral gebruikt voor grondgebonden landbouw.

Sint-Denijs is als landelijke kern niet zo goed aangesloten op het regionaal wegennetwerk. Via lokale wegen takt Sint-Denijs aan op de N8, een secundaire weg en op de E403, een hoofdweg.

Sint-Denijs is een landelijke kern en strekt zich uit langs de flank van een heuvelrug. De bebouwde structuur manifesteert zich hoofdzakelijk onder de vorm van linten, die zich op onregelmatige wijze vertakken vanuit de hoofdstraat, de Driesstraat-Helkijnstraat. De open ruimte tussen de bebouwde assen is in gebruik als sportterrein, natuurgebieden en agrarische gebieden. Ook het plangebied van dit RUP is onderdeel van deze open ruimte.

Aan de overzijde van de weg (zuid) ligt een recent aangelegde KMO-zone van 2,18 ha (bruto-oppervlakte) waarop zich reeds enkele lokale bedrijven hebben gevestigd. Alle kavels zijn reeds verkocht.

Ten zuiden van dit lokaal bedrijventerrein loopt de oude spoorwegbedding vanuit Spiere-Helkijn naar Avelgem. Deze spoorwegbedding is ingericht als wandel- en fietsas en sluit, via een wandelpad langs het lokaal bedrijventerrein, aan op het plangebied.

2.2. Het plangebied

Het bedrijventerrein is gelegen langs de Jolainstraat, een lokale weg. Binnen het plangebied zijn twee delen te onderscheiden:

1. de zone van de bedrijfsgebouwen en omgeving
2. de zone van de voormalige directeurswoning met tuin

Bedrijfsgebouwen en omgeving

De bedrijfsgebouwen bevinden zich in het noordoosten van het plangebied. De bedrijfsgebouwen hebben samen een oppervlakte van 7.500 m².

Bedrijfskenmerken en productieproces

Na het faillissement van de voormalige textielnijverheid "Boillot & Ameloot" werden de gebouwen en terreinen ingenomen door het houtbewerkingsbedrijf Nacospan NV, die in 1987 een 1ste klasse-milieuvergunning op proef (2 jaar) verkreeg en een definitieve vergunning in 1989. In 2007 werd de vergunning overgenomen door de NV Beologic (naamsverandering), gespecialiseerd in de productie van grondstoffen voor hout-plastic composieten bedoeld voor extrusie- en injectietoepassingen.

De granulaten worden aangemaakt door houtmeel en kunststof in een bepaalde verhouding te mengen en te verhitten. De verhitting zorgt ervoor dat de kunststofgranulaten zich rond de houtvezels hechten. Na extrusie wordt dit materiaal en granulaten of pellets gehakt, die na koeling afgevoerd worden via opleggers en tankwagens voor verdere verwerking

figuur 04: Feitelijke toestand



Legende

-  plangebied

-  bedrijf
-  stapelplaats
-  parking
-  boom
-  handboogschietstand
-  verlichting voetbalveld
-  beek
-  overwelfde beek
-  gracht
-  haag
-  draadafsluiting
-  voetweg
-  afsluiting
-  muur
-  scheidingslijn
-  vangnet
-  cabine
-  tank
-  bassin
-  verhard
-  publieke ruimte
-  bouwlagen
-  akkerland
-  bouwrand



buiten de site. Vóór de productie van granulaten vindt tevens een conditionering van hout plaats, die erin bestaat houtkrullen en zaagmeel tot op de gewenste grootte te vermalen en tot een gewenst vochtgehalte te drogen. Er zijn gemiddeld 3 à 4 vrachtwagenbewegingen per dag.

Volgens de afgeleverde milieuvergunning blijven de activiteiten beperkt tot

- Opslag van 1000 ton basisproducten en 500 ton granulaten (afgewerkte producten)
- Omvorming tot granulaten (max. 66 ton/dag).

Grote delen van de bestaande bedrijfsgebouwen staan leeg en zijn niet ingeschakeld in het productieproces. De activiteiten beperken zich – naast de transformatie van hout en kunststof tot granulaten – voornamelijk tot opslag en distributie, waarbij grote opleggers door het centrum van Sint-Denijs, Spiere-Helkijn en Kooigem rijden.

De ruimte rond het bedrijfsgebouw valt uiteen in 2 delen:

1. een groot gedeelte braakliggend (1,3 ha)
2. een ander gedeelte is verhard, als stapelruimte in de open lucht en manoeuvreerruimte voor de bedrijfsvoertuigen (6.800 m²)

Langs twee perceelsgrenzen, in het noorden en het westen, van het bedrijventerrein loopt een voetweg. Er is een groenscherm aangelegd op het terrein, ter hoogte van de noordelijke en de westelijke perceelsgrens.

Op de perceelsgrenzen rond de zone van het bedrijfsgebouw is een draadafsluiting voorzien.

De Jolainstraat is als geheel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Voormalige directeurswoning met tuin

Ter hoogte van Jolainstraat 44 ligt de voormalige directeurswoning, een villa uit de jaren '40, te midden van een tuin. De woning (169 m²) staat autonoom op een eigen perceel (3.800 m²) en is omgeven door een tuin met een menging van hoog- en laagstammige bomen. De woning is voorzien van een eigen oprit en sluit aan bij de naoorlogse sociale woningen ten oosten van het plangebied.

Tussen de woning en de bedrijvigheid is er geen enkele fysische noch functionele relatie meer.

