

GEMEENTE KUURNE
RUP ROTERIJ SABBE
ONTWERP



maart 2024, voorlopige vaststelling

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Jozefien Bernard
Karel Vercruysse
Nele Vandaele
Elyne Dewulf

In samenwerking met:

Stefaan Verreu
Sofie Haspeslagh

Opdrachtgever:

Gemeente Kuurne

Burgemeester:

Francis Benoit

Voorzitter Gemeenteraad:

Chris Delneste

Algemeen Directeur:

Els Persyn

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 3 juli 2021 t.e.m. 31 augustus 2021
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 5 juli 2021 om 19:30u, 20u en 20:30u, ter plaatse, Leiemeersdreef Kuurne
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 25 oktober 2023
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 28 maart 2024
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

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

- toelichtingsnota
- procesnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie
- onteigeningsplan

RUP ID : 34023_214_00014_00001

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING	7
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	7
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3.	BEGREINZING VAN HET PLANGEBIED	9
2.	FEITELIJKE TOESTAND	11
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	11
2.2.	TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR	16
3.	JURIDISCHE TOESTAND	17
3.1.	OVERZICHT	17
3.2.	GEWESTPLAN	18
3.3.	BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	20
3.4.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	20
3.5.	MILIEUVERGUNNINGEN	20
3.6.	BESTAAND BPA LEIEMEERS	21
3.7.	ONROEREND ERFGOED	23
3.8.	BUURTWEGEN	25
3.9.	RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	25
3.10.	VEN-GEBIED, IVON-GEBIED	25
3.11.	VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED	25
4.	PLANNINGSCONTEXT	26
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	26
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	26
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	26
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	26
4.5.	REGIOVISIE	28
4.6.	KUURNE 2035	30
4.7.	MOBILITEITSPAN	31
4.8.	INRICHTINGSSTUDIE VLAPARK	33
4.9.	HERBESTEMMINGSONDERZOEK ROTERIJ SABBE	36
5.	PLANNINGSOPTIES	39
5.1.	GLOBALE VISIE	39
5.2.	RANDVOORWAARDEN	39
5.3.	PRINCIPES EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	39
5.4.	INRICHTINGSSCHEMA	41
5.5.	ALTERNATIEVEN	42
6.	EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP ROTERIJ SABBE	47
6.1.	METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	47
6.2.	WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING	47
6.3.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN	48

7.	INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN	50
7.1.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	50
7.2.	PLANALTERNATIEVEN	52
7.3.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	53
7.4.	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S	76
8.	CONCLUSIE	77

TOELICHTING



1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

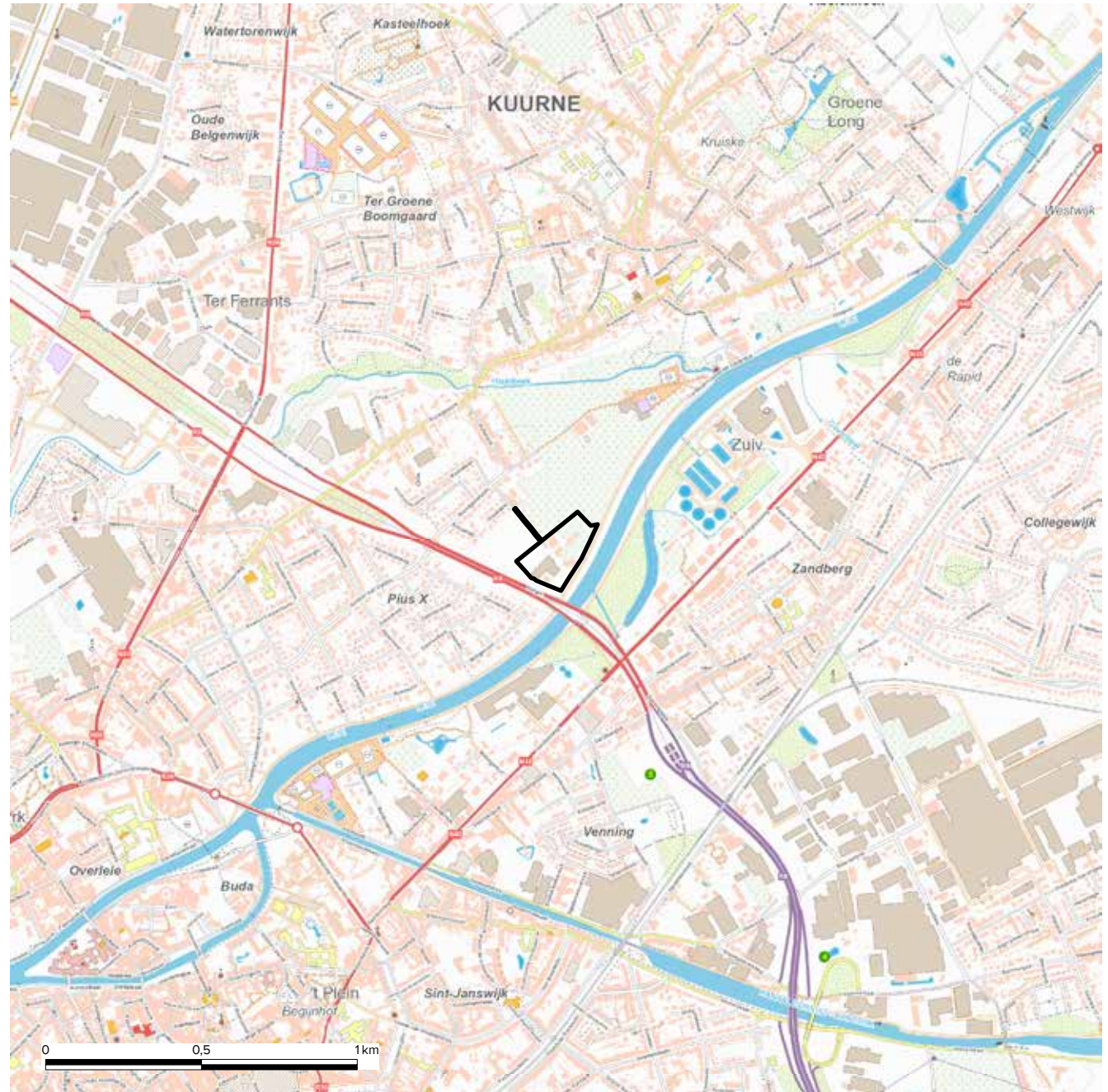
Het RUP Roterij Sabbe bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van de cluster van bebouwing met bijhorende open ruimte rond het beschermde monument van de roterij Sabbe in het Vlaspark Kuurne.

In functie van de herwaardering van deze (erfgoed)site en het creëren van een maatschappelijke meerwaarde op deze site, is het nodig mogelijkheden te bieden en randvoorwaarden scherp te stellen.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de oksel van de R8 en de Leie, in het zuiden van Kuurne op de grens met Kortrijk.

Het plangebied omvat de cluster van bebouwing rondom de roterij Sabbe, gelegen in de open ruimte 'Vlaspark', die weiland omvat gelegen langs de Leie en Heulebeek.



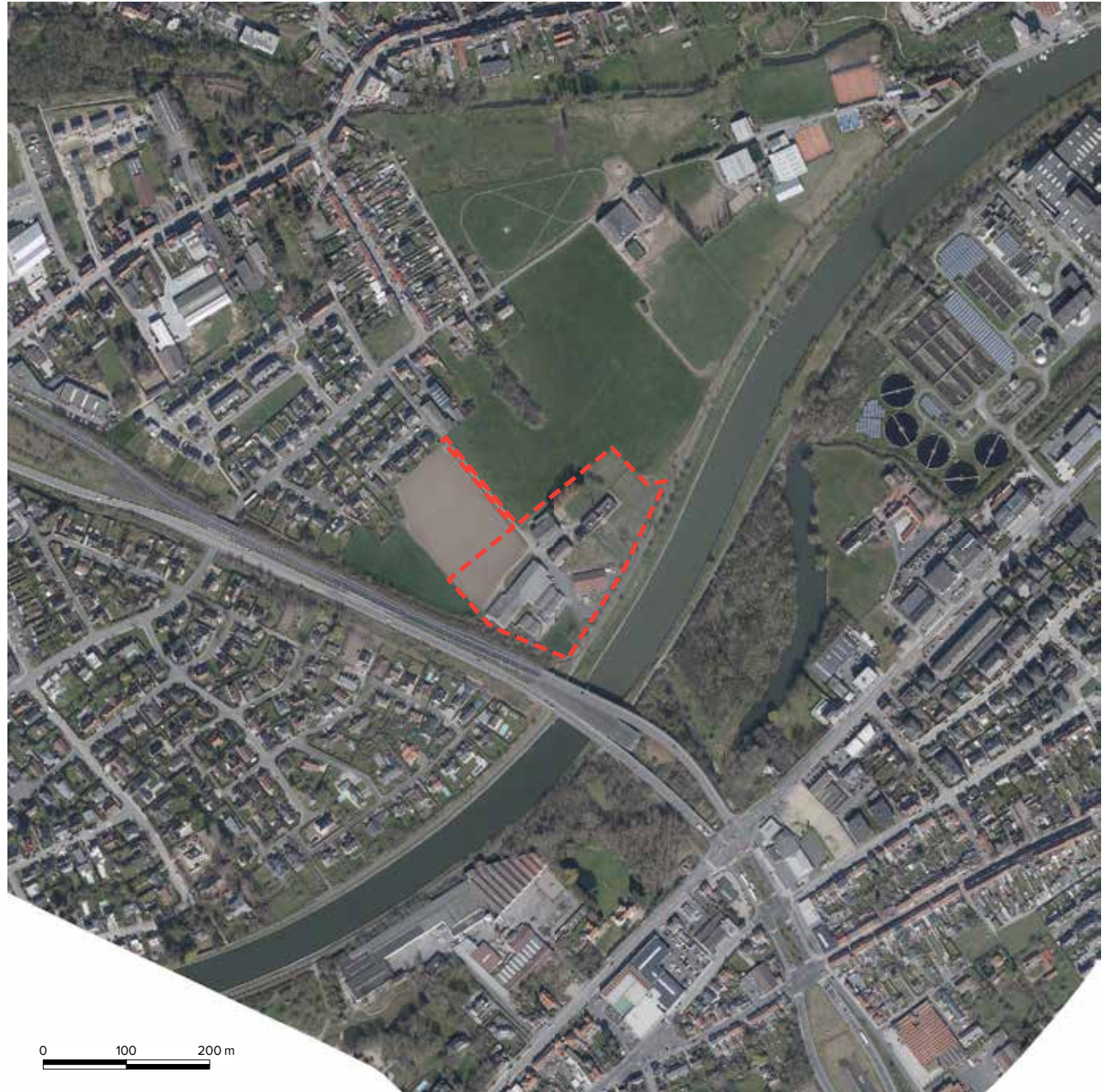


1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd overeenkomstig de logische grenzen voor een ruimtelijk samenhangend geheel.

Enerzijds volgen de grenzen de perceelsgrenzen, anderzijds maken ze een ontsluitingsweg en een logische, samenhangende en kwaliteitsvolle inrichting van de site mogelijk.

Langs de bestaande toegangsweg wordt langs weerszijden 1 meter afstand gehouden om nutsleidingen te kunnen voorzien naar de site. Voor de bestaande situatie wordt beroep gedaan op een opmetingsplan dat in 2019 werd opgemaakt door studie bureau TOPOKOR.



Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, maart 2021



0 100 200 m





ZICHT VANOP LEIEMEERSDREEF OP DE CLUSTER SABBE



ZICHT VANOP LEIEMEERSDREEF NAAR OMGEVING

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

In het plangebied zijn verschillende gebouwen aanwezig.

Hieronder wordt een opsomming gemaakt van de verschillende gebouwen, met de footprint volgens het GRB:

roterij: ca. 740 m²

loods klein bij roterij: ca. 450 m²

loods groot bij roterij: ca. 840 m²

restaurant gust'eaux: ca. 810 m²

loods klein langs R8: ca. 370 m²

loods groot langs R8: ca. 3.250 m²

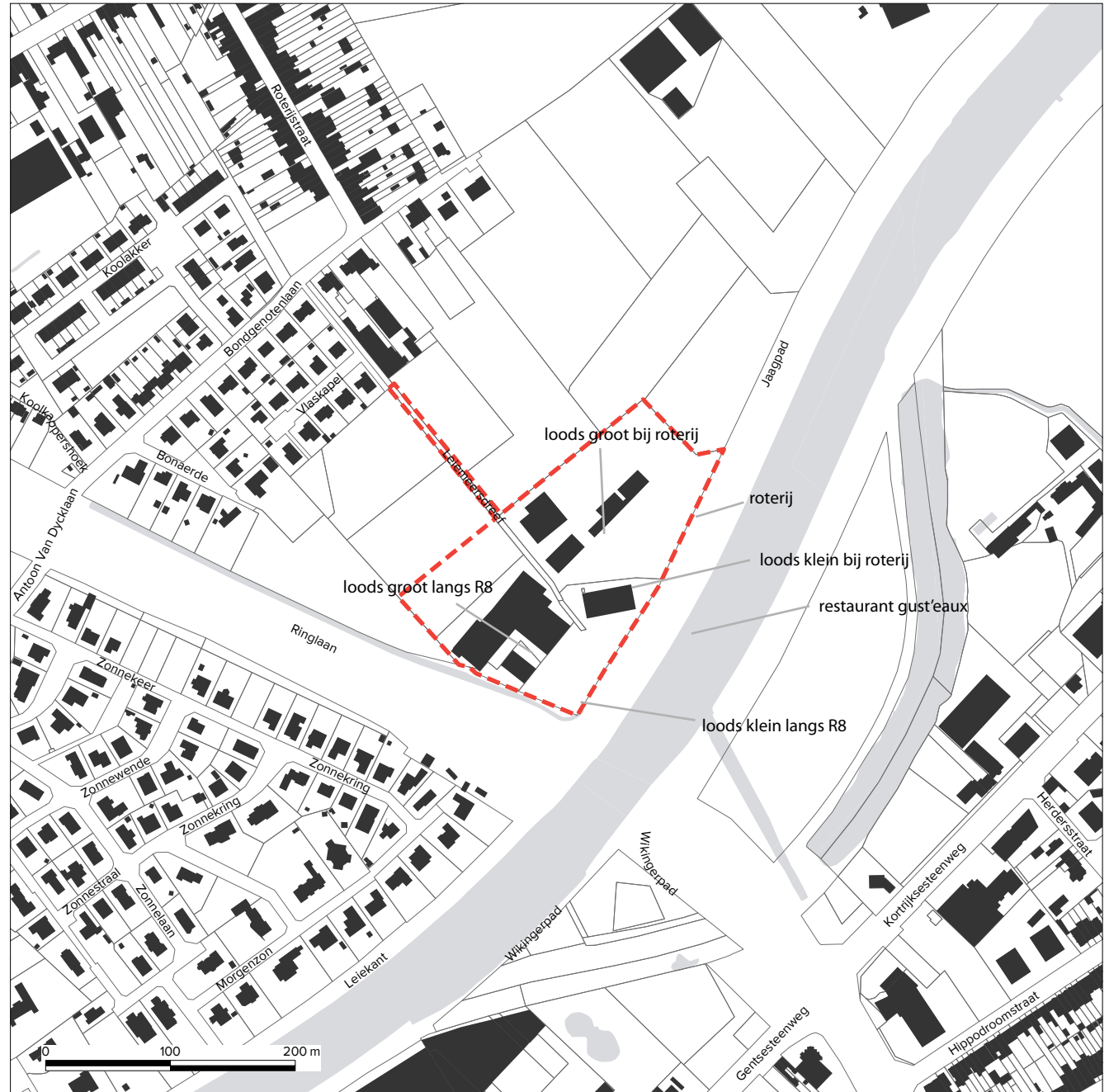
totaal: 6.460 m²

Daarnaast is er verharding aanwezig op de site: zowel de toegangsweg als omliggende zones rond de gebouwen zijn geasfalteerd. In totaal is er zo'n 5.500 m² verharding.

2.1.2. Open ruimte

In het plangebied is ook open ruimte aanwezig. In de directe omgeving van de roterij is er grasland aanwezig, dat begraasd wordt door paarden. In het westen van het plangebied is er akkerland gelegen.

De site heeft een goede zichtbaarheid vanaf het jaagpad langs de Leie.





ZICHT OP DE VLASROTERIJ SABBE



ZICHT OP DE LOODSEN EN ACHTERLIGGENDE BEBOUWING

2.1.3. Ontsluiting

De site ligt op wandelafstand van het marktplein en het centrum van Kuurne.

Met de fiets is de site goed bereikbaar via het jaagpad langs de Leie, een veel gebruikte fietsverbinding tussen Harelbeke/Kuurne en Kortrijk.




De dichtste bushalte is de halte "Kuurne Belfort", op 500 m van de site.

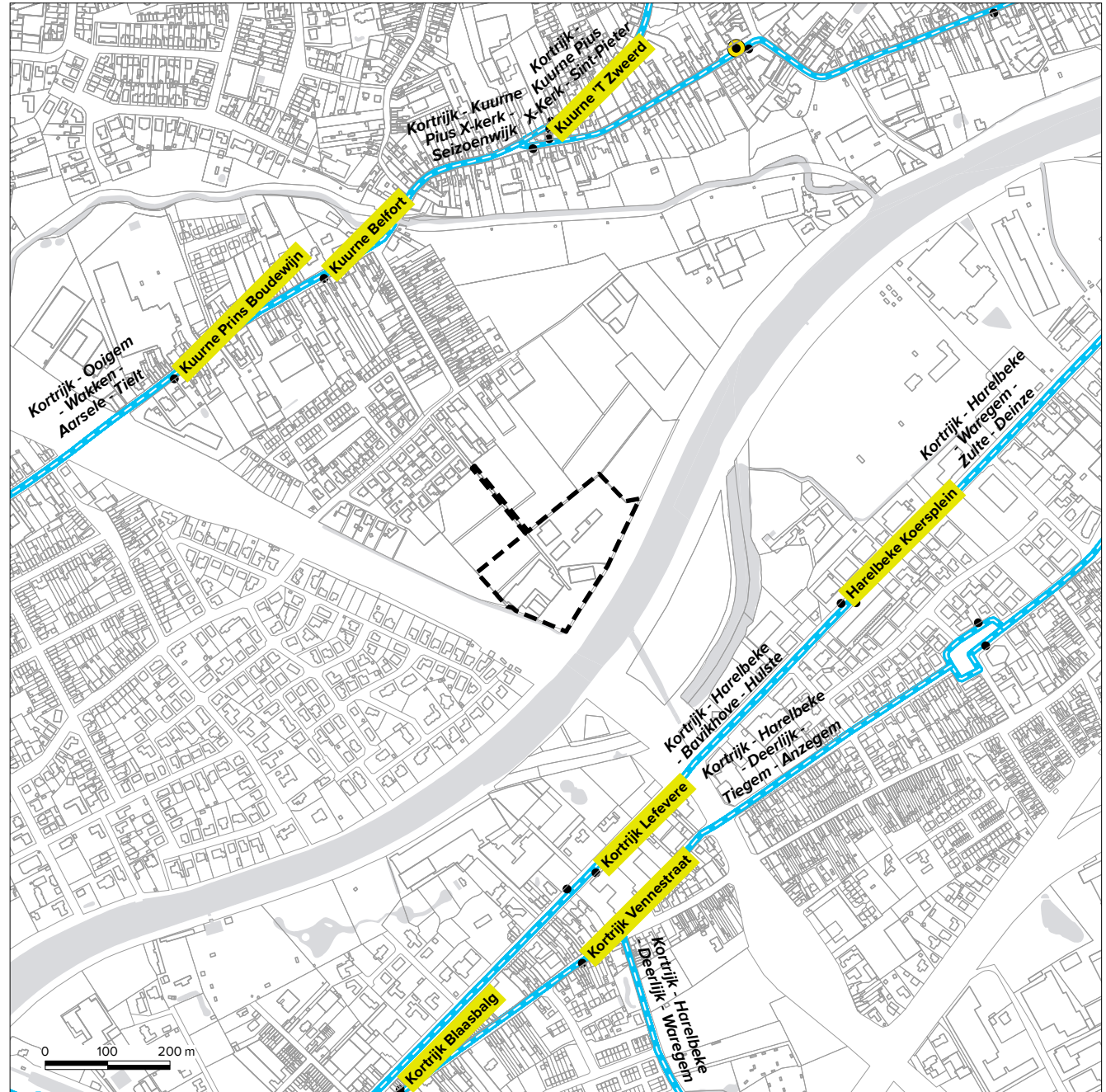
Met de wagen is de site bereikbaar vanaf de Kortrijksestraat via de Roterijstraat, Bondgenotenlaan en Leiemeersdreef. Vanaf de R8 bedraagt de afstand minder dan 1 km. Deze route doorkruist geen kernen. Langs de Bondgenotenlaan werd recent een verkaveling ontwikkeld met een 60-tal woningen. In de Roterijstraat en de Bondgenotenlaan geldt een maximale snelheid van 30 km/u.

Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022



-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



2.1.4. Reliëf















Het plangebied loopt af naar de Leie in een zachte helling. Langs het jaagpad is een gracht aanwezig.

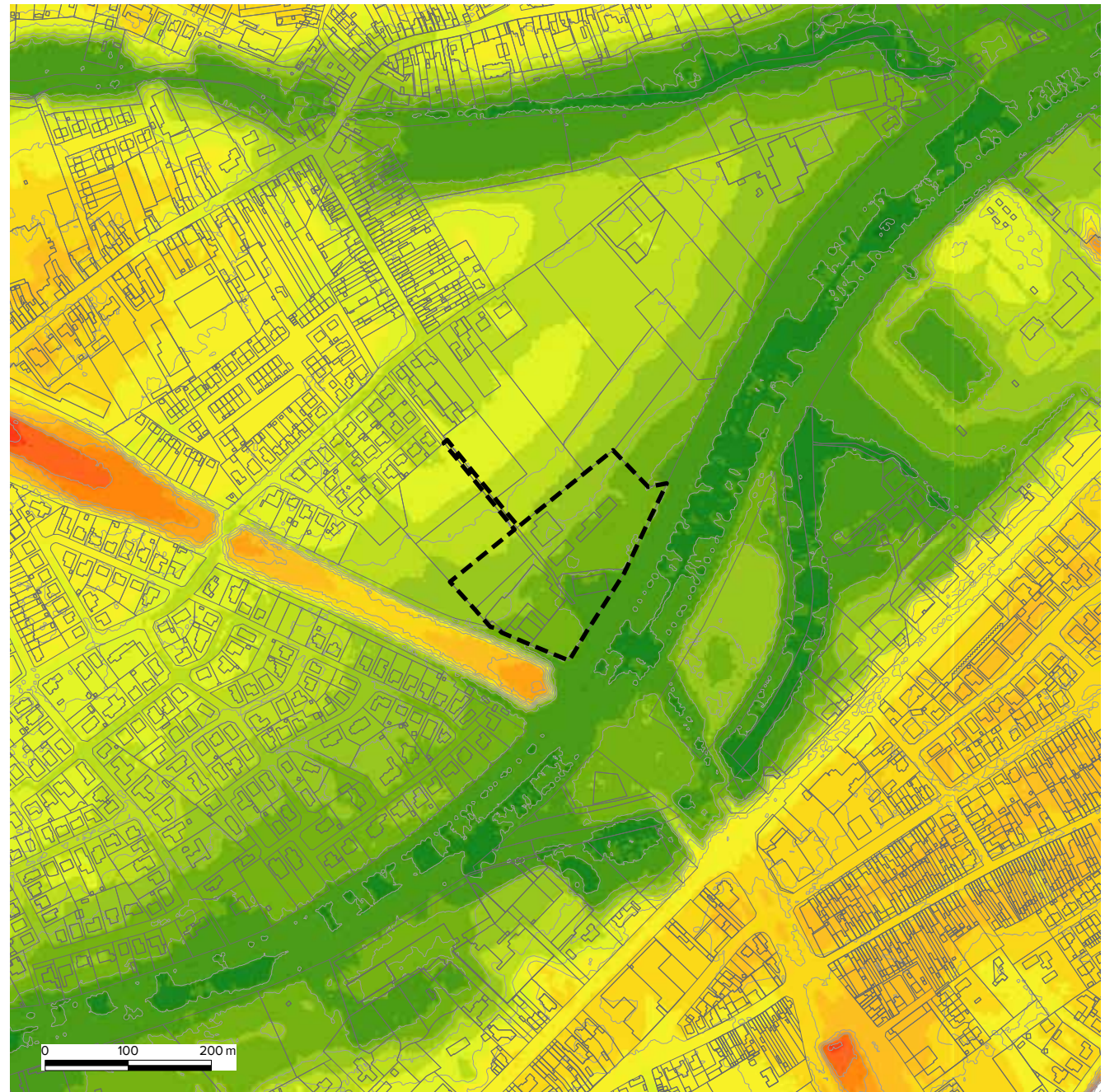
De R8 ligt op deze plaats verhoogd op een talud met een onderdoorgang voor traag verkeer t.h.v. de Bondgenotenlaan.

