GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

MEZEGEMSTRAAT

STAD IZEGEM

Toelichtingsnota

Versie definitieve vaststelling – januari 2024

adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP Mezegemstraat

RUP_36008_214_00414_00001

Definitieve vaststelling

januari 2024

Initiatiefnemer

Stad Izegem

Korenmarkt 10

8870 IZEGEM

tel.: 051/33.73.00

contactpersonen:

Veronique Desmet – Omgevingsambtenaar

veronique.desmet@izegem.be

Robbe Debergh – Ruimtelijk planner

robbe.debergh@izegem.be

www.izegem.be

Opdrachthouder

Bv Adoplan

Oudenaardsesteenweg 344

8500 KORTRIJK

tel.: 056 90 50 00

Bestuurder: Bart Willaert

Ruimtelijk Planner: Gert-Jan Timmerman

office@adoplan.be

www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 17 januari 2022 tot 27 maart 2022

Participatiemoment: 25 januari 2022

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van maandag, 24 april 2023

de algemeen directeur, de voorzitter,

Jacobus Anton Dehaudt Dries

Anton Jacobus Dries Dehaudt

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorlopig vastgesteld op maandag, 24 april 2023, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van maandag, 8 mei 2023 tot en met donderdag, 6 juli 2023.

de algemeen directeur, de burgemeester,

Jacobus Anton

Anton Jacobus Bert Maertens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van maandag, 15 januari 2024

de algemeen directeur, de voorzitter,

Anton Jacobus Dries Dehaudt

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOOG

INHOUD

1. Inleiding 1

1.1 Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)? 1

1.2 Omschrijving van de opdracht 2

2. Bestaande toestand 3

2.1 Situering van het plangebied 3

2.1.1 Macroniveau 3

2.1.2 Mesoniveau 4

2.2 Afbakening van het plangebied 5

2.3 Ruimtegebruik van de site 7

2.3.1 Historisch gegroeide context 7

2.3.2 Invulling van het plangebied 9

2.3.3 Fotoreportage van het plangebied 11

3. Plannings- en beleidscontext 15

3.1 Vlaams niveau 15

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 15

3.1.2 Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare 16

3.1.3 Ventilus 17

3.1.4 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) 18

3.2 Provinciaal niveau 19

3.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) 19

3.2.2 Saving Space: zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen 22

3.3 Gemeentelijk niveau 29

3.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) 29

3.3.2 Gemeentelijk mobiliteitsplan 36

4. Juridische context 40

4.1 Basisgegevens 40

4.2 Verordende plannen 40

4.3 Verordeningen 42

4.4 Juridische ruimtelijke structuur 43

4.4.1 Goedgekeurde verkavelingen 43

4.4.2 Mobiliteit 43

4.4.3 Water ... 44
4.4.4 Erfgoed ... 45
4.4.5 Natuur ... 46

5. Planopties ... 48

5.1 Ruimtelijke motivatie ... 48
5.1.1 Behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven ... 48
5.1.2 Toetsing aan de plannings- en beleidscontext ... 50
5.2 Concepten ... 52
5.2.1 Landschappelijke integratie ... 53
5.2.2 Typologie ... 54
5.2.3 Verkeersafwikkeling ... 55
5.3 Inrichtingsvoorstel ... 56
5.4 Vertaling in grafisch plan en voorschriften ... 57
5.4.1 Artikel 1: zone voor kleine en middelgrote ondernemingen ... 57
5.4.2 Artikel 2: zone voor toegang ... 57
5.4.3 Artikel 3: zone voor gemengd openruimtegebied ... 57
5.4.4 Artikel 4: zone voor wonen met landelijk karakter ... 58
5.4.5 Artikel 5: zone voor bouwvrij agrarisch gebied ... 58
5.4.6 Artikel 6: zone voor groenbuffer ... 58
5.5 Referentietoestanden en alternatieven ... 59
5.5.1 Feitelijke toestand ... 59
5.5.2 Juridisch planologische toestand ... 59
5.5.3 Mogelijke alternatieven ... 59

6. Screening milieueffecten ... 60

6.1 Inleiding ... 60
6.2 Toepassingsgebied ... 60
6.3 Beoordeling van mogelijke milieueffecten ... 60
6.3.1 Werkwijze ... 60
6.3.2 Relevante disciplines ... 61
6.3.3 Disciplines bodem en water ... 62
6.3.4 Discipline biodiversiteit ... 66
6.3.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie ... 67
6.3.6 Discipline mens - mobiliteit ... 68
6.3.7 Discipline mens - ruimtelijke aspecten ... 72
6.3.8 Discipline mens - gezondheid (incl. geluid en lucht) ... 73

6.3.9 Discipline mens – veiligheid 76
6.3.10 Discipline klimaat 77
6.3.11 Interactie van effecten 77
6.3.12 Grensoverschrijdende effecten 77

7. Motivatie inname herbevestigd agrarisch gebied 78

8. Ruimtelijk veiligheidsrapport 79

8.1 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport 79

9. Ruimtebalans en op te heffen voorschriften 80

10. Planbaten en plan kapitaal en gebruikersschade 83

10.1 Inleiding 83
10.2 Planbaten 83
10.3 Planschade 83
10.4 Kapitaalschade/gebruikersschade 84

11. Bijlage 85

11.1 Bijlage 1: beslissing RVR-toets 85
11.2 Bijlage 2: ontheffing plan-MER-plicht 87

KAARTEN, FOTO'S, FIGUREN, TABELLEN, SCHEMA'S

Kaarten

Bij deze startnota werd een aparte kaartenbundel gevoegd.

Foto's

Foto 1: Noordwestelijke plangebied Mezegemstraat met zicht op het door groen. 11
Foto 2: Secundaire toegangszone tot achterliggend perceel....11
Foto 3: Secundaire toegangszone tot achterliggend perceel (dwars op de Mezegemstraat) 12
Foto 4: Primaire toegang van de bedrijfssite. 12
Foto 5: Zuidoostelijke uithoek plangebied en aangrenzende woonpercelen Mezegemstraat. 12
Foto 6: Zuidelijke perceelsgrens met zicht op het meest zuidoostelijk bedrijfsgebouw....12
Foto 7: Zuidelijke perceelsgrens met zich richting zuidwestelijke groenbuffer 12
Foto 8: Zuidwestelijke uithoek v/h perceel met zich richting westen. 12
Foto 9: Groene zone ten noordwesten v/h plangebied 13
Foto 10: Verharde ruimte thv primaire toegang bedrijf....13
Foto 11: Verharde ruimte op binnenplaats tussen historisch gegroeide gebouwen 13
Foto 12: Opslagzone ten zuiden van de bedrijfsgebouwen....13
Foto 13: Circulatieruimte in halfverharding ten westen van het plangebied....14
Foto 14: Circulatieruimte in halfverharding tussen bedrijfsgebouwen en woningen....14

Figuren

Figuur 1: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart....3
Figuur 2: Afbakening van het plangebied gesitueerd op de luchtfoto 5
Figuur 3: Eerste luchtfoto + situering plangebied, ...7
Figuur 4: 2de luchtfoto + situering plangebied....7
Figuur 5: 3de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2000 8
Figuur 6: 4de luchtfoto + situering plangebied, toestand 2008....8
Figuur 7: 5de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2015 8
Figuur 8: 6de luchtfoto + situering plangebied, Toestand 2020....8
Figuur 9: Visualisatie van het ruimtegebruik binnen het plangebied 9
Figuur 10: Situering positie van de genomen foto's t.h.v. de contouren van het plangebied; 11
Figuur 11: Situering positie van de genomen foto's centraal in het plangebied. 13
Figuur 12: Situering RUP binnen afbakening v/h regionaal stedelijk gebied, Roeselare....16

Figuur 13: Visualisering van het basisalternatief voor Ventilus met lokalisatie plangebied 17
Figuur 14: Situering Middenruimte binnen Deelruimten provinciaal ruimtelijk structuurplan 21
Figuur 15: Overzicht ambities 22
Figuur 16: Gewenste ruimtelijke-economische structuur 30
Figuur 17: Gewenste structuur 32
Figuur 18: Gewenste fietsroutenetwerk 34
Figuur 19: Gewenste structuur Izegem (deel tussen kanaal en N36) - GRS 35
Figuur 20: Duurzaam beleidsscenario (mobiliteitsplan) 36
Figuur 21: Voorstel categorisering wegen (mobiliteitsplan Izegem) 37
Figuur 22: Fietsroutenetwerk - mobiliteitsplan 39
Figuur 23: Gewenste verkeersstructuur (Categorisering), GRS Izegem 43
Figuur 24: Situering en aanduiding contour plangebied op de luchtfoto 48
Figuur 25: Visualisatie van de planoptie: landschappelijke integratie 53
Figuur 26: Visualisatie van het concept: toegankelijkheid 54
Figuur 27: Visualisatie van het concept: integratie groenblauwe structuur 55
Figuur 28: Visualisatie inrichtingsvoorstel RUP Mezegemstraat 56
Figuur 29: Visualisatie profiel, 5,00 meter brede groenbuffer 58
Figuur 30: Situering van de voorgestelde wandelroute (google maps) 68
Figuur 31: Situering van de voorgestelde fietsroute - richting station Izegem (google maps) 69
Figuur 32: Situering van de voorgestelde fietsroute – richting station Roeselare (google maps) .. 69
Figuur 33: Situering van de voorgestelde openbaarvervoer – BUS- (delijn.be) 70
Figuur 34: Situering van de voorgestelde ontsluitingsroute – richting bovenlokaal wegennet 70
Figuur 35: Uitknipsel van grafisch plan, sectoraal BPA 'Zonevreemde Bedrijven' Izegem 72
Figuur 36: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage 76
Figuur 37: situering plangebied op luchtfoto aanduiding herbevestigd agrarisch gebied 78

Tabellen

Tabel 1: Beknopte opsomming ontvangen adviezen 2
Tabel 2: Basisgegevens juridische context van het plangebied 40
Tabel 3: Verordende plannen voor het plangebied 41
Tabel 4: Verordeningen voor het plangebied 42
Tabel 5: Waterelementen in het plangebied 44
Tabel 6: Bouwkundig erfgoed in het plangebied 45
Tabel 7: Landschappelijk erfgoed in het plangebied 45
Tabel 8: Archeologisch erfgoed in het plangebied 46
Tabel 9: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied 46
Tabel 10: Vlaamse beschermingszones in het plangebied 47

1. INLEIDING

1.1 WAT IS EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)?

De wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (1 september 2009 en latere wijzigingen). Deze bepaalt dat de inrichting van een gebied in 3 stappen gebeurt:

1. Een ruimtelijk structuurplan of beleidsplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie.

2. Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vast:
   - welke activiteiten er mogen plaatsvinden;
   - waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften constructies in een bepaalde zone moeten voldoen;
   - hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.

3. De bewoners, bedrijven en instanties geven het beleid een concrete uitwerking. Er wordt een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning die getoetst wordt aan de geldende bestemming en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Bij het ontbreken van een RUP geldt het gewestplan of een plan van aanleg.

Ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen worden opgesteld op 3 beleidsniveaus met name door het Vlaams Gewest, door de provincies en door de gemeenten.

1.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

De opdracht bestaat in het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mezegemstraat' in de stad Izegem, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Binnen de gemeentegrens van Izegem ligt een viertal historisch gegroeide bedrijfslocaties die doorheen de jaren sterk van gedaante zijn veranderd. Het stadsbestuur van Izegem wenst in deze locaties een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen om de werk- en woonomgevingen daar te optimaliseren.

Voor de vier sites wordt een apart RUP opgesteld. Het planproces zal zoveel als mogelijk samen lopen. Volgende RUP's worden opgenomen:

- Ten noorden van Izegem: Mezegemstraat
- Ten oosten van Izegem: Gentseheerweg
  Verbist, t.h.v. site slachthuis Verbist
- Ten zuiden van Izegem: Manegemstraat

OVAM	23 februari 2022	Volledig gunstig zonder voorwaarden
VMM (water)	7 februari 2022	Geen advies
Vlaams Energieagentschap		Geen respons

Tabel 1: Beknopte opsomming ontvangen adviezen

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Onderstaand wordt het plangebied gesitueerd op macroniveau en mesoniveau. Voor het microniveau wordt verwezen naar de afbakening en het ruimtegebruik / de reikwijdte van het RUP.

2.1.1 Macroniveau

Op macroniveau kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is in Izegem, een stad die ruimtelijk-economisch binnen de driehoek Kortrijk-Roeselare-Waregem gesitueerd is.

Landschappelijk gezien kent de omgeving van Izegem – en van het plangebied – een vrij heterogeen karakter. Het landschap in de omgeving van het plangebied is over het algemeen in de laatste decennia niet sterk gewijzigd.

Figuur 1: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart

2.1.2 Mesoniveau

- *Zie kaartenbundel: Situering op de topografische kaart*

Op mesoniveau bevindt het RUP 'Mezegemstraat' zich ten noordwesten van de Izegemse stadskern.

Concreet situeert het plangebied zich ten noorden van de verstedelijkte band tussen Izegem en Roeselare, in een gefragmenteerde ruimte van wonen in de vorm van een lint, werken in de vorm van diverse kleine bedrijfspercelen en de overgang naar het openruimtegebied.

Tussen het plangebied en de kern van Izegem is de deelgemeente Kachtem en de centrale industriezone langsheen kanaal Roeselare-Leie gesitueerd. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de nadruk op wonen (centrum Kachtem). Ten noorden grenst het plangebied aan de open ruimte en het Rhodesgoed bos. Tussen het centrum van Kachtem en het plangebied bevinden zich enkele werk-gerelateerde percelen afwisselend met bewoning. Het residentieel karakter en het landelijk karakter met landbouwactiviteiten wisselen elkaar af.

De E403 is de hoofdweg die van Doornik, langsheen Kortrijk en Brugge en zo verder richting Zeebrugge loopt. Het op- en afrittencomplex Roeselare – haven bevindt zich op ca. 2,2 km rijden via Kachtemsestraat, Rumbeeksegravier en Graankaai.

2.2 AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

- *Zie kaartenbundel: situering op orthofoto*

Binnen het RUP 'Mezegemstraat' is maar één werk-gerelateerde activiteit aan de orde, zijnde de bedrijfsvoering van Schramme Industries. De historisch gegroeide gebouwenconfiguratie staat momenteel zo goed als leeg. De drie woningen die omgeven worden door het bedrijfsterrein werden binnen het plangebied opgenomen. Deze situeren zich langsheen de Mezegemstraat en staan volledig los van de achterliggende bedrijvigheid. Zowel Mezegemstraat nr. 19, 21 als 27 zijn bewoond. Mezegemstraat nr. 25 is het voormalige bedrijfsperceel van Schramme Industries. Het meest noordwestelijk gesitueerde deel wordt gedeeltelijk aangewend als groenzone en weiland.

Het plangebied is voor ongeveer 23% bebouwd. De van verharding gevrijwaarde zones zijn maar gedeeltelijk versnipperd aangezien het plangebied ten noordwesten een grote aaneengesloten onverharde oppervlakte kent. De volledige oppervlakte bestaat uit 56% verharding en bebouwing en 44% groene ruimte. De aanwezige groene ruimte bestaat hoofdzakelijk uit een ononderbroken groenzone die bestaat uit houtachtige begroeiing in combinatie met extensief beheerd grasland, weiland en ten zuidwesten een groenbuffer. Een klein deel van het percentage groen is afkomstig van de tuinen van de drie woonkavels.

Figuur 2: Afbakening van het plangebied gesitueerd op de luchtfoto

De contour van het RUP omgeeft een oppervlakte van ca. 17.577m² en wordt als volgt afgebakend:

- Noordoostelijke grens
  De noordoostelijke grens wordt gevormd door de Mezegemstraat.