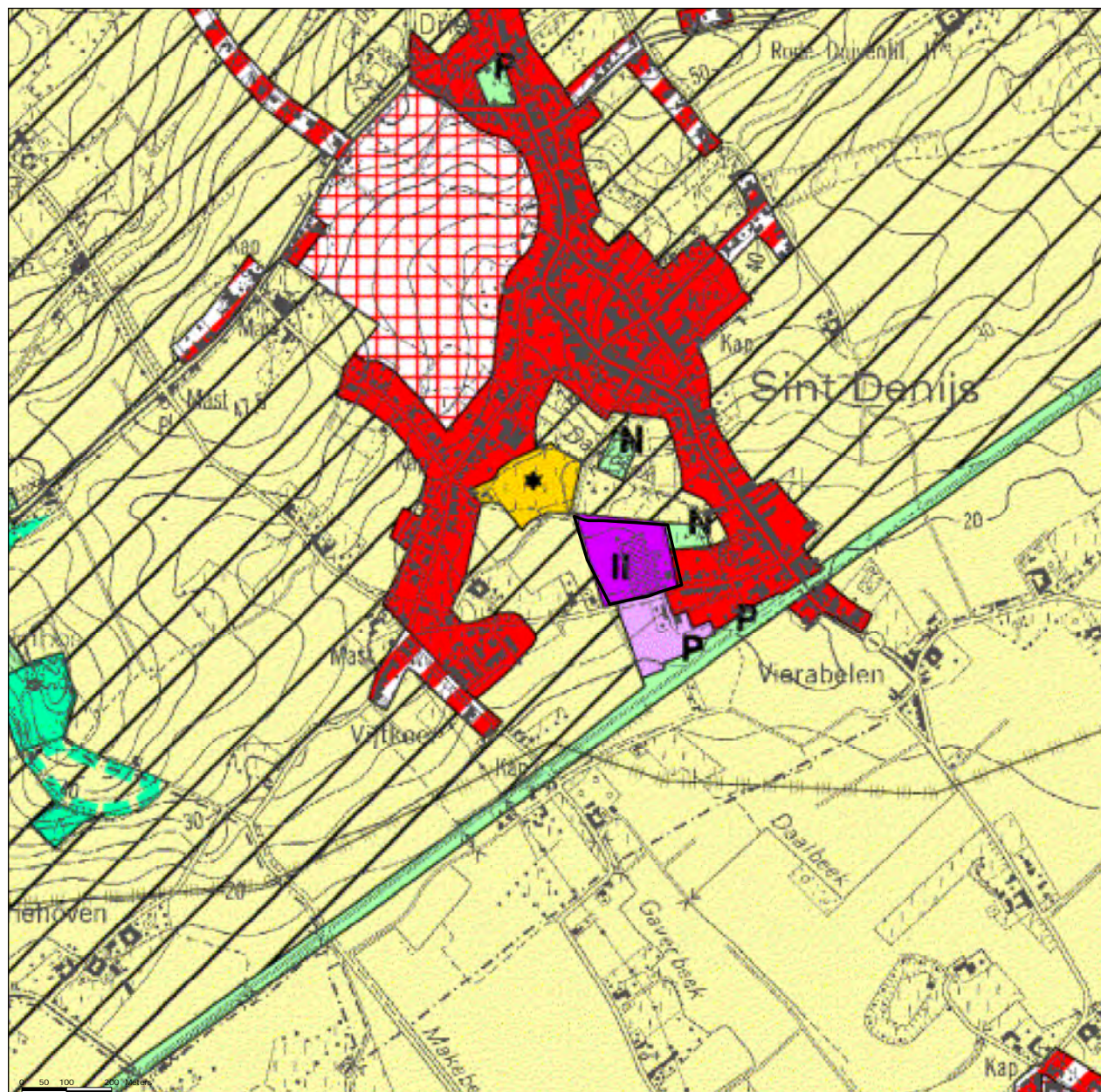
Deze woning is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed met volgende omschrijving: "Villa uit de jaren 1940 gelegen te midden van tuin en aan de straat afgezet door bakstenen muurtje. Oranje baksteenbouw onder pannen (geglazuurd) zadel- en schilddak; overkragende kroonlijst. Opvallende brede linkertravee met verdiept portaal. Witbepleisterde puntgevel met half-cirkelmotief. Rechthoekige muuropeningen onder latei; bewaard schrijnwerk."



3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied onder in gebieden voor milieubelastende industrieën.
BPA	Geen binnen het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt BPA 19-1 Oude spoorweg (19/06/1997) dat een deel van het terrein bestemt als KMO-zone en verder het woongebied detailleert.
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Milieuvergunningen	N.V. Beologic, Jolainstraat 44, Sint-Denijs (28/06/2007) voor een termijn van 20 jaar met als voorwerp: een houtverwerkingsbedrijf met: <ul style="list-style-type: none"> • lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (max. 70 m³/jaar) • 1 transfo van 2.500kVA • stalplaats voor 7 voertuigen • 2 compressoren van 6kV en 1 van 20kV • opslag van gassen in verplaatsbare recipiënten • opslag van 7.000 l mazout en 2 bovengrondse dubbelwandige tanks van 5.000 l en 200 l • opslag van 1.200 l olie • 10 behandelingsinstallaties voor hout en kunststoffen • spuitgietmachine • 2 extrusiemachines • opslag van 500 ton houtmeel • opslag van 500 ton granulaten • opslag van 500 ton kunststoffen • diverse installaties voor mechanisch behandelen van metalen • 1 stookinstallatie

Toestand van de stedenbouwkundige vergunningen	<p>De oude gebouwen dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.</p> <p>Op naam van Beologic:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 22/08/2007- plaatsen van 4 silo's voor opslag van grondstoffen • 29/11/2006- wijzigen van raampartijen in zijgevel en het inplanten van een weegbrug voor vrachtwagens <p>Op naam van Nacospan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25/11/1992- vervangen bestaande betonverharding <p>Op naam van Boillot & Ameloot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25/08/1978- bouwen van stofopvang voor scheermachines • 23/11/1983- heropbouw en uitbreiding bedrijfsgebouw (na brand)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen binnen het plangebied.
Bouwkundig erfgoed	De villa uit de jaren '40, te midden van de tuin, is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen binnen het plangebied en in een omgeving van 500 m.
Buurtwegen (zie figuur onder buurtwegentoets)	<ul style="list-style-type: none"> • Buurtweg nr. 72. Deze buurtweg loopt dood. Een deel van het tracé werd afgeschaft. • Buurtweg nr. 122 ligt op de grens van het plangebied. • Buurtweg nr. 130 is gedeeltelijk afgeschaft en ligt gedeeltelijk op de grens van het plangebied. • Buurtweg nr. 38 ligt ten zuiden van het plangebied en werd gewijzigd door een rooilijnplan.
Waterlopen (categorisering)	Daalbeek, categorie 3.
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen binnen plangebied.