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



	9,13 - 10,03
	10,04 - 10,94
	10,95 - 11,84
	11,85 - 12,75
	12,76 - 13,66
	13,67 - 14,57
	14,58 - 15,48
	15,49 - 16,39
	16,4 - 17,3
	17,31 - 18,21
	18,22 - 19,12
	19,13 - 20,03
	20,04 - 20,94
	20,95 - 21,85



2.1.5. Functies

In het plangebied zijn volgende functies aanwezig:

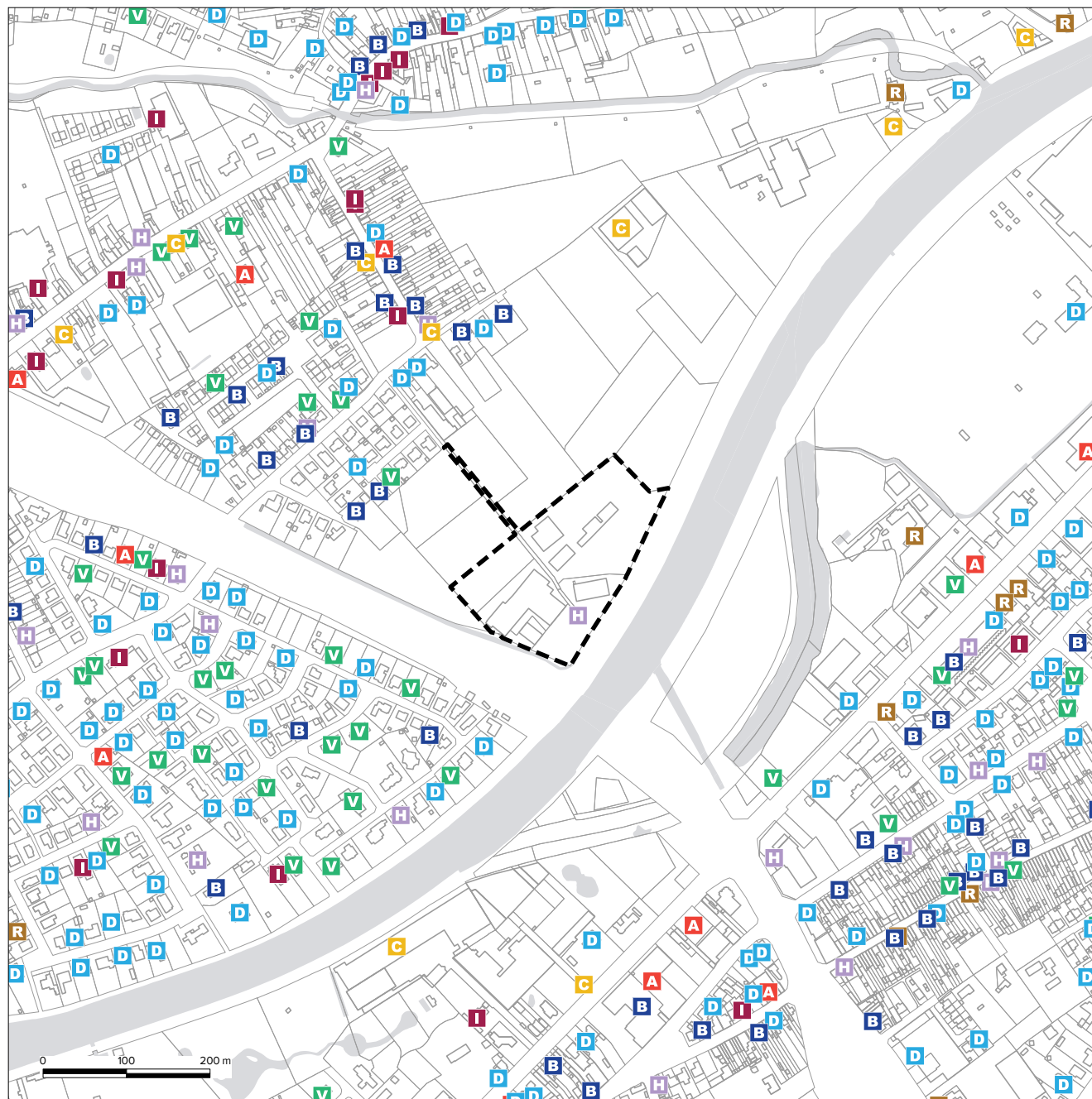
- restaurant
- opslag
- landbouwactiviteiten

Functiekaart

Bron: bedrijvengids Leiedal, juni 2023



- D** Diensten
- B** Bouw
- V** Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H** Handel
- I** Groothandel, fabricage en Industrie
- O** Overheid
- R** Horeca
- A** Auto en moto
- L** Landbouw en tuinbouw
- C** Cultuur, sport en recreatie



2.2. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "effectenbeoordeling".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap...

3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: recreatief parkgebied
BPA	In het plangebied: BPA Leiemeersen bestemt het plangebied als: zone voor verweving van verschillende bestemmingen in een open gebied, aangevuld met overdrukken.
RUP	In het plangebied is geen RUP van toepassing.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Niet aanwezig in het plangebied
Milieuvergunningen	nvt
Bouwkundig erfgoed, Beschermd monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevindt zich het beschermd monument Roterij Sabbe. Verder zijn er geen relictten aanwezig.
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen.
Waterlopen (categorisering)	In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.
Signaalgebied	nvt
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied omvat geen herbevestigd agrarisch gebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	nvt
Vogelrichtlijngebied	nvt
Habitatrichtlijngebied	
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestelijke verordeningen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 Gewestelijke verordening breedband van 9 juni 2017 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht
Provinciale Verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	nvt
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdiensbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	De site is gelegen langs de R8. Langs de R8 geldt een bouwvrije strook van 30 m. Er kan wel een afwijking aan AWW worden gevraagd om binnen de laatste 20 m te verharderen met waterdoorlatende materialen.
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	nvt
Andere	

3.2. GEWESTPLAN

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

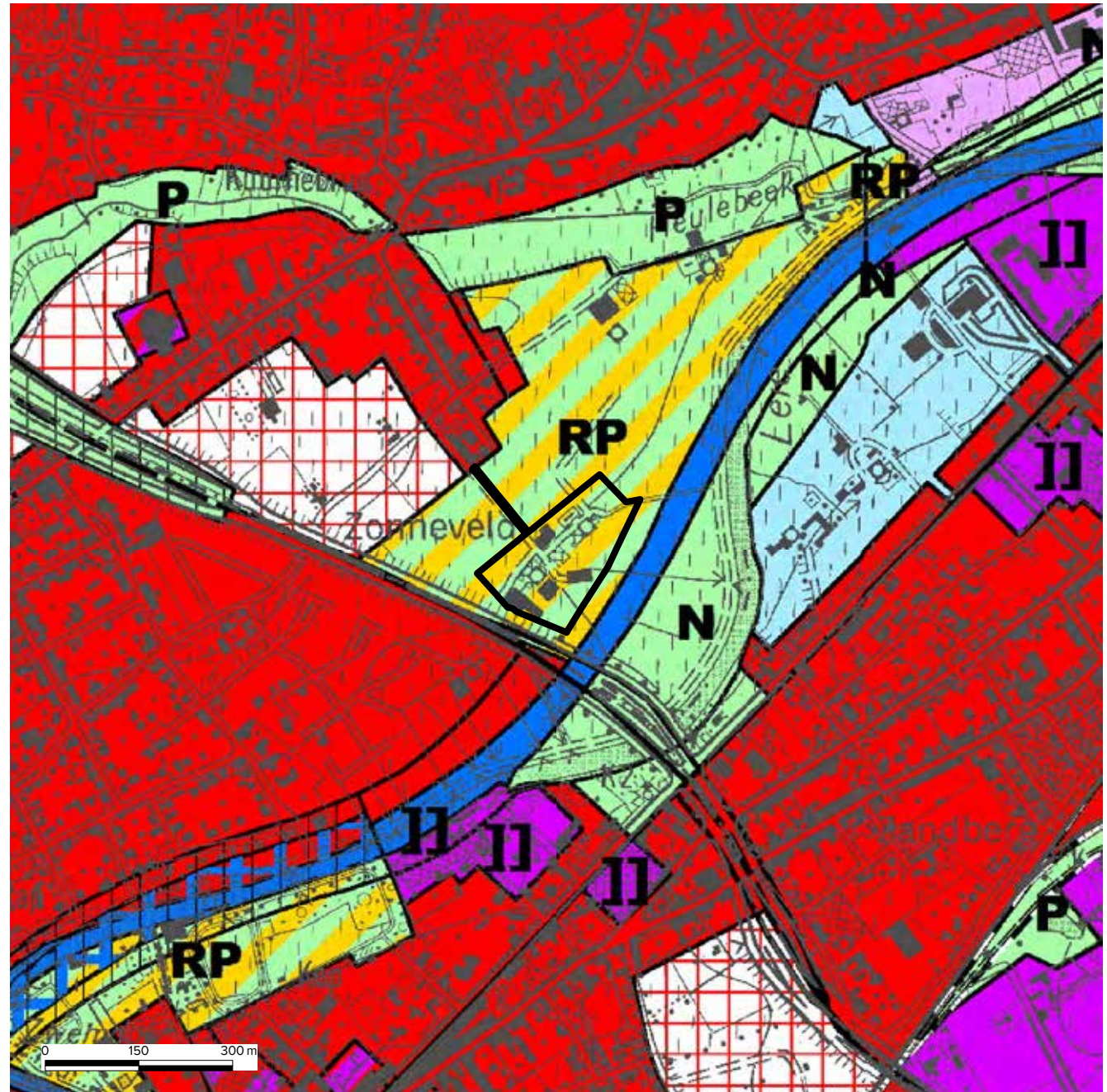
De gebieden die als "recreatieve parkgebieden" zijn aangeduid, zijn bestemd voor dagrecreatie, onder het voorbehoud dat de bestaande hoogstammige bomen en bomengroepen bewaard blijven en dat wanneer nieuwe recreatieve accommodatie wordt aangelegd, in voorkomend geval, voldoende hoogstammig groen aangeplant wordt om aan het gehele gebied het uitzicht van parkgebied te geven.

Gewestplan

Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)



-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  RP recreatieve parkgebieden
-  P parkgebieden
-  T T bufferzones
-  groengebieden
-  N natuurgebieden
-  industriegebieden
-  II milieubelastende industrieën
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  bestaande spoorwegen
-  aan te leggen spoorwegen
-  bestaande afzonderlijke leidingen
-  reservatiegebied
-  aan te leggen waterwegen



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

BPA Leimeers is van toepassing in het plangebied: zie verder.

3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

Geen verkavelingen aanwezig in het plangebied.

3.5. MILIEUVERGUNNINGEN

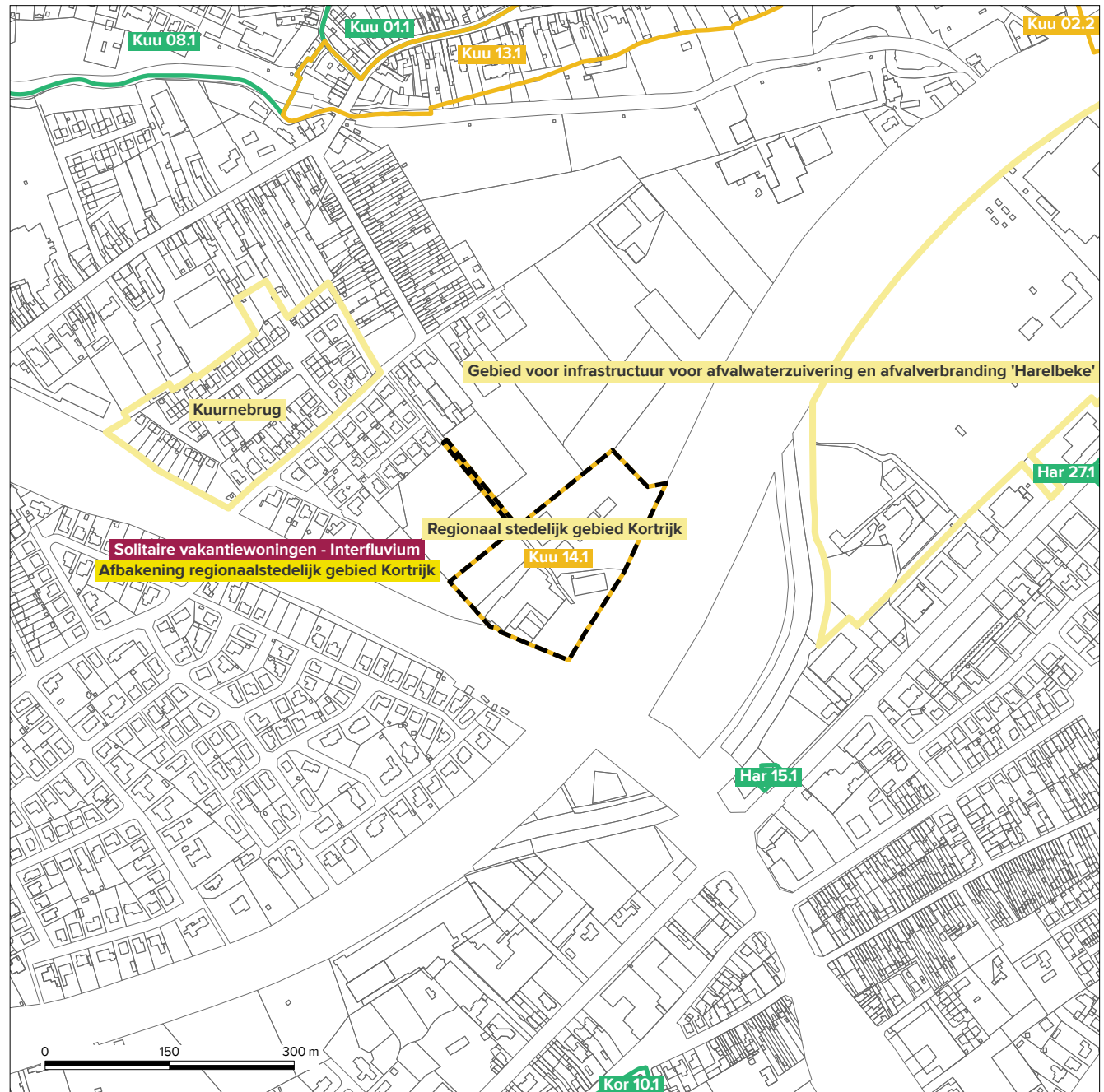
Er werden geen milieuvergunningen verleend in het plangebied.

Overzicht RUP's en BPA's

Bron: Gem. RUP's en BPA's/ Leiedal, juni 2023
GRUP's/GISWest, juli 2014 - PRUP's/DSI, juni 2021



-  gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  provinciale RUP's - contouren
-  provinciale RUP's - deelgebieden
-  gewestelijke RUP's - contouren
-  gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's



3.6. BESTAAND BPA LEIEMEERS



In zijn totaliteit is het plangebied bestemd als zone voor verweving van verschillende bestemmingen in een open gebied.

Dit wordt verder gespecificeerd:

- agrarische activiteiten (enkel weiland), natuurontwikkeling en dagrecreatie (dagrecreatie die het gebied niet aantasten, zoals bv. wandelroutes, fitnessparcour, paardensport, speelweiden, pleinen voor jeugdbewegingen, in beperkte mate event, cyclocrossterrein, educatieve circuits, kinderboerderij...) zijn er gelijkwaardig en nevens geschikt

- het groene en open karakter moet behouden blijven, evenals waardevolle ecologisch, cultuurhistorische en educatieve elementen

Enkel binnen de rode perimeter is er bebouwing mogelijk voor recreatieve activiteiten en sport. Bestaande gebouwen buiten de perimeter hebben een uitdovend karakter: enkel instandhoudingswerken zijn toegelaten. Buiten de perimeter zijn enkel kleine constructies in functie van educatie, agrarisch of recreatie.

Binnen de perimeter kan er 80% bebouwd worden i.f.v. recreatie, sport of gemeenschapsvoorzieningen met wonen of horeca als nevenbestemming. Er is slechts 1 woning toegelaten binnen de perimeter.

gabariet: kroonlijst maximum 7 m, nog maximum 10,5 m tot op de grens van de perimeter.

Als mogelijke activiteiten worden volgende zaken opgesomd: industriële archeologie, tuinbouw-opleiding, kinderboerderij, clublokalen voor vrijetijdsactiviteiten, lokalen voor verenigingen, kunstenaarsateliers, horecavoorzieningen met kinderspeelplein, sportzaal, paardenmanege, gemeentelijk depot...

Als verboden activiteiten worden volgende zaken opgesomd: gemotoriseerde sporten, dancings, discotheken, publiciteit, verkeersgenererende activiteiten, handelsactiviteiten niet in overeenstemming met het karakter van het gebied...

Aansluitend op de zonegrens dient een visueel scherm van hoogstammige streekeigen bomen te worden voorzien.

De toegangsweg, Leiemeersdreef, is aangeduid als zone voor voetgangers- en fietsverkeer met toegang voor aangelanden.

Binnen het plangebied is er ook een zone met bouwverbod van toepassing langs de R8. Hier zijn op vandaag gebouwen aanwezig.



ROTERIJ SABBE

Voormalige roterij Sabbe beschermd als monument bij M.B. van 23/08/2006. Roterij met bijhorende machinekamer met stoommachine, horende bij het vlasbedrijf Sabbe gevestigd aan de huidige Generaal Eisenhouwerstraat nummer 1.

De roterij is gelegen op de linkeroever van de Leie en is een representatief voorbeeld van een vlasbedrijf uit de jaren 1930. De betonnen roterij is circa 1930 in twee fases gebouwd door aannemer De Spriet (Hulste) en is van het type met rootputten in parallelle opstelling aan weerszijden van de stookruimte met koud- en warmwaterreservoirs op het dak. De stoomketel heeft twee vuurhaarden, het zogenaamde "Lacashire-type". De 16 rootputten hebben een kijkgat en een schuifdeur op één rail en een gegleufd plafond.

De machinekamer met stoommachine bevindt zich in een afzonderlijke ruimte en heeft een rechthoekige plattegrond. Het gebouw van vijf traveeën is opgetrokken in baksteen en beton onder plat dak. Een buitentrap leidt naar de verdieping. De stoommachine is van het merk "PHOENIX - GAND" met Corlisskleppen, een eerder zeldzaam kleppentype bij Belgische constructeurs. De stoommachine is in België de enige bewaarde van het merk Phoenix, een zeer productieve Gentse firma met wereldfaam. De snelheid wordt gecontroleerd door een wat-regulator, die met riem verbonden is met de centrale as van de machine. Er is een torntoestel aanwezig, alsook een condensator. Vrijstaande ronde bakstenen schoorsteen.

ARCHIEF RUIMTELIJKE ORDENING WEST-VLAANDEREN - ONROEREND ERFGOED, archiefnummer W/02057.



Bron: De Gunsch A. met medewerking van Moeykens S. 2008: Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Kuurne, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen WVL37, (onuitgegeven werkdocumenten).

Auteurs: De Gunsch, Ann

Datum: 2008

3.8. BUURTWEGEN

Er zijn geen buurtwegen aanwezig in het plangebied

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

Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied.

3.10. VEN-GEBIED, IVON-GEBIED

Het plangebied ligt niet in VEN- of IVON-gebied.

3.11. VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED

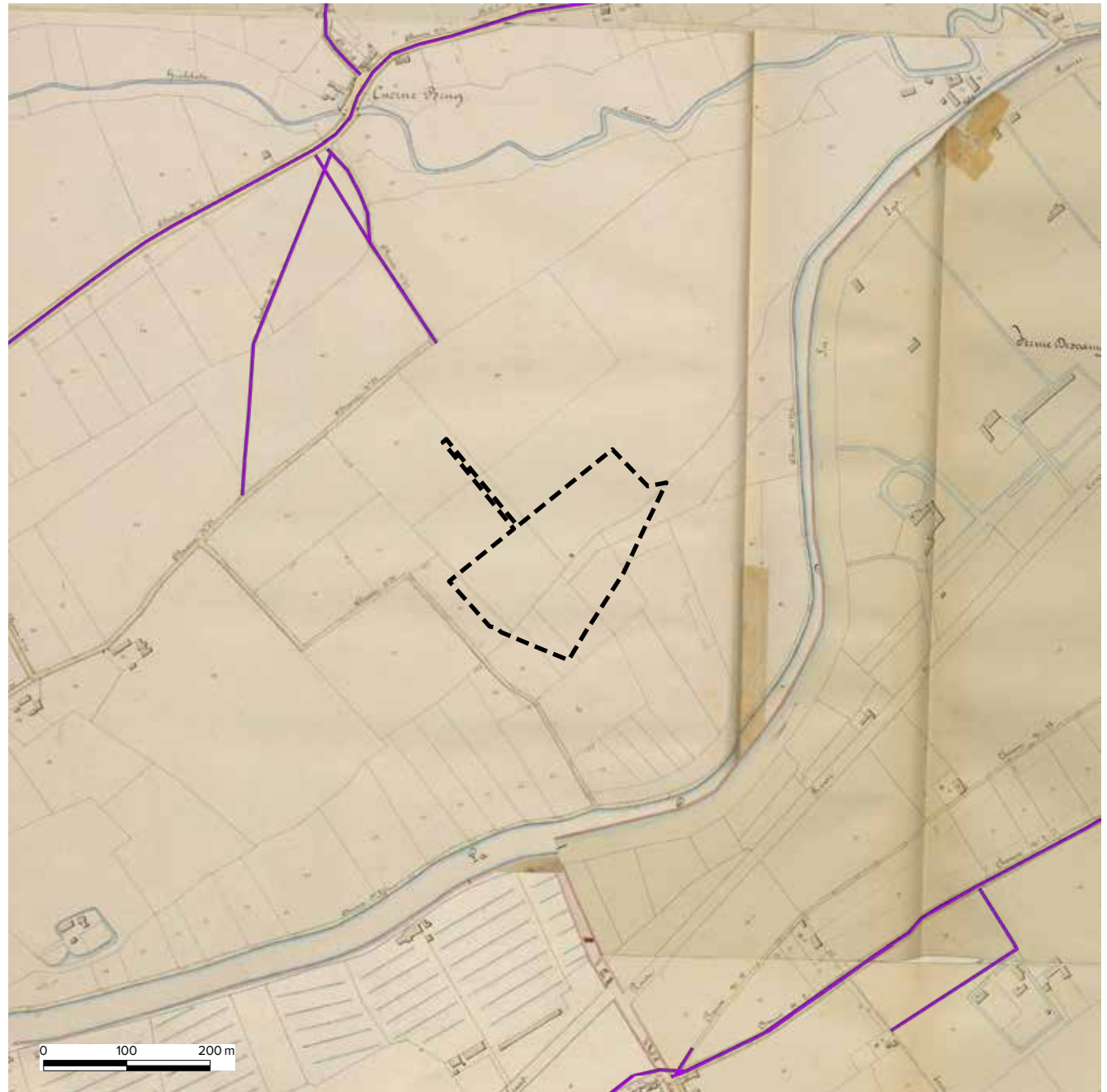
Het plangebied ligt niet in vogelrichtinglijng gebied of habitatrichtlijng gebied.