- Zuidoostelijke grens
  De zuidoostelijke grens wordt gevormd door de perceelsgrens van de aanpalende woning, zijnde huisnummer 17 langsheen de Mezegemstraat.

- Zuidwestelijke grens:
  De zuidwestelijke grens wordt gevormd door de achterliggende landbouwpercelen.

- Noordwestelijke grens:
  Het landbouwperceel loopt verder door van de zuidwestelijke grens richting het noordwesten waarbij de twee volledige zijden grenzen aan het landbouwareaal.

2.3 RUIMTEGEBRUIK VAN DE SITE

2.3.1 Historisch gegroeide context

Figuur 3: Eerste luchtfoto + situering plangebied, -> toestand: 1971

Figuur 4: 2de luchtfoto + situering plangebied -> toestand: 1990

Startend bij de luchtfoto van 1971 is het mogelijk om via zes verschillende luchtfoto's een chronologische evolutie van het plangebied weer te geven. Op het eerste beeld valt op te merken dat de noordwestelijke zijde nog volledig tot het landbouwareaal behoort. Er was toen nog geen sprake van de drie woningen. De centrale loods en het meest zuidelijkoostelijk ingeplante bedrijfsgebouw was toen al aanwezig.

Op de luchtfoto van 1990 is het goed zichtbaar dat de bedrijfsoppervlakte toeneemt waarbij ook de middelste woning, langsheen de Mezegemstraat wordt opgetrokken. Er blijft wel nog steeds een ontsluitingspunt langsheen de Mezegemstraat richting het achterliggende bedrijventerrein tussen de woonpercelen. Het bedrijfsgebouw ten zuiden krijgt een kleine verdubbeling qua oppervlakte en ook de landbouwpercelen worden opgesplitst in verschillende deelpercelen.

Figuur 5: 3de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2000

Figuur 6: 4de luchtfoto + situering plangebied, toestand 2008

Op de luchtfoto van 2000 zien we de uitbreiding van de circulatieruimte ten noorden van de bedrijfsgebouwen die sterk wordt afgelijnd. Tussen de twee aanwezige bedrijfsgebouwen wordt ook een bouwvolume voorzien dat het kantoor moet worden van het bedrijf. Het ontsluitingspunt tussen de twee woningen valt weg en wordt volledig als woonkavel ingevuld. Ook het ontsluitingspunt dat zich ten zuidoosten situeert wordt verder opgeladen met een dubbele parkeerstrook. Verder is het mogelijk de eerste groenontwikkelingen waar te nemen op het meest noordelijke perceel.

Er zijn geen extra gebouwen of verharde zones bijgekomen na de luchtfoto van 2000. Hier valt nog op te merken dat de groenzone uitgroeit tot een volwaardige houtkant langs de Mezegemstraat ten noorden van de voormalige bedrijfsvoering.

Figuur 7: 5de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2015

Figuur 8: 6de luchtfoto + situering plangebied, Toestand 2020

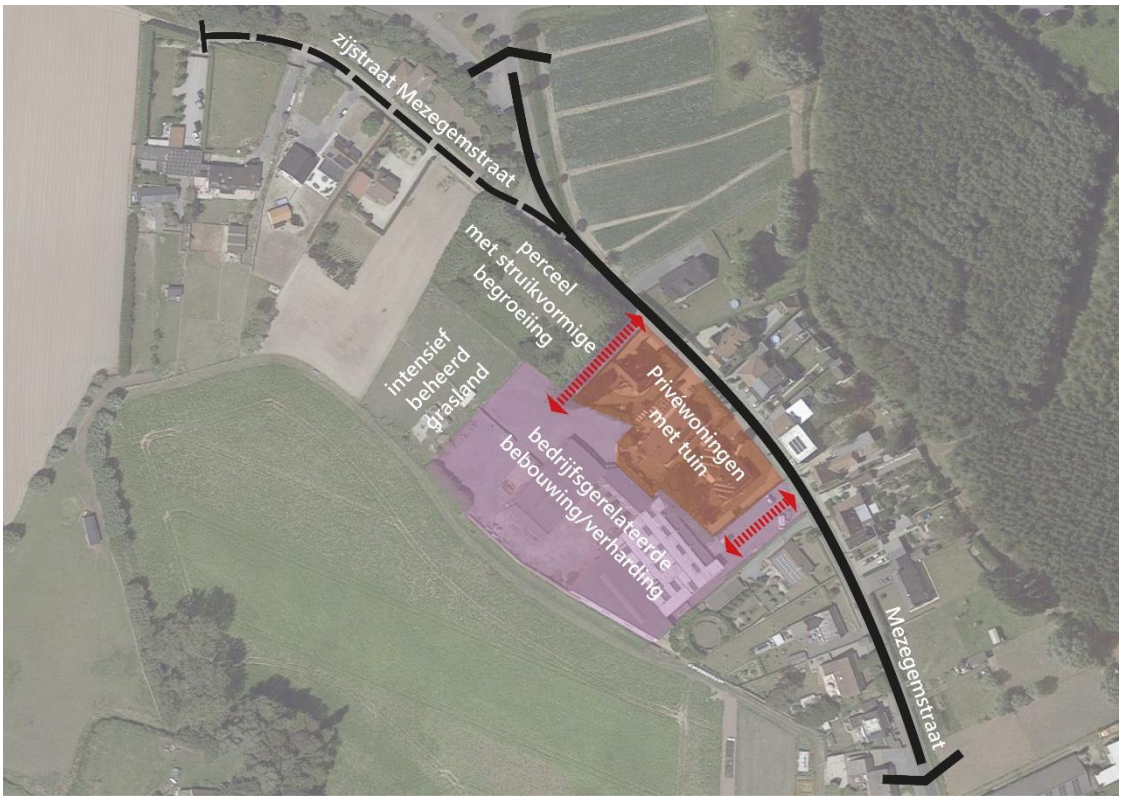
Zoals hierboven te zien op de luchtfoto's van 2015 en 2020 zijn nog amper verschillen op te merken ten opzichte van de toestand geïllustreerd op de luchtfoto van 2008.

2.3.2 Invulling van het plangebied

- *Zie kaartenbundel: situering op de luchtfoto*
- *Zie kaartenbundel: situering op het GRB (2019)*

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 17.577 m² en kan als volgt opgedeeld worden:

Figuur 9:Visualisatie van het ruimtegebruik binnen het plangebied



- Zone 1: Bedrijfssite (paarse zone op figuur)

  Deze bedrijfssite heeft een oppervlakte van ca. 8.508 m². De bedrijfssite is voor iets minder dan de helft bebouwd met historisch gegroeide en aaneengeschakelde gebouwen, waaronder ook een kantoorgebouw (dat zich tussen de twee bedrijfsgebouwen bevindt). De resterende ruimte staat in functie van de circulatie in en rond het bedrijventerrein. De hoofdtoegang die het bedrijventerrein connecteert met de Mezegemstraat is aan de zuidoostkant van het plangebied gesitueerd. Daarnaast is ook nog een tweede kleinere ontsluiting aanwezig die zich tussen de groenzone en de meest noordelijk gelegen woonkavel bevindt.

- Zone 2: Zone voor wonen

  Deze zone heeft een oppervlakte van ca. 3.438m². Binnen deze zone, gelegen langs de Mezegemstraat, zijn drie woonkavels aanwezig met telkens een alleenstaande woning (maximaal 2 bouwlagen) met tuin. Elke woning heeft zijn individuele ontsluiting op de Mezegemstraat waarbij telkens een voortuinstrook van minstens 8 meter aanwezig is. De achtertuinen grenzen aan het bedrijventerrein.

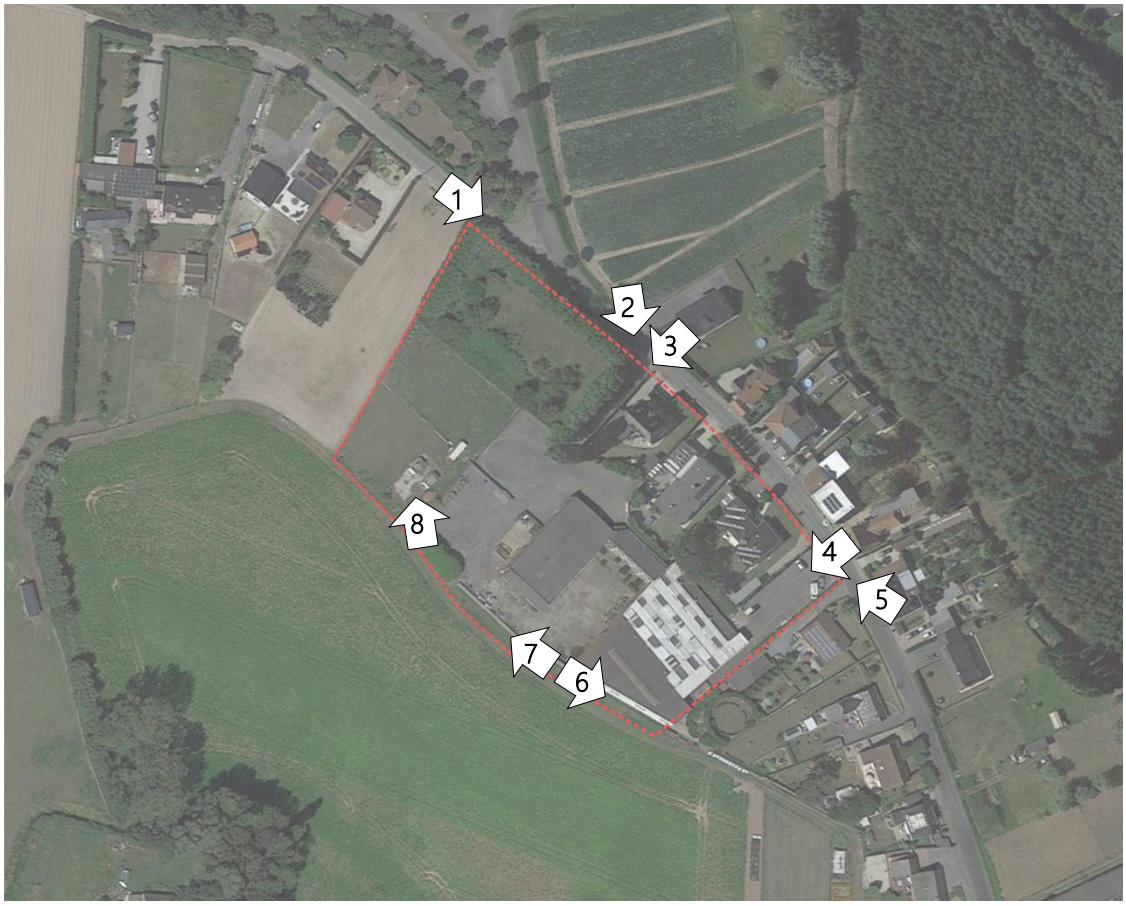
- Zone 3: perceel met struikvormige begroeiing

  Deze zone heeft een oppervlakte van ca. 3.022 m². De groenzone langs de Mezegemstraat laat zich kenmerken door struikvormige begroeiing in combinatie met extensief beheerd grasland. Het perceel is in het verlengde gelegen van de woonkavels en vormt op die manier de noordelijke uithoek van het plangebied.

- Zone 4: onverharde groene ruimte, grasland
  De overige ruimte binnen de contour van het plangebied (ca. 2.609m²) wordt nu als grasland aangewend. Het grasland situeert zich in de westelijke uithoek van het plangebied en vormt de overgang van het bedrijventerrein richting het agrarische ruimtegebruik.

2.3.3 Fotoreportage van het plangebied

2.3.3.1 Contouren van het plangebied



Figuur 10: Situering positie van de genomen foto's t.h.v. de contouren van het plangebied;

Foto 1: Noordwestelijke plangebied Mezegemstraat met zicht op het door groen omzoomde perceel.

Foto 2: Secundaire toegangszone tot achterliggend perceel.

Foto 3: Secundaire toegangszone tot achterliggend perceel (dwars op de Mezegemstraat)

Foto 4: Primaire toegang van de bedrijfssite.

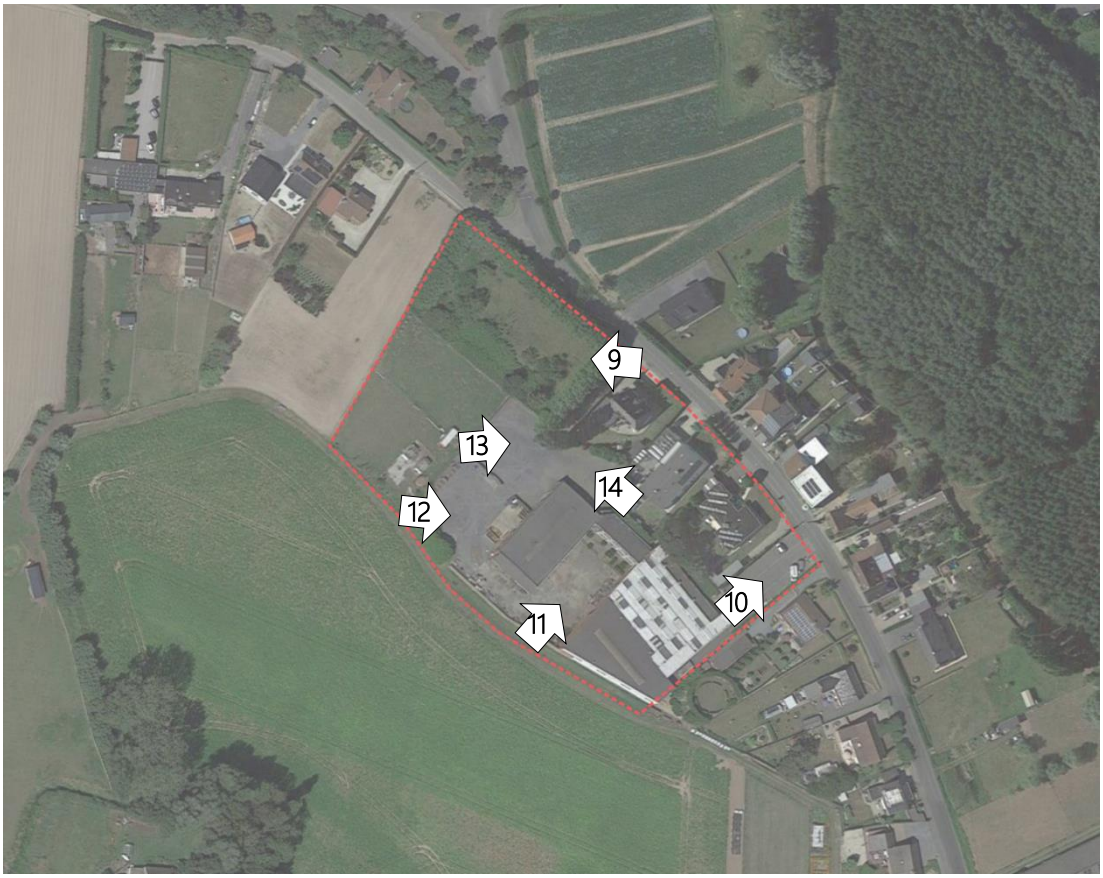
Foto 5: Zuidoostelijke uithoek plangebied en aangrenzende woonpercelen Mezegemstraat.

Foto 6: Zuidelijke perceelsgrens met zicht op het meest zuidoostelijk bedrijfsgebouw.

Foto 7: Zuidelijke perceelsgrens met zich richting zuidwestelijke groenbuffer

Foto 8: Zuidwestelijke uithoek v/h perceel met zich richting westen en aangrenzende agrarische percelen.