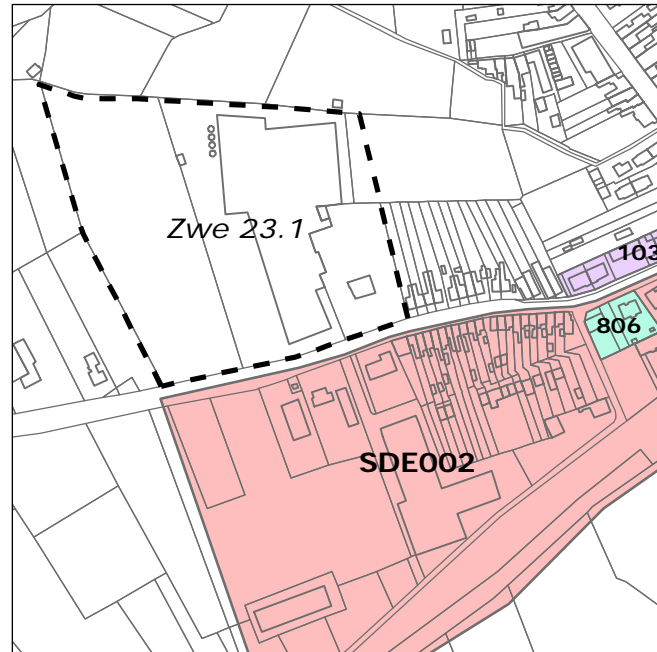


figuur 05: Gewestplan


Legende


-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie




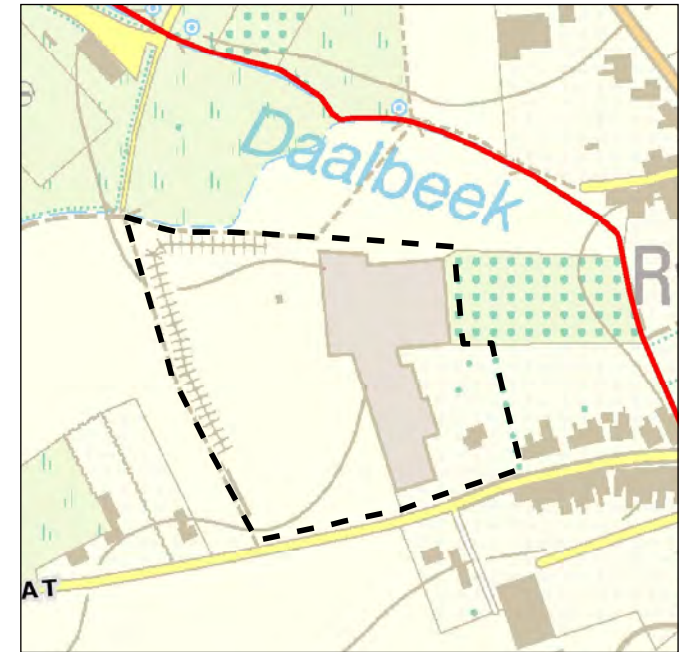


figuur 06: RUP's, verkavelingen en BPA's


 plangebied


 verkaveling + nr.

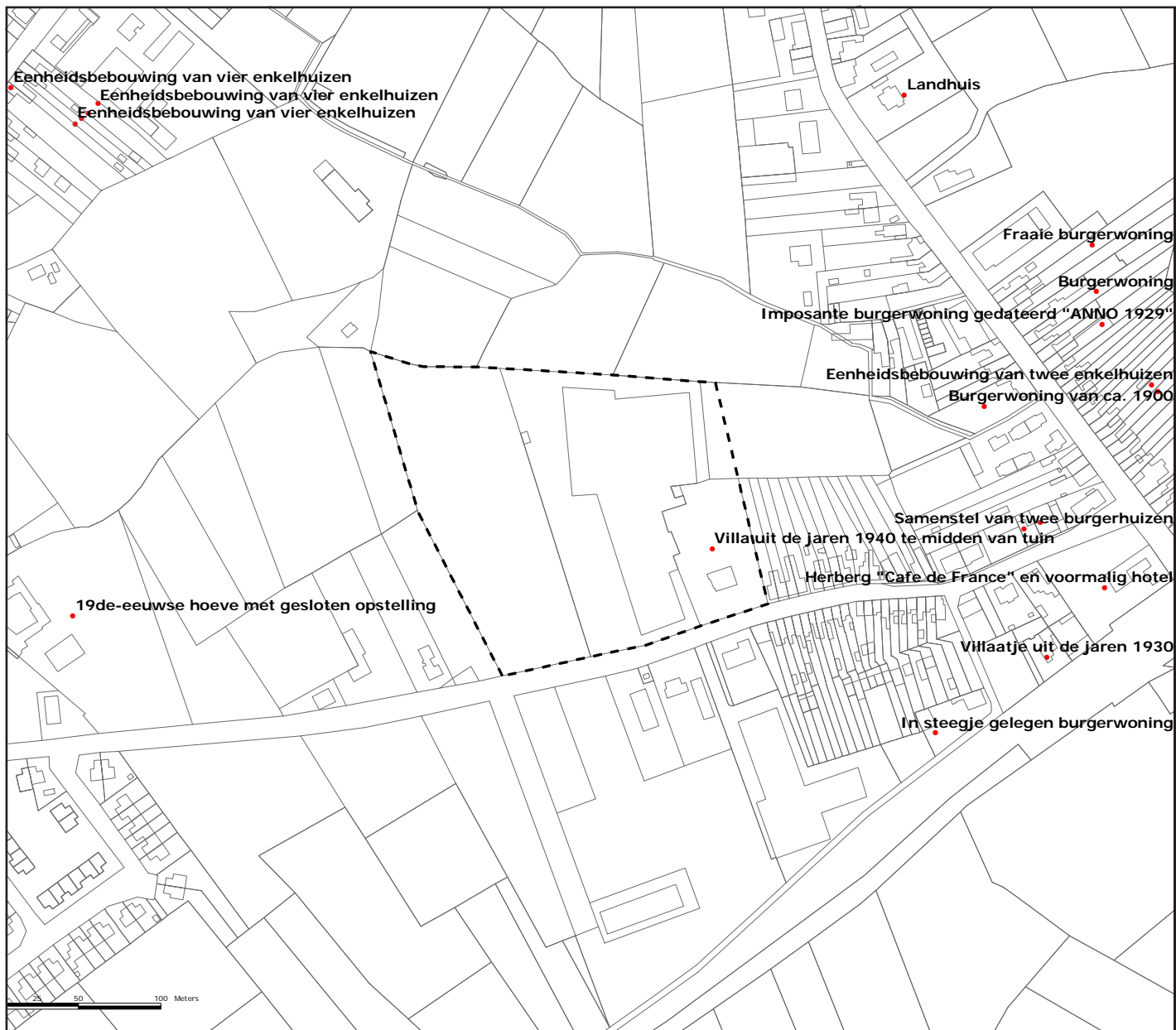
 bpa's - MB of KB



figuur 07: Categorisering van de waterlopen


 plangebied

 Waterloop categorie 3



figuur 08: Bouwkundig erfgoed

Legende

-  plangebied
-  bouwkundig erfgoed



4. Planningscontext

4.1. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen op hoger niveau

Sint-Denijs behoort tot het buitengebied. In het buitengebied gaat de aandacht vooral uit naar het blijvend functioneren van wonen en werken in de kernen, van de landbouw en de natuur. Sint-Denijs is geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp en vervult een lokale verzorgende rol.

Het plangebied is gelegen in de buitengebiedregio Leiestreek dat reeds werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Voor de site werden geen ruimtelijke concepten opgesteld. Er vond geen herbevestiging plaats, evenmin vormt het plangebied het voorwerp van het actieprogramma.