Atlas der buurtwegen

Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen, juni 2023



 wijzigingen



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

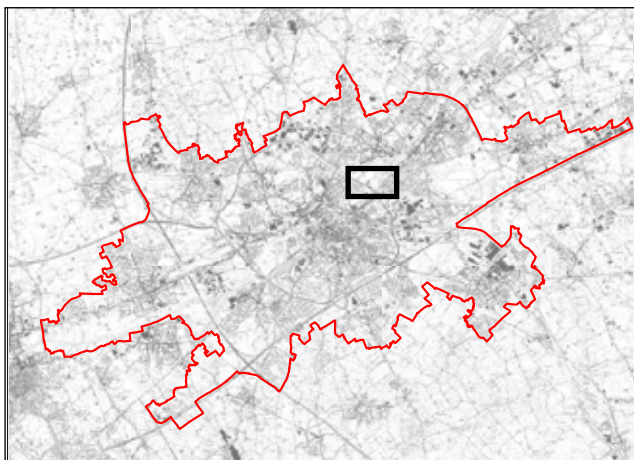
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een elementair verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en buitengebied. Om deze optie te realiseren en te operationaliseren worden stedelijke gebieden afgebakend (taak van het Vlaamse Gewest).

Het plangebied van het RUP ligt volledig in het stedelijk gebied. De relevante doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied, zoals omschreven in het richtinggevend deel van het RSV moeten een continue leidraad zijn bij de opmaak van het RUP.

De Leie werd geselecteerd als een hoofdwaterweg.

4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

In het gewestelijk RUP Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (op 20 januari 2006 goedgekeurd door de Vlaamse regering) ligt het zuidelijk deel van Kuurne volledig in het stedelijk gebied.



4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VI) situeert de gemeente Kuurne binnen de Leieruimte. De versterking van de Leie als multifunctionele (economie, natuur, toerisme en recreatie) drager is één van de essentiële punten, die relevant is bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur voor de 'Leieruimte'.

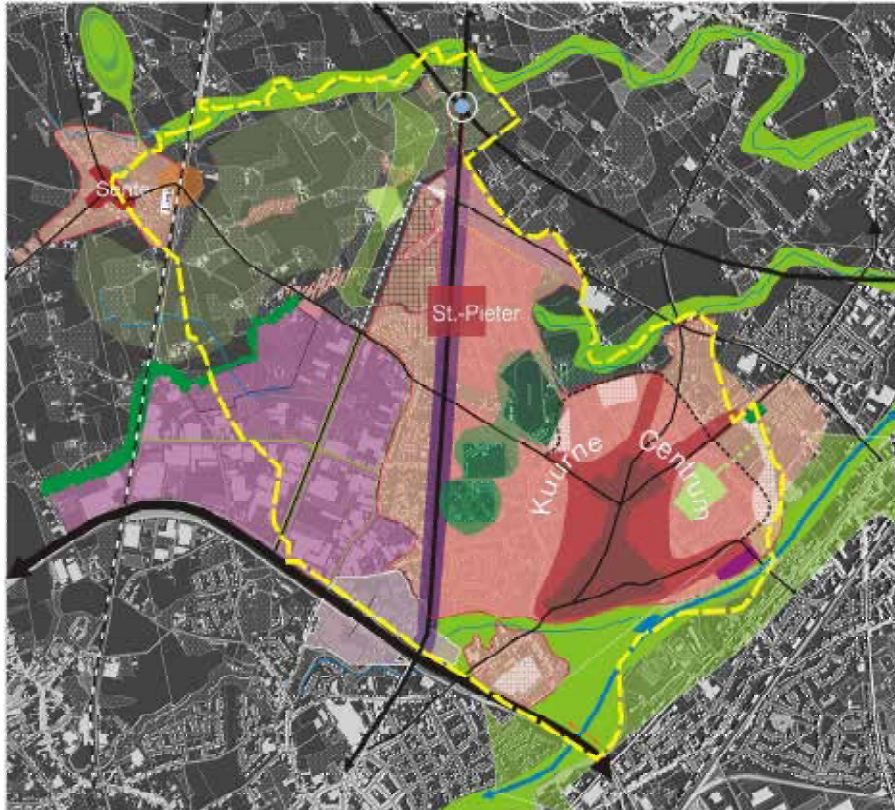
Eén van de beleidsdoelstellingen uit het PRS is het behouden en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van West-Vlaamse landschappen, met onroerend erfgoed als essentieel onderdeel. Zowel het ondersteunen van onroerend erfgoed, het verder kwalitatief opwaarderen van bestaande bebouwing, als het inbrengen van nieuwe ingrepen vormen hiervan een onderdeel, binnen een harmonieuze samenhang.

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het structuurplan van Kuurne werd goedgekeurd op 5 juli 2007. De visie in het GRS voor het gebied palend aan de Leie (deelgebied 6.3 Leievallei, pagina 74) komt overeen met wat in het BPA Leiemeersen vertaald is.

De Leiemeersen zijn er geselecteerd als ecologisch waardevol gebied met recreatieve meerwaarde, cfr het bindend deel, evenals als lokaal structurerende toeristisch recreatieve knooppunt.

Als actie voor de Leievallei is er opgenomen (bindend deel pagina 6) dat er een integraal inrichtingsplan voor de Leiemeersen zou worden opgemaakt. Met het masterplan Winvorm is hieraan invulling gegeven en met dit RUP wordt dit ook vertaald in een juridisch document.



Legende

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Verbillingsgebied buiten de centre Verbillingsgebied binnen de centre Gemengd woongebied (kleinhandel - kantoren - kleine-scale bedrijven) Historisch kerngebied, concentratie van kleinhandel en horeca in Kuurne centrum Gemengd wonen langs de N50 (kleinhandel - bedrijvigheid - horeca) Frontaal wonen in erpelen woonruilingsgebied Aan te grijpen woonruilingsgebied op lange termijn Afkapping van het woongebied Afkapping van het woongebied op lange termijn Woonkanten en de open ruimte Industriezone noord-noord Lokaal bedrijventerrein - 1 ha (ASK) Kleinhandelzone - 40 ha (ASK) Uitbreiding industriezone noord-noord - 23 ha (ASK) Arbeidstijd bedrijvigheid langs de Leie | <ul style="list-style-type: none"> Kruispunt N50-N50 Zone met menging van wonen en werken o.a. lokaal bedrijventerrein (1-4 ha) Openbaar domein met groot landschap Openbaar domein met groot landschap (o.a. recreatie, groenzone, waterschutting) Lokale weg I Secundaire weg I (N50 - N50) Primaire weg II (N50) Wijkversterking - lokaal (karakteristieke overgang) realisatie op lange termijn, in functie van de ontwikkeling woonwijken Spoorwag met mogelijkheid tot licht rail op lange termijn Snelrijdend interceppent voor openbaar vervoer Parkeerplaats voor fietsen en voetgangers Bezoekwijken, Linnestreek, Linnewijk Recreatieve voetgangers- en fietscircuits | <ul style="list-style-type: none"> Groene buffer industriezone Halle - Kuurne Open ruimte Nieuw boscomplex, Goene Long, Houwe Gebief De Bergkapel (Landbede) Groene inbreuk in Sente, vervult de Bergkapel en de Hazebeekvallei Ruimtelijke verbinding tussen verschillende natuurlijke elementen Sportterrein Kerkhof Fontein Bazon De Lalle Gemeentegrans Kuurne |
|--|--|--|



Intercommunale leiding

4.5. REGIOVISIE

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

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

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

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

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

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

- kwalitatief ontwikkelen van het blauwgroene netwerk
- versterken van kernen en stedelijk netwerk
- activeren van productieve landschappen

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

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

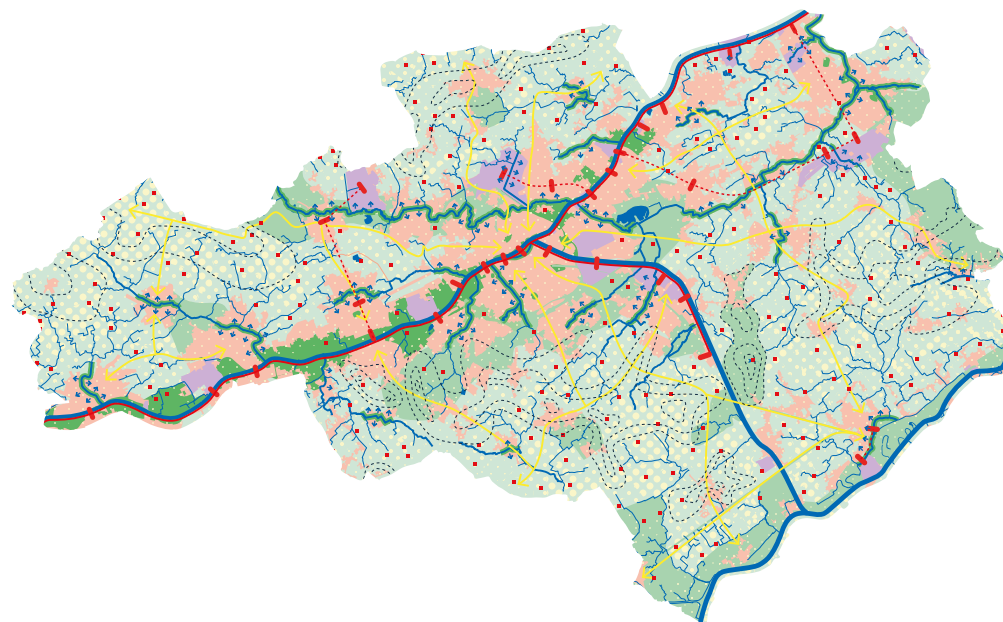
De visie eindigt met een actieprogramma voor de nabije toekomst. Het zijn strategische projecten met een meerwaarde voor de streek, die samenwerking vragen tussen beleidsniveaus en zullen worden

gerealiseerd in samenspraak met de burger.

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

De ruimtelijke visie geldt hierbij als:

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



Bundeling van koppelingen

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



LEGENDE



ruimte voor water als omgevingskwaliteit



ontharding en buffering organiseren
het ruimtegebruik



het blauwe energienetwerk als hefboom
voor stedelijke herontwikkeling



het voedsellandschap als bijdrage aan de
energietransitie



groene aders als koeling voor dichte bebouwing



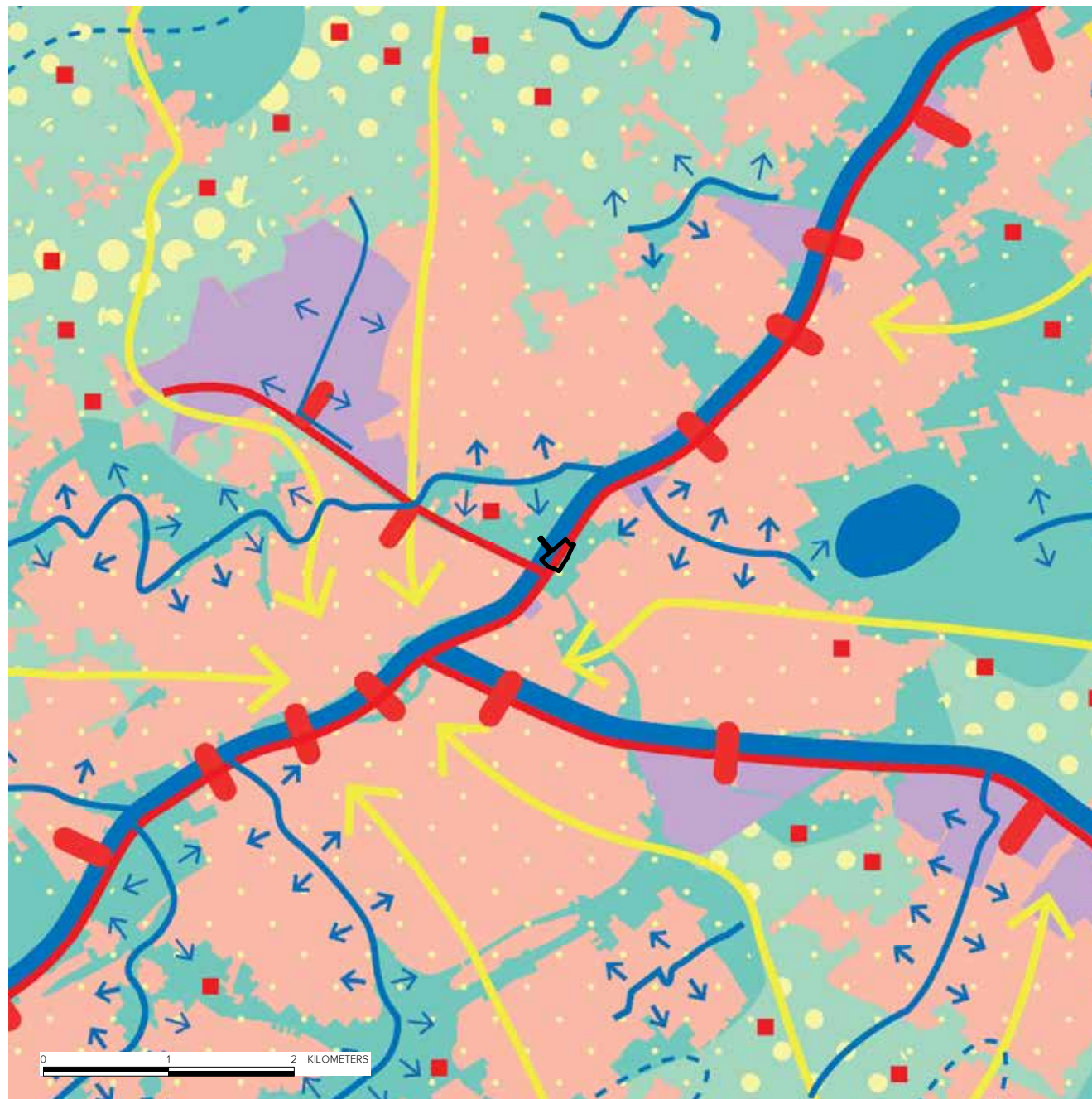
blauw-groen netwerk stuurt de reconversie
van het woonlandschap



stadsvoorzienende landbouw als publiek
voedselpark



agrotouristische fietsnetwerken verbinden
het erfgoedlandschap

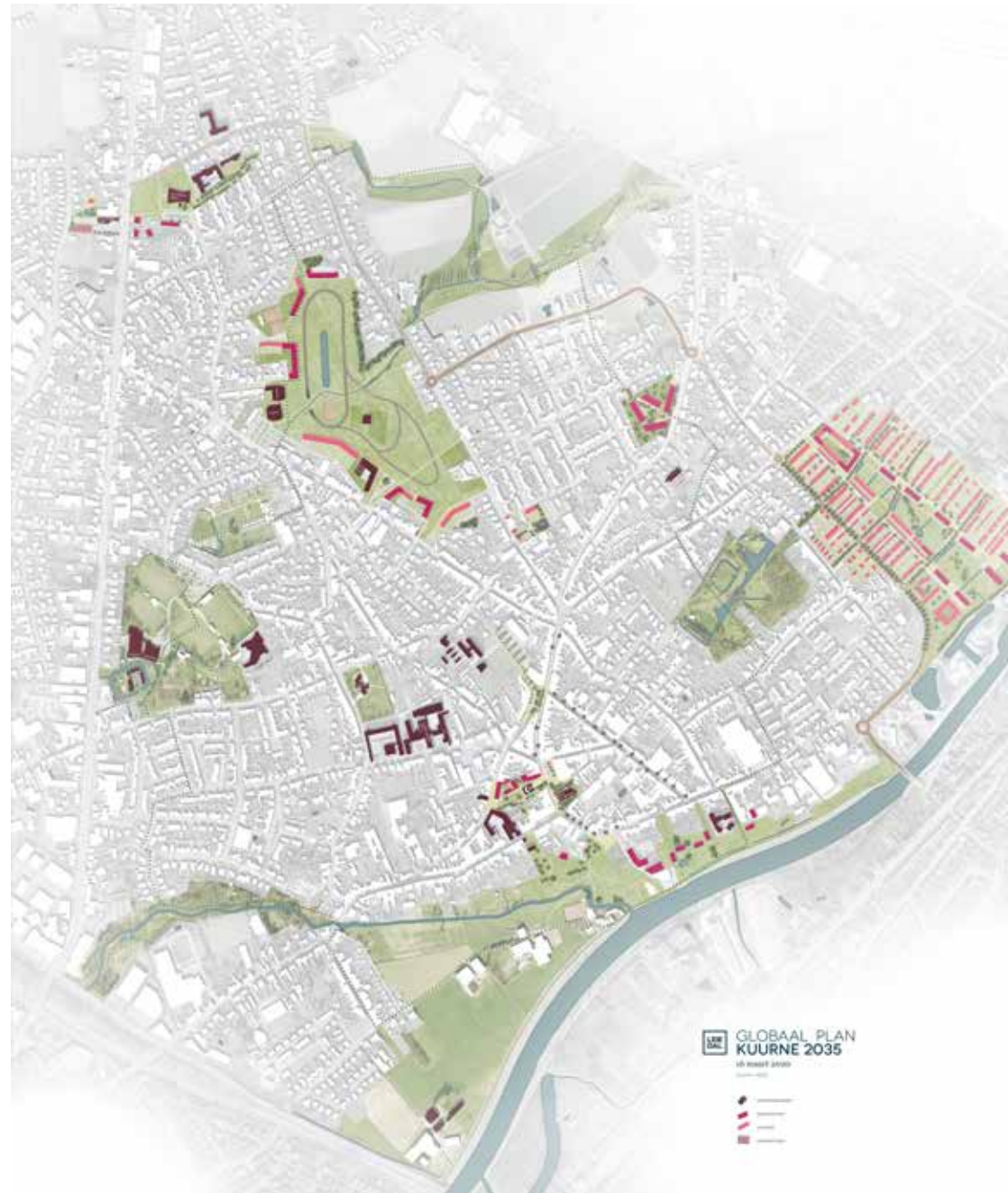


4.6. KUURNE 2035

De visie Kuurne 2035 maakt geen nieuwe ontwerpvoorstellen specifiek voor de site Sabbe. De inzichten uit het masterplan WinVorm en latere onderzoeken worden overgenomen.

In Kuurne 2035 worden wel een aantal algemene principes gehanteerd die ook voor deze site van toepassing kunnen zijn:

- het behoud en opwaardering en ontsluiting van open en groene ruimtes ten aanzien van de dicht bebouwde en verharde kern van Kuurne
- de link naar de Leie herstellen en versterken
- het beperken van verharding en bijkomende bebouwing in relatie tot de klimaatverandering, hittestress, infiltratie van regenwater...
- het inzetten op duurzame mobiliteit
- het beperken van appartementisering tot een aantal strategische plekken
- het versterken van de identiteit van Kuurne











4.7. MOBILITEITSPLAN

Het mobiliteitsplan van Kuurne dateert van 2006. Later werd reeds een sneltoets en een geactualiseerd actieplan opgesteld. Het is de intentie van de gemeente om in 2021 opnieuw een sneltoets en een actualisatie van het mobiliteitsplan door te voeren. Dit is momenteel in opstart.

Er zal ook een inventarisatie en visie worden opgemaakt omtrent de trage wegen in Kuurne, prioritair voor de open ruimte.

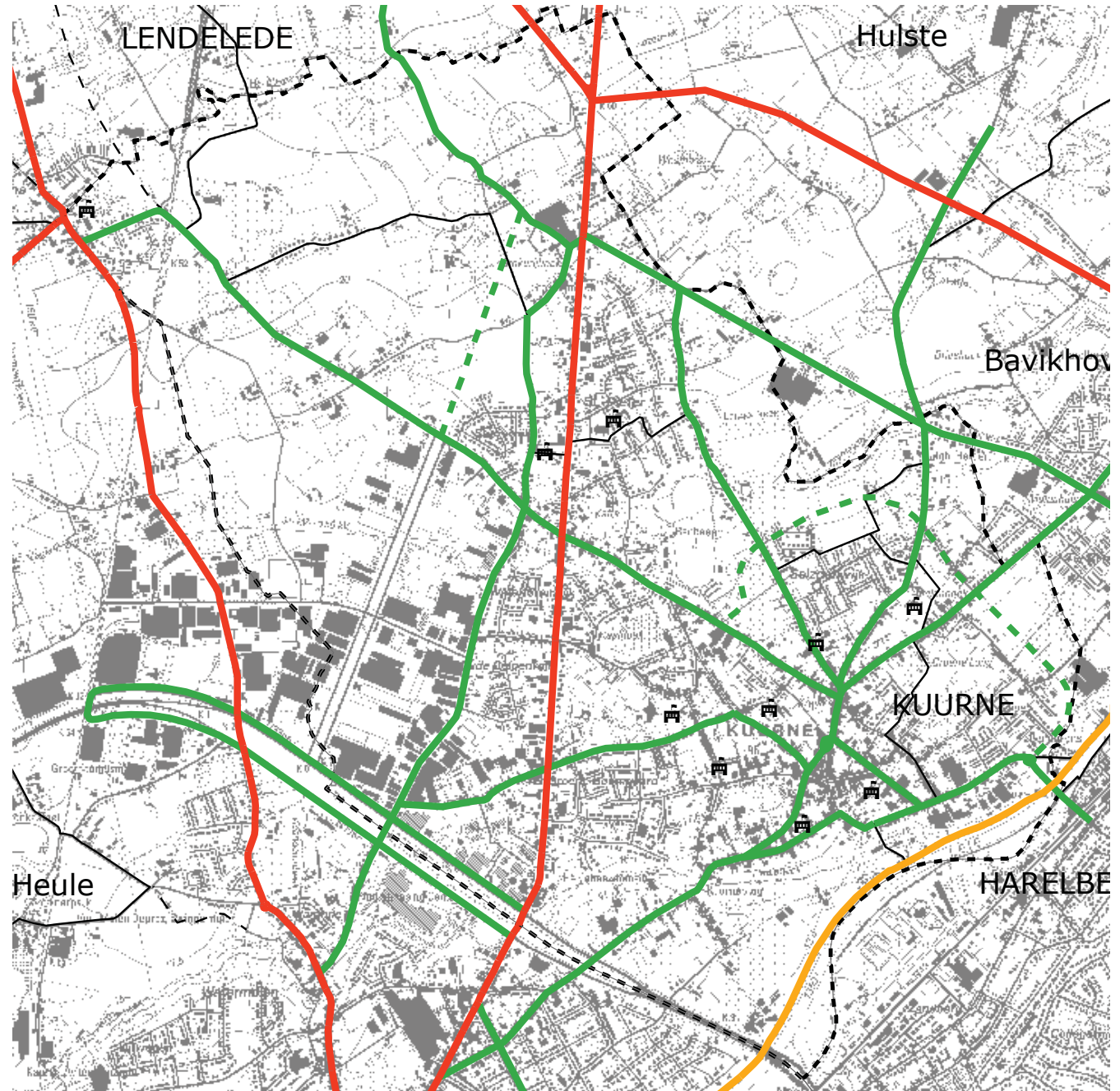
In het provinciaal fietsroutenetwerk werd het jaagpad langs de Leie als non-stoproute voor fietsers geselecteerd: fietssnelweg gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen met een tendens naar grotere afstanden en vrijetijdsverplaatsingen.

categorisering

-  primair II
-  secundair I
-  secundair II
-  secundair III
-  lokaal I
-  lokaal II
-  wijkverzamelweg - lokaal II (schematische aanduiding)
Aan te leggen op lange termijn i.f.v. ruimtelijke ontwikkelingen.
-  poort tot de industriezone:
verbinden beide richtingen R8
-  gemeentegrens



0 250 500 1.000 Meters



functioneel fietsroutenetwerk

- hoofdroute
- bovenlokale route
- lokale fietsroutes
- - fietsroute-lange termijn

recreatief fietsroutenetwerk

- fijnmazig netwerk-lange termijn
- - fijnmazig netwerk

- school
- gemeentegrens



0 1.000 2.000 m

4.8. INRICHTINGSSTUDIE VLASPARK

In het kader van een winvorm procedure werd in 2016 door Plusoffice en DELVA architects een masterplan opgemaakt voor de ruime omgeving van het Vlaspark, waar de roterij Sabbe deel van uitmaakt.

Dit vormt nog steeds de basis waarop de gemeente Kuurne verder werkt om stap voor stap tot realisatie te komen. Ter hoogte van de pastorie en parking Damier werd reeds een deel van het Vlaspark aangelegd en ontsloten. De roterij Sabbe werd door de gemeente samen met de Intercommunale Leiedal aangekocht om ook hier een hefboom in handen te hebben voor realisatie.