2.3.3.2 Centraal in het plangebied



Figuur 11: Situering positie van de genomen foto's centraal in het plangebied.

Foto 9: Groene zone ten noordwesten v/h plangebied

Foto 10: Verharde ruimte thv primaire toegang bedrijf

Foto 11: Verharde ruimte op binnenplaats tussen verschillende historisch gegroeide gebouwen

Foto 12: Opslagzone ten zuiden van de bedrijfsgebouwen

Foto 13: Circulatieruimte in halfverharding ten westen van het plangebied

Foto 14: Circulatieruimte in halfverharding tussen bedrijfsgebouwen en woningen langsheen Mezegemstraat

3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

Ruimtelijke structuurplannen doen uitspraken over het ruimtegebruik, maar leggen geen bodembestemmingen vast zoals een gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze plannen zijn niet bindend voor de burger, maar bepalen wel het toekomstig ruimtelijk beleid in de betrokken regio's.

Door de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt er uitvoering gegeven aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn essentieel om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken.

In wat volgt wordt het gemeentelijk RUP 'Mezegemstraat' gepositioneerd ten opzichte van de verschillende structuurplannen op regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 VLAAMS NIVEAU

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds;
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

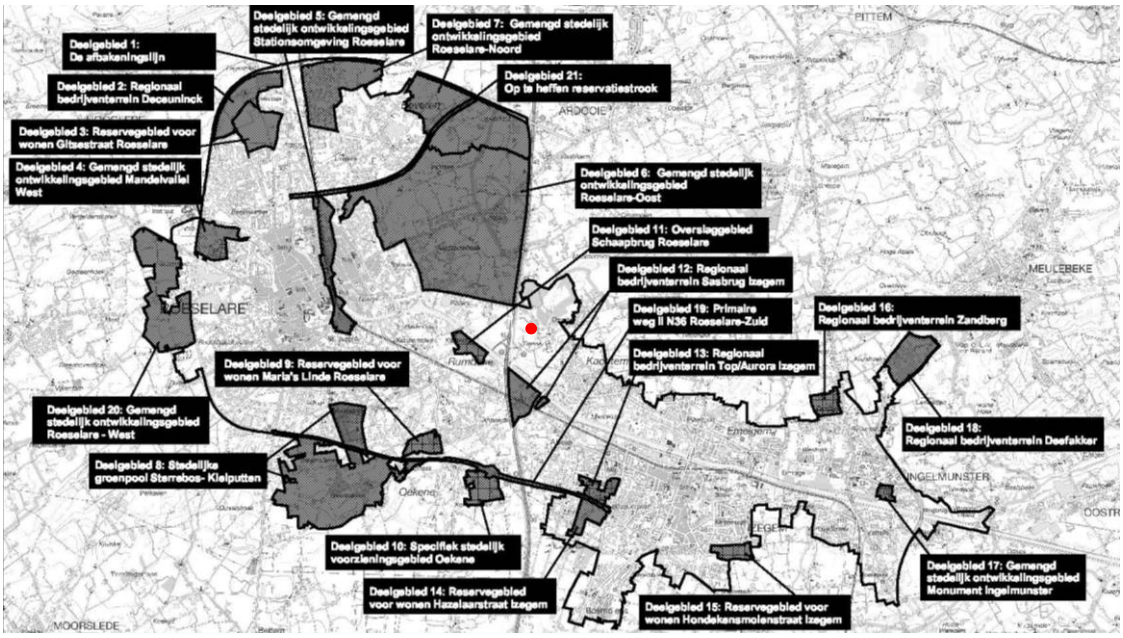
Izegem werd in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied en dit op provinciaal niveau aangezien op de stad volgens de functioneel-hiërarchische benadering als zwak uitgeruste kleine stad wordt aanzien. Desalniettemin wordt een deel van Izegem gerekend tot het regionaal stedelijk gebied Roeselare, waaronder ook delen van Ingelmunster toebehoren. Regionaal stedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Als regionaal stedelijk gebied is Roeselare tevens binnen het RSV geselecteerd als economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

3.1.2 Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare

De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaal stedelijk Gebied Roeselare definitief vastgesteld. Het plan geeft twee elementen weer:

1. een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren;
2. aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen.

Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Er worden echter wel geen concrete uitspraken gedaan betreffende het plangebied.



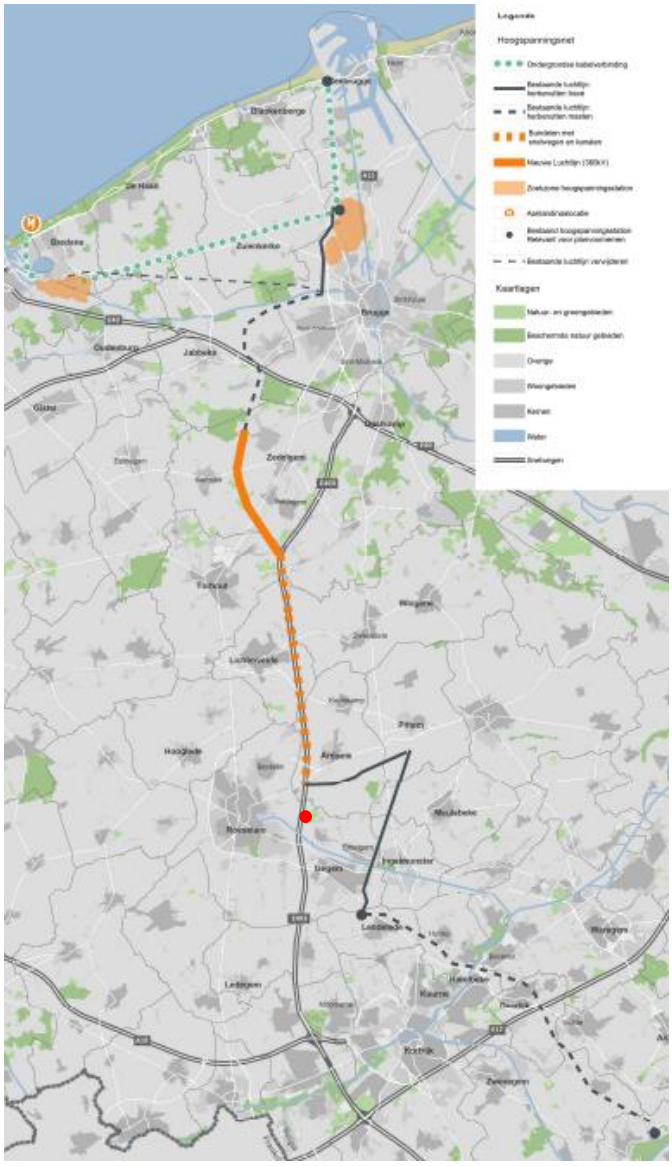
Figuur 12: Situering RUP binnen afbakening v/h regionaal stedelijk gebied, Roeselare

3.1.3 Ventilus

De Vlaamse Regering keurde op 29/03/2019 de startnota van het gewestelijk RUP 'Ventilus' goed. Over de startnota werd een participatieperiode georganiseerd van 29 april 2019 tot en met 27 juni 2019. De adviezen en inspraakreacties worden verwerkt in een scopingnota. Die vormt de basis voor het verdere onderzoek.

In het najaar van 2020 werd het onderzoek tijdelijk opgeschort. Door de omvang van het project en de technische aard van de procedure waren er nog te veel vragen en ontstond er grote weerstand in de regio. Minister Zuhal Demir stelde Guy Vloebergh op 7 mei 2021 aan als onafhankelijk intendant voor het Ventilusproject. De intendant heeft als taak om onpartijdig en onafhankelijk in overleg te treden met alle betrokken actoren en heldere antwoorden te zoeken op alle nog openstaande vragen. Het eindrapport van de intendant over Ventilus is sinds 28 februari 2022 beschikbaar.

In het basisalternatief voor Ventilus komt het project niet in de omgeving van het plangebied. Enkele alternatieven voor de connectie richting het station in het zuidoosten van Izegem verlopen in bundeling met de E403 ter hoogte van het plangebied. Op zich lijkt dit weinig impact te hebben op het planvoornemen, zowel gezien de afstand als gezien de aard van de Ventilusleiding. Het planteam gaat tijdens het voorontwerp RUP na of hier impact te verwachten is.



Figuur 13: Visualisering van het basisalternatief voor Ventilus met lokalisatie plangebied (rode stip).

3.1.4 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 30.11.2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Vervolgens op 20.07.2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit zijn belangrijke formele stappen op weg naar het BRV, dat het RSV zal vervangen. De strategische visie van het BRV omvat een toekomstbeeld en een overzicht van de voornaamste beleidsopties op lange termijn, met name de strategische ruimtelijke doelstellingen van de Vlaamse regering.

De Vlaamse Regering heeft als doel om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. De bedoeling is om het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties binnen het bestaande ruimtebeslag.

De Strategische Visie reikt volgende voor voorliggend RUP relevante aanpak aan waar het werklocaties betreft:

Het behoud van verweven ondernemingen staat voorop. De ondernemingen in het bebouwd weefsel staan mee in voor een belangrijk deel van het regionaal inkomen en zorgen ervoor dat mensen nabij hun werk kunnen wonen en dat buurten levendig blijven. De nieuwe maakindustrie is bovendien steeds schoner, hindervrij, kleinschaliger en meer decentraal georganiseerd. Het aanbodbeheer formuleert acties om verdrukking van verweefbare economische activiteiten uit de stadswijken en dorpen tegen te gaan. In de kernen worden leegstaande sites en niet ontwikkelde percelen voor bedrijvigheid geactiveerd. Leegstaande industriële sites blijven zo veel mogelijk behouden als professionele werklocatie, eventueel voor meer kleinschalige economie. Om ruimte voor bedrijven te garanderen, is herontwikkeling steeds terughoudend ten opzichte van een omvorming naar niet-economische activiteiten. De monofunctionele ontwikkeling van woonwijken zonder enige vorm van economische verweving is geen optie.

3.2 PROVINCIAAL NIVEAU

3.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) is op 6 maart 2002 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. De gedeeltelijke herziening van het PRS werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

3.2.1.1 Deelstructuur gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Eén van de beleidsdoelstellingen binnen de gewenste ruimtelijk nederzettingsstructuur betreft het stimuleren van reconversies binnen de bebouwde ruimte.

Concreet wordt dit als volgt omschreven in het PRS (RD PRS, pg. 139):

'Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen,… . Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.'

Dit RUP betreft een uitvoering van deze beleidsdoelstelling.

Volgende ruimtelijke principes staan hierbij voorop (RD PRS, pg. 150):

- Opvangen van de noden binnen de gemeente;
- In relatie met de visie binnen het GRS;
- Functies maximaal verweven;
- Kwalitatieve invulling staat centraal.

3.2.1.2 Deelstructuur gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Naast de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur wordt ook een uitspraak gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur omtrent bedrijvigheid.

Volgende uitgangspunten worden vooropgesteld :

- *Economische activiteiten in economische knooppunten bundelen;*
  - De bestaande bundeling moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.
- *Aanbodbeleid van bedrijventerreinen;*
  - Het aanbodbeleid in de economische knooppunten is een essentiële beleidsmaatregel tegen uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van economische activiteiten. Dit aanbodbeleid steunt op gefaseerde ontwikkelingen en differentiatie van bedrijventerreinen:
    1. Gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerreinen
    2. Differentiatie van bedrijventerreinen en locatiebeleid
- *Poorten als motor voor ontwikkeling;*
  - De geselecteerde 'poorten' (op het Vlaamse niveau) worden beschouwd als strategische plaatsen binnen de economische structuur en als economische ontwikkeling van Vlaanderen.
- *Ontwikkelingsmogelijkheden afwegen voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen.*
  - Het komt de gemeente toe om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen te bepalen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn vooral bepaald door de aard van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Daarnaast zien de beleidsdoelstellingen er als volgt uit:

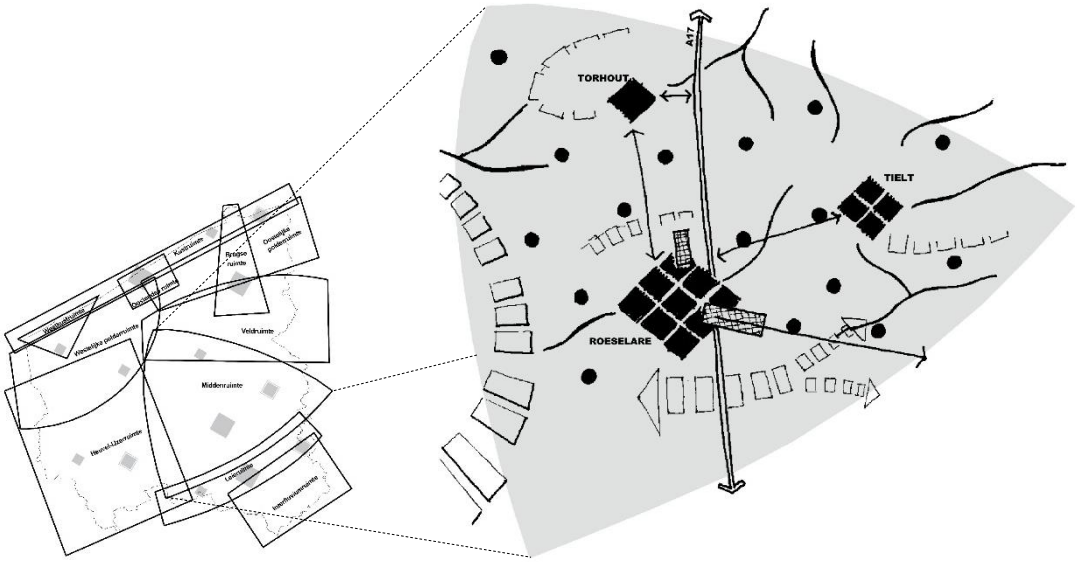
- *De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren;*
  - De geo-economische ligging van West-Vlaanderen en de bestaande verkeersinfrastructuur optimaal benutten voor potentiële ontwikkelingen van bedrijvigheid
  - Een kwalitatief en kwantitatief ruimtelijk aanbodbeleid voorzien voor bedrijvigheid.
    - Voldoende aanbod aan bedrijventerreinen;
    - Een duurzame en kwalitatieve inrichting van bedrijventerreinen.

  - Bedrijven buiten de bedrijventerreinen evalueren en optimaliseren

- *De eigenheid van de streek versterken door endogene ontwikkelingen en clustervorming te ondersteunen;*
  - De endogene ontwikkelingen (o.a. het lokale ondernemerschap) en de clustervorming moeten ruimtelijk ondersteund worden enkel als de impact op de omgeving toelaatbaar is.
- *Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren.*
  - In geen geval kunnen gebouwen voor nieuwe bedrijven opgetrokken worden in de open ruimte.

3.2.1.3 Deelruimte middenruimte

Cfr. het ruimtelijk structuurplan van West-Vlaanderen maakt het plangebied deel uit van de deelruimte 'Middenruimte'.



Figuur 14: Situering Middenruimte binnen Deelruimten v/h provinciaal ruimtelijk structuurplan

Binnen de grenzen van de Middenruimte zijn de beleidselementen gericht op het concentreren van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten. Eveneens dient er een multifunctioneel kanaal uitgebouwd te worden. Verder dienen de stedelijke gebieden versterkt te worden en het regelmatig verspreid rasterpatroon van de kernen moet opgewaardeerd worden. De verkeersontsluiting kan geoptimaliseerd worden. Tot slot wordt groot belang gehecht aan het vrijwaren van structurerende heuvelruggen, open ruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden.