Het plangebied maakt deel uit van de West-Vlaamse Scheldestreek. Deze streek wordt gevormd door het Schelde-Leie-interfluvium en de vallei van de Schelde. Ze omvat de gemeenten Spiere-Helkijn, Zwevegem, Deerlijk, Avelgem en Anzegem (ID PRS pg. 91). Typisch voor dit gebied is het aantrekkelijk open landschap. Daarnaast is de landschappelijke kwaliteit mee bepaald door de Interfluviumruimte waar ook omschreven wordt dat de globale openheid van het golvend landschap de rol van deze ruimte bepaalt (RD PRS pg. 214-215). De heuvelrug zelf is in het PRS geselecteerd als landschappelijk structurerend element (RD PRS pg. 235). Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren (RD PRS pg. 196).

Landschappelijk maakt Zwevegem en ook het plangebied deel uit van het als gaaf geselecteerde landschap "Heuvelstreek Zwevegem-Kooigem-Ingooigem" (BD PRS pg. 303). Het beleid voor gave landschappen is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten. Dit impliceert niet dat nieuwe ingrepen worden uitgesloten. Wel dient een verhoogde aandacht uit te gaan naar de wijze waarop de ingreep rekening houdt met de landschappelijke draagkracht van het gebied en dit in samenhang met de structurerende elementen en componenten. Ook maximaal behouden van de open ruimte en de structuurkenmerken van het gebied staan voorop (RD PRS pg. 195).

Sint-Denijs is geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp (RD PRS pg. 220) welke een ondersteunende rol heeft voor wonen en werken in het buitengebied en tevens een lokale verzorgende rol heeft. Bijkomende lokale bedrijvigheid is enkel mogelijk voor herlokalisatie van bestaande bedrijven uit de kern en omgeving.

4.2. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zwevegem, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 1 april 2004, neemt volgende bepalingen op van belang voor dit RUP:

GRS RD pg. 166

Er wordt gestreefd naar het uitbreiden van bestaande bedrijven en het heractiveren van bestaande bedrijventerreinen eerder dan het creëren van nieuwe bedrijventerreinen. Deze doelstelling is vooral in het buitengebied van belang.

GRS RD pg. 208

Optimaler gebruik van de zone voor milieubelastende industrie

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor reconversie van het bedrijventerrein ter hoogte van de Jolainstraat en activeert een proces hier rond.

GRS RD pg. 167

Heroriënteringsproject naar lokale bedrijvigheid

Een aantal bedrijventerreinen, waaronder Sint-Denijs Jolainstraat, worden aangeduid als potentiële heroriënteringsprojecten. Rond deze bedrijventerreinen kan een specifiek project opgestart worden naar de mogelijkheden voor deze terreinen. Deze mogelijkheden kunnen zowel in het verlengde van de huidige bestemming bedrijvigheid liggen als een herbestemming inhouden. Vanuit het GRS is deze zone aangeduid als zone voor lokale bedrijvigheid.

GRS RD pg. 179

Toegankelijke kerk- en voetwegen

Alle bestaande toegankelijke kerk- en voetwegen worden behouden.

GRS RD pg. 184

De Jolainstraat is geselecteerd als een lokale weg.

GRS RD pg. 207

Centrumversterking

In de centrumzone moet men voldoende aandacht besteden aan het openbaar domein. Ten zuiden van de kerk ligt een vrij open gebied waar sportvelden en natuurelementen voorkomen. In het zuiden van dit gebied moet men aandacht besteden aan de overgang naar het industriegebied.

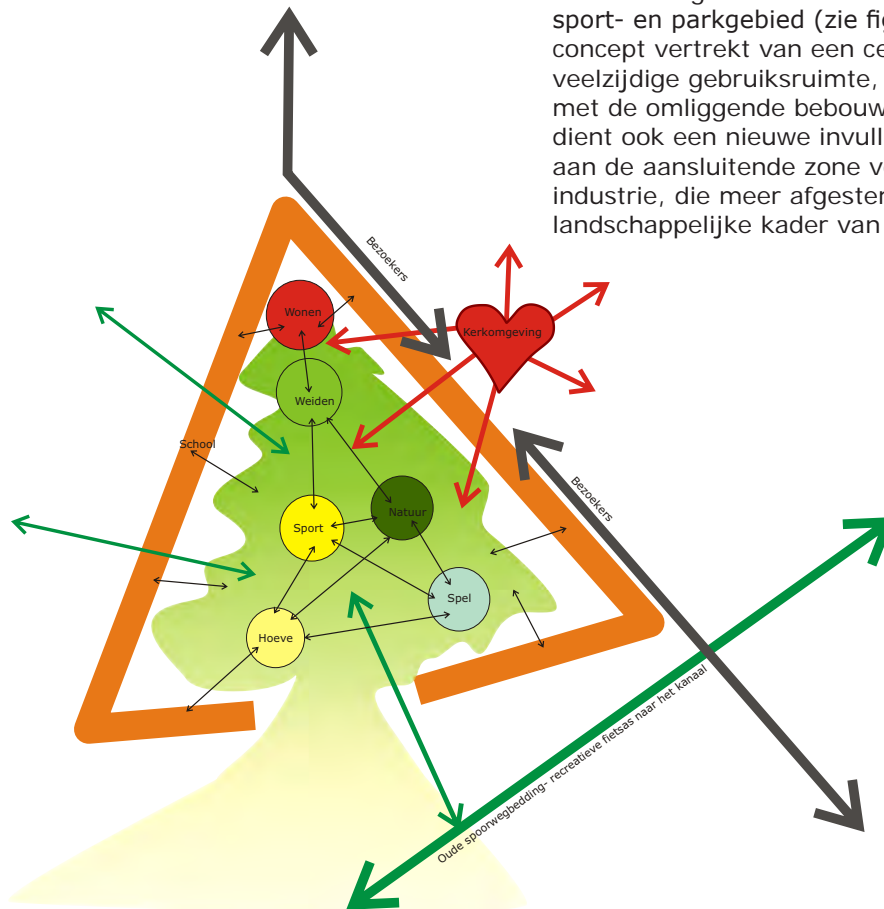
figuur 09: GRS



5. De gewenste ruimtelijke structuur

5.1. Uitwerking richtinggevend deel GRS - Planningsopgave

In uitvoering van het GRS werd gestart met een visievorming omtrent de invulling van het centrale sport- en parkgebied (zie fig). Het globaal ruimtelijk concept vertrekt van een centrale open ruimte als veelzijdige gebruiksruimte, die in verbinding staat met de omliggende bebouwing. Bij de uitwerking dient ook een nieuwe invulling gegeven te worden aan de aansluitende zone voor milieubelastende industrie, die meer afgestemd is op het recreatieve en landschappelijke kader van het centrale gebied.