De cluster Sabbe wordt als specifiek onderdeel van het inrichtingsplan onderzocht. Volgende principes worden aangegeven voor de cluster:

- **1+1+1=1**

Drie (vier) verschillende eigenaars binnen één cluster vragen om het efficiënt aftoetsen van de verschillende programma's en een doelgerichte samenwerking. Centraal hierin staat de tussenruimte in het midden van de cluster die de verschillende hoeves samen brengt. De som van de drie eigenaars maken dus uiteindelijk de cluster als één geheel.

- **Afbraak en bijzondere gebouwen**

Rekening houdend met de huidige volumes en de bepalingen in het BPA geven we er de voorkeur aan om enkele loodsen of delen ervan af te breken. Andere volumes, zoals bv. de roterij, willen we meer in de kijker zetten.

- **Nieuwbouw en uitbreiding**

Nieuwbouw kan, maar enkel binnen de opgestelde randvoorwaarden in het BPA en onze toevoegingen (zie verder).

Hierbij dienen de nieuwe volumes te worden afgesteld op de typische vormtaal van de loodsen en hun materialiteit.

- **Samen op het plein/roterij in het open veld**

De verschillende loodsen, in eigendom van drie verschillende eigenaars, liggen samen op het centrale plein, dat we uitbreiden tot een stukje achter de gevellijn van de loodsen. Om dit te versterken gaat er extra aandacht naar interne programmatie en de relatie van de interne functies en hun relatie met het plein. Het plein krijgt een publiek karakter.

- **Entrees op het plein**

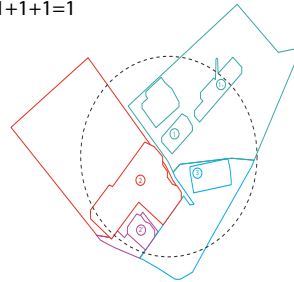
De voornaamste functies binnen een gebouw adresseren zich op het plein. We willen hier dan ook inzetten op publieke programma's met een hoog cultureel en educatief karakter. De roterij staat hierbuiten als exclusieve locatie, een plek die zowel vanaf het plein als van het open veld bereikbaar is en een integere programmatie toelaat.

- **Cluster autovrij, parkeren aan de rand**

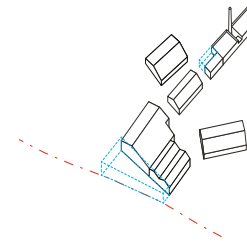
Om de cluster zoveel mogelijk op te nemen in het open landschap en de publieke activiteit te bevorderen raden we aan de auto vooraan de site te laten parkeren. Enkel voor leveringen kunnen er gemotoriseerde voertuigen worden toegelaten op het plein.

De parkeerplaatsen zijn zichtbaar, zonder een omkadering met opgaande beplanting. De eerste loods van Vanderhaeghen kan worden ingezet als parking voor o.a. paardentrailers en bezoekers. Met enkel het strikt noodzakelijk aantal plaatsen moedigen we aan om op een andere manier dan met de auto te komen.

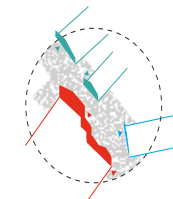
1+1+1=1



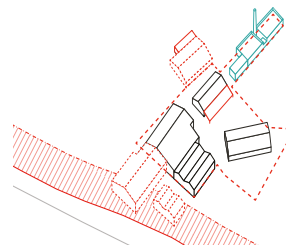
nieuwbouw en uitbreiding



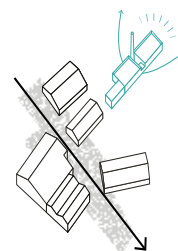
entrees op het plein



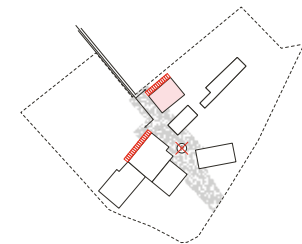
afbraak en bijzondere gebouwen



samen op het plein/roterij in het open veld



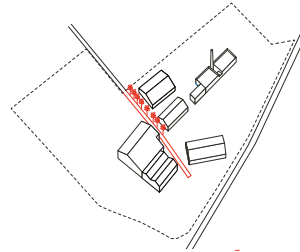
cluster autovrij, parkeren aan de rand



- **Geen laan door cluster**

De bomenrij en straat loopt niet door binnen de kern van de cluster. De straat houdt op aan het begin van de cluster en gaat over in het plein.

geen laan door cluster



- **Solitaire bomen binnen de cluster/geen omkadering van de eigendommen**

Nieuwe solitaire bomen binnen de cluster zijn mogelijk en zorgen voor sfeer en schaduw. Nieuwe bomen of afrasteringen ter afbakening van de percelen of cluster zijn niet gewenst. De openheid van de cluster in het landschap dient ten allen tijde behouden te blijven, of zelfs versterkt te worden. Datzelfde geldt voor het plaatsen van hekwerken ter afscheiding of nieuwe entrees tot de site. Alle entrees tot de verschillende eigendommen zijn vanaf het plein.

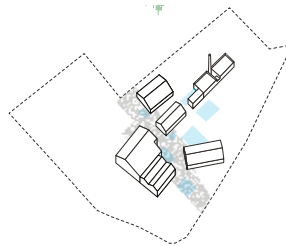
solitaire bomen binnen de cluster/geen omkadering van de eigendommen



- **Publieke functies aan of op het plein**

De publieke functies binnen de cluster, zoals een speelplaats of terrassen, adresseren zich aan het plein. Een terras aan of op het plein met zicht op de Leie heeft de voorkeur.

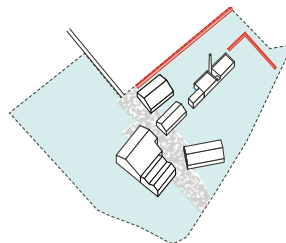
publieke functies aan of op het plein



- **Aanpassingen aan het maaiveld**

De cluster dient zichtbaar onderdeel uit te maken van het omliggende landschap. Verhogingen van het maaiveld zijn daarom niet wenselijk. Accidentaties van het landschap in de vorm van greppels of kleine ontgravingen kunnen wel.

aanpassingen aan het maaiveld





INRICHTINGSSTUDIE VLASPARK
WINVORM
PLUS OFFICE EN DELVA ARCHITECTS
2016

4.9. HERBESTEMMINGSONDERZOEK ROTERIJ SABBE

Vanaf 2020 werd in samenwerking met aNNo architecten een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd voor de roterij Sabbe, waarvoor een onderzoekspremie aangevraagd werd bij Onroerend Erfgoed.

Voor verschillende potentiële functies in de roterij werden randvoorwaarden, planopbouw etc. onderzocht. Het schema hiernaast vat dit samen.

Verschillende opties worden via ontwerpend onderzoek gevisualiseerd voor de rootkamers, stookruimtes, het dak, de machinekamer...

In dit onderzoek werd ook bekeken hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de gehele site, rekening houdende met nieuwe invullingen van de gebouwen. Uit dit onderzoek bleek dat er meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn dan vooropgesteld in de inrichtingsstudie.

De totale gelijkvloerse bruto-oppervlakte van de cluster bedraagt 5.000 m² (incl. parkeerloods). Er werd verondersteld dat 1/5 van deze vloeroppervlakte gebruikt wordt als opslag. In dat geval schiet er nog 4.000 m² over. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is sterk afhankelijk van de functie. De onderstaande figuur geeft enkele functies weer met de benodigde parkeerplaatsen per 100 m² bruto-oppervlakte.

Binnen de oefening werd ten eerste 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² als een gemiddelde aangenomen. Dit betekent dat er 100 parkeerplaatsen worden voorzien.

Vervolgens werd een inschatting gemaakt op basis van de aannames van invulling die er toen waren. Hierbij werd een totaal van 130 parkeerplaatsen bekomen.



Per functie werden de randvoorwaarden, planopbouw enz. onderzocht. Hieronder wordt hiervan een synthese weergegeven.

	'LANDBOUW'		VERHUUR				VERBLIJF			
	KINDER-BOERDERIJ	PLUKBOERDERIJ	AMBACHTELIJK & ARTISTIEK	ONTSPANNING & SPORT	COACHING	CO-WORKING	VAKANTIE-WONING	KAMPPLAATS	HOTEL	B&B
	met optie tot kinderkampen		pottenbakkers, fietsherstelplaats, schoenmaker, kunstenaars, muziekgroepjes, toneelrepetities, boerenmarkt, degustaties	welness, yoga, pilates, meditatie	teambuilding, persoonlijke ontwikkeling		min. 25 tal slaappleatsen			
RANDVOORWAARDEN						beperkt				
publieke toegankelijkheid										
link met ambachtelijke van de roterij										
parkeren	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken	te onderzoeken
PLANOPBOUW										
stookruimte als gemeenschappelijke ontmoetings-, lunch en/of ontbijtruimte	cafetaria	cafetaria	ontmoetings- & lunchruimte	ontmoetings- & lunchruimte	ontmoetings- & lunchruimte	ontmoetings- & lunchruimte	ontspannings-ruimte	ontspannings-ruimte	ontspannings-ruimte	ontspannings-ruimte
rootkamers als keuken	& polyvalent optie	& polyvalent optie	optie	optie	optie	optie	& eetruimte	& eetruimte	& ontbijtruimte	
rootkamers als sanitair	collectief	collectief	collectief	collectief	collectief	collectief				
rootkamers als verhuurbare 'entiteiten'	?	?					collectief <> individueel	collectief <> individueel	individueel	individueel
rootkamers als berging e.a.	stallen	stallen								
	verkooppunt (o.a. hoeve-ijs)	verkooppunt (o.a. hoeve-ijs)							onthaal	onthaal
DIVERSE	optie	optie	optie	optie	optie	optie	optie	optie	optie	verplicht
woning										optie
restaurant	robuust	robuust	robuust <> verfijnd	robuust <> verfijnd	robuust <> verfijnd	verfijnd	robuust <> verfijnd	robuust	verfijnd	robuust <> verfijnd
graad van afwerking										
BEDENKINGEN		Meer grond nodig? Vruchtbaarheid grond? Landschappelijke impact tunnels/serres?								best in combinatie met meer publieke functies

Daarnaast werd ook bekeken waar deze parkeerplaatsen best worden ingericht indien er inderdaad meer parkeerbehoefte zou zijn. Verschillende scenario's werden opgemaakt. Hierbij werd bekeken hoeveel parkeerplaatsen maximaal konden worden ingericht per scenario. Hieronder worden de scenario's aangegeven, met telkens de plus- en minpunten.

Op basis van de afweging tussen plus- en minpunten werd gekozen om in dit RUP parkeren in de cluster zelf te faciliteren. Scenario's 2 en 3 worden dus niet verder opgenomen.



Parkeerscenario 1: parkeren in de cluster

PLUS:

- korte wandelafstand tussen parking en gebouwen

MIN:

- autobewegingen langs Leiemeersdreef



Parkeerscenario 2: parkeerhavens in de omgeving

PLUS:

- parkeerhavens kunnen ook als buurtparking fungeren
- door de langere afstand ten opzichte van de gebouwen, wordt er gestimuleerd om te voet of met de fiets te komen

MIN:

- langere wandelafstand tussen parking en gebouwen, moeilijk voor mensen die minder goed te been zijn
- eventuele hinder naar directe omgeving vanwege parkeerhavens
- zones niet langer ontwikkelbaar voor woningen, waartoe ze bestemd zijn



Parkeerscenario 3: parkeren langs de R8

PLUS:

- door de langere afstand ten opzichte van de gebouwen, wordt er gestimuleerd om te voet of met de fiets te komen

MIN:

- langere wandelafstand tussen parking en gebouwen, moeilijk voor mensen die minder goed te been zijn
- zone kan niet langer gebruikt worden voor landbouw

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. GLOBALE VISIE

Het Vlaspark moet volgens de inrichtingsstudie een werkend landschapspark worden. Roterij Sabbe, de roterij die deel uitmaakt van het plangebied, speelt - net zoals de andere roterij in het gebied - een belangrijke rol in het leefbaar houden van het Vlasverhaal, een geschiedenis die hier ooit prominent aanwezig was. Daarom is het belangrijk om er een nieuwe functie aan te geven die het gebouw opwaardert en opnieuw leven inblaast. De gemeente Kuurne en Leiedal kochten daarom de site in 2018. Zowel in de "inrichtingsstudie Vlaspark" als het herbestemmingsonderzoek werden verschillende nieuwe invullingen voor de roterij voorgesteld. Met dit RUP worden deze nieuwe invullingen mogelijk gemaakt. Daarnaast moeten ook de andere gebouwen in de cluster een functie kunnen krijgen die verenigbaar is met de visie van het "Vlaspark". Op deze manier is het de bedoeling om een maatschappelijke meerwaarde te creëren voor deze cluster, in aansluiting op de visie voor het Vlaspark.

5.2. RANDVOORWAARDEN

5.2.1. Integratie in de omgeving

De cluster moet op een goede manier geïntegreerd worden in de omgeving. Hiervoor is de huidige situatie enerzijds bepalend, maar anderzijds ook de toekomstvisie voor het Vlaspark.

De invulling van de cluster moet een meerwaarde zijn voor het toekomstige vlaspark. Deze omgeving moet een plek worden waar het fijn is om te vertoeven, waarbij de activiteiten in de gebouwen hierop kunnen inspelen. Daarnaast is het ook belangrijk dat deze activiteiten niet te veel verkeer genereren en er ook geen geluidshinder ontstaat naar de buurt toe. Gezien de ligging langs het jaagpad en de aansluiting op het "Vlaspark", moet volop worden ingezet op het STOP-principe: eerst stappers, dan trappers, openbaar vervoer en pas als laatste de personenwagens.

5.2.2. Bouwvrije strook langs de gewestweg

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de R8. Er geldt een bouwvrije strook van 30 m ten opzichte van deze R8. In deze zone kunnen wel verhardingen en/of lage beplantingen worden aangebracht.

5.3. PRINCIPES EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

- Het centrale pleintje

De tussenruimte in het midden van de cluster brengt de verschillende gebouwen op de site samen. Dit pleintje krijgt een publiek karakter. Daarvoor is het belangrijk dat de verschillende loodsen zich richten naar het plein. Om het publieke karakter van het plein te vrijwaren, zal buitenterassering beperkt worden.

- Gebouwen in een cluster

De gebouwen moeten samen één geheel blijven vormen als cluster.

- De roterij in de kijker

De huidige zichtassen naar de roterij worden behouden.

- Bebouwing en functies

De bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. Zoals in het huidige BPA ook het geval is, kan in de 30 m-zone langs de R8 niet gebouwd worden.

Nieuwe gebouwen kunnen in de toekomst opgericht worden ter vervanging van de huidige volumes. Deze moeten worden ingeplant rond de centrale as, maar mogen wel op een andere positie worden opgericht. Nieuwe gebouwen dienen hellende daken te hebben, zoals de bestaande loodsen. De maximale bouwhoogtes van deze gebouwen kunnen dezelfde zijn als in het huidige BPA: kroonlijst max. 7 m, nokhoogte max. 10,5 m. Evenwel wil de gemeente één hoger gebouw of hogere constructie, zoals een uitkijkpunt, kunnen toelaten.

Gebouwen die niet in de 30-meter strook vallen langs de R8, kunnen een andere invulling krijgen. Verschillende soorten stedelijke functies



DE ROTERIJ IN DE KIJKER

kunnen worden ondergebracht op de site: een restaurant, een koffie- en theehuis, kleinschalige kantoorruimtes, werkplaatsen, kleinschalige verblijfsrecreatie, workshopruimtes... Verschillende opties zullen worden opengehouden, op voorwaarde dat de functie geen sterk verkeersgenererend karakter heeft en geen geluidsoverlast veroorzaakt. Daarnaast zal ook een inpandige woning worden toegelaten in elk gebouw, als nevenfunctie.

- Maximaal behoud van open, onverharde ruimtes

Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de huidige onverharde ruimtes. Het akkerland in het westen van het plangebied en het grasland rond de roterij zullen behouden worden als onbebouwde ruimtes en kunnen hun huidige gebruik behouden. Beperkte verhardingen in de nabijheid van de gebouwen zijn mogelijk. Terrasseringsen zullen ook mogelijk zijn, maar eveneens beperkt worden.

- Fiets- en wandelvriendelijke site

Fietsers en wandelaars staan voorop. De verbinding met het jaagpad langs de Leie is hierbij een must. Op het kaartje hiernaast worden twee zachte verbindingen aangeduid: van het jaagpad richting Leiemeersdreef, en van het jaagpad richting roterij.

Om het zacht verkeer te stimuleren en faciliteren, moet er bij de verdere inrichting van de site aandacht zijn voor voldoende voorzieningen zoals fietsenstallingen. Daarnaast wordt gemotoriseerd verkeer door bezoekers vermeden op het centrale pleintje.

- Gemotoriseerd verkeer

Hoewel volop ingezet wordt op een optimale fiets- en voetgangerstoegankelijkheid, zal de site toegankelijk blijven voor wagens en zullen ook parkeerplaatsen nodig zijn op de site. Zo wordt vermeden dat er een parkeerdruk zou ontstaan in de omgeving.

De Leiemeersdreef blijft toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Deze weg kan eventueel als een fietsstraat worden ingericht. De mogelijkheid zal gecreëerd worden om de weg beperkt te verbreden.

De parkeerruimte wordt toegankelijk gemaakt via het meest noordelijke punt aansluitend op de Leiemeersdreef, zodat de rest van de site verkeersvrij blijft (m.u.v. laden en lossen). Het parkeren moet collectief georganiseerd worden, behalve eventuele parkeerplaatsen bij private woningen. Op die manier wordt het parkeren efficiënt georganiseerd, en het ruimtebeslag beperkt. Omdat ernaar gestreefd wordt om de totale verharde oppervlakte niet uit te breiden, wordt op het plannetje hiernaast de mogelijkheid aangegeven om in de toekomst parkeerplaatsen in te richten in de bouwvrije zone langs de R8 binnen de cluster. Om de parkeerplaatsen hier te kunnen inrichten, moet de vraag nog worden gesteld aan MOW om hiervoor een afwijking te verkrijgen.

- Rioleringsen

De afvoer van afvalwater zal gebeuren via de collector die zich net buiten het plangebied situeert, langs het jaagpad.

De afvoer van het regenwater zal gebeuren via de langsgracht. In de open ruimte rondom de gebouwen zijn mogelijkheden voor infiltratie.



ZACHT E VERBINDINGEN



MOGELIJKE ORGANISATIE PARKEREN

5.4. INRICHTINGSSCHEMA

De principes en ruimtelijke concepten worden vertaald in een richtinggevend inrichtingsschema. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie wat betreft de bebouwing. In het verordenend plan en de voorschriften zal flexibiliteit geboden worden om de principes en ruimtelijke concepten op andere manieren in te vullen. De parkeerruimte die hiernaast wordt aangeduid, is een maximale zone. Indien de parkeerbehoefte kan opgevangen worden met een kleinere parking, dan kan deze parking kleiner worden ingericht. De gemeente wenst de parking te onttrekken van het zicht vanaf het jaagpad langs de Leie. Dit kan bijvoorbeeld met een kleine lokale ophoging van het terrein of met beplantingen.



5.5. ALTERNATIEVEN

5.5.1. Nulalternatief

Het nulalternatief verwijst naar het behouden van de huidige toestand. Dit houdt in dat enkel de op vandaag juridisch mogelijke activiteiten op de site mogen plaatsvinden.

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het BPA van toepassing. Binnen de perimeter die van toepassing is in het BPA, mag 80% bebouwd worden i.f.v. recreatie, sport of gemeenschapsvoorzieningen met wonen of horeca als nevenbestemming. Er is ook één woning toegelaten binnen deze perimeter. Buiten de perimeter is de zone bestemd voor een verweving van verschillende bestemmingen in een open gebied, namelijk agrarische activiteiten, natuurontwikkeling en dagrecreatie.

Het gemeentebestuur wenst de cluster met de vlasroterij mogelijkheden te bieden in het geheel van de toekomstvisie van het Vlaspark. Het bestuur wil de roterij een invulling geven waardoor het erfgoed beter beleefd kan worden, en daarbij ook de directe omgeving van de roterij inrichten. Hiervoor zijn onder andere parkeerplaatsen nodig.

Zonder een bestemmingswijziging en aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften via het RUP, zijn de mogelijkheden voor deze cluster veel beperkter en kan de visie van het gemeentebestuur niet gerealiseerd worden. In het nulalternatief zijn de knelpunten: de beperkte mogelijkheden m.b.t. de invulling van de gebouwen in de cluster, en het parkeren.

5.5.2. Locatiealternatief

Voorliggend RUP heeft betrekking op een problematiek specifiek voor de betreffende locatie. Een locatiealternatief is dan ook niet aan de orde.

5.5.3. Inrichtingsvarianten

Voor de inrichting van de site werd uitgegaan van de bestaande situatie. Enkel de parkeerplaatsen zijn een nieuw gegeven. Deze scenario's worden hieronder nog eens aangegeven. Op basis van de afweging werd voor de eerste variant gekozen.



Parkeerscenario 1: parkeren in de cluster

PLUS:

- korte wandelafstand tussen parking en gebouwen
- ruimtelijke integratie binnen de bebouwde site waardoor de landschappelijk impact beperkt blijft

MIN:

- autobewegingen langs Leiemeersdreef

Parkeerscenario 2: parkeerhavens in de omgeving

PLUS:

- parkeerhavens kunnen ook als buurtparking fungeren
- door de langere afstand ten opzichte van de gebouwen, wordt er gestimuleerd om te voet of met de fiets te komen

MIN:

- langere wandelafstand tussen parking en gebouwen, moeilijk voor mensen die minder goed te been zijn
- eventuele hinder naar directe omgeving vanwege parkeerhavens
- zones niet langer ontwikkelbaar voor woningen, waartoe ze bestemd zijn

Parkeerscenario 3: parkeren langs de R8 (buiten de cluster)

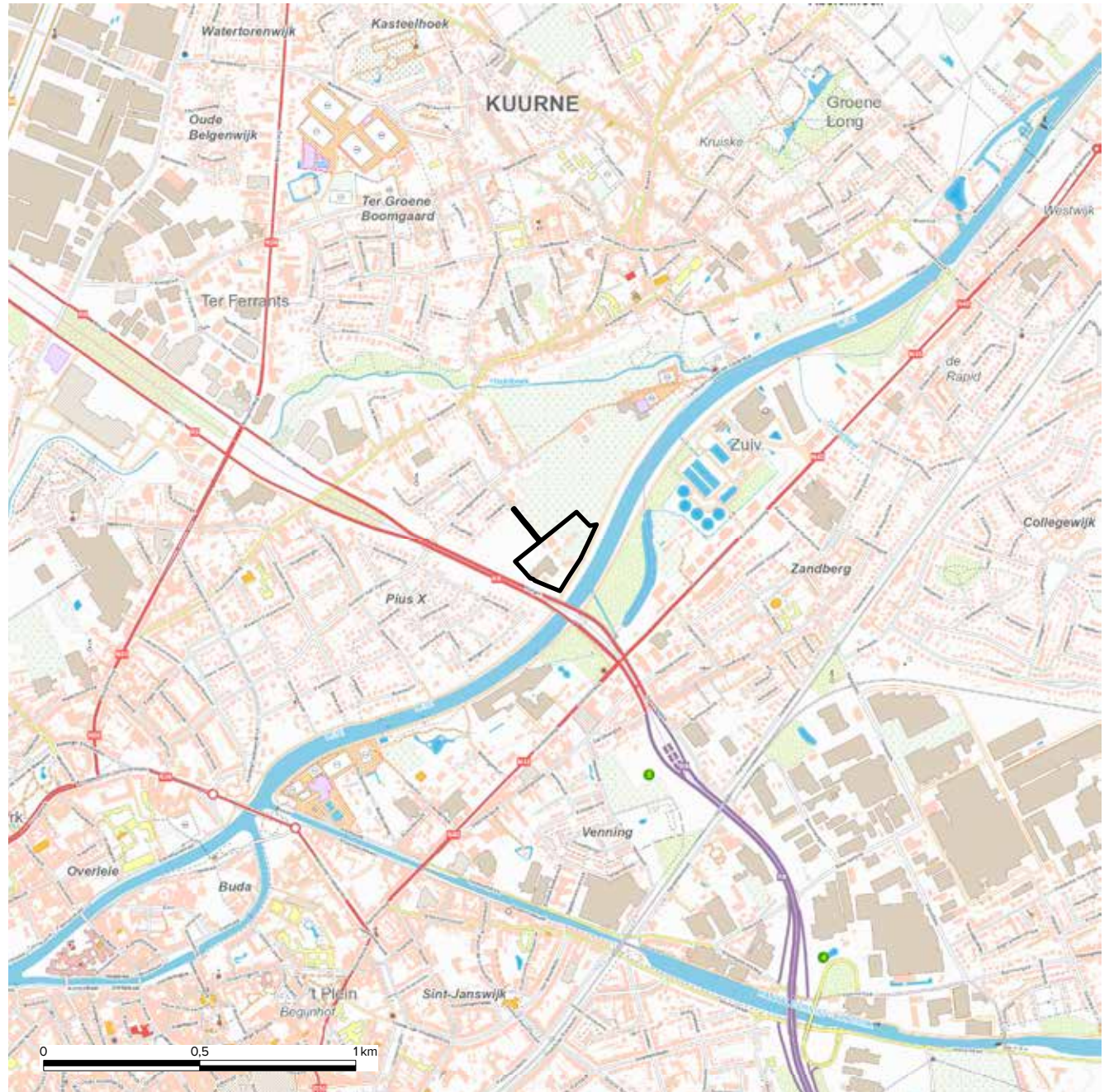
PLUS:

- door de langere afstand ten opzichte van de gebouwen, wordt er gestimuleerd om te voet of met de fiets te komen

MIN:

- langere wandelafstand tussen parking en gebouwen
- zone kan niet langer gebruikt worden voor landbouw
- parkeerzone ligt buiten de cluster
- landschappelijke impact

EFFECTENBEOORDELING



6. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP ROTARIJ SABBE

6.1. METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING

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

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

De "gezondheidstoets" is een bijkomende, facultatieve toetsing door Logo Leieland met nadruk op diverse gezondheidsindicatoren. Het plangebied van het RUP en de planintenties worden specifiek en gedetailleerd vanuit de discipline gezondheid beoordeeld. Dit leidt tot bijkomende suggesties voor een verdere kwalitatieve verhoging van het RUP.