3.2.1.4 Structuurbepalende elementen op provinciaal niveau

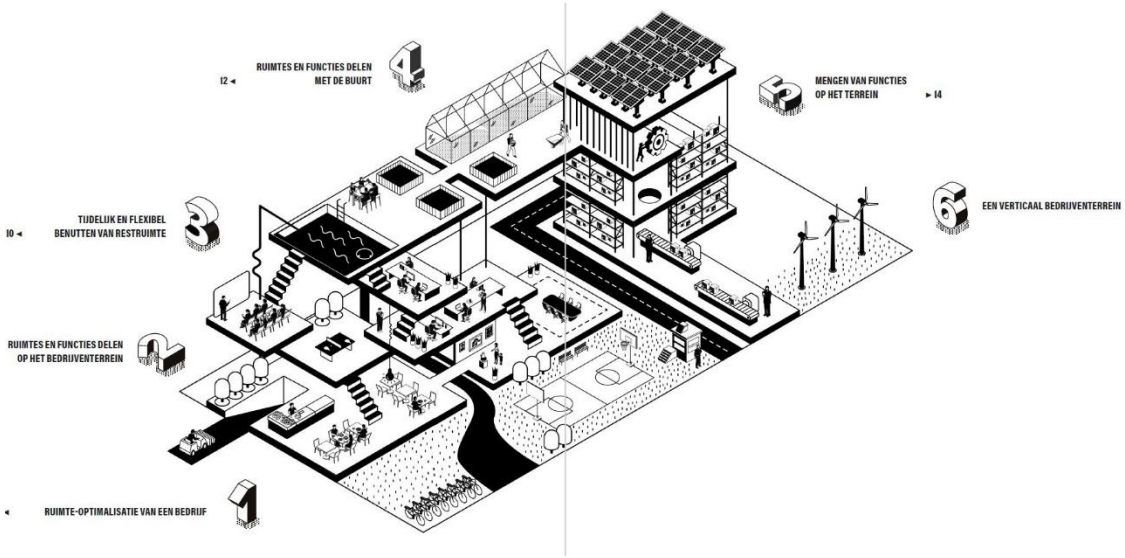
Het PRS heeft geen elementen aangeduid van provinciaal belang die van relevant zijn voor het plangebied.

3.2.2 Saving Space: zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen (provincie West-Vlaanderen)

Op 4 februari 2020 werd het eindrapport 'Saving Space' voorgesteld. De publicatie werd samengesteld en uitgegeven door de provincie West-Vlaanderen met steun van departement Omgeving.

Het traject Saving Space ging op zoek naar hoe de behoefte aan bedrijventerreinen op een zo duurzaam mogelijke manier kan ingevuld worden. Duurzaamheid heeft betrekking op zowel het efficiënt organiseren van nieuwe bedrijventerreinen, als op het verhogen van de capaciteit op bestaande bedrijventerreinen en van individuele bedrijven. De ultieme doelstelling is dan ook om over voldoende aanbod aan bedrijfspercelen te beschikken zonder hiervoor steeds bijkomende gronden te moeten aansnijden.

We kennen West-Vlaanderen als een dynamische KMO-provincie waarin de maakindustrie een belangrijke rol speelt. Om in te spelen op de gedrevenheid van deze bedrijven is het de ambitie van de provincie West-Vlaanderen om op een duurzame manier ruimte voor bedrijvigheid te creëren. Daarbij worden 3 sporen bewandeld, namelijk het bestemmen van nieuwe terreinen, de activatie van reeds bestemde gronden en het inzetten op een zuinig ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen.



Figuur 15: Overzicht ambities

Het resultaat van deze verkenning zijn zes ambities voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in West-Vlaanderen. De zes ambities vallen samen met zes verschijningsvormen van zuinig ruimtegebruik, die zowel afzonderlijk als samen zouden kunnen voorkomen:

- Ruimte-optimalisatie van een bedrijf;
- Functie delen op een bedrijventerrein;
- Tijdelijke en flexibele benutting van ruimte op een bedrijventerrein;
- Functie op een bedrijventerrein delen met de buurt;
- Mengen van functie op een bedrijventerrein;
- Stapelen van een bedrijventerrein.

Elk van bovenstaande ambities kent zijn eigen verdieping waarbij kansen en uitdagingen geformuleerd worden. het zuinig-ruimte-denken is nog geen algemene reflex en vraagt om een transitie. Naast de zes ambities en aanbevelingen worden er ook enkele 'versnellers' geformuleerd die de context kunnen optimaliseren voor het sneller realiseren van ambities.

Het doel van Saving Space was om een aantal duurzame inzichten te generen die kunnen toegepast worden bij de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en die daarnaast ook hun uitwerking kunnen vinden binnen uitvoeringsplannen op andere beleidsniveaus, beheerplannen van bestaande bedrijventerreinen en toekomstperspectieven van individuele bedrijven.

1. Ruimte-optimalisatie van een bedrijf

Op de meeste bedrijventerreinen heeft elk bedrijf haar eigen gebouw of gebouwen. Een ruimte-optimalisatie van elk van die bedrijfsgebouwen, kan op niveau van het terrein wel wat ruimte besparen. Klassiek hebben de meeste bedrijfsfuncties een plek op het gelijkvloers. En voor productieprocessen gaan we er bijna vanuit dat deze zich niet op een niveau kunnen bevinden. Toch zien we dat waar de ruimte schaars is, bedrijven toch mogelijkheden vinden om de hoogte in te gaan.

KANSEN

- *Besparing op exploitatiekosten: een verticaal gebouw is vaak compacter waardoor diverse exploitatiekosten lager zijn (lees: energie);*
- *Bestendiging op bestaande locatie: een optimalisatie kan voldoende extra ruimte bieden om op de huidige locatie te blijven.*
- *Efficiëntere productieprocessen: herbekijken van productieprocessen kan leiden tot ruimtebesparing met efficiëntie- en rendementswinst;*
- *Ergonomische winst: optimale lay-out kan bv. looplijn of rijafstand verkorten, zorgen voor ergonomisch betere werkplek die stressverlagend werkt voor de operatoren.*

UITDAGINGEN

- *Hogere bouwkost: verticaal is duurder dan horizontaal omwille van stabiliteitsingrepen, trillingen en extra kosten brandvoorschriften*
- *Hogere productiekost: het in hoogte brengen van productie kan extra productiekosten met zich meerbrengen;*
- *Veiligheidsvoorschriften: staan niet alle optimalisatiemogelijkheden toe, bv. omwille van veiligheid voor werknemers in het proces of voedelsveiligheid;*
- *Ruimtelijke context: Niet op elke locatie is het wenselijk om hoger te bouwen. De ruimtelijke context is hierin bepalend.*

VERSNELLERS

- *Flexibele bedrijfsgebouwen: maken het optimaliseren ervan eenvoudiger;*
- *Ruimte- optimalisering als eerste onderzoeksoptie bij een ruimtevraag*
- *Bedrijfsgrootte:hoe groter het bedrijf, hoe waarschijnlijker het is dat een bedrijf de investering kan overwegen;*
- *Hogere grondprijzen: kunnen in de toekomst aanleiding geven voor stapeling;*
- *Adviesaanbod: een kantelmoment (krimp, groei, overname) is ideaal om optimalisatie te overwegen.*

Foto 15: referentie parkeerdak (logistiek dienstverlener Van Rooijen, Turnhout)

Foto 16: referentie ateliers op de hogere verdieping (depot tech. Dienst Kortrijk)

2. Ruimtes en functies delen op het bedrijventerrein

Elk bedrijf heeft nood aan ruimte voor tal van functies die niet behoren tot de kernactiviteit van het bedrijf. Door deze functies gezamenlijk te organiseren kunnen de voorzieningen efficiënter gebouwd en ruimtes en functies delen op het bedrijventerrein benut worden dan wanneer elk bedrijf deze allemaal afzonderlijk zou voorzien. Voorbeelden hiervan zijn cateringfaciliteiten, parking, kwalitatieve en veilige verbindingen en toegangen voor trage weggebruikers, afvalverzameling, hemelwater- en groenbuffers, sanitair, receptie, vergaderzalen, (reserve) stockage,… Bepaalde bedrijfsverzamelgebouwen voorzien reeds een aantal van deze voorzieningen voor hun gebouwgebruikers, maar de uitwisseling zou ook, al dan niet gefaciliteerd door een derde partij, tussen 2 of enkele bedrijven kunnen plaatsvinden zonder dat hiervoor nieuwe of aparte gebouwen worden voorzien.

KANSEN

- *Schaal- en synergievoordelen: gezamenlijk organiseren van functies kan leiden tot lagere kosten, betere dienstverlening, hogere kwaliteit van de omgeving,… ;*
- *Aantrekkelijk werkomgeving: delen v functies als katalysator voor verhogen omgevingskwaliteiten maar ook de aantrekkelijkheid voor de werknemer;*
- *Positief imago: duurzaamheid wint aan belang;*
- *Katalysator voor innovatie: innovatieve bedrijventerreinen trekken innovatieve bedrijven aan;*
- *Ontzorging; bij collectieve zaken kan beheer centraal & gezamenlijk gebeuren. Mogelijkheid om meer te focussen op eigen bedrijfsspecifieke ruimtes en processen;*
- *Flexibiliteit in bedrijfsruimte: door de inzet op gedeelde ruimtes & functies zoals kleedruimtes, douches kunnen bedrijven makkelijker hun ruimtegebruik aanpassen aan veranderende noden/wensen;*
- *Multifunctionaliteit van bedrijfsgebouwen:*
- *Snel schakelen: ruimte delen biedt meer mogelijkheden voor bedrijven die nood hebben aan extra ruimte op korte termijn;*
- *Sociale cohesie: meer contact laat ook sneller & eenvoudiger delen van kennis toe.*

UITDAGINGEN

- Afhankelijkheid: bedrijven bouwen en organiseren alles naar hun wens en conform de wetgeving en zijn als enige gebruikers eenvoudig in staat om het gebruik bij te sturen waar nodig. Deze autonomie zal men deels moeten afstaan wanneer men ruimtes of functies op een terrein gaat delen.
- Gezamelijke verantwoordelijkheid: er zijn steeds enkele bedrijven die niet willen investeren in gedeeld ruimtegebruik, wat de voordelen van gedeeld ruimtegebruik uitholt: een centrale parkeertoren met trage wegen naar de verschillende bedrijven verlies deels zijn meerwaarde als deze wegen door bepaalde bedrijven toch nog gebruikt worden voor wagens.
- Strikte regelgeving op bedrijventerrein: deze regels maken de context om ruimte te delen moeilijk en resulteren soms in weinig zuinige en zinvolle benutting van het terrein.
- Fiscale en juridische organisatie: gedeelde ruimtes en/of -eigendommen, vragen een andere aanpak en organisatie dan bij een klassieke eigendomsstructuur, aangaan van leningen of bescherming bij faillissement.

VERSNELLERS

- *Aanwezigheid van een parkmanager: beheer van centrale gebouw, beheerder beschikken veelal meer over de nodige kennis en skills, inclusief dragen van risico's;*
- *Diversiteit van bedrijven: hoe diverser de verschillende partijen, hoe meer complementariteit (zeker voor parkeerplaatsen is diversiteit een troef)*
- *Een model voor de financiële organisatie; een BIZ of bedrijven investeringszone creëert in Ned. De optie voor bedrijven om gezamenlijk te investeren in zaken als leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling.*

3. Tijdelijke en flexibele benutting van (restruimte) ruimte op een bedrijventerrein

De ruimtebehoefte van bedrijven is afhankelijk van de economische conjunctuur, innovaties die de markt betreden, … Daarom is het moeilijk om hun toekomstige ruimtebehoefte correct in te schatten. Om geen risico's te nemen voorzien bedrijven liefst reserveruimte (al dan niet reeds bebouwd), die dan vaak een tijdlang onbenut blijft. Wie dit niet doet (of kan) moet in een groeifase vaker dan gewenst verhuizen.
Bij zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik streven we ernaar geen enkele ruimte onderbenut te laten, en dus zoveel als mogelijk te verdichten. Vanzelfsprekend zoeken we dus naar mogelijkheden voor rest- of reserveruimte. Door ruimteoverschot tijdelijk en flexibel te verhuren behoudt de bedrijfseigenaar de voordelen van zijn reserveruimte, wordt tegelijkertijd de ruimte wel efficiënter benut en worden eveneens oplossingen gecreëerd voor andere bedrijven met
een tijdelijke of variërende ruimtevraag.

KANSEN

- *Inspelen op actuele ruimtebehoefte: restruimte tijdelijk en flexibel te verhuren kan een bedrijf inspelen op de economische conjunctuur en kan de ruimte optimaal benut worden zonder te vaak te verhuizen;*
- *Korte termijn oplossingen voor ruimte-overschot en -tekort*
- *Wendbaarheid: tijdelijk testen van een nieuwe locatie in een andere regio;*
- *Kostenbesparing: de kosten aan het pad worden meer proportioneel ten opzichte van de bedrijfsactiviteit;*
- *Flexibiliteit: door flexibel te verhuren van restruimte kan een bedrijf bv. een verplichte benuttingsgraad uit de voorschriften behalen, indien de verwachtte groei nog niet werd gerealiseerd. Startups hebben een zeer moeilijk in te schatten ruimtegebruik en dus nood aan een flexibele formules;*
- *Niet-noodzakelijke restruimte: reststukken kunne ingezet worden voor collectieve voorzieningen, extra parkeerruimte, veilige doorsteek voor zachte weggebruikers,…*

UITDAGINGEN

- *Andere focus: vastgoed is meestal niet de kerntaak van de bedrijfseigenaar op een bedrijventerrein. Hoewel er zeker winsten te halen zijn door het tijdelijk verhuren van restruimte, wil de bedrijfsleider zich liever focussen op het uitbouwen van de eigen activiteiten;*
- *Strikte regelgeving: hurende bedrijven moeten zich ook houden aan geldende voorschriften. Dit kan een aantal potentiële gebruikers beperken of belemmerend zijn om een interessante mix aan types bedrijven samen te brengen;*
- *Doorgedreven opdeling: ook grotere percelen en gebouwen blijven noodzakelijk om regionale spelers een plek te blijven bieden op bedrijventerreinen. Een te grote opdeling van de ruimte zal ervoor zorgen dat voor deze spelers elders (op een nieuw aan te snijden terrein?) een plaats wordt gezocht.*

VERSNELLERS

- *Interesse van vastgoedspelers: zetten in op deze trend van deeleconomie, door zelf gedeelde bedrijfsruimtes aan te bieden of te faciliteren (sale-and-rent/lease-back);*
- *Aanwezigheid van een parkmanager*
- *Inzetten op flexibiliteit vanaf ontwerp: ontsluiting van inkom, sanitair, refter, vergaderzalen of de optie tot het voorzien van mobiele/demontabele wanden tussen modules is een vb.;*
- *Overzicht van vraag en aanbod: een handige en ondersteunende tool op dit te organiseren;*
- *Type bedrijven: startups hebben nood aan flexibele formules;*
- *Een juridisch kader: goede en heldere contracten dekken het risico voor beide partijen.*

4. Functie op een bedrijventerrein delen met de buurt (Ruimtes en functies delen met de buurt)

Meervoudig ruimtegebruik op een bedrijventerrein hoeft zicht niet te beperken tot de bedrijven op het terrein. Ook voor de omgeving kan een bedrijventerrein faciliteiten ter beschikking stellen. Op deze manier wordt de beschikbare ruimte efficiënter benut en kan andere ruimte gevrijwaard blijven of anders benut worden. Partijen uit de buurt zullen vaak op andere tijdstippen kunnen gebruik maken van de faciliteiten, wat deze menging zeker compatibel maakt en de gangbare werking van het terrein ook niet hoeft te verstoren.