Het plangebied werd aangeduid als heroriënteringsproject. Hierbij kan de bestemming:

- in het verlengde liggen van de huidige bestemming bedrijvigheid
- geheroriënteerd worden naar een andere bestemming (wonen, landbouw, groen)

Een volledige heroriëntatie naar wonen is omwille van het gebrek aan woningbehoefte niet aan de orde. Een volledige herbesteding naar landbouw is omwille van de eerder ingesloten ligging en verharde bodem niet haalbaar. Een volledige herbesteding naar groen is tevens niet haalbaar. Bovendien blijkt er behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. In het GRS is deze zone dan ook reeds als zone voor lokale bedrijvigheid ingetekend.

In uitvoering van het GRS Zwevegem wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt met het oog op:

- Een reconversie van de bestemming milieubelastende industrie naar een ambachtelijke zone met activiteiten op schaal en niveau van Sint-Denijs.
- Een betere ruimtelijke integratie van het terrein in zijn omgeving.

Door het beperken van de aard van toegelaten activiteiten en het beperken van de mogelijke bouwvolumes wenst de gemeente de hinder ingevolge storende en milieubelastende activiteiten weg te nemen en te beperken. Hierdoor kunnen eventuele niet-gewenste ontwikkelingen of invullingen met storende activiteiten (zoals in het verleden) definitief vermeden worden.

De reconversie van de bestemming milieubelastende industrie naar een ambachtelijke zone met activiteiten op schaal en niveau van Sint-Denijs houdt in:

- De bestaande bedrijfsgebouwen vormen door hun omvang een schaalbreuk en zijn ruimtelijk dominant. Verdere uitbreiding van de bebouwing in functie van de bestaande activiteiten is dan ook niet toegelaten.

- De huidige activiteiten zijn belastend voor de omgeving, zowel op het vlak van milieuhinder als verkeer. Dergelijke activiteiten zijn uitdovend en moeten op termijn vervangen worden door minder belastende activiteiten.
- Nieuwe bedrijfsactiviteiten, al dan niet in bestaande gebouwen, moeten lokale activiteiten zijn en mogen geen overdreven milieu- of verkeershinder veroorzaken.
- Verkeersgenererende activiteiten dienen geweerd te worden

Aandachtspunten voor de integratie van het plangebied in haar omgeving:

- De verkeersveiligheid in de Jolainstraat moet gewaarborgd blijven. Sterk verkeersgenererende activiteiten horen niet thuis op dit terrein.
- Het terrein moet landschappelijk goed geïntegreerd zijn. Een voldoende brede groene buffer is vereist om de activiteiten te bufferen t.o.v. de omgeving, zowel ten opzichte van het achterliggend openruimte-gebied als het aanpalend woongebied.
- De voetwegen aan de rand van het plangebied moeten behouden blijven.

5.2. Behoefteraming

In uitvoering van het GRS wordt een herbestemming naar lokale bedrijvigheid doorgevoerd. Het gaat niet om bijkomend aanbod aan bedrijfsterreinen.

Sint-Denijs is geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp welke een ondersteunende rol heeft voor wonen en werken in het buitengebied en tevens een lokale verzorgende rol heeft. Bijkomende lokale bedrijvigheid is enkel mogelijk voor herlokalisatie van bestaande bedrijven uit de kern en omgeving.

De bedrijven met vraag naar bedrijfsgrond kunnen, naargelang hun ligging en bestemming, in categorieën worden opgesplitst:

- Zonevreemde bedrijven
- Mogelijk storende bedrijvigheid in woongebied

Uit de hiernavolgende inventaris blijkt er voldoende behoefte te zijn.

Overzicht zonevreemde bedrijven

De zonevreemde bedrijven werden opgenomen in het sectoraal BPA dat de gemeente Zwevegem heeft opgemaakt. Een aantal zonevreemde bedrijven zijn niet verenigbaar met de omgeving of kunnen niet meer ter plaatse uitbreiden en moeten geheel of gedeeltelijk herlokaliseren.

Naam	Ligging	Activiteit	Context	Oppervlakte
Ruca Brandstoffen bvba (Floriscampus NV)	Beerbosstraat 22		Reeds opgenomen in lijst 1996	2.000 m
Pickavet Dirk	Drielindenstraat 6	Plaatwerk, metaalbewerking	Nieuw bedrijf (in oude stallen)	1.000 m ²
Vandenborre	Perrestraat 7-9	Sanitair, verwarming	In voormalige bedrijfsgebouwen (schrijnwerkerij) bovenop heuvelrug (naast Den Helder) Moeilijk toegankelijk, geen parking	1.500 m ²
Libbrecht	Slavaetstraat 6	Fotostudio	In open glooiend landschap, 250 m van openbare weg Afwijkende, storende architectuur in het landschap	400 m ²
				3.900 m ²

Mogelijk storende bedrijvigheid in woongebied

Naam	Ligging	Activiteit	Context	Oppervlakte
Buldeel Joos	Sint-Denijsplaats 59	Schrijnwerkerij, interieurinrichting	Actieve schrijnwerkerij Moeilijke toegankelijkheid voor vrachtwagens, geen parking, hellend terrein Volledig omgeven door woningen, in centrum	1.000 m ²
MIW	Driesstraat 16	Meubelen en interieur	Gelegen in centrumstraat Nagenoeg niet bereikbaar voor vrachtwagens	Vermoedelijk alleen stapelplaats 750 m ²
Dubus	Kooigemstraat 49	Meubelmaker	In woonlint, buiten centrum Hellend terrein Geen uitbreidingsmogelijkheden, geen parking	400 m ²
Decock	Helkijnstraat 44	Houtbewerking	Historische rijbebouwing in centrum, lange en smalle percelen Geen uitbreidingsmogelijkheden, geen parking, geen toegang	600 m ²
Vandemeulebroucke	Helkijnstraat 52	Schrijnwerkerij	Historische rijbebouwing in centrum, lange en smalle percelen Geen uitbreidingsmogelijkheden, geen parking, geen toegang	250 m ²
Breda	Helkijnstraat 86a	Aannemer algemene bouwwerken	Achtergelegen perceel, toegankelijk via smalle oprit	700 m ² bebouwd – 700 m ² parking
Vandeputte	Helkijnstraat 122	Schrijnwerkerij		1.000 m ²
				4.400 m ²

5.3. Ontwikkelingsperspectieven

De woning

De bestaande woning met tuin sluit functioneel aan bij de rijbebouwing ten oosten van het plangebied. De woning staat los van de bedrijvigheid: er is geen fysieke nog functionele relatie. Omwille daarvan wordt ervoor geopteerd om de woning op te nemen in een bestemming wonen.

Op deze locatie is er enkel ruimte voor 1 woning. De woning kan verbouwd, uitgebreid en herbouwd worden. Het volume wordt beperkt tot 1.000 m³. Er is tevens ruimte voor 1 bijgebouw van maximaal 30 m².