In deze effectenbeoordeling kunnen de suggesties en conclusies van de gezondheidstoets worden geïntegreerd, voor zover er geen overlappingsen voorkomen. De gezondheidstoets wordt als bijlage toegevoegd.

In de fase van de startnota wordt geoordeeld:

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

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geëvalueerd of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

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

Op 6 april 2022 heeft het team milieueffectrapportage bepaald op basis van de scopingnota dat er geen Plan-MER vereist is.

Op 1 januari 2023 werden de nieuwe watertoetskaarten van toepassing. In deze nieuwe scopingnota worden deze nieuwe watertoetskaarten gebruikt in kader van de discipline water en de watertoets.

6.2. WIJZE VAN (MILIEU) EFFECTENBEOORDELING

6.2.1. Het RUP is een plan

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

6.2.2. Het RUP valt onder het toepassingsgebied

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

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

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

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10b 'stadsontwikkelingsproject' en 10e 'aanleg van wegen' van bijlage III.
Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 2 ha) op lokaal (gemeentelijk) niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

6.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

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

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de stedenbouwkundige mogelijkheden binnen het plangebied vanuit zijn ligging aan de Leie en het vlasverleden.

Specifieke ingrepen omvatten onder andere:

- betere ontsluiting en opvang parkeren
- gebruik en functie van bouwkundig erfgoed
- gebruik en functie van voormalige bedrijfsgebouwen
- horeca uitbating

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

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kuurne (goedgekeurd door de Deputatie op dd. 5/7/2007).

Er is momenteel een BPA (BPA Leiemeers) van toepassing op het plangebied, M.B. 25/10/1999. Dit BPA zal binnen het plangebied worden vervangen door het RUP Roterij Sabbe.

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

Het plangebied is gelegen op meer dan 12 km van de grens met Frankrijk en meer dan 11 km van Wallonië.

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

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

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

6.3.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

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

Er is wel volgend aandachtspunt/voordeel, met name de erfgoedwaarde van de roterij en de inpassing binnen de ruimtelijke context van de Leievalle.

Een bijkomend aandachtspunt is de nabijheid van de R8.

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

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

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

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

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

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

Een mogelijke factor in de toekomst is de mogelijke ondertunneling van de R8 in functie van het complex project Kanaal Bossuit-Kortrijk.

7. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1.1. Algemene methodiek

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

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

7.1.2. Ingreepeffectschema

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

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE			EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES											
INGREEP	OMVANG	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIMTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GRONDSTOFFENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
ontsluiting en parkeren		P	N*	N*	N	N	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*
invulling van erfgoedpand		P	N	N*	N	N	N*	N*	N	N*	N	N*	N*	N*
invulling van voormalige bedrijfsgebouwen		P	N	N*	N	N	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*
horeca uitbating		P	N	N*	N*	N	N	N*	N	N*	N	N	N*	N*
omgevingsaanleg		P	N*	N*	N*	N	N*	N*	N	/	N	/	N*	N

N: niet significant effect

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

S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

7.2. PLANALTERNATIEVEN

7.2.1. Locatie-alternatieven

Voorliggend RUP heeft betrekking op een problematiek specifiek voor de betreffende locatie. Een locatiealternatief is dan ook niet aan de orde.

7.2.2. Nulalternatief

Het nulalternatief verwijst naar het behouden van de huidige toestand. Dit houdt in dat enkel de op vandaag juridisch mogelijke activiteiten op de site mogen plaatsvinden.

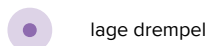
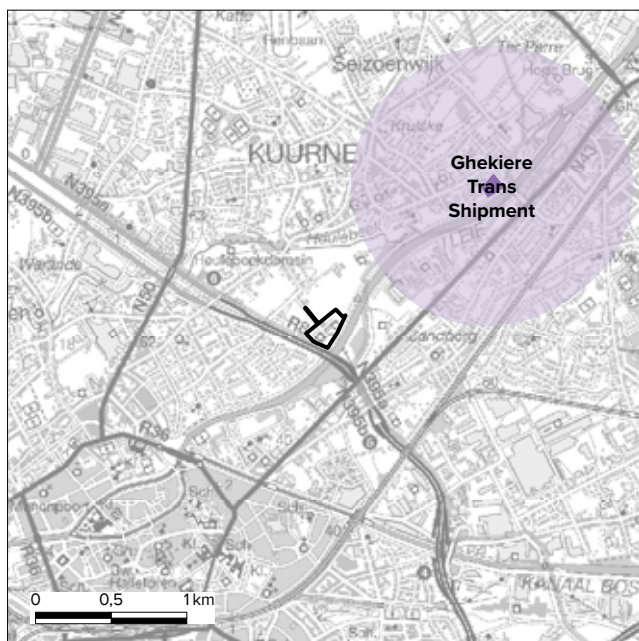
In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het BPA van toepassing. Binnen de perimeter die van toepassing is in het BPA, mag 80% bebouwd worden i.f.v. recreatie, sport of gemeenschapsvoorzieningen met wonen of horeca als nevenbestemming. Er is ook één woning toegelaten binnen deze perimeter. Buiten de perimeter is de zone bestemd voor een verweving van verschillende bestemmingen in een open gebied, namelijk agrarische activiteiten, natuurontwikkeling en dagrecreatie.

Het gemeentebestuur wenst de cluster met de vlasroterij mogelijkheden te bieden in het geheel van de toekomstvisie van het Vlaspark. Het bestuur wil de roterij een invulling geven waardoor het erfgoed beter beleefd kan worden, en daarbij ook de directe omgeving van de roterij inrichten. Hiervoor zijn onder andere parkeerplaatsen nodig.

Zonder een bestemmingswijziging en aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften via het RUP, zijn de mogelijkheden voor deze cluster veel beperkter en kan de visie van het gemeentebestuur niet gerealiseerd worden. In het nulalternatief zijn de knelpunten: de beperkte mogelijkheden m.b.t. de invulling van de gebouwen in de cluster, en het parkeren.

7.2.3. Uitvoeringsalternatieven

Voor de inrichting van de site werd uitgegaan van de bestaande situatie. Enkel de parkeerplaatsen zijn een nieuw gegeven. In de toelichtingsnota worden drie alternatieven voor het parkeren aangegeven.



lage drempel



hoge drempel

7.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

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

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij het jaagpad en omvat een cluster voormalige bedrijfsgebouwen waaronder een voormalige vlasroterij en enkele bedrijfsloodsen. In een bedrijfsloods is momenteel een restaurant gevestigd met een buitenterras. Vooral in de zomermaanden is dit een publiekstrekker.

De R8 rond Kortrijk maakt hier de brug over de Leie en ligt boven het maaiveld, waardoor er verkeerslawaaï optreedt binnen het plangebied.

Voor de roterij wordt een nieuwe functie gezocht. De loodsen die bij de roterij horen, worden niet gebruikt. In afwachting is een tijdelijk gebruik mogelijk. De andere loodsen worden momenteel als stapelruimte gebruikt.

Rond de gebouwen zijn nog onbebouwde stroken in gebruik als grasland of akker.

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

De omgeving is een open ruimte enclave van de Leiemeersen in Kuurne, gekend onder de naam Vlaspark omwille van de intentie om deze open ruimte op te waarderen als een parkomgeving dat refereert naar het vlasverleden.

Er bevindt zich één Seveso-inrichting binnen de 2 km van het plangebied, namelijk Gheskiere Trans Shipment dat als opslag van brandstoffen als laag risico-bedrijf gecatalogeerd staat.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil de randvoorwaarden scheppen voor de verdere ontwikkeling van deze gebouwencluster binnen het bredere perspectief van het Vlaspark. Hierbij ligt de nadruk op het behoud van de erfgoedwaarden en de ondersteunende recreatieve functies.

De huidige gebouwen met erfgoedwaarde dienen behouden te worden; de overige kunnen worden vervangen binnen een bouwzone die op het verordenend plan zal worden aangeduid. De mogelijke

activiteiten worden evenwel beperkt tot laag dynamische functies in overeenstemming met de groene parkomgeving. Dit kan variëren van kantoren tot horeca.

Hiermee wordt een duidelijke aanzet gegeven tot de gefaseerde realisatie van het Vlaspark als een tweede 'groene long' van de gemeente (waar dit aanvankelijk op het gewestplan als woonuitbreidingsgebied was).

Binnen het plangebied wordt het aandeel aan niet bebouwde ruimte minstens behouden dat plaats zal bieden voor buitenactiviteiten die op deze plek de lokale recreatie en ontmoetingruimte zal ondersteunen.

Verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten, het aantal parkeerplaatsen zal beperkt worden. Wonen is enkel toegelaten in functie van de hoofdfunctie van de gebouwen (bijvoorbeeld bij horeca) en blijft ondergeschikt.

Uit de gezondheidstoets die naar aanleiding van dit RUP werd opgemaakt blijkt dat deze ruimte een bijdrage levert tot de leefbaarheid van Kuurne. De recreatieve ontsluiting gebeurt in hoofdzaak via het jaagpad langs de Leie. In de toekomst wordt de doorwaardebaarheid van het gebied nog groter bij de verdere ontwikkeling van het Vlaspark.

Vergunningsplichtige activiteiten volgens de Vlarem II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlarem II-voorwaarden bevatten de voorschriften en normen om de hinder voor de omgeving te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Bij de beoordeling wordt nagegaan in welke mate de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving en kunnen verdere voorwaarden worden opgelegd om de potentiële hinder te beperken.

RVR-toets (ruimtelijke veiligheidstoets)

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1384) uitgevoerd.

Het plangebied is gelegen op ca. 1,5 km van een Seveso-bedrijf; met name de lagedrempelinrichting Ghekiere Trans Shipment.

Binnen het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven gelegen en worden geen Seveso-activiteiten toegelaten. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt dus in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat het (voor)ontwerp van het RUP niet aan de dienst Veiligheidsrapportering moet worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

Voor de aspecten van verkeerslawaaï en verkeersveiligheid verwijzen we naar respectievelijk de discipline geluid en mobiliteit.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

uw bericht van
01/04/2021

uw kenmerk
RUP_34023_214_00014_00001_CT_20201214

ons kenmerk
RVR-AV-1384

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Kuurne Roterij Sabbe"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 01/04/2021, met ref. RVR-AV-1384), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

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

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_34023_214_00014_00001_CT_20201214
RUP titel	RUP Kuurne Roterij Sabbe
Initiatiefnemer	gemeente Kuurne

Plangebied



Toets uitgevoerd op	01/04/2021
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

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

7.3.2. Effect op de ruimtelijke ordening

Referentiesituatie

In een bedrijfsloods is momenteel een restaurant gevestigd met een buitenterras.

De R8 rond Kortrijk maakt hier de brug over de Leie en ligt boven het maaiveld, waardoor er verkeerslawaaï optreedt binnen het plangebied.

Voor de roterij wordt een nieuwe functie gezocht. De loodsen die bij de roterij horen, worden niet gebruikt. In afwachting is een tijdelijk gebruik mogelijk. De andere loodsen worden momenteel als stapelruimte gebruikt.

Rond de gebouwen zijn nog onbebouwde stroken in gebruik als grasland of akker.

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

- woonuitbreidingsgebied maar met een gewestplanwijziging, gewijzigd naar recreatief parkgebied

Er is één BPA van toepassing met betrekking tot het plangebied: Kuurne nr. 32, Leiemeers

- aangeduid als zone voor verweving van verschillende bestemmingen (verder gespecificeerd in de voorschriften)

Volgens het RSV (definitief vastgesteld op 23 september 1997 en gedeeltelijk herzien in 2003 en 2010) is het plangebied gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied. De Leievallei maakt op Vlaams niveau deel uit van zowel de landschappelijke, ecologische als economische structuur.

In het richtinggevend deel van het PRS West-Vlaanderen (goedkeuring op 6 maart 2002, herziening goedgekeurd op 1 februari 2014 door minister) zijn er een aantal beleidsopties opgenomen die relevant zijn voor dit RUP. Concreet kan er worden gesteld dat de Leievallei als multifunctionele drager geldt binnen de verstedelijkte Leieruimte.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd het plangebied aangeduid als 'ecologisch waardevol gebied met recreatieve meerwaarde, evenals toeristisch recreatief knooppunt.

Voor het geheel van de Leiemeersen werd een inrichtingsplan opgemaakt via een WinVorm procedure onder de naam 'Vlaspark'.

Door middel van het RUP zullen de belangrijkste inrichtingsprincipes van het masterplan 'Vlaspark' en het GRS worden verankerd.

Er is nagenoeg geen landbouwgebruik in het plangebied. Het plangebied is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. een aantal loodsen zijn ingetekend als landbouw; de verdere open ruimte in de omgeving is in gebruik als grasland. Enkel een hoekje is mee aangeduid al grasland

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil in de eerste plaats de juridisch-planologische basis vormen voor de verdere inrichting en functies van het plangebied. Door de principes van het masterplan "Vlaspark" in een RUP te vertalen met gepaste stedenbouwkundige voorschriften kan een kwalitatieve invulling van het plangebied worden gerealiseerd als recreatieve hotspot met respect voor de erfgoedwaarde.

De referentie naar het vlasverleden is hierbij essentieel waarbij de roterij Sabbe als beschermd monument en baken de hoeksteen vormt van deze gebouwencluster.

Bestaande gebouwen zoals de bedrijfsloodsen kunnen herbouwd worden binnen een bouwzone die op het verordenend plan zal worden aangeduid, en dienen geïntegreerd te zijn binnen de landschappelijke context van de Leiemeersen als open ruimte enclave tussen Kortrijk en Kuurne.

Deze principes zoals opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en in de visie Kuurne 2035 dienen hier als referentiekader.

Een belangrijk principe is dat als recreatieve hotspot het midden moet worden gezocht tussen enerzijds de aantrekking van bezoekers en anderzijds de draagkracht van het gebied. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegestaan. Binnen het RUP wordt specifiek ingegaan op de parkeerproblematiek die zich hier voordoet en de recreatieve ontsluiting.

Hiertoe wordt het principe van centraal plein vooropgesteld tussen de gebouwen dat een verkeersarm karakter krijgt en rechtstreeks aansluit op het jaagpad langs de Leie.

De bestaande niet bebouwde ruimte wordt minstens behouden en verder ingericht als deel van de Leiemeersen.

Er zijn geen wijzigingen binnen de geldende bestemmingen, de ruimtebalans blijft onveranderd. Op termijn zal het RUP leiden tot een netto-afname van de verharding (mits de parking in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd).

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

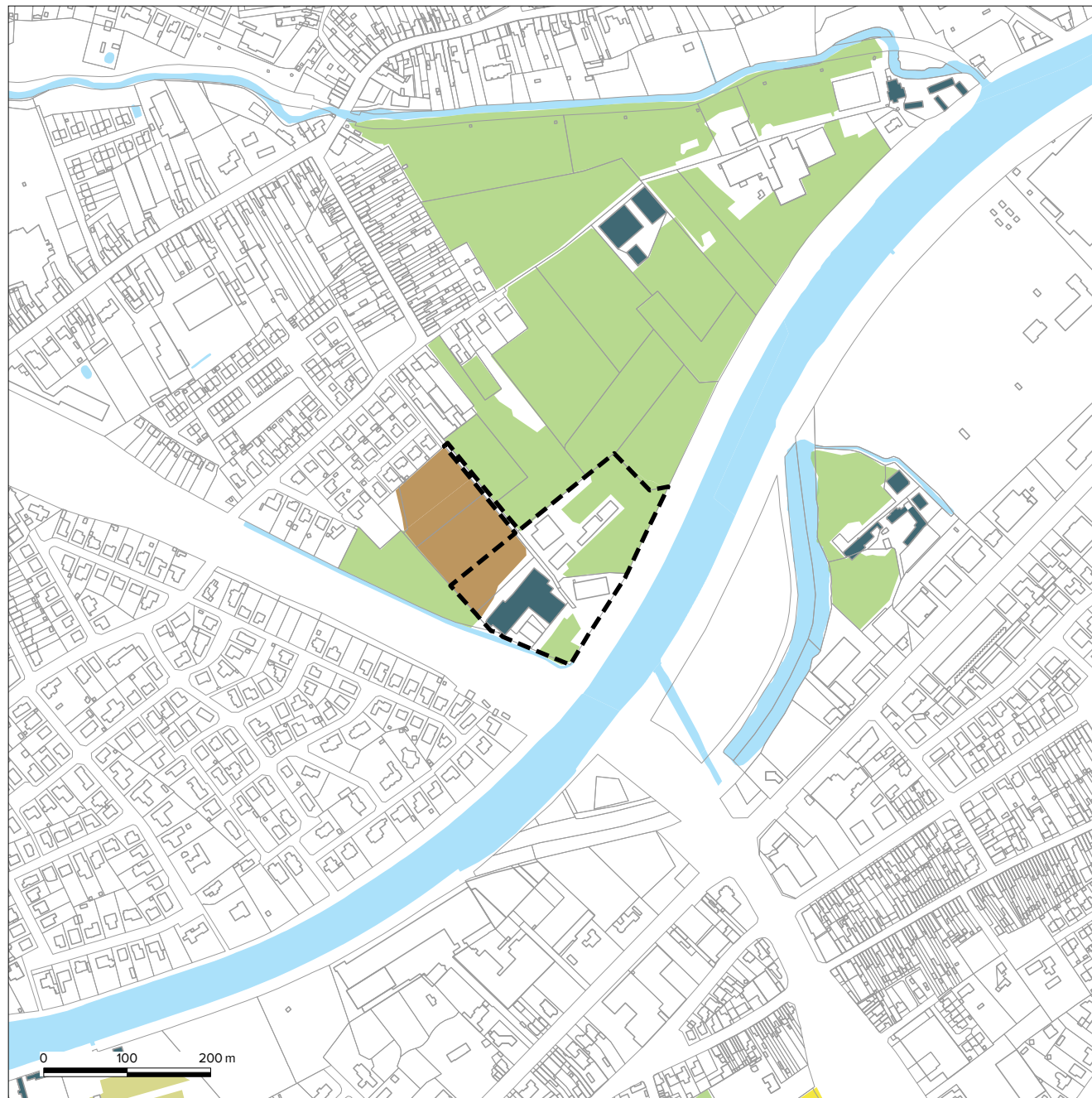
Nee

Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2021



-  landbouwinfrastructuur
-  grasland
-  aardappelen
-  maïs
-  overige gewassen



7.3.3. Effect op de biodiversiteit, fauna en flora

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij het jaagpad en omvat een cluster voormalige bedrijfsgebouwen waaronder een voormalige vlasroterij en enkele bedrijfsloodsen.

Het zijn private percelen zonder openbaar groen, maar binnen het kader van de Leievallei die hier een open ruimte kamer vormt tussen Kortrijk en Kuurne.

Op de biologische waarderingskaart zijn de bermen van de Leie en het jaagpad (kd+hp+kdu) aangeduid als biologisch waardevol, net als het grasland (hr, verruigd grasland) bij de Roterj Sabbe. Dit grasland werd in 2020 ingezaaid met korenbloemen in kader van het festival Contrei 2020 als artistieke ingreep. In deze zomer werden dan ook talrijke insectensoorten aangetroffen, waaronder ook het Hooibeestje. De begroeide bermen van de R8 zijn aangeduid als n (diverse aanplant)

Aan de overzijde van de Leie ligt het natuurgebied van de Oude Leiearm kuurne, in beheer van Natuurpunt maar eigendom van de Vlaamse waterweg.

Ten noorden is de vallei van de Heulebeek een waardevol mozaïek van vochtige biotopen. De vallei van de Heulebeek maakt deel uit van het masterplan voor het Vlaspark waar de beek opnieuw kan meanderen en de vallei kan overstromen.

In Kuurne vormt de Groene Long op ca. 1 km een stedelijk natuurgebied.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied in de Leievallei is gelegen op ca. 3 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied vanaf Bavikhove is algemeen gekend als de "Leievallei". Het gebied met de Oude Leiearm van Bavikhove is aangeduid als Grote Eenheden Natuur (GEN) West-Vlaamse Leievallei", "gebiedsnr. 126".

De Leievallei is een belangrijke natuurlijke corridor, waar via rivierherstel gewerkt wordt aan natuurontwikkeling in de vroegere meersen, onder meer door rivierherstel Leie binnen het Seine-Scheldeproject.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied bevat geen bijzondere natuurwaarden, de niet bebouwde ruimte wordt traditioneel onderhouden. De buitenruimte van de roterij Sabbe kan wel op een extensieve manier beheerd worden als bloemrijk grasland of wildakker (zoals tijdens Contrei).

De verdere invulling van deze Leiemeersen (buiten het plangebied) streeft naar een landschappelijke opbouw met een ecologische

meerwaarde conform het masterplan. De opties van het RUP om deze gebouwencluster te behouden als recreatieve en erfgoedplaats doet geen afbreuk aan de verdere perspectieven van de Leiemeersen.

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

Natuurtoets

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

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

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

Door de mogelijkheden binnen het RUP wordt er geen schade aangebracht aan de bestaande natuur.

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

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

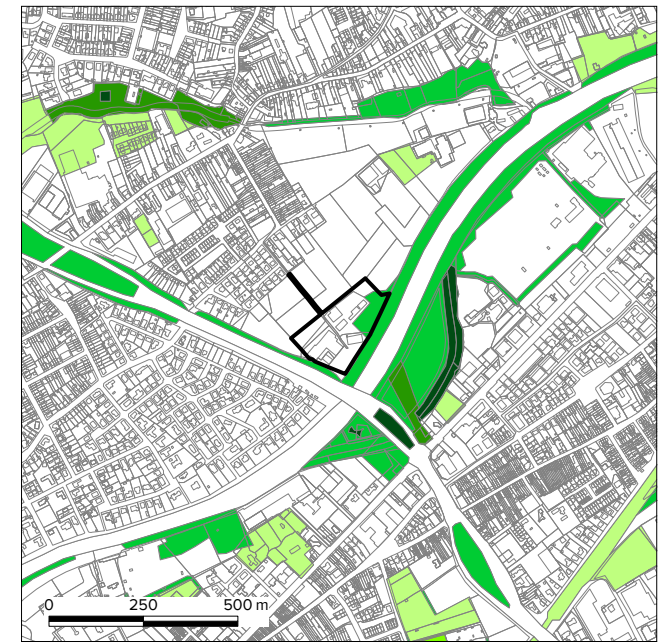
- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Biologische waarderingskaart

Bron: INBO/Digitaal Vlaanderen, toestand 2018



7.3.4. Effect op energie- en grondstoffenvoorraad

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

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

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

Aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.5. Effect op de bodem

Referentiesituatie

Het plangebied is deels bebouwd en deels verhard. Er zijn 2 onverharde terreinen, respectievelijk een akker en een grasland, die telkens horen bij de aanpalende bebouwing.