KANSEN

- *Kostenbesparing: functies zoals bufferzones, waterberging kunnen een meervoudige functie krijgen;*
- *Rendement: bepaalde functies of ruimtes kunnen gepaard gaan met huurprijs die deel van investeringskost dekt;*
- *Werknemerstevredenheid: meervoudige functies brengt ook aantrekkelijkere aankleding met zich mee. Komt zowel de buurt als werknemers te goede;*
- *Kansen voor rekrutering: functies delen met onderwijsinstelling uit omgeving kan bijdragen aan rekrutering van nieuw talent;*
- *Lokale verankering: zowel bedrijven als buurt leren de noden van andere kennen;*
- *Sociale controle: toegankelijke terreinen worden gebruikt door andere partijen en verhoogt de sociale controle;*

UITDAGINGEN

- Verdringing: aantrekken van mensen en functies naar een bedrijventerrein kan ertoe leiden dat deze op termijn de bedrijfsfuncties gaan verdringen. Dit kan ervoor zorgen dat nieuwe ruimte voor bedrijvigheid gezocht worden;
- Andere focus: vastgoed is meestal niet de kerntaak van de bedrijfseigenaar. Hoewel er zekere winsten te halen zijn door het delen van ruimtes;
- Strikte regelgeving: maakt het moeilijk om faciliteiten op een bedrijventerrein te laten gebruiken door externen zoals de buurtbewoners..

VERSNELLERS

- *Denk 4D: om een volledig zicht te krijgen op ruimte die gedeeld kan worden dient men ook de tijd in beschouwing te nemen*
- *Tijdzone: parking voor bedrijf wordt enkel tijdens werkuren gebruikt, fitnessclub…*
- *Tijdsperiode: tuinmeubelenfabrikant heeft wellicht meer ruimte nodig in zomermaand*
- *Aanwezigheid van een connector/projectregisseur: die verbinding zoekt met de buurt, gemeente om grotere ruimtevragers te identificeren. Maar ook de gedeelde functies promoot en opzoek gaat naar interessante functies voor zowel de buurt als werknemers;*
- *Flexibiliteit in de bedrijfsgebouwen: de ruimtes die gedeeld worden met de buurt zijn beste apart toegankelijk. Op die manier is er geen vrees dat onbevoegden andere ruimtes kunnen betreden;*
- *Flexibele bestemmingsvoorschriften: een grotere variatie van activiteiten mogelijk maken die bedrijventerreinen interessanter maken voor dubbel gebruik;*
- *Een interessant verdienmodel: moet ertoe bijdragen dat het voor bedrijven eenvoudiger wordt om inkomsten te genereren uit het ter beschikking stellen van hun ruimten voor externen;*
- *Een juridisch kader: goede contacten en helderen contracten dekken het risico beide partijen;*
- *Een goede relatie met de buurt: zeker voor bedrijven met een minder goed imago kunnen baat hebben bij he inzetten op een sterkere verwevenheid.*

5. Mengen van functie op een bedrijventerrein

Het mengen van functies op een bedrijventerrein is een schakel in het creëren van een circulaire economie waarin afvalstromen benut worden, infrastructuur gedeeld wordt en transportafstanden verkleind worden. Hierbij gaat het om het zoeken van intelligente combinaties van bedrijvigheid die gebruik kunnen maken van elkaars 'restruimte'. Dergelijke 'restruimte' kan fysiek van aard zijn, maar het kan ook gaan om reststromen (warmte, water, ...).

KANSEN

- *Rendement I: wat voor de ene afval is, is voor de andere grondstof. Door deze uitwisseling kan aan beide kanten winst gemaakt worden;*
- *Rendement II: daken zijn inzetbaar voor diverse functiemenging waaronder de opwekking van zonne-energie en de opvang van hemelwater, op voorwaarde dat de structuur hierop voorzien is;*
- *Verduurzaming: door te kijken naar de grondstof-en reststromen van bedrijven kan een verdere verduurzaming van bedrijfsactiviteiten en terreininrichting ingezet worden, bijvoorbeeld hemelwateropvang realiseren waar dit voordien nog niet voorzien was, omdat er lage vraag naar hemelwater was.*
- *Draagvlak: interdependentie kan ervoor zorgen dat moeilijke ruimtevragers een plek kunnen krijgen waar ze meer kunnen brengen dan overlast.*

UITDAGINGEN

- Complementariteit: nog meer dan bij andere ambities van zuinig ruimtegebruik is de context cruciaal. Het vereist engagement maar ook complementariteit van de betrokken bedrijven.
- Autonomie: afhankelijk worden van de (rest)stromen van andere bedrijven kan bedrijven ook kwetsbaar maken. De eigen bedrijfsvoering kan onder druk komen te staan bij een failliet of verhuis van de andere partij.
- *Verouderd patrimonium: vormt een probleem wanneer we bijvoorbeeld zonne-energie willen opwekken op het dak.*
- *Begrenzing van kernen: door te zoeken naar functiecombinaties kan een tendens ontstaan om centrumfuncties naar bedrijventerreinen te lokken vanuit een economische logica. Dit kan echter niet de bedoeling zijn vanuit zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.*

VERSNELLERS

Enkele functies waarmee menging op bedrijventerreinen interessant kan zijn:

- *Kantoorfuncties: hoewel kantoorfuncties ook kunnen ingebed worden in het woonweefsel, en dus geen specifiek bestemde bedrijventerreinen hoeven in te nemen, kunnen sommige bedrijven net de werking van bedrijventerrein versterken of aanvullen, waardoor hun aanwezigheid binnen een bedrijventerrein ook zinvol is (bv. adviseurs in milieu, veiligheid,..);*
- *Een cluster van gebruikers die gedeeld investeren in productiefaciliteiten en -toestellen: (zoals freesmachines, 3D-printers,..), aangezien geen van hen er volcontinue gebruik van maakt. De cluster kan bestaan uit start-ups, makerspaces en fablabs, avondonderwijs in technische opleidingen, al dan niet gelinkt aan praktijksessies, stage of duaal leren in de bedrijven op een bedrijventerrein;*
- *Hernieuwbare energie: gezien de schaalgrootte van bepaalde bedrijventerreinen, kan een inplanting hier evidenter zijn en kunnen ook synergiën met de aanwezige bedrijven gerealiseerd worden (zoals benutting van restwarmte, benutting van CO2 in de serreteelt,..).*
- *Vrijetijdsbesteding: met een grotere ruimtebehoefte en/of te grote overlast om in een woongebied in te bedden, zou zinvol geïntegreerd kunnen worden in bepaalde terreinen.*

6. Stapelen van een bedrijventerrein (een verticaal bedrijventerrein)

Een vorm van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik die tot de verbeelding spreekt, is het verticale bedrijventerrein. Hierbij gaan we niet enkel de hoogte in met bedrijfsondersteunende functies, maar onderzoeken we ook of volledige productie-eenheden van een bedrijf of een mix van bedrijven gestapeld kunnen worden. Het resultaat vertoont dan gelijkenissen met een appartementsgebouw voor wonen of een kantoortoren voor de dienstensector.

KANSEN

- *Toegankelijkheid van gedeelde functies: gedeelde functies zijn nog makkelijk bereikbaar voor medewerkers binnen een verticaal bedrijf, omdat ze in hetzelfde gebouw zitten;*
- *Meer mogelijkheden voor delen van functies: door nabijheid wordt samenwerking tussen bedrijven nog eenvoudiger, bv. op het vlak van logistieke bundeling en afhandeling;*
- *Kostenbesparing: Ondergronds of gestapeld parkeren wordt kostenefficiënter bij stapelgebouwen want zwaardere funderingen zijn toch al noodzakelijk. Ook aantrekkelijker voor gebruikers gezien de nabijheid;*
- *Schaalvoordelen: hogere concentratie van bedrijven kan het gezamenlijk organiseren van complexe zaken zoals mobiliteit ook interessanter maken.*

UITDAGINGEN

- *Bouwtechnische beperkingen: een stapeling van bouwlagen vraagt voor meer of grotere kolommen en balken voor stabiliteit, en dus minder grote en open plateaus beschikbaar.*
- *Extra bouwkosten: complexere bouw, denk aan goederen- en personeelsliften, traphallen, kokers v/h aanleveren van nutvoorzieningen, extra kolommen, balken en vloeren.*
- *Strikte regelgeving: de belangrijkste uitdaging voor de realisatie van een gestapeld bedrijventerrein zijn de voorschriften inzake brandveiligheid. Zeker bij een mix van bedrijven, wordt de bruikbare oppervlakte zeer beperkt.*
- *Uitsluiting: bedrijven met zeer specifieke veiligheids- of milieueisen zullen moeilijker of niet te integreren zijn in een verticaal bedrijventerrein.*

VERSNELLERS

- *Een nieuwe context: stapelen is eenvoudiger wanneer de context zelf nog vorm kan krijgen, dan in een bestaande context.*
- *Verhuurmodel: (bv. concessies) zal het puzzelen van bedrijven eenvoudiger maken, dan wanneer de afzonderlijke units verkocht worden;*
- *Nieuwe businessmodellen voor terreineigenaars: voor terreinontwikkelaars is er minder snelle verkoop van gronden, daar tegenover zijn er andere mogelijkheden om de ruimte net meer te valoriseren, waardoor ook de meerwaarde op lange termijn hoger zal uitvallen;*
- *Bedrijfstype: Het is duidelijk dat niet alle types bedrijven zich zullen lenen voor een plek in een gestapeld bedrijventerrein. Kleinere KMO's hebben bijvoorbeeld een hogere interesse in reconversieprojecten, ook een gestapeld bedrijventerrein kan op dit publiek inspelen;*
- *Locatie: Plaatsen met een hogere grondwaarde, nabij stedelijke kernen en met een goede multimodale bereikbaarheid, lenen zich het best om een verticaal bedrijventerrein te realiseren.*

3.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

3.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

Het ruimtelijk structuurplan Izegem werd door Deputatie goedgekeurd op 24 februari 2000 en herzien op 7 november 2013. Het bevat de krijtlijnen m.b.t. de ruimtelijke visie op gemeentelijk niveau.

3.3.1.1 Globale gemeentelijke toekomstvisie

De globale gemeentelijk toekomstvisie wordt als volgt geformuleerd: 'Izegem, een dynamische woon- en werkpool binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare'.

De gewenste ruimtelijke structuur staat gelijk aan de visie, globale doelstelling en de ruimtelijke principes die worden toegepast op de bestaande ruimtelijke structuur. De toekomstvisie werd opgesplitst per thema waarbij wonen, bedrijvigheid, verkeer, natuur en landbouw afzonderlijk behandeld worden. Voorgaande gewenste ontwikkelingen passen telkens binnen het ruimtelijk concept.

1. De gewenste ruimtelijke woon- en leefstructuur

   In de toekomst zal het noodzakelijk zijn om in te zetten op de woonkwaliteit en de leefomgeving. Het woonbeleid moet gericht zijn op kernversterking en gecontroleerde woonuitbreiding. De bovenstaande stelling werd ook bevestigd door de opname van het bijna volledige woongebied van Izegem binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

2. De gewenste ruimtelijk-economische structuur

   Izegem wordt gekenmerkt door een dynamische economische activiteit. De stad kent een werkgelegenheidscoëfficiënt van 90,2. Dit wijst erop dat Izegem een niet onbelangrijk tewerkstellingsgebied is voor de regio. Toch vertoont het bedrijvigheidsniveau van Izegem in vergelijking met andere aanverwante gemeenten (economische knooppunten) in de regio de laatste jaren een nogal matig verloop. Het meest opvallend in de tewerkstelling van Izegem zijn de verschuivingen binnen bepaalde sectoren die zich hebben voorgedaan. Zo nam ondermeer de werkgelegenheid in de bedrijfstakken 'socio-medische verzorging' en 'kleinhandel', 'horeca' en de 'cultuur en overige dienstverlening' sterk toe terwijl er in de 'textiel/kledij' en de 'papier/plastiek/hout'-industrie een grote daling optrad.

   Zoals verwacht treft men de grootste tewerkstelling aan in die zones waar de industriegebieden gelegen zijn. De kanaalzone is goed voor ongeveer 28%. Ook in Emelgem en Abele bevindt zich meer dan 10% van de tewerkstelling. Naast bovengenoemde concentraties van ambachtelijke en industriële bedrijvigheid, komt nog ongeveer 1/3de van de bedrijvigheid (al dan niet verweven met de andere functies) voor in het stadscentrum van Izegem. Het kerngebied van Izegem telt ook een groot aantal scholen, openbare diensten en een hospitaal. Izegem wordt dus gekenmerkt door een tewerkstelling die in hoofdzaak geconcentreerd is in het centrum en langs het kanaal Roeselare-Leie.

   Willen we Izegem verder uitbouwen als economische activiteitenpool, dan moet de gewenste economische structuur worden ontwikkeld vanuit een streven naar een intensief en doelmatig grondgebruik. Hierbij moet er zowel grond beschikbaar zijn voor regionale, ruimtebehoevende bedrijven als voor kleinere, lokale KMO's. De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare heeft gezorgd voor bijkomende regionale bedrijventerreinen, waarbij ook deels lokale bedrijven een plaats kunnen vinden. Bovendien werd hierbij ook een zone bestemd voor grootschalige kleinhandel (Top/Aurora) en een specifieke zone voor autohandel. Anderzijds werd bij het goedkeuringsbesluit van het GRS Izegem 2000 door de minister de optie van een lokaal bedrijventerrein langs de N36/Ondankstraat geschrapt. De beleidselementen zoals opgenomen in het GRS Izegem 2000 moeten hierdoor deels worden aangepast. De algemene ontwikkelingsopties en de afbakening van de deelgebieden blijft overeind.