Deze woning kan ook dienst doen als bedrijfswoning.

De bedrijfssite

Het GRS voorziet een heroriëntering van het bestaande bedrijventerrein, die in het verlengde kan liggen van de huidige bestemming. Binnen het GRS is de zone aangeduid als een lokaal bedrijventerrein.

We onderscheiden als ontwikkelingsperspectief voor de bedrijfssite volgende 2 gevallen:

- De huidige activiteit wordt behouden
- De huidige activiteit houdt op te bestaan

De huidige activiteit blijft behouden

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn geldig:

- De huidige activiteit is uitdovend en kan niet uitbreiden. Beperkte aanpassingen of aanvullingen aan de exploitatievergunning kunnen overwogen worden.
- Bestaande bedrijfsgebouwen kunnen verbouwd worden, zonder uitbreiding van volume of bebouwde oppervlakte.
- Bestaande bedrijfsgebouwen, die niet langer functioneel bruikbaar zijn voor de bestaande exploitatie, kunnen afgebroken worden en vervangen worden door een nieuwbouwwolume in dienst van de bestaande exploitatie, zonder uitbreiding van volume of bebouwde oppervlakte. Dit nieuwbouwwolume dient qua schaal en inplanting aan te sluiten bij de bestaande, te behouden bebouwing en kan nooit aanleiding geven tot een aaneengesloten bouwwolume dat groter is dan 3250 m².
- Bestaande gebouwen, die niet langer ten dienste staan van de huidige exploitatie, kunnen afgesplitst worden en omgevormd worden in functie van lokale bedrijven. Vanaf dat moment gelden voor dit gebouw(deel) onderstaande ontwikkelingsperspectieven.

De huidige activiteit houdt op te bestaan

De huidige activiteit houdt op te bestaan in volgende gevallen:

- De huidige milieuvergunning verloopt.
- Er worden nieuwe activiteiten georganiseerd ter gehele of gedeeltelijke vervanging van de bestaande activiteiten, zowel in het geval dat dit gebeurt door het huidige als door een nieuw bedrijf.
- Stopzetting van de bestaande activiteiten.

In dit geval gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Het moet gaan om lokale bedrijven zonder milieubelastend karakter.
- Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
 - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel
 - afvalverwerking met inbegrip van recyclage
 - seveso-bedrijven
 - verwerking en bewerking van slib, mest, grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
 - autonome kantoren
 - kleinhandel
- Het bestaande gebouw kan behouden en intern opgesplitst worden voor meerdere bedrijven.
- Interne verbouwing is toegelaten.
- Het bestaand gebouw kan volledig of gedeeltelijk afgebroken worden en vervangen door nieuwbouwwolumes. Hierbij dienen de nieuwe gebouwen ten dienste van lokale bedrijfsactiviteiten opgericht te worden op kleinere percelen.
- Het bouwvolume dient beperkt te blijven tot een maximum aaneengesloten, ruimtelijk geheel van 3250 m².
- Circulatie parkeerbehoefte moet op eigen terrein ingevuld worden.
- Er dient een buffer te worden aangelegd ten

noorden en ten oosten in de ruimte tussen het bestaande bedrijfsgebouw en de perceelsgrens. Indien het bedrijfsgebouw herbouwd wordt ter hoogte van de perceelsgrenzen moet er een bufferstrook van 15 m gerealiseerd worden.

- Bij de bedrijven kan een bedrijfswoning worden voorzien.
- Er wordt best zoveel mogelijk gedeeld gebruik gemaakt van de faciliteiten (parking, waterbuffering, ruimte voor ophaling van afval, ...).

Impact op de mobiliteit

Het plangebied wordt ontsloten via Jolainstraat. Deze weg is een lokale weg die Sint-Denijs ontsluit en het verkeer ervan verzamelt.

In de voorziene zone voor lokale bedrijvigheid is momenteel een milieubelastend bedrijf gelegen met een regelmatige aanvoer. Er zijn gemiddeld 3 à 4 vrachtwagenbewegingen per dag. Bijkomende milieubelastende industrie zal het wegennet en de verkeersleefbaarheid van Sint-Denijs verder onder druk zetten.

Op termijn wordt deze activiteit uitgedoofd en worden bedrijven met een lokaal karakter in dit gebied gevestigd.

De exacte mobiliteitseffecten kunnen nog niet worden ingeschat, aangezien de aard van de toekomstige bedrijvigheid nog niet gekend is. Er kan wel worden verwacht dat de impact van de lokale bedrijvigheid niet groter zal zijn dan de impact van het huidige bedrijf.

Beperking hinder

Het gaat hier om een klein terrein, dat goed ontsloten is op het hogere wegennet via brede wegen, o.m. richting N50 (Kooigem). De beperkingen op de aard van de activiteiten (zie voorschriften art. 1.1), waarbij o.m. logistiek en distributie zijn uitgesloten, zorgen ervoor dat de nieuwe activiteiten geen bijkomende hinder zullen teweeg brengen op het vlak van mobiliteit. Door het opnemen van bijkomende voorwaarden naar invulling en terreinbezetting wordt ook vermeden dat ongebreidelde groei binnen de zone mogelijk wordt. Het RUP zorgt in deze zin voor een milderend effect t.o.v. de huidige gewestplanbestemming. De uitgevoerde MER-screening (zie verder) heeft eveneens geconcludeerd dat er geen sprake is van significante hinder.

6. Waterhoofdstuk

6.1. Terreinkenmerken

Het terrein is niet gevoelig voor erosie. Het is matig gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

De hellingen op het terrein zijn zwak.

Het plangebied zelf is niet van nature overstroombaar.

De Daalbeek is wel overstroombaar. Het van nature overstroombaar gebied grenst aan het plangebied.

De laagst gelegen delen van het plangebied liggen aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijde van het plangebied.

Het terrein is niet gelegen in een winterbed van een waterloop.

6.2. Plankenmerken

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om het terrein verder uit te bouwen als bedrijventerrein.

Dit impliceert dat het grootste gedeelte van het terrein zal worden bebouwd en/of verhard. Aan de randen van het terrein wordt een groenscherm voorzien dat ook kan instaan voor wateropvang.

De bedrijven zijn gebonden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de opvang van hemelwater.