Op de **bodemkaart** is het plangebied dan ook grotendeels aangeduid als antropogeen (OB), met in de rand vochtig zandleem en natte klei. Dit dateert echter van vóór de rechtekking van de Leie, waardoor de bodemkarakteristieken sterk zijn gewijzigd. Het reliëf is vrijwel vlak, de potentiële **erosiegevoeligheidskaart** duidt op een lage erosiegevoeligheid.

Op het geoloket 'bodemsanering' van OVAM zijn er geen bodemonderzoeken of bodemsaneringen binnen het plangebied opgenomen.

Echter buiten het plangebied, maar op korte afstand zijn er wel een aantal bodemonderzoeken.

Bodemonderzoeken:

- Dossiernummer: 50000/24503 Oriënterend bodemonderzoek
Opdracht: 5441065
Rapportdatum: 2012-07-25
- Dossiernummer: 30017 - Oriënterend bodemonderzoek
Opdracht: 10213148
Rapportdatum: 2018-08-13
- Dossiernummer: 50000 - Melding schadegeval
Opdracht: 79690
Rapportdatum: 2007-10-30

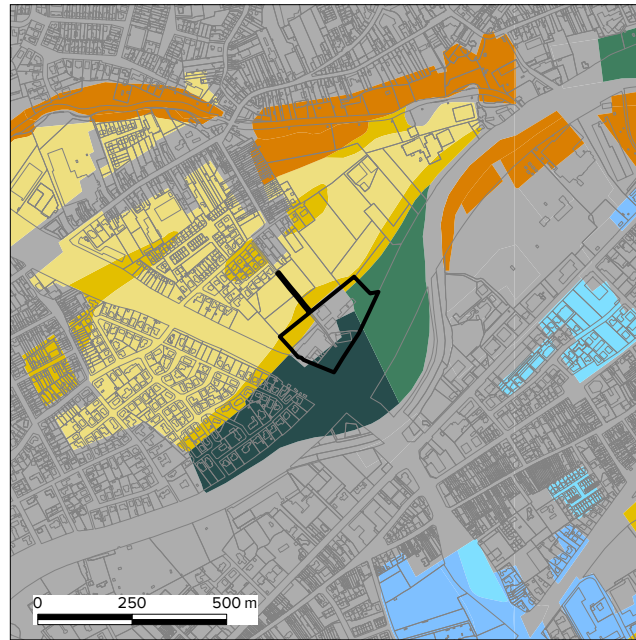
Het bodemattest van 19/04/2017 voor perceel 362 vermeld historische verontreiniging door de voormalige exploitatie van de roterij (minerale oliën) en de melding van een schadegeval. Op basis van de oriënterende bodemonderzoeken (2004, 2007 en 2012) bleek dat er geen aanwijzingen zijn voor ernstige bodemverontreiniging voor mens of milieu. Het bodemattest bevestigt dat er geen beschrijvend bodemonderzoek of verdere maatregelen nodig zijn.

In een studie in opdracht van de administratie Waterwegen en Zeekanaal naar de oude baggergronden langs waterwegen, werden de onbebouwde percelen 367L en 369M aangegeven als mogelijk verontreinigd bij door baggerspecie bij de rechtekking van de Leie in de jaren '70. Deze gronden zijn dan ook opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden.

In een verkennend bodemonderzoek (2007) werd dit als 'schadegeval' onderzocht: gezien de analyseresultaten en de veldwerkwaarnemingen an" gesteld worden dat er geen sprake is

Bodemkaart

Bron: DOV/Departement Omgeving, 2017



	antropogeen		vochtig zandleem
	vochtig zand		droge zandleem
	droog zand		natte klei
	nat zandleem		natte Zware Klei

Bodemonderzoeken en sanering

Bron: OVAM (wms), juni 2023



	sitebesluit
	oriënterende bodemonderzoeken
	beschrijvende bodemonderzoeken
	bodemsaneringsprojecten
	eindevaluatieonderzoek

van een baggerstort. Vermoedelijk werd het terrein in het verleden (voor 1980) opgehoogd met puin om ervoor te zorgen dat het terrein niet zo vaak zou overstromen. Bijgevolg kan gesteld worden dat het een functionele ophoging betreft en dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is”.

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

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De bestaande gebouwen en verhardingen kunnen behouden of vervangen worden. Er wordt in de vooropgestelde planningsopties ruimte voor groen en dus een onverharde bodem voorzien. De uitbreiding van de parkeerfaciliteiten dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd. Het RUP omvat geen aanzienlijke impact op de bodem.

Er worden geen aanzienlijke reliëfwijzigingen en grondverzet verwacht op basis van het RUP

De aanwezige bodemverontreiniging wordt conform de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek verder opgevolgd. Bij herbestemming tot een andere categorie dienen de eventuele risicogronden te worden aangeduid waarop de bodemsaneringsnormen een invloed hebben.

Er worden met het RUP geen nieuwe activiteiten toegestaan met kans op ernstige bodemverontreiniging. Voor niet ingedeelde inrichtingen als stookolietanks gelden de Vlarem voorzorgsmaatregelen.

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

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee




Waterlopen

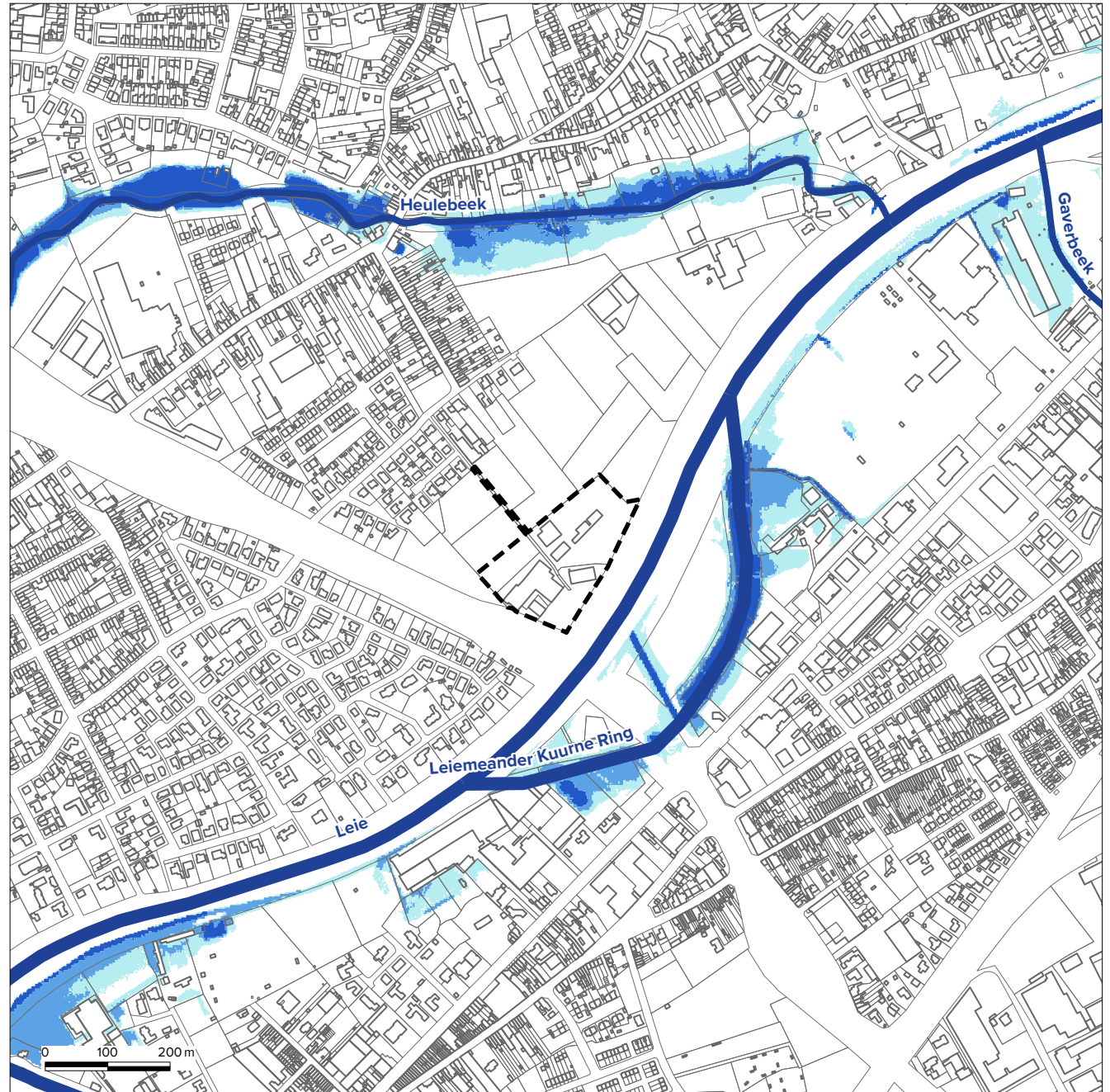
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering






Waterlopen

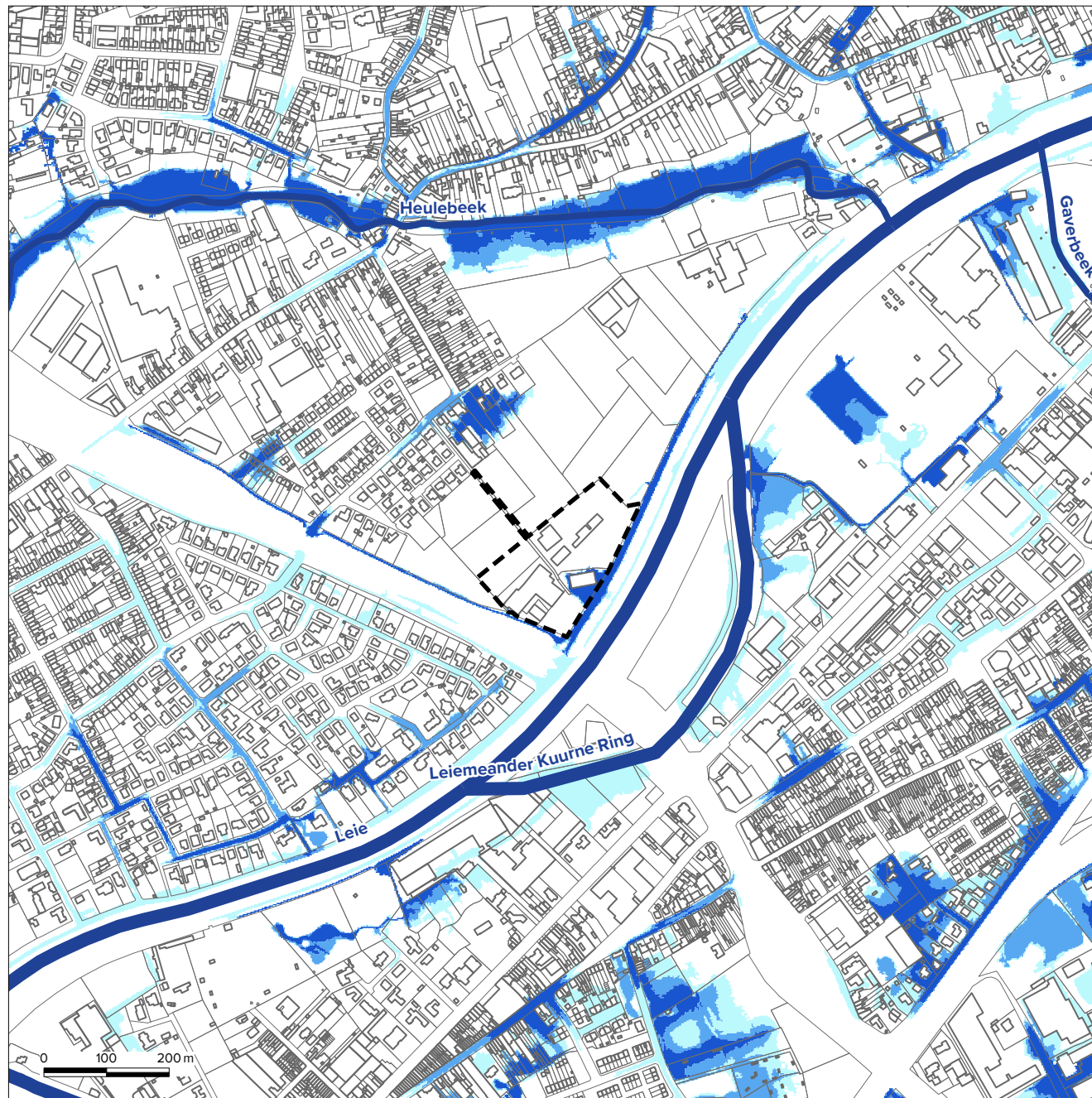
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

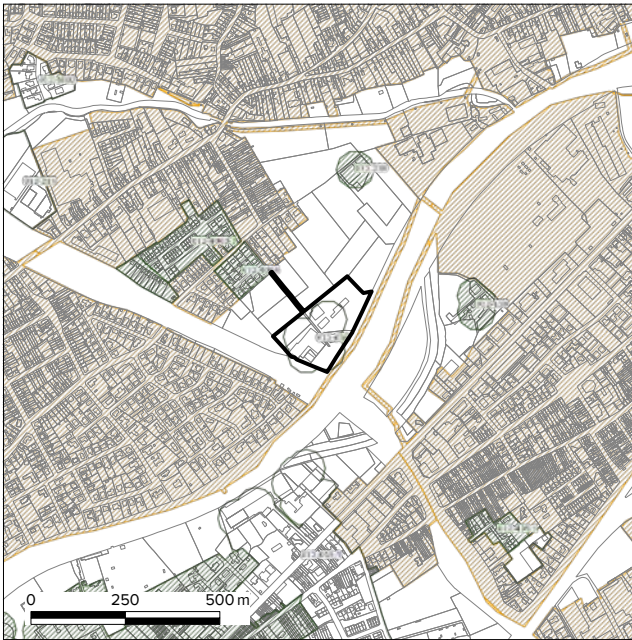
Bron: VMM, december 2022






-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



Zoneringsplan

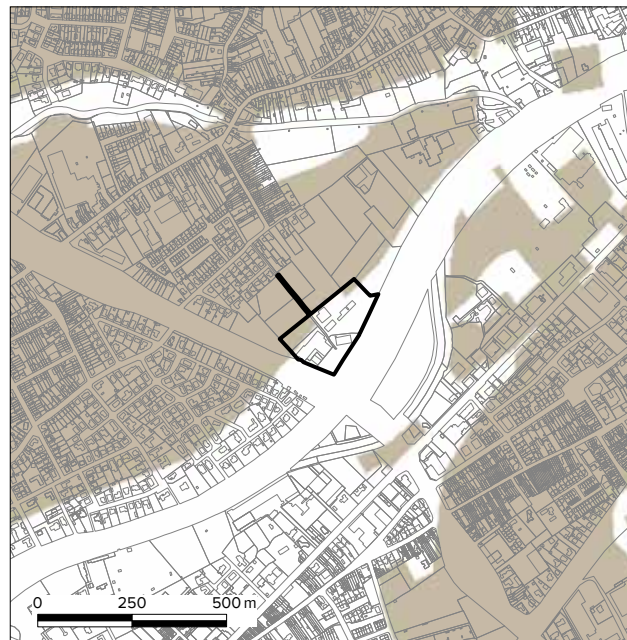
Bron: VMM (wms), juni 2023





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

Infiltratiegevoelige bodems

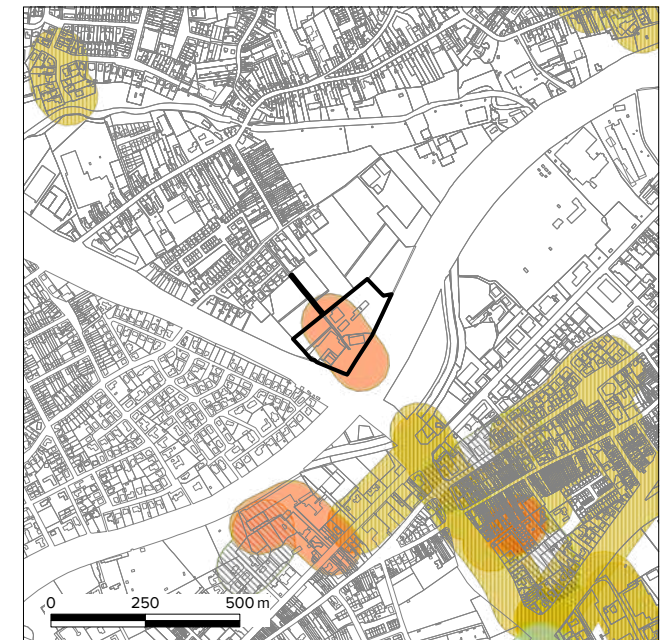
Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, juli 2006









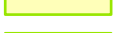
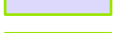
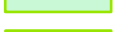





-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

Gebiedsdekkend UitvoeringsPlan

Bron: VMM (wms), juni 2023



- | | |
|--|--|
|  Prio 1 - uitvoer. 2015 |  Prio 6 |
|  Prio 1 - uitvoer. 2017 |  Prio 7 |
|  Prio 2 - uitvoer. 2021 |  Prio 8 |
|  Prio 2 - uitvoer. 2021 |  Prio 9 |
|  Prio 3 |  Prio 10 |
|  Prio 4 |  Prio > 10 |
|  Prio 5 |  niet geprioriteerd |

7.3.6. Effect op het water inclusief watertoets

Referentiesituatie

Sinds 1/01/2023 zijn de nieuwe watertoetskaarten in voege:

- pluviale overstromingskaart: deels middelgrote overstromingskans huidig restaurant en terraszone zijn overstromingsgevoelig
- fluviale overstromingskaart: niet overstromingsgevoelig
- overstroming vanuit de zee: hier niet van toepassing

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

- deels niet overstromingsgevoelig, deels mogelijk overstromingsgevoelig- (door de rechttrekking van de Leie is de hydrologische context sterk gewijzigd en zal pas in extreme omstandigheden mogelijks overstromen)

Het plangebied paalt aan de Leie die een bevaarbare waterweg is in beheer van de Vlaamse Waterweg. Het plangebied watert via de langsracht van het jaagpad rechtstreeks af naar de Leie.

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

Op basis van de vroegere watertoetskaarten:

- deels matig gevoelig en deels zeer gevoelig voor grondwaterstroming
- deels gevoelig (weg van de Leie) en deels niet infiltratiegevoelig (dicht bij de Leie)

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

Op basis van **zoneringsplan**:

- de gebouwencluster staat aangeduid als een collectief te saneren buitengebied, aansluitbaar op de collector van Aquafin die langsheen de Leie ligt om het afvalwater naar het RWZI van Harelbeke te transporteren
- Kuurne is rioolbeheerder van de rioleringen maar werkt samen met de Watergroep (Rio-pact als samenwerking tussen de Watergroep en Aquafin).

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

- Zone aangeduid als "prio 1 - uitvoering 2017"
- De cluster is evenwel nog niet aangesloten, het restaurant heeft ondertussen voorzien in een eigen kleinschalige waterzuivering die loost in de langsracht.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze cluster van gebouwen binnen de context van het "Vlaspark" als groene ruimte aan de Leiemeersen. De bestaande bedrijfsloodsen krijgen een aangepaste functie die kadert binnen de ruimte als recreatieve plek en ontmoetingsruimte. De gebouwen kunnen worden vervangen zonder extra onverharde ruimte in te nemen.

Industriële activiteiten zijn niet toegestaan, de beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op de collector van Aquafin langsheen de Leie, overeenkomstig het zoneringsplan en gebiedsdekkend uitvoeringsplan. Met de inrichting van het centrale plein en de renovatie van de roterij (afhankelijk van de nieuwe functie) en de eventuele heropbouw van het restaurant, zal deze aansluiting worden gerealiseerd als een gescheiden stelsel.

Op vandaag voorziet het restaurant in een eigen kleinschalige waterzuivering (met herbruik).

Het regenwater wordt dan afgeleid naar de langsracht. Bij herbouw zal de gewestelijk stedenbouwkundige verordening gevolgd worden met een waterbuffer voor vertraagde afvoer gezien de ondergrond weinig infiltratie toelaat.

De parking die voorzien wordt voor de bezoekers dient volgens het RUP in waterdoorlatend materiaal aangelegd.

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

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend kleibodem, waar er weinig infiltratie mogelijk is (deel van de alluviale Leievallei).

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, voorziet dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering, deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m² wordt gebruik van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De nieuwe stedenbouwkundige verordening zal in voege treden in oktober 2023 met strengere randvoorwaarden naar infiltratie en buffering van het hemelwater.

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

Het watertoetsadvies wordt uitgebracht door de Vlaamse Waterweg.

Het plangebied ligt in mogelijks overstroombaar gebied (alluviale Leievallei) maar er zijn geen indicaties dat dit effectief overstromingsgevoelig zou zijn. Door de rechttrekking van de Leie is de afvoercapaciteit groter en wordt ze geregeld door de stuw in Harelbeke. Deze historische gebouwencluster bevindt zich op 200 meter van de oorspronkelijke Leie (nu een oude Leiarm) op een iets hoger gelegen site.

Bij extreme afvoer door de Leie (en een opstuwend effect t.h.v. de sluis is het niet uitgesloten dat heel occasioneel de Leie hier zou overstromen. In dit opzicht is bij herbouw een ondergronds volume niet aangeraden.

Op de nieuwe pluviale watertoetskaart is de zone rond het huidig restaurant aangeduid als 'middelgrote overstromingskans'. Dit is wellicht te wijten aan de iets lagere ligging (volgens het digitaal hoogtemodel) en de moeilijke afwatering naar de langsgracht via een kleine afvoerbuis.

Dit zal bij een vergunningsaanvraag een aandachtspunt zijn om het verlies aan bergingscapaciteit voldoende te compenseren. Een alternatieve oplossing zou zijn een verbeterde afwatering naar de langsgracht waardoor het hemelwater dat zich hier nu kan verzamelen, naar de langsgracht gaat die hiervoor een voldoende bergingscapaciteit heeft.

Het plangebied is op de fluviale overstromingskaart niet aangeduid, wat aangeeft dat de Leie op deze plaats niet buiten zijn oevers zal treden. Wel kan bij hoge debieten op de Leie, de afvoer van de aanliggende grachten naar de Leie bemoeilijkt worden.

Conclusies i.f.v. de watertoets

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij de huidige gekanaliseerde loop van de Leie. Als gevolg zijn sommige gedeelten van het plangebied aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Overstroming is hier een laag risico dat best wordt meegenomen bij het concept van gebouwen die worden vervangen. Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied worden voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Gezien de beperkte oppervlakte (ca. 300 m²) overstromingsgevoelig en de mogelijkheden om hier mee om te gaan zonder het watersysteem

te belasten met een versnelde afvoer, kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de conclusie i.v.m. de Watertoets en de discipline water dat er geen nadelig effect is op de waterhuishouding te verwachten is, behouden wordt.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing.

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Aanleg van verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt (bv. parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.7. Effect op de atmosfeer en klimatologische factoren

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2019 (geïnterpoleerde gemiddelde). Voor het plangebied geven de kaarten 'luchtkwaliteit' van de VMM een jaargemiddelde fijn stof PM10-concentratie van 21-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, een jaargemiddelde fijn stof PM2,5-concentratie van 13-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, een jaargemiddelde zwarte koolstof BC-concentratie van 1,01-1,25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een jaargemiddelde stikstofdioxide NO^2 -concentratie van 21-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat een cluster van voormalige bedrijfsloodsen. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in het plangebied omvat de uitstoot van het drukke verkeer op de R8. In de omgeving zijn geen industriële bronnen, wel is er de huisvuilverbrandingsinstallatie van IMOG op ca. 1 km (deze voldoet aan alle wettelijke normen).