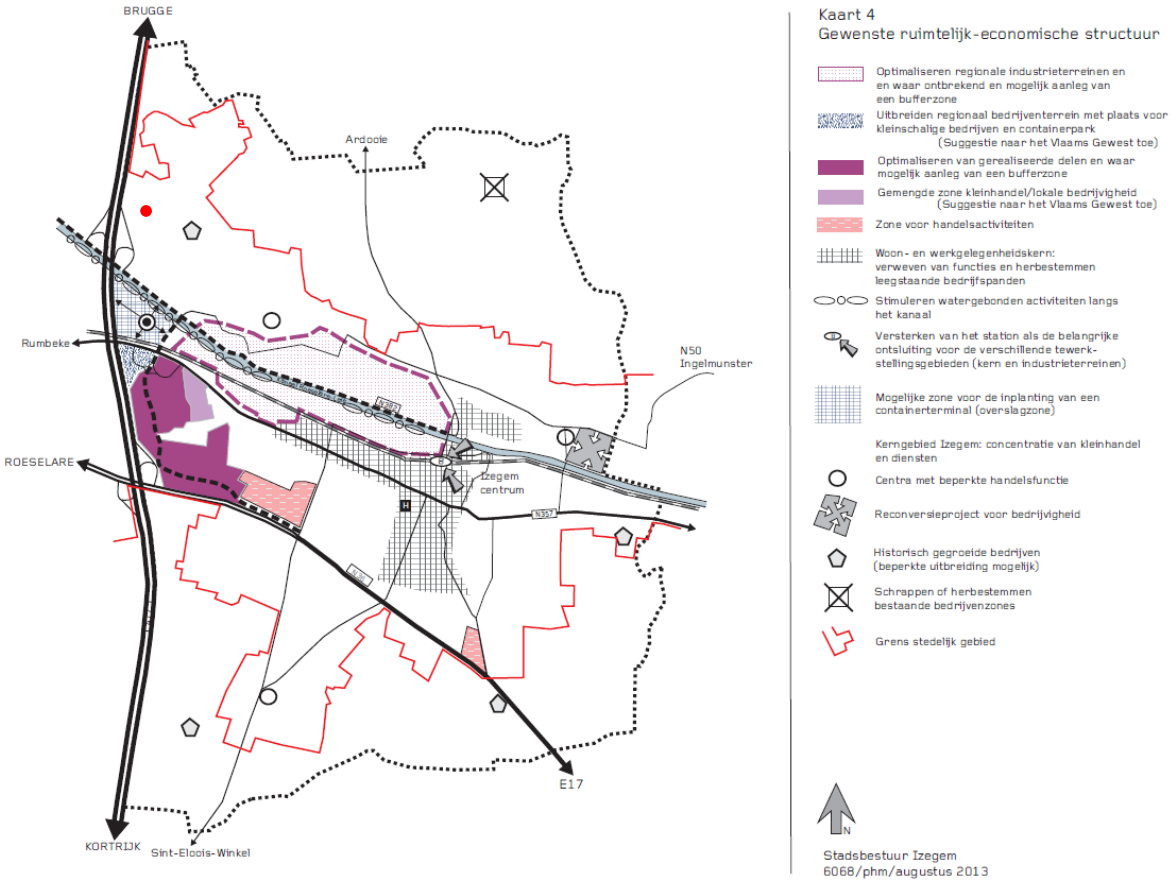
Algemene ontwikkelingsopties

- streven naar een aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de directe omgeving wordt overschreden;
- optimaliseren van de bestaande tewerkstellingsgebieden (bedrijventerreinen en het centrumgebied); aansluiten van nog te ontwikkelen tewerkstellingsgebieden op bestaande zones of op geluidszones rond de hoofdwegen;
- aanbieden van alternatieven voor te verplaatsen bedrijven;
- afbufferen van bestaande bedrijventerreinen.

Afbakening van de deelgebieden

Algemeen onderscheiden we een 4-tal tewerkstellingsgebieden:

- de bestaande, praktisch volgebouwde terreinen;
- de gebieden gekenmerkt door een groot aanbod aan onbebouwde percelen;
- de nog te ontwikkelen zones;
- Als laatste de reeds afgelijnde bedrijventerreinen, die in afweging met andere ruimtelijke aspecten, op lange termijn niet meer geschikt blijken voor de functie bedrijvigheid.



Figuur 16: Gewenste ruimtelijke-economische structuur

Behouden van en streven naar de verweving van functies in het gebied tussen kanaal en N36

De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten moet worden tegengegaan. In plaats hiervan moet worden gestreefd naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving wordt overschreden. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, verstoring van het straatbeeld, verkeersoverlast … niet binnen de kernen aanvaardbaar zijn, zich elders (naar een bedrijventerrein) moeten vestigen.

Hiertoe behoren ook bedrijven waarvan de bedrijfsruimte voor het merendeel gebruikt wordt voor opslag (ineffectief grondgebruik). Het nadeel van dergelijk soort gebruik is het 'doodse' karakter dat afbreuk doet aan de sfeer in de wijk. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden in het stedelijk kerngebied.

- Opmaak van een ruimtebalans
  De ruimtebalans is de confrontatie tussen vraag en aanbod. Voor het voeren van een dynamische ruimtelijk-economisch beleid is het noodzakelijk dat de stad een strikte inventaris bijhoudt van het aanbod. Dit houdt in dat een jaarlijks aangepaste inventaris moet opgemaakt worden van o.a. nog niet aangesneden industriële percelen en leegstaande of uit gebruik genomen bedrijfsgebouwen. Ook is het belangrijk nota te nemen van elke aanvraag i.v.m. aankoop van industriegronden of uitbreiding van bestaande bedrijven. Op die manier kan het aanbod aan industriegronden getoetst worden aan de gevraagde behoefte.

- Streven naar eenduidige ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk geïsoleerde bedrijven
  In het informatief gedeelte wordt bij ruimtelijk geïsoleerde bedrijven onderscheid gemaakt tussen:
  - hinderlijke bedrijven in of aan de rand van de woonkernen,
  - afgelijnde ambachtelijke of industriezones in het buitengebied;
  - geïsoleerde bedrijven buiten de woonkernen.

  Aangezien de hoofdfunctie van het buitengebied in de eerste plaats is ruimte vrijwaren voor natuur, landschap en landbouw, dienen bijgevolg alle activiteiten die teveel schade berokkenen aan deze functie geweerd te worden. Het begrip 'hinder' is niet eenvoudig te omschrijven. Er zijn twee benaderingen die in overweging moeten worden genomen:

  - een subjectieve, waarbij datgene als hinderlijk wordt beschouwd wat door de bewoners als dusdanig wordt ervaren.
  - een objectieve, waarbij men bepaalde criteria opstelt ten aanzien van bijvoorbeeld milieuhinder, verkeersaantrekking, ligging t.o.v. een aantal waardevolle gebieden, … In het kader van het structuurplan is het wenselijk te streven naar de opstelling van dergelijke criteria.

  Dit betekent dus dat afhankelijk van hun ruimtelijke impact, de activiteit op zich en de eventuele grondgebondenheid, per bedrijf moet uitgemaakt worden of zij kunnen bestaan met of zonder mogelijkheden tot uitbreiding of zich moeten herlokaliseren. Planologische attesten en/of vergunningen voor geïsoleerde bedrijven worden niet a priori als onmogelijk beschouwd. Wel zal bij de beoordeling van een planologisch initiatief een afwegingskader worden gehanteerd. Dit afwegingskader biedt de mogelijkheid om een, door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gedragen, uitspraak te doen over de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van desbetreffende bedrijven. In onderstaande tabel

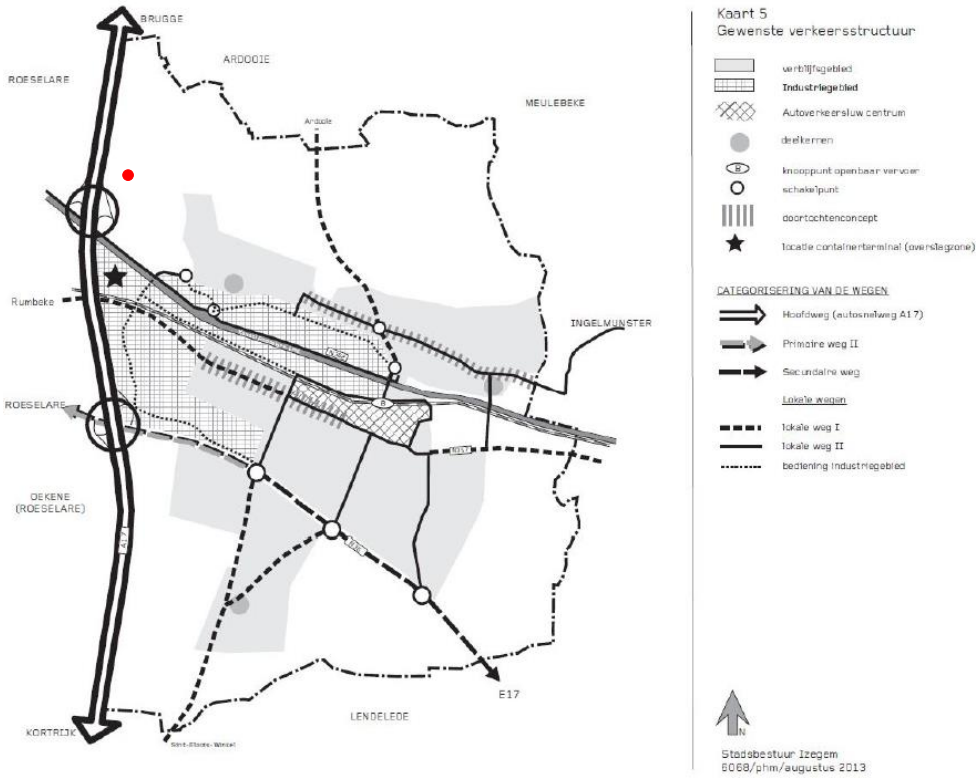
werden criteria uitgewerkt en toegepast voor Izegem. Deze criteria zijn reeds gehanteerd bij de opstelling van het BPA zonevreemde bedrijven en zullen worden gehanteerd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van eventuele planologische attesten en/of vergunningen. Economische aspecten kunnen mee opgenomen in de evaluatie voor die bedrijven die ruimtelijk inpasbaar zijn.

3. De gewenste verkeersstructuur

Kenmerkend en bepalend voor de verkeerskundige structuur van Izegem is de oost-weststructuur in het functiepatroon, historisch gegroeid langsheen de gekanaliseerde Mandel (kanaal Roeselare-Leie). Zowel het centrumgebied van Izegem, met de Roeselaarsestraat-Gentsestraat, als de twee deelgemeenten ten noorden van het kanaal hebben zich in hoofdzaak in deze richting ontwikkeld.

Het mobiliteitsbeleid waarvoor hier wordt geopteerd, staat voor het vrijwaren van de verplaatsingbehoeften binnen de samenleving. Een selectieve verbetering en uitbouw van de verplaatsingsmogelijkheden is dan ook een belangrijk uitgangspunt. De hierna geformuleerde beleidselementen moeten dit uitgangspunt ondersteunen:

- Opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer;



Figuur 17: Gewenste structuur

De volgende selectie wordt voorgesteld:

- ➔ Hoofdwegen In het RSV is de E403 (A17) Brugge-Kortrijk als hoofdweg geselecteerd.

- ➔ Primaire wegen Op het grondgebied van Izegem is de N36 tussen de A17 tot het kruispunt Krekelmotestraat/Leenstraat geselecteerd als primaire weg type II. Rechtstreekse toegangen zijn uit den boze op dit type wegen. Een gescheiden verkeersafwikkeling is verplicht.

- ➔ Secundaire wegen Het provinciaal ruimtelijk structuurplan heeft het vervolg van de N36 richting A17 tot aan de N43 in Harelbeke aangeduid als secundaire weg type I. Secundaire wegen zijn wegen met een verbindingsfunctie en verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau. Ze ontsluiten gebieden naar de primaire wegen en de hoofdwegen (verzamelfunctie op bovenlokaal niveau). Ze staan daarnaast ook op lokaal niveau in voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langheen de weg (toegang geven). Ze zijn niet van gewestelijk belang. Als inrichting voor de N36 wordt gedacht aan het voorzien van ventwegen, die het lokaal verkeer moeten opvangen, naast een 2x1-weg gericht op het doorgaand verkeer. Het aantal knooppunten wordt teruggebracht tot drie kruispunten ter hoogte van de Kortrijksestraat, de Burgemeester Vandenbogaerdelaan en de Krekelmotestraat.

- ➔ Lokale wegen type I
  - Ardooisestraat
  - Gentseheerweg
  - Meensesteenweg
  - Leenstraat

Uitwerken van een gewenst Fietsroutenetwerk

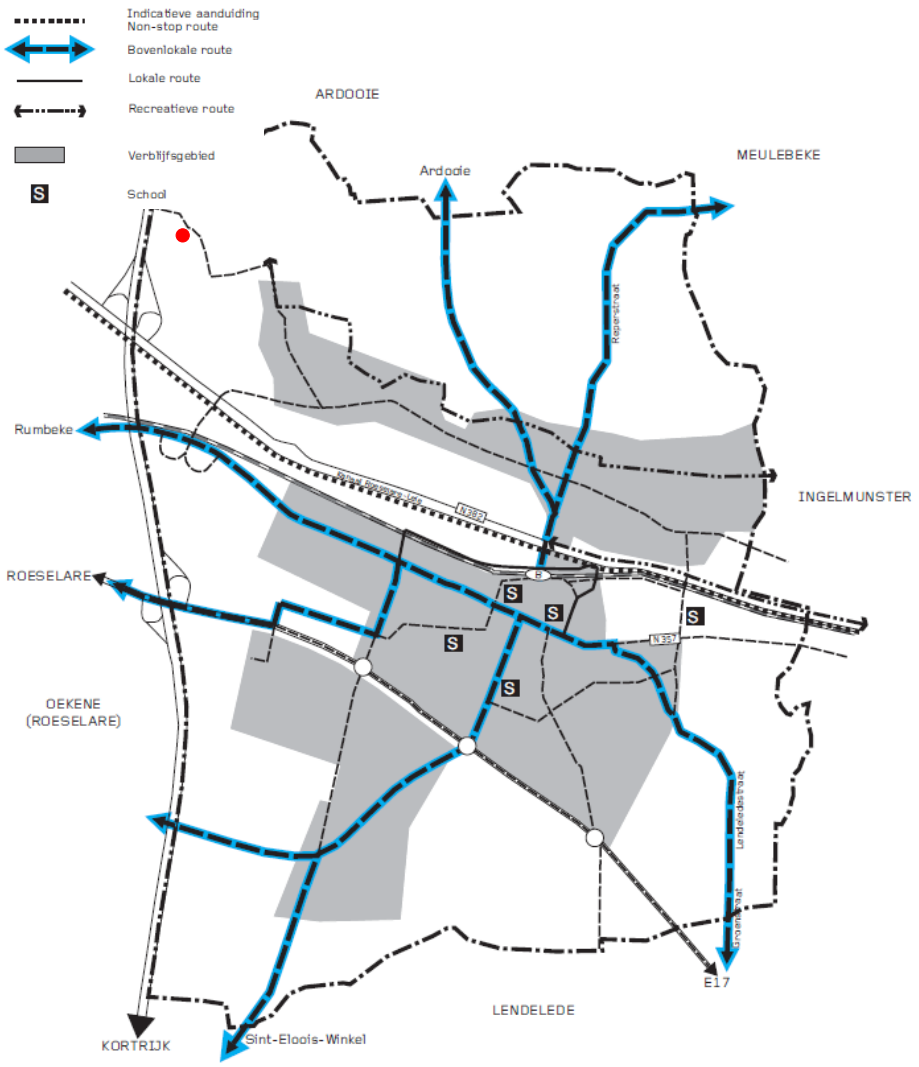
Het fietsnetwerk is erop gericht om veilige fietsverbindingen te realiseren tussen de verschillende woonkernen van Izegem en de naburig gelegen gemeenten. De bovenlokale fietsroutes werden geselecteerd in het kader van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk door de provincie. De lokale fietsroutes verkleinen de mazen van het fietsroutenetwerk.