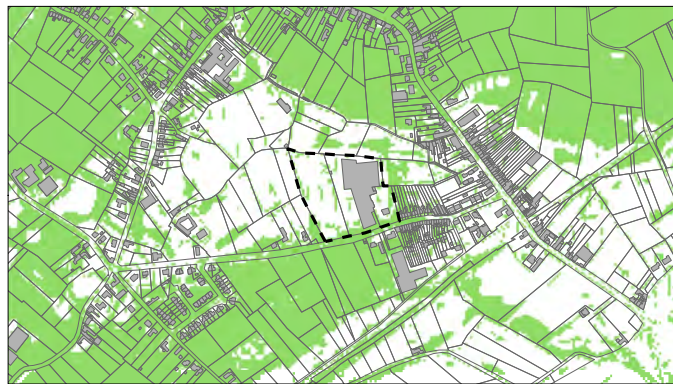
6.3. Conclusie

In alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het RUP geen schadelijke effecten zal hebben op de waterhuishouding. De effecten worden reeds opgevangen door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

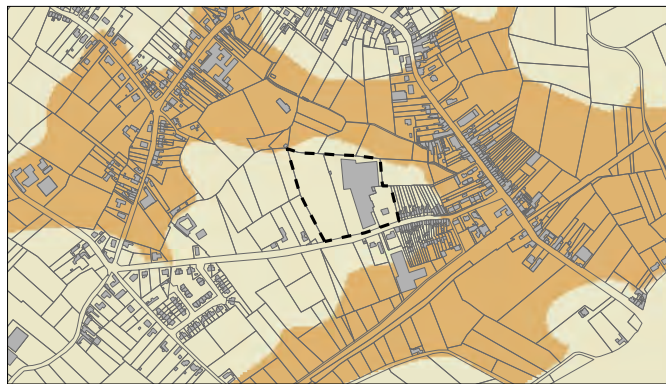
figuur 10: Reliëf



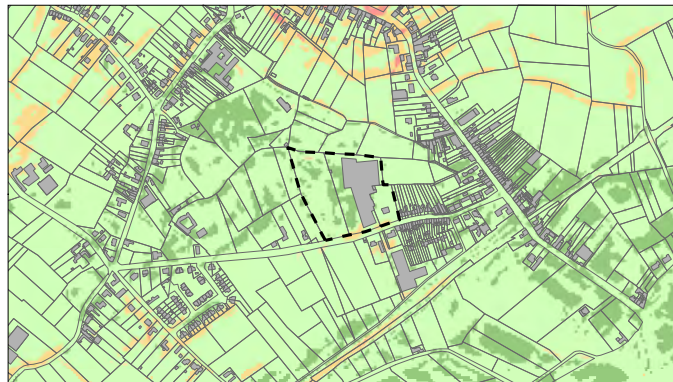
figuur 11: Waterhoofdstuk



erosiegevoelige gebieden



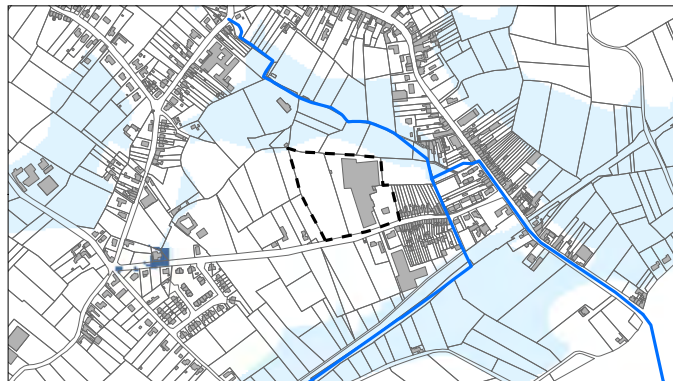
grondwaterstromingsgevoelige gebieden



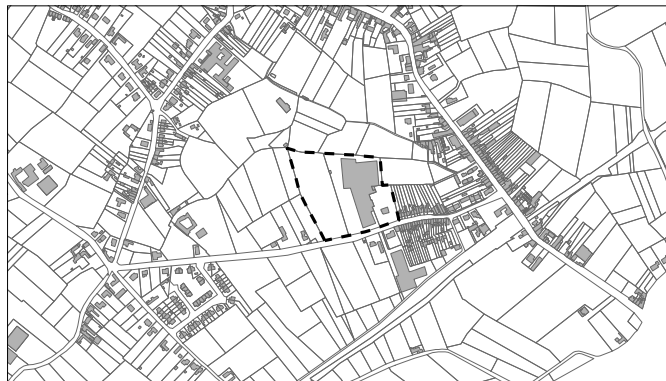
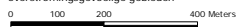
hellingenkaart



infiltratiegevoelige bodems



overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart

Legende

erosiegevoelige gebieden

- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

hellingenkaart

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

infiltratiegevoelige bodems

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

bron: Agiv

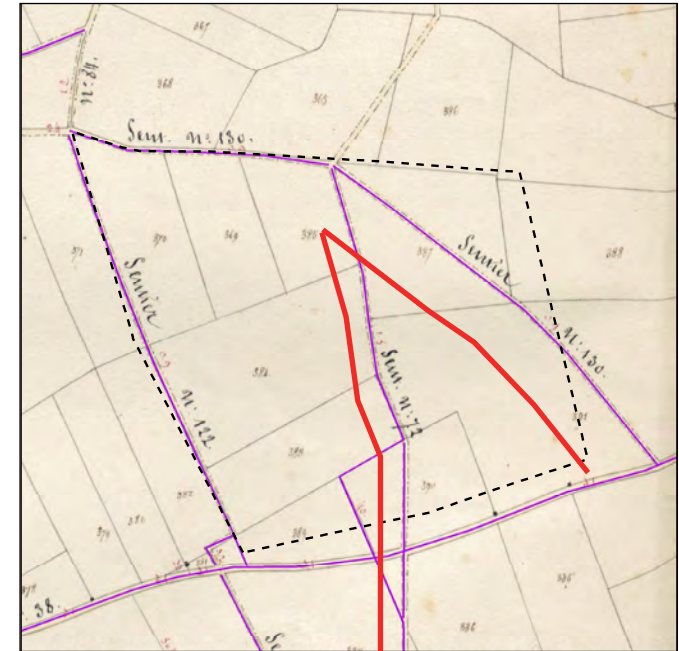


7. Buurtwegentoets


Binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn volgende buurtwegen aanwezig:

- Buurtweg nr. 72. Deze buurtweg loopt dood. Een deel van het tracé werd afgeschaft.
- Buurtweg nr. 122 ligt op de grens van het plangebied.
- Buurtweg nr. 130 is gedeeltelijk afgeschaft en ligt gedeeltelijk op de grens van het plangebied.
- Buurtweg nr. 38 ligt ten zuiden van het plangebied en werd gewijzigd door een rooilijnplan.

Binnen de opties van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de bestaande voetwegen behouden.



figuur 12: Atlas der buurtwegen

 plangebied

 Afgeschaft

 Geldige buurtweg

8. Screening Plan-MER

8.1. Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MER-plichtig.

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

1. Art. 4.2.3, §2, 1° DABM. Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten. Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau. Het RUP houdt een kleine wijziging in.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36 ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

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

8.2. Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridische toestand onder

andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- Biologische Waarderingskaart (BWK),
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven.