De milieudienst van de gemeente Kuurne meldt geen klachten rond lucht- of stoffinder met betrekking tot het plangebied.

In het kader van het ondertekenen van de Convenant of Mayors werd voor de gemeenten van de regio een CO_2 -inschatting uitgevoerd (data 2018). Voor de gemeente Kuurne bedraagt deze ca. 3,75 ton CO_2 per inwoner per jaar. Dit is een dalende trend.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

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

De precieze impact van de R8 op de lokale luchtkwaliteit is moeilijk exact in te schatten, mede door de begroeiing op de bermen van de ring die het fijn stof deels zal opvangen. In kader van het complex project KR-8 wordt een meetcampagne voorzien om langsheen het traject van de Ring de luchtverontreiniging te meten.

De activiteiten binnen het plangebied veroorzaken geen specifieke uitstoot naar de lucht. De automobiliteit naar deze site wordt ook laag gehouden met een beperkt aantal parkeerplaatsen.

Er is geen industriële bedrijvigheid in het plangebied. Sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten zijn toegelaten in het plangebied. De kans op nieuwe emissiebronnen naar de lucht is dan ook minimaal. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlarem II-normen voor emissies naar de lucht.

In het kader van de Convenant of Mayors, wordt met een actieplan

(gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.8. Effect op het geluid

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij het jaagpad en omvat een cluster voormalige bedrijfsgebouwen waaronder een voormalige vlasroterij en enkele bedrijfsloodsen. In een bedrijfsloods is momenteel een restaurant gevestigd met een buitenterras. Vooral in de zomermaanden is dit een publiekstrekker.

Het plangebied is gelegen nabij de R8 die meteen de belangrijkste bron van verkeerslawaai in de omgeving vormt. Dit is te merken op de geluidsbelastingskaarten van departement Omgeving. Overdag vallen een aantal gebouwen binnen de geluidscontour van meer dan 60dBa, 's nachts is dit ca. 5 dBa minder.

Er zijn geen geluidsschermen aanwezig maar het opgaand groen op de bermen zorgt voor een milderend effect. De snelheid is beperkt tot 90 km/h.

Verder zijn er geen geluidsbronnen in de omgeving van de Leiemeersen die een open ruimte enclave is tussen de verstedelijkte gebieden van Kortrijk en Kuurne. De scheepvaart zorgt niet voor een hindereffect op de beleving.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil in de eerste plaats de juridisch - planologische basis vormen voor de verdere inrichting en functies van het plangebied. Door de principes van het masterplan "Vlaspark" in een RUP te vertalen met gepaste stedenbouwkundige voorschriften kan een kwalitatieve invulling van het plangebied gerealiseerd worden als recreatieve hotspot met respect voor de erfgoedwaarde.

Bestaande gebouwen zoals de bedrijfsloodsen kunnen herbouwd worden binnen een bouwzone die zal worden aangeduid op het verordenend plan en dienen geïntegreerd te zijn binnen de landschappelijke context van de Leiemeersen als open ruimte enclave tussen Kortrijk en Kuurne.

Recreatieve activiteiten maken deel uit van normale activiteiten in een bebouwde kern en vallen niet onder abnormale hinder die de leefkwaliteit beïnvloedt.

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP zorgt in hoofdzaak voor een behoud van de bestaande

toestand binnen het plangebied en zal dus niet leiden tot een toename van geluidshinder.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing.

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

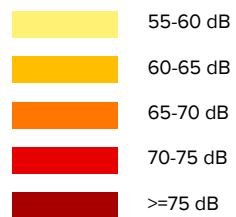
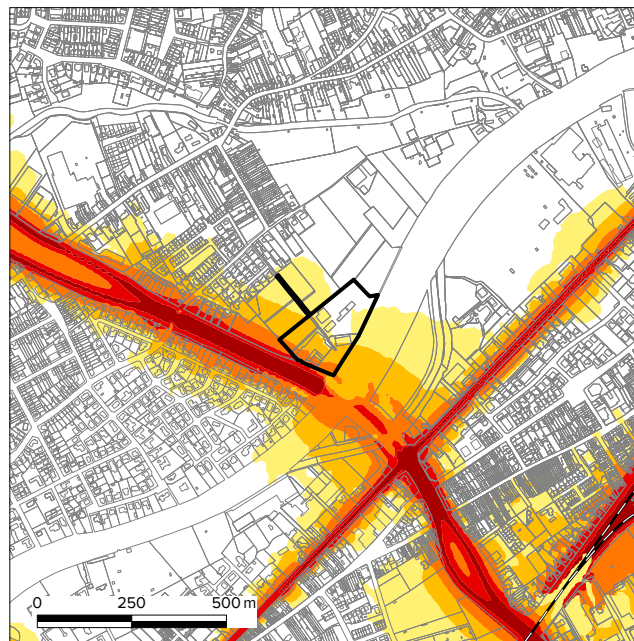
- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

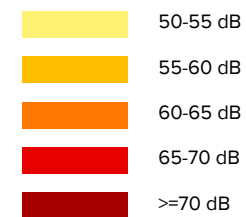
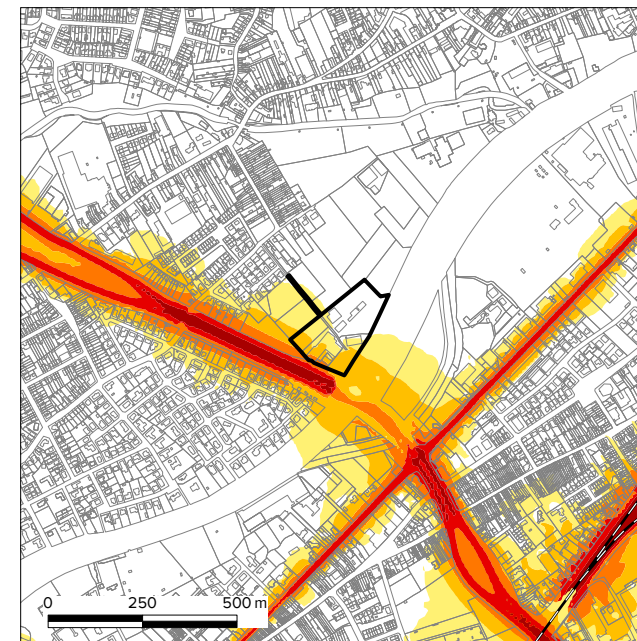
Geluidsbelastingskaart-dag

Bron: Departement Omgeving, 2016



Geluidsbelastingskaart-nacht

Bron: Departement Omgeving, 2016



7.3.9. Effect op het licht

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij het jaagpad en omvat een cluster voormalige bedrijfsgebouwen waaronder een voormalige vlasroterij en enkele bedrijfsloodsen. Het plangebied is gelegen nabij de R8 die meteen de belangrijkste lichtbron in de omgeving vormt.

Verder zijn er geen andere lichtbronnen buiten de straatverlichting langs het jaagpad in de omgeving van de Leiemeersen die een open ruimte enclave is tussen de verstedelijkte gebieden van Kortrijk en Kuurne.

In de zomer wordt het terras van het restaurant gebruikt met de bijhorende klemtoonverlichting.

De lichtbronnen zijn beperkt tot de openbare straatverlichting en de functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren. Er is door de vele infrastructuren en urbanisatie een sterke aanwezigheid van lichtvervuiling.

De straatverlichting zorgt functioneel voor voldoende verlichting. De stad houdt hierbij rekening met de efficiëntie van verlichting tot het openbaar domein. Het Vlarem II bepaalt dat de verlichting dient beperkt tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting.


Aanzienlijk milieueffect

Nee

Vastgestelde inventaris

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023





 bouwkundig element

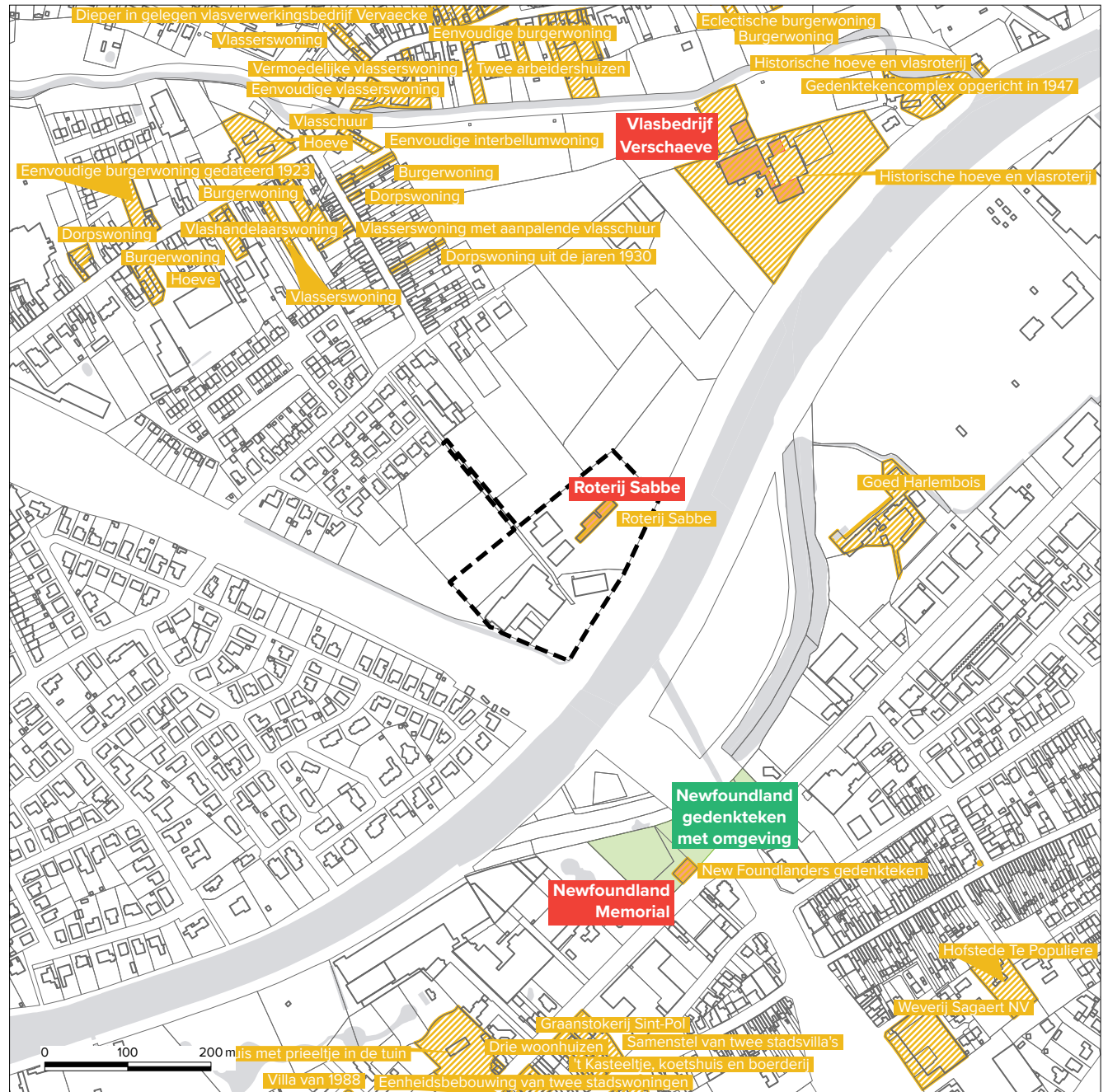
Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 cultuurhistorische landschappen



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

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij het jaagpad en omvat een cluster voormalige bedrijfsgebouwen waaronder een voormalige vlasroterij en enkele bedrijfsloodsen. In een bedrijfsloods is momenteel een restaurant gevestigd met een buitenterras. Vooral in de zomermaanden is dit een publiekstrekker.

In het plangebied is de Roterij Sabbe opgenomen zowel op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, als beschermd monument. De erfgoedwaarde is beschreven in de toelichtingsnota onder 3.7. Onroerend erfgoed. Het is een schoolvoorbeeld van een dynamisch vlasbedrijf uit de jaren '30 waar de stoommachine nog aanwezig is.

De overige gebouwen zijn industriële loodsen uit de tweede helft van de 20^e eeuw en hebben geen erfgoedwaarde.

Zowel in het centrum van Kuurne als in de Leievallei is het vlasverleden nog prominent aanwezig. Buiten het plangebied ligt eveneens de beschermde vlassite 'Verschaeve'.

Aan de overzijde van de Leie is het Newfoundland erkend als cultuurhistorisch landschap als herinnering aan de slag om de Leie.

Op de landschapsatlas is het plangebied gelegen binnen het relictlandschap van de Leievallei. De Leievallei op deze plaats is een open ruimte enclave tussen de bebouwde kernen van Kortrijk en Kuurne en sterk gefragmenteerd door infrastructuur zoals de R8 en bedrijven zoals de verbrandingsoven. Het bodemgebruik, is voornamelijk grasland, maar het vroeger vochtig karakter is grotendeels verdwenen.

Op gebied van archeologie kent Kuurne diverse verspreid gelegen archeologische sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen. Hierbij werd zowel lithisch materiaal uit de Steentijd gevonden, als resten uit de Romeinse periode en de middeleeuwen. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil de randvoorwaarden scheppen voor de verdere ontwikkeling van deze gebouwcluster binnen het breder perspectief van het Vlaspark. Hierbij ligt de nadruk op het behoud van de erfgoedwaarden en de ondersteunende recreatieve functies.

De huidige gebouwen met erfgoedwaarde dienen behouden te worden; de overige kunnen worden vervangen binnen een bouwzone die zal worden aangeduid op het verordenend plan. De mogelijke

activiteiten worden evenwel beperkt tot laag dynamische functies in overeenstemming met de groene parkomgeving. Dit kan variëren van kantoren tot horeca.

Hiermee wordt een duidelijke aanzet gegeven tot de gefaseerde realisatie van het Vlaspark als een tweede 'groene long' van de gemeente (waar dit aanvankelijk op het gewestplan als woonuitbreidingsgebied was).

De roterij Sabbe is eigendom van de intercommunale Leiedal met de bedoeling, in samenspraak met de gemeente Kuurne, dit waardevol erfgoed op te waarderen door een nieuwe functie aan toe te kennen binnen de erfgoedwaarde. Ondertussen zijn de dringende instandhoudingswerken aan de roterij uitgevoerd en vormde het decor van een van de sites in kader van Contrei 2020 met een artistieke ingreep.

De buitenruimte van de roterij Sabbe kan wel op een extensieve manier beheerd worden als bloemrijk grasland of wildakker (zoals tijdens Contrei).

In 2020 werd ook een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd om de mogelijke functies die binnen het gebouw en op deze site kunnen als herinnering van het rijke vlasverleden. Diverse mogelijkheden werden hierbij bekeken volgens hun ruimtelijke noden (kinderboerderij, plukboerderij, verhuur als atelier, kantoor, ontspanning, verblijfsmogelijkheden en recreatief gebruik). Op vandaag is nog geen keuze gemaakt en kan een tijdelijke invulling.

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

Dit zal zeker belangrijk zijn indien gebouwen heropgebouwd worden, zowel naar oriëntatie als naar architectuur en materialen. De zichtassen naar de roterij is hierbij cruciaal om te behouden. Vanop het jaagpad vormen de rootkamers in een typisch betonkarkas een onmiskenbaar landschapsbaken, evenals de schouw.

Om de identiteit van de plek te vrijwaren, worden de parkeerplaatsen die nodig zijn gebundeld aan de zijde van de R8.

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

van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

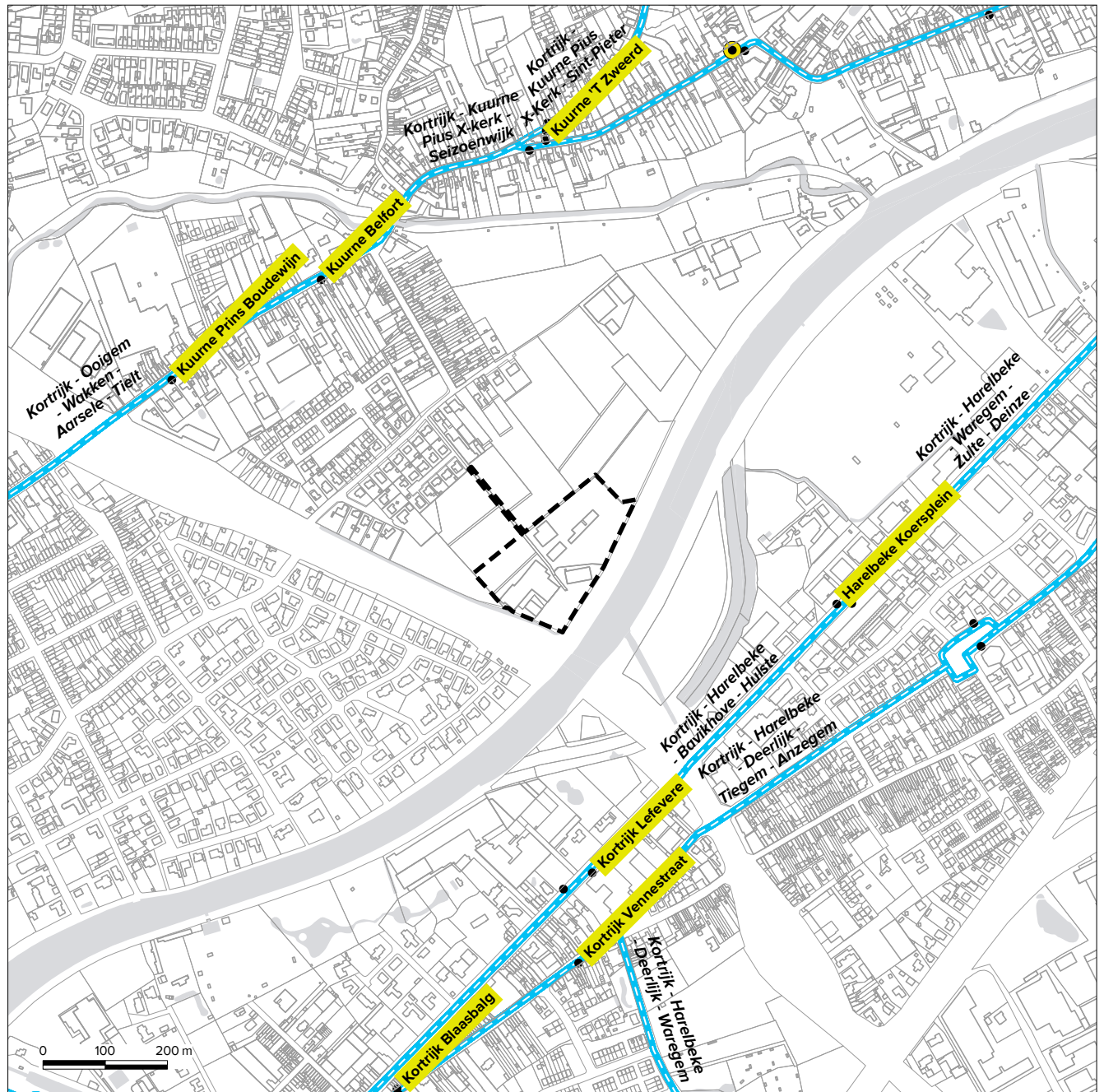
Nee

Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022



- buslijnen
- haltes
- belbushaltes



7.3.11. Effect op de mobiliteit inclusief buurtwegentoets

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij het jaagpad en omvat een cluster voormalige bedrijfsgebouwen waaronder een voormalige vlasroterij en enkele bedrijfsloodsen. In een bedrijfsloods is momenteel een restaurant gevestigd met een buitenterras. Vooral in de zomermaanden is dit een publiekstrekker.

Momenteel zijn er maar een beperkt aantal parkeerplaatsen op het terrein. Bij grote opkomst van het publiek leidt dit tot parkeerdruk in de omgeving.

Het plangebied is ontsloten via een doodlopende weg. Er is dus enkel bestemmingsverkeer. Op vandaag vooral voor de bezoekers van het restaurant en beperkt voor de loodsen die nog als stapelplaats gebruikt worden. De Roterij kent nog geen nieuwe functie en brengt geen mobiliteit mee behalve bij een tijdelijke en kortstondige invulling.

Het plangebied ligt ook excentrisch t.o.v. de bewoning en de invalswegen, de bushaltes liggen dan ook op 500 m afstand.

Er zijn geen buurtwegen in het plangebied aanwezig, wel is het jaagpad langsheen de Leie een druk gebruikte trage weg voor zowel fietsers als stappers. Dit jaagpad is dan ook de ideale ontsluiting voor het langzaam verkeer (inclusief als hoofdroute op het functioneel fietsnetwerk en het recreatief netwerk).

De gemeente Kuurne beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (2006). Er worden een aantal doelstellingen geformuleerd naar verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Momenteel is een visie op de trage wegen in opmaak.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Voor Kuurne staat de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost.

Het RUP wil de randvoorwaarden scheppen voor de verdere ontwikkeling van deze gebouwencluster binnen het breder perspectief van het Vlaspark. Hierbij ligt de nadruk op het behoud van de erfgoedwaarden en de ondersteunende recreatieve functies.

De mobiliteit is hier een specifiek aandachtspunt waarbij het verkeerssluw karakter primeert. De ruimte tussen de gebouwen wordt opgevat als een autovrij centraal plein.

Er komt een goede aansluiting op het jaagpad zodat dit zorgt voor een ideale toegang voor niet gemotoriseerd verkeer. De nodige fietsstallingen zullen hier voorzien worden (bij voorkeur met laadpalen).

Het beperken van de automobiliteit en het opvangen van de parkeerdruk wordt meegenomen binnen het RUP. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten, net als industriële vestigingen. De parkeerbehoefte is bekeken binnen het herbestemmingsonderzoek voor een nieuwe invulling van de roterij Sabbe, in combinatie met de invulling van de loods als restaurant en enkele bijkomende kleinschalige functies. De totale toekomstige parkeerbehoefte is ca. 90 personenwagens. Dit is uiteraard afhankelijk van de functies die uiteindelijk zullen worden voorzien. Desalniettemin zal het RUP het inrichten van maximaal 90 à 95 parkeerplaatsen mogelijk maken. Is de parkeerbehoefte kleiner, dan kan de parking kleiner worden ingericht.

Het RUP voorziet een tachtigtal parkeerplaatsen die gebundeld worden in de zone langs de R8. Binnen deze bouwvrije strook kan een toelating worden verkregen om het parkeren hier te organiseren (niet in de eerste 10 m) met een waterdoorlatende verharding. Hiervoor dient een bestaande loods in slechte bouwfysische toestand afgebroken. Een 10-tal parkeerplaatsen worden voorzien aansluitend op de toegangsweg.

Bij voorkeur wordt ook een parkeerplaats en manoeuvreerruimte voorzien voor één autocar.

Het verkeer moet gebruik maken van de Roterijstraat als woonstraat, het beperken van de autogerichtheid en de dynamiek, is eveneens wenselijk om deze woonstraat niet overmatig te belasten.

Conclusies i.f.v. de trage wegentoets

Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen. Het RUP voorziet om de toegangsweg tot de gebouwen als een openbare weg her in te richten op maat van de fietsers en een comfortabele aansluiting te maken op het jaagpad.

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

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.12. Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

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

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

7.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S

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

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

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

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

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

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

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie punt 7.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

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

Niet relevant binnen dit RUP.

8. CONCLUSIE

Plan m.e.r.-screening

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

Op 6 april 2022 heeft het team milieueffectrapportage bepaald op basis van de scopingnota dat er geen Plan-MER vereist is (referentie SCRI21063).

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1384) uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven gelegen en worden geen Seveso-activiteiten toegelaten. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt dus in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat het (voor)ontwerp van het RUP niet aan de dienst Veiligheidsrapportering moet worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

Natuurtoets

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

Watertoets

Op de nieuwe pluviale watertoetskaart is de zone rond het huidige restaurant aangeduid als 'middelgrote overstromingskans'. Dit is wellicht te wijten aan de iets lagere ligging (volgens het digitaal hoogtemodel) en de moeilijke afwatering naar de langsgracht via een kleine afvoerbuï.