Daarnaast heeft de provincie de volgende bovenlokale fietsroutes geselecteerd, nl.:

- de verbinding Ardooisestraat – Vijfwegenstraat - Centrale Brug – Nieuwstraat - Baron De Pélichystraat - Burgemeester VandenBogaerdelaan - Meensesteenweg als verbinding van Izegem van en naar Ardooie en Sint-Eloois-Winkel. De route zorgt eveneens voor een verbinding tussen het centrum van Izegem en Kachtem en Emelgem en voor een verbinding van de wijk Bosmolens met het centrum van Izegem;
- de N357: Roeselaarsestraat-Gentsestraat als verbinding van het centrum van Izegem van en naar Roeselare;
- De route vanuit het centrum van Izegem richting nieuwe kliniek te Roeselare: Krekelmotestraat - fietsweg langs Frunpark – nieuwe Heibrugstraat – fietstunnel onder Ambachtenstraat en N36 – Molstraat – Weststraat – brug over A17
- Route richting Meulebeke via Reperstraat – Meulebeeksestraat
- Route richting Lendelede via de Lendeleedsestraat – Groenstraat (grondgebied Lendelede) in vervanging van de Kortrijksestraat

Verder worden er nog enkele lokale routes geselecteerd, nl.:

- de as Kanaalstraat-Brug Kachtem-Rumbeeksestraat-Kachtemsestraat-Baronstraat-Ingelmunstersestraat zorgt enerzijds voor de verbinding van Kachtem en Emelgem onderling en anderzijds voor de verbinding van deze twee kernen naar Roeselare en Ingelmunster;
- de verbinding Hogestraat – Rhodesstraat;
- de Dirk Martenslaan, Stationsstraat, Kruisstraat en Marktstraat in het centrum van Izegem;
- de N357 Gentseheerweg richting Ingelmunster;
- de Schoolstraat-Slagmeersenstraat;
- de Vlietmanstraat-Italianenlaan;
- de verbinding Leenstraat - Krekelmotestraat; de N36



Figuur 18: Gewenste fietsroutenetwerk

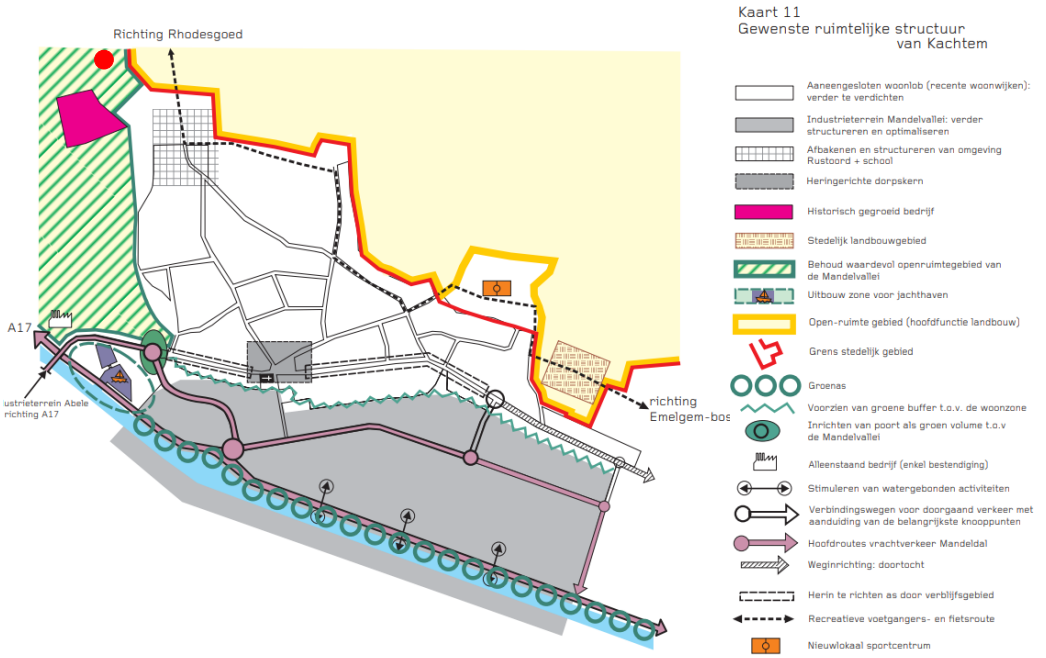
4. <u>De gewenste structuur van Kachtem</u>

De gewenste ruimtelijke structuur van Kachtem is vooral gericht op het wonen en het creëren van een aangename woonomgeving aan de rand van het (kern)stedelijk gebied van Izegem.

De omgeving van de school en het rustoord vormt de uiterste bebouwing van Kachtem, richting Rhodesgoed. Aangezien dit ongestructureerde gebied aan de westzijde wordt begrensd door agrarisch gebied moet hier extra aandacht worden besteed aan de relatie open/gesloten. Aan de oostkant sluiten de achterkant van de school en het rustoord aan op de in ontwikkeling zijnde woonzone langs de Hondmertjesstraat tot aan de Pater Ver Eeckestraat.

De westelijke grens wordt bepaald door de Elf-Julistraat. De weg vormt de scheiding tussen de bebouwde ruimte en een agrarisch gebied dat als bouwvrij agrarisch gebied is aangeduid in de gewenste natuurlijke structuur. Elke andere bestaande functie (wonen, bedrijvigheid) wordt aan strikte stedenbouwkundige voorwaarden onderworpen. Bijkomende bewoning en/of bedrijvigheid wordt gemeden en enkel zachte recreatie wordt toegelaten. Vooral het beboste gebied rond het Rhodesgoed komt hiervoor in aanmerking.

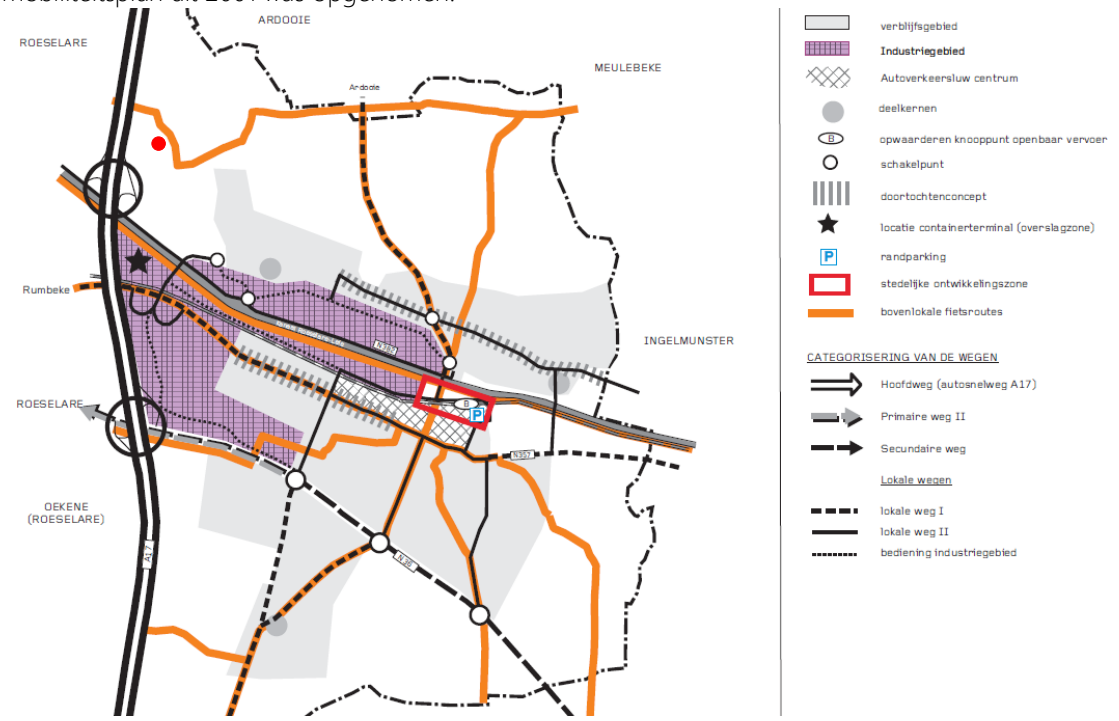
Door het voorzien van een recreatieve voetgangers- en fietsroute kan het natuurgebied rond het Rhodesgoed verbonden worden met Emelgembos en verder richting de recreatieve groenzone langs het kanaal tussen Emelgem en Izegem. Er wordt voorgesteld het bestaande pad tussen het rustoord en de Pater Ver Eeckestraat verder uit te bouwen. Deze route zal ook toegang bieden tot de sportvelden. Verder kan een fiets- en voetgangerspad worden aangelegd tussen de Egaalstraat en de Ardooisestraat, van waaruit men vlot het recreatiecentrum van Emelgem kan bereiken. Op die manier kan tevens een alternatieve en veilige voetgangers-en fietsroute worden aangeboden naast het fietspad langs de verkeersas Kachtemsestraat-Baronstraat.



Figuur 19: Gewenste structuur Izegem (deel tussen kanaal en N36) - GRS

3.3.2 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan van Izegem (d.d. 02.02.2001 met herziening d.d. 23.01.2012) mikt de komende jaren op het scenario 'afbouw centrale brug' dat reeds in de synthesenota van het eerste mobiliteitsplan uit 2001 was opgenomen.



Figuur 20: Duurzaam beleidsscenario (mobiliteitsplan)

Izegem heeft van oudsher een industrieel karakter, wat de stad in eerste instantie te danken heeft aan de ligging in de Mandelvallei. Hierdoor groeide de plattelandsgemeente Izegem door de eeuwen heen uit tot een kleine stad. Later kon de stad deze positie als aantrekkelijke vestigingsplaats voor industrieën handhaven door de verdere uitbouw van de verkeersinfrastructuur in de nabijheid van het centrum. De aanleg van het spoor en het kanaal, maar vooral de uitbreiding van het wegennet zorgen ervoor dat Izegem vlot bereikbaar is voor de verschillende verkeersmodi.

Izegem is hierdoor uitgegroeid tot een stedelijk gebied dat gekenmerkt wordt door een grote verwevenheid tussen het wonen en ambachtelijke activiteiten. De globale toekomstvisie bestaat erin deze economische en demografische dynamiek verder te ondersteunen, maar dan meer gestructureerd en rekening houdende met de ganse ruimtelijke context van de stad. Izegem wenst vooral een aantrekkelijke woongemeente te worden. Vanuit bovenstaande overtuiging werd de volgende slagzin voor Izegem geformuleerd:

IZEGEM: "een dynamische woon- en werkpool binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare".

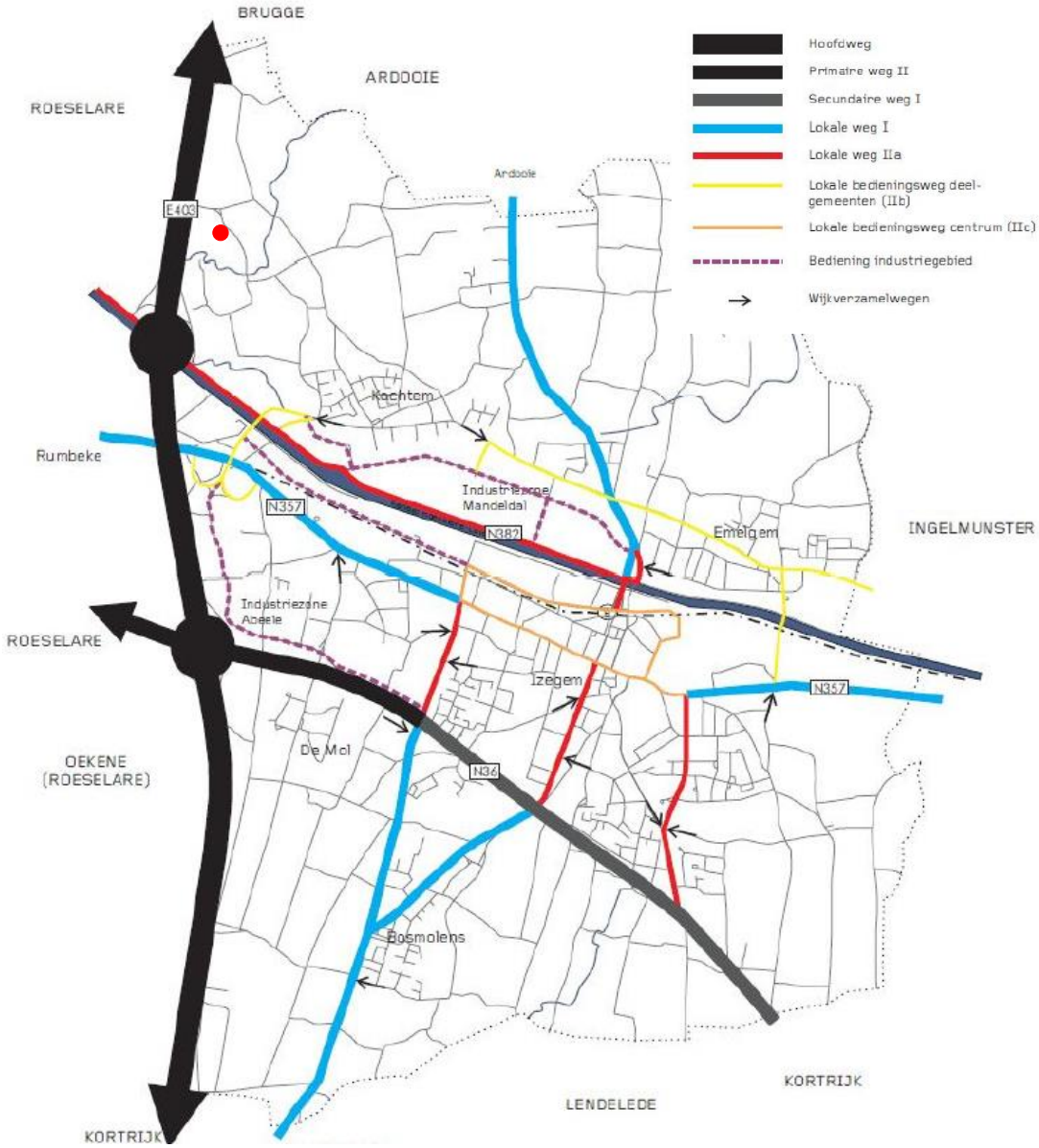
Uitgaande van deze vooropgestelde toekomstvisie worden vijf basisdoelstellingen vooropgesteld:

1. Herwaarderen van de woon- en leefomgeving
2. Behoud en ondersteunen van de dynamiek
3. Verbeteren van de kwaliteit en de leesbaarheid van de open ruimte
4. Behouden van de bereikbaarheid over weg, spoor en water
5. Verhogen van de verkeersleefbaarheid

Categorisering van het wegennet

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bestaat één van de doelstellingen m.b.t. de mobiliteit uit het optimaliseren van het wegennet. Deze optimalisatie houdt een functionele categorisering van het wegennet in. De categorisering is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie (bereikbaarheid of leefbaarheid). Deze respecteert een hiërarchie gaande van hoofdwegen, primaire, secundaire en lokale wegen.

De volgende selectie wordt voorgesteld:



Figuur 21: Voorstel categorisering wegen (mobiliteitsplan Izegem)

1. Hoofdwegen
   In het RSV is de E403(A17) Brugge-Kortrijk geselecteerd als hoofdweg.

2. Primaire wegen
   Op het grondgebied van Izegem is de N36 tussen de A17 tot het kruispunt Krekelmotestraat/Leenstraat geselecteerd als primaire weg type II. Rechtstreekse toegangen zijn uit den boze op dit type van wegen. Een gescheiden verkeersafwikkeling is verplicht.

3. Secundaire wegen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan heeft het vervolg van de N36 richting E17 tot aan de N43 in Harelbeke aangeduid als secundaire weg type I. Secundaire wegen zijn wegen met een verbindingsfunctie en verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau. Ze ontsluiten gebieden naar de primaire wegen en de hoofdwegen (verzamelfunctie op bovenlokaal niveau). Ze staan daarnaast ook op lokaal niveau in voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langsheen de weg (toegang geven). Ze zijn niet van gewestelijk belang. De secundaire weg vertoont de kenmerken van een weg (2x1 of 2x2) waarvan het verkeer niet noodzakelijk een gescheiden verkeersafwikkeling heeft (behalve buiten de bebouwde kom). De N36 zorgt voor de ontsluiting van de verschillende gemeenten langsheen het kanaal Roeselare-Leie. In die zin dient het verkeer tussen Ingelmunster en Roeselare te verlopen via de N50 – N36 en niet via het centrum van Izegem of Emelgem-Kachtem.