Verloop procedure

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

De dienst MER heeft met de brief van 07/07/2009 formeel beslist dat er geen Plan-MER dient opgemaakt te worden.


Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Bestendige Deputatie Provincie West-Vlaanderen
 - Agentschap R-O Vlaanderen
 - Agentschap Economie
 - OVAM
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER, 29/05/2009
- beslissing dienst MER op 07/07/2009,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.








De nota "onderzoek tot Plan-MER plicht" is terug te vinden in bijlage.

figuur 13: Plan-MER-screening




Legende

 plangebied

biologische waarderingskaart

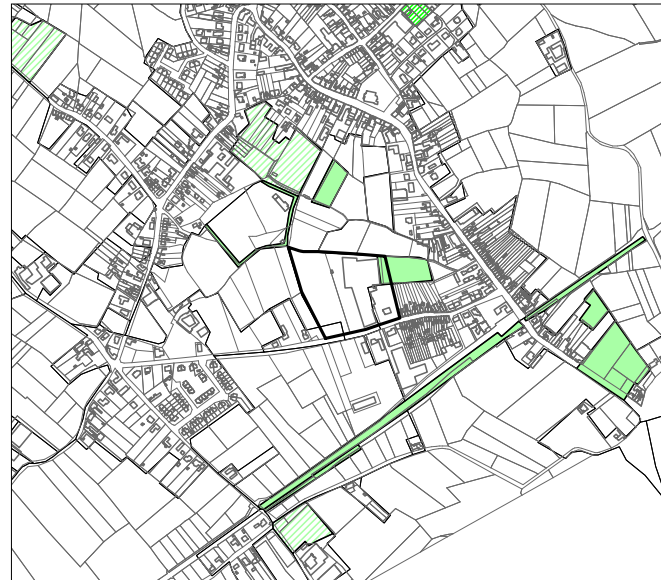
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van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

landschapsatlas

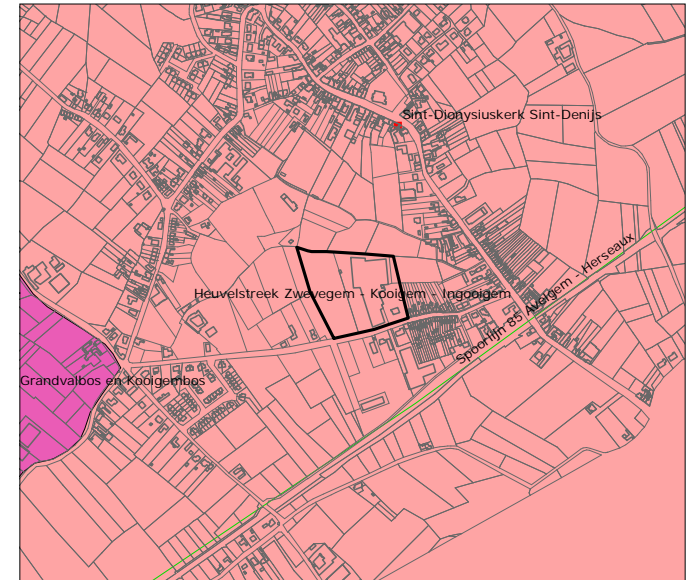
-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

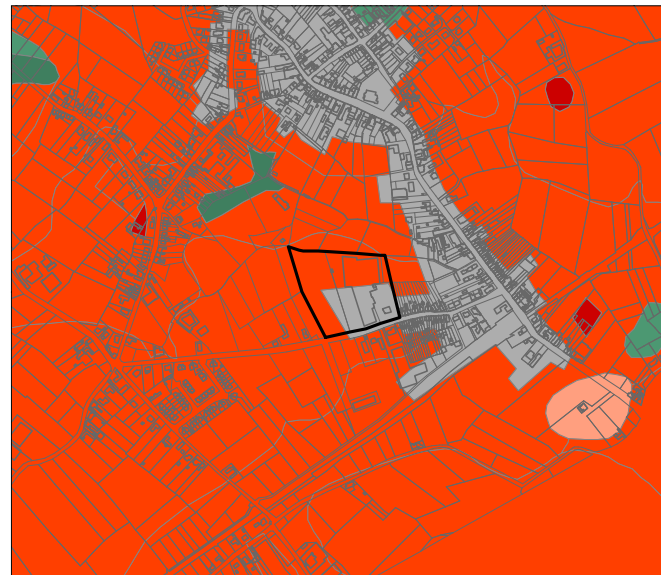
-  01. Antropogeen
-  12. Natte leem
-  13. Vochtige leem
-  14. Droge leem
-  15. Natte klei
-  16. Vochtige klei



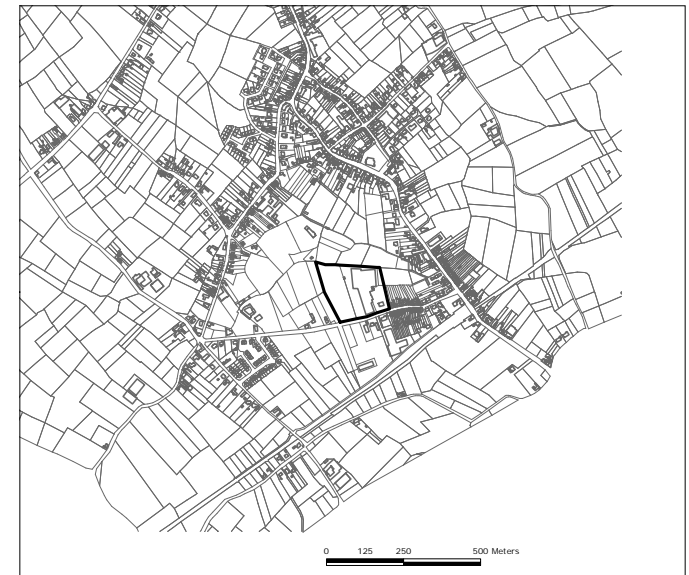
biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart
0 50 100 200 Meters



sevesbedrijven

0 125 250 500 Meters

9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

De bestemming en voorschriften van het gewestplan (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen): gebieden voor milieubelastende industrieën, wordt opgeheven.

10. Ruimtebalans

Nr	Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Opp. (m ²)
1	Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen	2,84 ha
2	Bedrijventerreinen	Wonen	0,19 ha

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

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

11. Planbaten, Planschade, kapitaalschade of gebruikerschade

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

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

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

11.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

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

11.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Geen.

11.3. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerschade

Het voorliggende RUP heeft geen betrekking op agrarisch gebied.



figuur 14: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade

Legende

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

 van bedrijvigheid naar wonen

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

-

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerschade

-

Disclaimer: zie vorige pagina