Dit zal bij een vergunningsaanvraag een aandachtspunt zijn om het verlies aan bergingscapaciteit voldoende te compenseren. Een alternatieve oplossing zou zijn een verbeterde afwatering naar de langsgracht waardoor het hemelwater dat zich hier nu kan verzamelen, naar de langsgracht gaat die hiervoor een voldoende bergingscapaciteit heeft.

Het plangebied is op de fluviale overstromingskaart niet aangeduid, wat aangeeft dat de Leie op deze plaats niet buiten zijn oevers zal treden. Wel kan bij hoge debieten op de Leie, de afvoer van de aanliggende grachten naar de Leie bemoeilijkt worden.

Conclusies i.f.v. de watertoets

Het plangebied is gelegen in de Leievallei nabij de huidige

gekanaliseerde loop van de Leie. Als gevolg zijn sommige gedeelten van het plangebied aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Overstroming is hier een laag risico dat best wordt meegenomen bij het concept van gebouwen die worden vervangen. Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied worden voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Gezien de beperkte oppervlakte (ca. 300 m²) overstromingsgevoelig en de mogelijkheden om hier mee om te gaan zonder het watersysteem te belasten met een versnelde afvoer, kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de conclusie i.v.m. de Watertoets en de discipline water dat er geen nadelig effect is op de waterhuishouding te verwachten is, behouden wordt.

Trage wegtoets

Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen. Het RUP voorziet om de toegangsweg tot de gebouwen als een openbare weg her in te richten op maat van de fietsers en een comfortabele aansluiting te maken op het jaagpad.

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

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Roterij Sabbe' in Kuurne

Dossiernummer: SCRI21063

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Kuurne stelt een RUP op dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de cluster van bebouwing met bijhorende open ruimte rond het beschermde monument van de roterij Sabbe in het Vlaspark Kuurne vastlegt. In functie van de herwaarderung van deze (erfgoed)site en het creëren van een maatschappelijke meerwaarde op deze site, is het nodig mogelijkheden te bieden en randvoorwaarden scherp te stellen.

Het Team Mer ontving op 1 maart 2022 de scopingnota. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 3 juli 2021 t.e.m. 31 augustus 2021 en een participatiemoment vond plaats op 5 juli 2021.

De meeste adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf. In enkele daarvan werden echter ook specifieke opmerkingen m.b.t. de beschrijving van de milieueffecten van het plan geuit. In hoofdstuk 9 van de scopingnota werden de adviezen en de

inspraakreacties verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Inge Coelmont (Signature)
Getekend op: 2022-04-06 18:25:43 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Inge Coelmont

Voor het afdelingshoofd, afwezig

Inge Coelmont
Omgevingsmanager
Omgevingsgebied Limburg
Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

REGISTER
PLANCOMPENSATIES

1. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

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

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

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

1.1. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANBATEN

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA Leiemeers en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van overig groen (zone voor verweving van verschillende bestemmingen in een open gebied) naar wonen (zone voor laagdynamische stedelijke functies) wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

1.2. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANSCHADE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA Leiemeers en de bestemmingen in het voorliggende RUP zijn er geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade.

1.3. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA Leiemeers en de bestemmingen in het voorliggende RUP zijn er geen percelen die in aanmerking komen voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

2. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING BPA	BESTEMMING RUP	OPP (M ²)
1	Overig groen	Wonen	6.591,30 m ²

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° en 10° 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.

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 erfdienstbaarheden 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 elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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 digitalevergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet grond- en pandenbeleid en het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op codex.vlaanderen.be.

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Leiemeersen voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - zone voor verweving van verschillende bestemmingen in een openruimtegebied (deels met overdruk voor recreatieactiviteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen), deels met een overdruk overdrukzone voor recreatieactiviteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen.

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

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

Begrippenlijst:

- **Gebouw:** conform het Gebouwen- en Adressenregister is een gebouw een gesloten en/of overdekt, bovengronds of ondergronds bouwwerk, dat dient of bestemd is, ofwel om mensen, dieren en voorwerpen onder te brengen, ofwel om economische goederen te vervaardigen of diensten te verstrekken. Een gebouw verwijst naar gelijk welke structuur die op blijvende wijze op een terrein opgetrokken of gebouwd wordt. Een gebouw is steeds overdekt en aan alle zijden omgeven, een gebouw mag enkel ondergrondse delen omvatten op voorwaarde dat deze geheel of gedeeltelijk overbouwd zijn en het gebouw heeft een minimumoppervlakte van 15 m² en/of heeft een adres.

- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Hoofdfunctie:** de hoofdfunctie is de bestemming die meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kroonlijst:** de beëindiging van het verticale gevelvlak.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie wordt toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Nieuwbouw:** als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- **Nokhoogte:** de hoogte van de bebouwing tot aan de nok van het dak.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeordering.be
- **Verharding:** bebouwing, wegen, andere constructies en oppervlakten waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan.
- **Waterdoorlatende verharding:** een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, minimale lichtverstrooiing...

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabarriet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN

Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.

Bij grondige verbouwingen en nieuwbouw dienen de verordenende voorschriften van dit RUP gerespecteerd te worden.

De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.

Grondige verbouwingen betreffen werken waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag en medewerking van een architect verplicht zijn.

O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.

Bijkomende verharding watert af in een voldoende ruime groenzone.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en er rekening wordt gehouden met de landschappelijke context.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.

Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

0.5. GROENBEHEER

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen klimaatrobuust, biodiversiteitsrijk en bijenvriendelijk is en zo een meerwaarde vormt voor de biodiversiteit.

Bestaande waardevolle groenelementen moeten behouden blijven of gecompenseerd worden.

Bestaand waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen...

Binnen het plangebied is onder andere een groepje essen aanwezig die de site van roterij Sabbe karakteriseren. In de droogweiden rond de vroegere gebouwen zijn de essen getuige van de vlasnijverheid langs de Leie. In de droogweiden rondom zetten de vlassers de typische kapelletjes te drogen. Na het verdwijnen van de vlasnijverheid evolueerden de droogweiden tot open grasvelden, met dit enkele groepje essen.

0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

De inplanting van windturbines is niet toegelaten.
Fotovoltaïsche panelen mogen niet op de grond geplaatst worden.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...





0.7. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA

Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd.

Hierin moet ten minste informatie en motivering worden opgenomen over:

- De totaalinrichting van de site in relatie tot het volledig plangebied inclusief groenplan.
- Het laagdynamisch karakter van de stedenbouwkundige handeling en de impact op het volledige plangebied.
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied.
- Een totaaloverzicht en motivatie van de parkeerbehoefte binnen het volledige plangebied voor zowel auto's als fietsers. Hierbij wordt rekening gehouden met:
 - * de momenten waarop de parkeerplaatsen nodig zijn en de mogelijke complementariteit op vlak van parkeren met andere functies op de site;
 - * een evenredige verdeling van het totaal aantal parkeerplaatsen tussen de 3 deelzones die gelegen zijn binnen de "zone voor laagdynamische stedelijke functies".
- Een totaaloverzicht van het parkeeraanbod in het volledige plangebied voor zowel auto's als fietsers.
- De voorziene maatregelen om trage mobiliteit te stimuleren.

De inrichtingsstudie en de parkeernota zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie en parkeernota maken deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Binnen de bestemming "zone voor laagdynamische stedelijke functies" zijn er 3 aparte deelzones aangeduid: A, B en C. Voor de parkeerplaatsen binnen het plangebied moet er een onderbouwde verdeling zijn tussen de 3 deelzones, rekening houdend met de huidige en mogelijke toekomstige invullingen van elke deelzone.

Een evenredige verdeling betekent dat deze in verhouding staan tot enerzijds de parkeerbehoefte van een betreffende deelzone en anderzijds tot het totaal aantal toegelaten parkeerplaatsen binnen het plangebied.

De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)".

Trage mobiliteit: voetgangers en fietsers.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED

hoofdcategorie: overig groen
subcategorie: gemengd openruimtegebied

1.1. BESTEMMING

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en laagdynamische recreatie nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Het openruimtegebied is, met uitzondering van de gespecificeerde kleinschalige infrastructuur en de met overdruk aangeduide toeristisch-recreatieve constructie, een bouwvrij gebied.

Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Het gaat bijvoorbeeld om gebouwen en constructies met beperkte omvang zoals veekerende rasters en het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

Onder laagdynamische recreatie wordt begrepen: niet-lawaaierige vormen van recreatie op schaal van de site die geen aanzienlijke hinder genereren voor de omgeving en geen grote aantrekking van personen veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn: wandelpaden, speelbos, speelweide, hondenweide, bivakplaats, barbecueplaats, fit-o-piste. Een sportpark, tennisclub, golfterrein... vallen hier niet onder.

1.2. KLEINSCHALIGE INFRASTRUCTUUR

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn – in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied – de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of laagdynamisch recreatieve functie van het gebied.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het beheer van het gebied of het gebruik van het gebied voor landbouw.
- Het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen.
- Het voorzien van infrastructuur voor fietsers voor zover deze zo dicht mogelijk bij de toegang tot een gebouw en zichtbaar vanaf het plein wordt voorzien.

Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of laagdynamisch recreatieve functie van het gebied: picknickplaats, barbecueplaats, informatieborden, toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, boomhut, zitbanken, fietsenstallingen, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelweiden zoals klim- en speeltuigen, fit-o-piste....

Infrastructuur voor hoogdynamische recreatie is uitgesloten (sportpark, tennisclub, golfterreinen...).

Tot kleinschalige infrastructuur voor landbouw worden gerekend: schuilhokken (cfr. de vigerende wetgeving), wijdmazige afsluitingen...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3. INRICHTING</p> <p>Binnen het gemengd openruimtegebied wordt de onverharde ruimte maximaal behouden.</p> <p>Verharding wordt enkel gebruikt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindingen voor voetgangers en fietsers met openbaar karakter voor zover deze waterdoorlatend zijn. - Weginfrastructuur met openbaar karakter, conform "3. Overdruk: aslijn voor openbare weginfrastructuur (indicatief)". - Het autoluw plein conform "6. overdruk: Autoluw centraal plein" - De inrichting van de parkeerzones conform "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)". - De noodzakelijke toegangen tot vergunde constructies. - Terrassen voor zover het laagdynamisch karakter van de site niet overschreden wordt. 	<p>Maximaal behoud van de onverharde ruimte: Het akkerland in het westen van het plangebied en het grasland rond de roterij worden behouden als onbebouwde ruimte. Extra aandacht gaat hierbij naar het biologisch waardevol grasland tussen de roterij en het jaagpad. Beperkte verhardingen in de nabijheid van de gebouwen zijn mogelijk.</p> <p>Aslijn voor openbare weginfrastructuur, zie "3. Overdruk: aslijn voor openbare weginfrastructuur (indicatief)".</p>
<p>1.4. FLEXIBELE ZONEGREN</p> <p>Op het grafisch plan is in overdruk een flexibele zonegrens aangeduid tussen de zones "Gemengd openruimtegebied" en "zone voor laagdynamische stedelijke functies".</p> <p>De voorschriften zoals aangegeven onder "4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)" gelden.</p>	<p>Zie toelichtingen onder "4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)".</p>
<p>1.5. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd conform "0.7. inrichtingsstudie en parkeernota".</p>	

2. ZONE VOOR LAAGDYNAMISCHE STEDELIJKE FUNCTIES

hoofdcategorie: wonen
subcategorie: woongebied

2.1. BESTEMMING

De zone is bestemd voor stedelijke functies mits deze voldoen aan alle onderstaande voorwaarden:

- de functie is verenigbaar met de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing
- de functie biedt een meerwaarde voor het publieke karakter van het gemengd openruimtegebied
- de functie is laagdynamisch

Onder deze voorwaarden zijn volgende stedelijke functies mogelijk:

- reca;
- kleinschalige werkplaatsen;
- kleinschalige verblijfsrecreatie;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele voorzieningen;
- recreatieve voorzieningen;
- openbare en private groene en verharde ruimten.

Wonen is enkel mogelijk mits er wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:

- de woonfunctie is een nevenfunctie van de hierboven beschreven hoofdfuncties;
- de woonfunctie wordt geïntegreerd in het gebouw waar de hoofdfunctie uitgevoerd wordt;
- de woonfunctie blijft beperkt tot 1 woning per deelzone.

Naast bovenvermelde functies zijn ook alle functies mogelijk die binnen het "Gemengd openruimtegebied" worden toegelaten.

Verklaring begrippen:

- Laagdynamische functies: functies die omwille van de aard een beperkte dynamiek teweegbrengen in de onmiddellijke omgeving en geen grote aantrekking van personen genereren.
- Reca: restaurant, café, bistro...
- Kleinschalige werkplaatsen: kleinschalige kantoor- en werkruimtes, workshopruimtes...
- Kleinschalige verblijfsrecreatie: jeugdverblijf, bed and breakfast...
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: elektriciteit, water...
- Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuinjes ...
- Recreatieve voorzieningen: bijvoorbeeld speelpleinen
- Openbare verharde ruimten: bijvoorbeeld pleinen
- Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...
- Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkeerplaatsen...

Voor de deelzones wordt verwezen naar de 3 deelzones A, B en C.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.2. FLEXIBELE ZONEGRENSEN</p> <p>Op het grafisch plan is in overdruk een flexibele zonegrens aangeduid tussen de zones "Gemengd openruimtegebied" en "zone voor laagdynamische stedelijke functies".</p> <p>De voorschriften zoals aangegeven onder "4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)" gelden.</p>	<p>Zie toelichtingen onder "4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)".</p>
<p>2.3. BEBOUWING</p> <p>Nieuwe constructies moeten voldoen aan de volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hellend dak van minimaal 15° - maximale hoogte kroonlijst: 7 meter - maximale nokhoogte: 10,5 meter <p>Bij grondige verbouwingen en nieuwbouw moet de voorgevel gericht zijn naar het autoluw centraal plein (zie 6. overdruk: Autoluw centraal plein).</p> <p>Enkel de roterij, die beschermd is als monument, hoeft niet gericht te zijn naar het autoluw centraal plein. Zie ook "5. overdruk: beschermd monument (indicatief)".</p> <p>Bij verbouwingen en nieuwbouw wordt er bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit en de beeldkwaliteit vanaf het jaagpad en het autoluwe centrale plein.</p>	<p>Grondige verbouwingen betreft werken waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag en medewerking van een architect verplicht zijn.</p>
<p>2.4. PARKEREN</p> <p>Het parkeren van auto's moet voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)".</p> <p>Voor iedere deelzone moet er voldoende en kwaliteitsvolle fietsenstalling worden voorzien zo dicht mogelijk bij de toegang tot het gebouw en zichtbaar vanaf het plein. Bovendien moet deze toegankelijk zijn vanaf het autoluw centraal plein.</p>	<p>Dit moet worden aangetoond in de inrichtingsstudie en parkeernota die deel uitmaken van de vergunningsaanvraag tot stedenbouwkundige handelingen conform "0.7. inrichtingsstudie en parkeernota".</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

2.5. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA

Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd conform "0.7. inrichtingsstudie en parkeernota".

**3. OVERDRUK: ASLIJN
VOOR OPENBARE
WEGINFRASTRUCTUUR
(INDICATIEF)**



Deze overdruk geeft indicatief de aslijn weer voor de aanleg van openbare weginfrastructuur.

Langs deze as kunnen volgende functies worden voorzien:

- openbare groene en verharde ruimten
- openbare weginfrastructuur en aanhorigheden
- parkeerplaatsen voor auto's ter hoogte van de aangeduide parkeerzones conform "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)"
- fietsenstalplaatsen

Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.

Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken en straatmeubilair.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.

Toegang tot de autoparkeerplaatsen verloopt niet via het centrale plein (zie overdruk autoluw centraal plein) om het binnenplein zoveel mogelijk autovrij te houden.

De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief.

Een aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m, parallel aan beide zijden van de aslijn.

De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale erftoegangsweg waarbij de trage weggebruiker centraal staat. De wegenis moet goed geïntegreerd worden in de zone van het gemengd openruimtegebied waarbij de verharding tot een minimum wordt beperkt.

De wegenis wordt ontworpen vanuit de trage weggebruiker, d.i. de voetganger en fietser. De auto is er te gast. Specifieke maatregelen hiervoor (bijvoorbeeld snelheidsremmende maatregelen, veiligheidsmaatregelen, ...) moeten bij de concrete inrichting van de wegenis worden uitgewerkt. Conform voorschrift 0.7 moet er ook voor de aanleg van de wegenis een inrichtingsstudie worden toegevoegd aan het dossier. Hierin moet worden aangetoond dat de wegenis goed wordt geïntegreerd binnen het gemengd open ruimtegebied.

4. OVERDRUK: FLEXIBELE ZONEGRENEN (INDICATIEF)

Op het grafisch plan is in overdruk een flexibele zonegrens aangeduid tussen de zones "*Gemengd openruimtegebied*" en "*zone voor laagdynamische stedelijke functies*".

De aangeduide flexibele zonegrens mag maximum 10 m verschoven worden op voorwaarde dat er wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

- De oppervlakte van elk van de deelzones voor laagdynamische stedelijke functies mag niet gewijzigd worden.
- De deelzone blijft binnen hetzelfde perceel behouden als de grafische aanduiding van deze deelzone op het grafisch plan.
- De deelzone voor laagdynamische stedelijke functies bevindt zich niet binnen de met overdruk aangeduide zone voor het autoluw centraal plein.

Enkel de zones die op het tijdstip van de opmaak van het RUP bebouwd zijn, komen opnieuw voor bebouwing in aanmerking. Het is de bedoeling om de oppervlakte van de bouw- en ontwikkelzone te beperken tot het strikt noodzakelijke. Het is echter opportuun dat de oriëntatie van de gebouwen nog kan worden aangepast moest dit wenselijk zijn omwille van aansluiting op het centraal plein, bezonning... Om deze flexibiliteit te kunnen voorzien, wordt er gewerkt met een flexibele zonegrens.

Oppervlakte van de deelzones:

- Deelzone A ten zuidwesten van het autoluwe plein: 2027,75 m²
- Deelzone B ter hoogte van de roterij: 3750,54 m²
- Deelzone C ten zuidoosten van het autoluw centraal plein: 813,01 m²



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5. OVERDRUK: BESCHERMD MONUMENT (INDICATIEF)		
Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een beschermd monument aanwezig.		Beschermd monument: Roterij Sabbe (id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14285). Het definitieve beschermingsbesluit (ID: 4471) werd ondertekend op 23/08/2006.
De functie van de roterij als landschapsbaken moet beschermd blijven. Bij het inrichten van het plangebied en bij herbouw binnen het plangebied moet hier zowel naar oriëntatie als naar architectuur en materialisatie rekening mee gehouden worden.		
Om een herbestemming en/of opwaardering van het monument mogelijk te maken, kan er afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften mits wordt voldaan aan de vigerende wetgeving.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

6. OVERDRUK: AUTOLUW CENTRAAL PLEIN



Deze overdruk geeft weer waar de aanleg van een openbaar, autoluw centraal plein mogelijk is.

Binnen deze overdruk kan in functie van de inrichting van het plein verhard worden. Er kunnen volgende functies worden voorzien:

- openbare groene en verharde ruimten
- openbare weginfrastructuur en aanhorigheden
- fietsenstalplaatsen
- beperkte terrassen in functie van aanpalende deelzones voor laagdynamische stedelijke functies, voor zover het publieke karakter van het plein behouden blijft.

Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van het openbaar plein en aanhorigheden.

Er mag binnen het met overdruk aangeduide autoluw centraal plein geen autoverkeer plaatsvinden, met uitzondering van leveringen. Er mogen geen auto's worden geparkeerd op het autoluw centraal plein. De toegang tot de parkeerzone(s) verloopt niet via het centrale plein.

Een gemotiveerde uitzondering kan enkel tijdelijk toegestaan worden voor de periode waarin de nodige parkeerplaatsen in de met overdruk voorziene parkeerzones nog niet gerealiseerd zijn.


Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken en straatmeubilair.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.

Het parkeren van auto's moet voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)".

De inrichting dient steeds te gebeuren met aandacht voor traag verkeer en ontmoeting.



7. OVERDRUK: TOERISTISCH-RECREATIEVE CONSTRUCTIE (INDICATIEF)		
<p>Dit symbool geeft indicatief aan waar een toeristisch-recreatieve constructie gerealiseerd kan worden binnen het plangebied.</p> <p>Deze constructie moet een meerwaarde bieden voor het publieke karakter van het gemengd openruimtegebied.</p> <p>Deze constructie is enkel toegestaan voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het een overwegend publiek karakter heeft; - de positieve relatie met het omliggende openruimtegebied aangetoond wordt. 		
<p>De constructie kan worden gerealiseerd binnen een straal van 50 meter ten opzichte van de indicatieve aanduiding.</p> <p>Het beschermd monument (zie "5. overdruk: beschermd monument (indicatief)" op pag. SV-14) bestaande uit de rootkamers en de schouw mogen hun functie als landschapsbaken niet verliezen. Hier moet rekening mee gehouden worden bij de inplanting, bouwhoogte en materialisatie van de constructie.</p>		

8. OVERDRUK: PARKEERZONE 1/2 (INDICATIEF)

P1/2

8.1. PARKEREN

Het voorzien van parkeerplaatsen voor auto's kan enkel indien aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Het parkeren wordt gebundeld.
- Voor alle functies binnen het plangebied van dit RUP bedraagt het maximum aantal parkeerplaatsen 80.
- Er wordt voldaan aan de voorschriften "8.3. Parkeerzone 1" en "8.4. Parkeerzone 2". Een gemotiveerde uitzondering op de locatie van deze parkeerzones kan enkel tijdelijk toegestaan worden voor de periode waarin de nodige parkeerplaatsen in de met overdruk voorziene parkeerzones nog niet gerealiseerd zijn.
- De parkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlatende verharding.

Het gebruik van de parkeerplaatsen moet evenredig en/of complementair verdeeld zijn tussen de 3 deelzones die gelegen zijn binnen de "zone voor laagdynamische stedelijke functies".

Bij elke vergunningaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota opgemaakt (zie "0.8. inrichtingsstudie en parkeernota" op pag. SV-6).

Binnen de bestemming "zone voor laagdynamische stedelijke functies" zijn er 3 aparte deelzones aangeduid: A, B en C. Voor de parkeerplaatsen binnen het plangebied moet er een onderbouwde verdeling zijn tussen de 3 deelzones, rekening houdend met de huidige en mogelijke toekomstige invullingen van elke deelzone.

Een evenredige verdeling betekent dat deze in verhouding staan tot enerzijds de parkeerbehoefte van een betreffende deelzone en anderzijds tot het totaal aantal toegelaten parkeerplaatsen binnen het plangebied.

De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)"

Complementaire verdeling: De verschillende uitbaters gebruiken de parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag.

8.2. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA

Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd conform "0.7. inrichtingsstudie en parkeernota".



8.3. PARKEERZONE P1

Dit symbool geeft indicatief weer waar een kleine parkeerzone mogelijk is. Het maximaal aantal parkeerplaatsen binnen deze parkeerzone is 15, voor zover het maximum totaal aantal parkeerplaatsen voor het volledige plangebied niet overschreden wordt.

Deze moet zich binnen het plangebied bevinden en aansluiten aan de indicatieve aslijn voor openbare weginfrastructuur, ter hoogte van deze overdruk.

Er wordt voldaan aan de voorschriften uit "8.1. Parkeren".

Deze parkeerzone kan zich dus enkel binnen het plangebied en aansluitend aan de Leiemeersdreef bevinden.

8.4. PARKEERZONE P2

Dit symbool geeft indicatief weer waar een tweede parkeerzone mogelijk is.

Deze moet zich binnen het plangebied bevinden en aansluiten aan de indicatieve aslijn voor openbare weginfrastructuur, ter hoogte van deze overdruk.

Er wordt voldaan aan de voorschriften uit "8.1. Parkeren".

Deze parkeerzone kan zich dus enkel binnen het plangebied en aansluitend aan de indicatieve wegverbinding, tussen de R8 en de Leiemeersdreef bevinden.