4. Lokale wegen

Lokale wegen zijn wegen waar het verzamelen en toegang geven de belangrijkste functie is en zijn aldus niet van gewestelijk belang. Zij kennen in principe geen doorgaande functie en zorgen uitsluitend voor de plaatselijke ontsluiting van de kernen en woonstraten. Op de lokale wegen gaan de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelsnelheid. De inrichting is een 2x1-weg met gemengde verkeersafwikkeling met eventueel fietspaden buiten de bebouwde kom.

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale wegen:

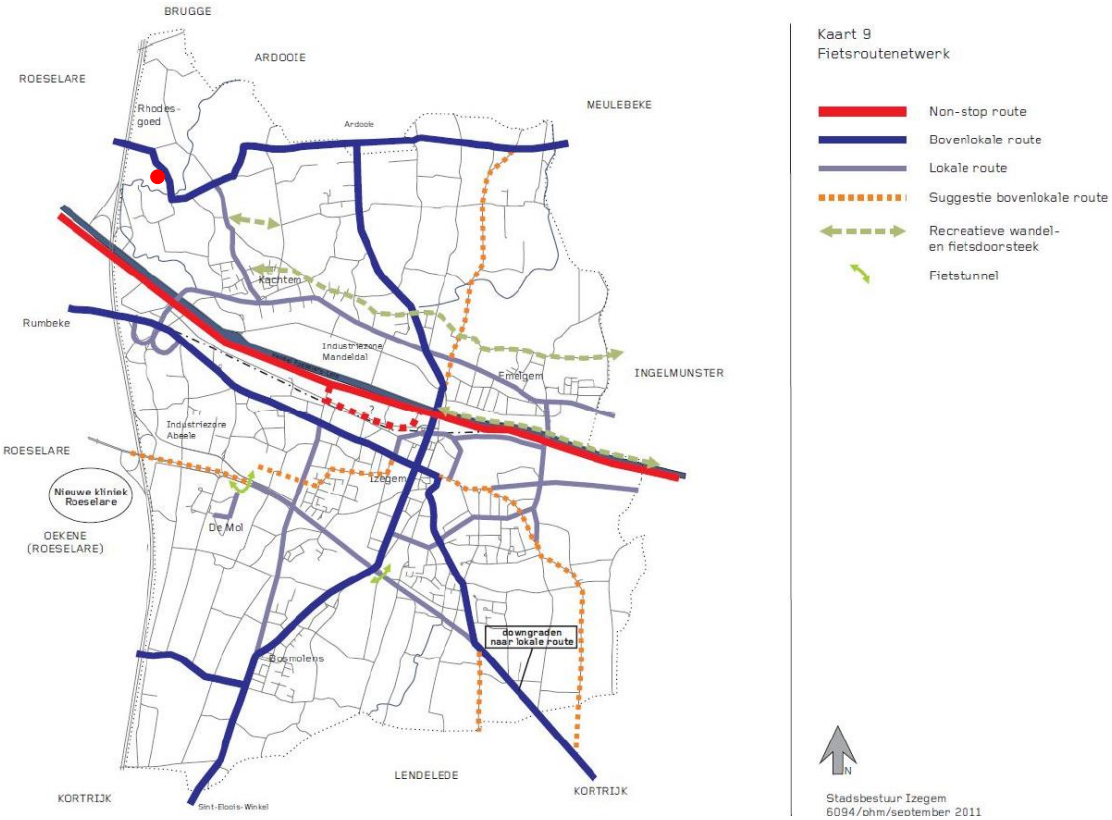
- *Lokale wegen type I: verbinding met de buurtgemeenten*
  - Meensesteenweg en Leenstraat, richting Sint-Eloois-Winkel
  - Vijfwegenstraat – Ardooisestraat, richting Ardooie
  - Gentseheerweg (onderdeel van de N357), richting Ingelmunster
  - Roeselaarsestraat (onderdeel van de N357), richting Rumbeke

- *Lokale wegen type II*
  a) Ontsluiting van het centrum
  b) Ontsluiting deelgemeenten
  c) Bediening van het centrum
  d) Wijkverzamelwegen
     - Vlietmanstraat

- *Lokale wegen type III*
  - Alle andere wegen (gemengd verkeer max. 5m wegbreedte)

3.3.2.1 Fietsnetwerk

Het fietsnetwerk is erop gericht om veilige fietsverbindingen te realiseren tussen de verschillende woonkernen van Izegem en de naburig gelegen gemeenten. De bovenlokale fietsroutes werden geselecteerd in het kader van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. De lokale fietsroutes verkleinen de mazen van het fietsroutenetwerk.



Figuur 22: Fietsroutenetwerk - mobiliteitsplan

- Bovenlokale fietsroutes
  - De Mezegemstraat, richting Manestraat, richting Lijsterstraat en Meulebeeksestraat;
  - De N357: Roeselaarsestraat als verbinding van het centrum van Izegem van en naar Roeselare

- Voorgestelde suggesties van nieuwe bovenlokale fietsroutes:
  - De route vanuit het centrum van Izegem richting nieuwe kliniek te Roeselare: Ommegangstraat – H.Hartstraat – K. Cardijnlaan – fietsdoorsteek naar Krekelmotestraat – fietsweg langs Frunpark – nieuwe Heibrugstraat – fietstunnel onder Ambachtenstraat en N36 – Molstraat – Weststraat – brug over A17
  - Route richting Lendelede via Gentsestraat - Lendeleedsestraat – Groenstraat (grondgebied Lendelede) en dit in vervanging van de bovenlokale route via de N36
  - De N357 Gentseheerweg richting Ingelmunster;
  - De Vlietmanstraat-Italianenlaan
  - De N36

- Lokale fietsroutes
  - Hogestraat;
  - Gentseheerweg;
  - Vlietmanstraat;
  - Deel van de N36.

4. JURIDISCHE CONTEXT

4.1 BASISGEGEVENS

Kadasternummers plangebied	Izegem, 5de afdeling/Kachtem sectie A, nrs. 13f3, 13g3, 13p3, 13h3, 13s2, 13y en 15a.
Bestaand gebruik	De percelen worden vandaag aangewend deels als bedrijfsgrond, voornamelijk leegstaande bedrijfsgebouwen, gecombineerd met drie alleenstaande woonkavels.

Tabel 2: Basisgegevens juridische context van het plangebied

4.2 VERORDENDE PLANNEN

- *Zie kaartenbundel: situering op het gewestplan*
- *Zie kaartenbundel: situering op het sBPA zonevreemde bedrijven*
- *Zie kaartenbundel: situering t.a.v. de Atlas der Buurtwegen*

Gewestplan	Cfr. Het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979 en wijzigingen) situeert het plangebied zich ongeveer voor de helft in agrarisch gebied waarbij de andere helft ingekleurd staat als woongebied met landelijk karakter.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het volledige plangebied bevindt zich binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaal stedelijk Gebied Roeselare' (d.d. 21/11/2008). Het plangebied bevindt zich in een specifieke zonering van dit gewestelijk RUP, zijnde 'Ventilus' waarbij een mogelijks hoogspanningstracé over het volledige plangebied loopt. Artikel 1 'Grenslijn regionaal stedelijk gebied Roeselare' is van toepassing.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het volledige plangebied bevindt zich binnen het provinciaal RUP "Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen", goedgekeurd op 22 juni 2017.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Algemeen Plan van Aanleg	Niet van toepassing.
Bijzondere plannen van aanleg	De zone voor bedrijvigheid valt volledig binnen het Sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven' dat werd goedgekeurd op 23 oktober 2000. Op het sectoraal BPA werden drie bestemmingszones ingekleurd en dit als: zone 1 bedrijfszone, zone 2 private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen en een zone 3 die als bufferzone moest fungeren.
Rooilijnplannen	Niet van toepassing

Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)	De zone binnen alsook rondom het plangebied worden niet aangeduid als zone voor herbevestigd agrarisch gebied.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Binnen en meteen grenzend aan de contour van het plangebied is geen bouwkundig erfgoed, beschermde monumenten, overgangszones als stads- en dorpsgezichten aanwezig. Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied en dit op een afstand in vogelvlucht van ca. 210 meter bevindt zich de Hoeve Rhodesgoed (ID: 48942) die opgenomen is binnen de inventaris als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Het RUP ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot vastgesteld bouwkundig erfgoed, beschermde - monumenten, - overgangszones, als stads- en dorpsgezichten.
Vogelrichtlijngebied	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden.
Habitatrichtlijngebied	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevinden zich geen habitatrichtlijngebieden.
VEN-IVON gebieden	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevinden zich geen VEN-IVON gebieden.
Gebieden met recht van voorkoop	Niet van toepassing
Natuurreservaten	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevinden zich geen natuurreservaten.
Bosreservaten	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevinden zich geen Bosreservaten.
Waterwingebied	Niet van toepassing
Bevaarbare waterlopen	Niet van toepassing
Onbevaarbare waterlopen	Binnen de contour van het plangebied bevinden zich geen waterlopen. Ten zuidwesten van het plangebied loopt een geklasseerde waterloop van 2de categorie. Het gaat over een open waterloop, zijnde de Roobeek.
Rooilijnen	Niet van toepassing
Buurt- en voetwegen	Binnen het plangebied komen geen buurt- en/of voetwegen voor.
Bekkenbeheersplan	Niet van toepassing

Tabel 3: Verordende plannen voor het plangebied

4.3 VERORDENINGEN

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen	• Gewestelijke verordening van 29.04.1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer; • Gewestelijke verordening van 08.07.2005 inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven; • Gewestelijke verordening van 05.06.2009 en gewijzigd op 18.02.2011 inzake toegankelijkheid; • Gewestelijke verordening van 05.07.2013 en gewijzigd op 15.07.2016 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater; • Gewestelijke verordening van 09.06.2017 inzake breedband.
Provinciale stedenbouwkundige verordeningen	• Provinciale verordening van 23.07.2008 inzake het overwelven van baangrachten.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	• Gemeentelijke verordening van 29.05.2018 inzake de woningkwaliteit (definitieve vaststelling); • Gemeentelijke verordening van 18.03.2010 inzake het plaatsen van schotelantennes (besluit tot goedkeuring); • Gemeentelijke verordening van 26.06.2014 inzake groenaanplant;

Tabel 4: Verordeningen voor het plangebied

4.4 JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.4.1 Goedgekeurde verkavelingen

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen het plangebied

4.4.2 Mobiliteit

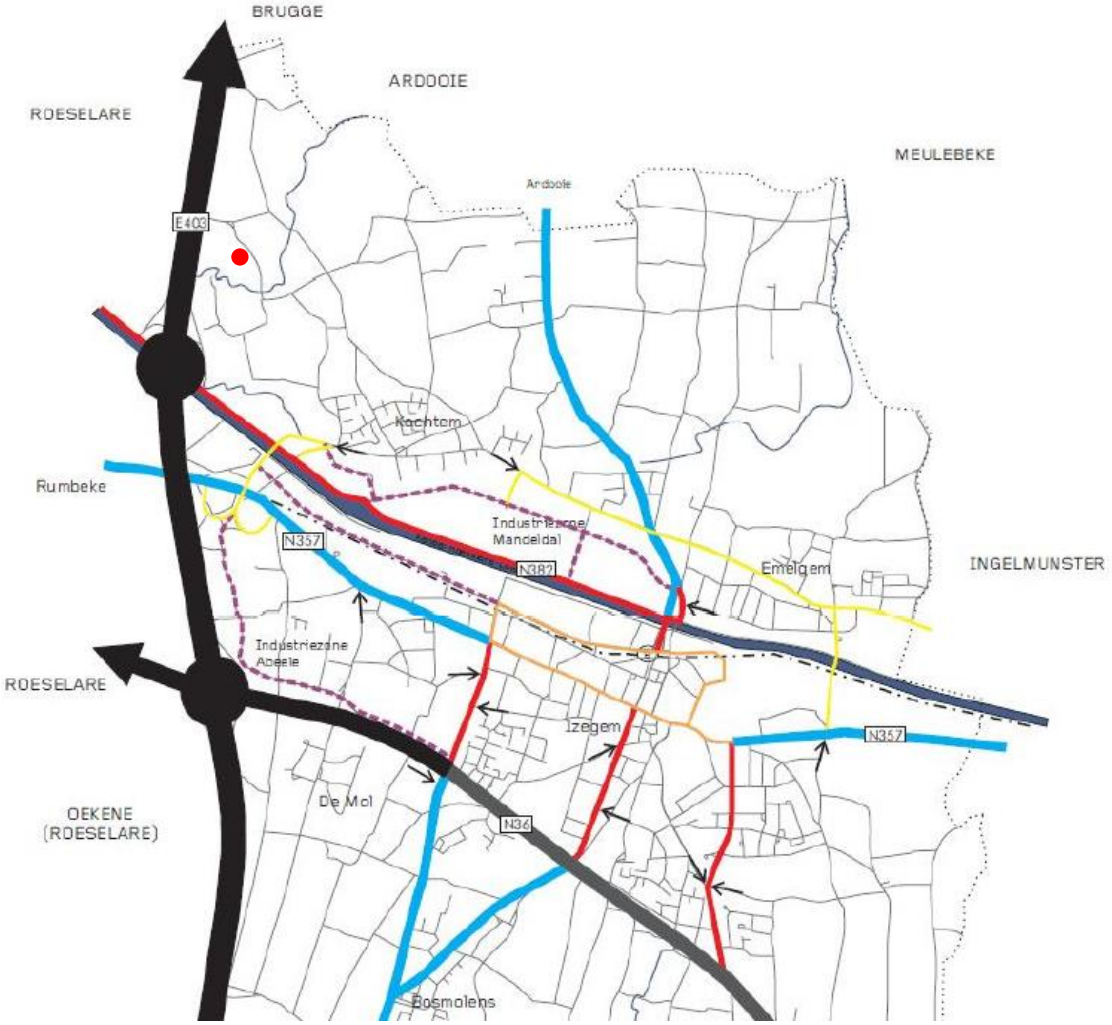
- *Zie kaartenbundel: plangebied met wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer*
- *Zie kaartenbundel: situering t.a.v. de Atlas der Buurtwegen*

4.4.2.1 Gewestwegen

Binnen -en grenzend aan- het plangebied komen er geen gewestwegen voor.

4.4.2.2 Lokale wegen

Grenzend aan het plangebied komt er één lokale weg voor. De ten noord en oost gesitueerde Mezegemstraat wordt aangeduid als lokale weg type 3. De Mezegemstraat betreft een voldoende uitgeruste landelijke weg.



Figuur 23: Gewenste verkeersstructuur (Categorisering), GRS Izegem

4.4.2.3 Buurt- en voetwegen

Binnen en/of grenzend aan het plangebied komen geen buurt- en/of voetwegen voor.

4.4.3 Water

- *Zie kaartenbundel: situering t.a.v. overstromingsgevoelige gebieden*

Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen beschermingszones voor grondwaterwinning voor.
Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen geen bevaarbare en/of onbevaarbare waterlopen en grachten voor. Ten zuidwesten van het plangebied loop een geklasseerde onbevaarbare waterloop van 2de categorie. Het gaat over een open waterloop, zijnde de Roobeek.
Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	De contour van het plangebied valt niet binnen een overstromingsgevoelige zone. Ten zuidwesten van het plangebied, evenwijdig met de zuidwestelijke grens is een effectief overstromingsgevoelige zone gelegen.
Informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden – Fluviaal, Pluviaal en Kust (klimaatbestendige watertoets 2023)	Binnen- en grenzend aan het plangebied worden geen zones ingekleurd binnen de Fluviale en/of Kust kaart. Binnen de Pluviale kaart wordt een zeer smalle strook (ca. 3,00 meter) ten noordwesten en parallel aan de plancontour geïmpacteerd, waarbij een kleine kan op overstromingen onder klimaatsveranderingen mogelijk zou zijn.
Signaalgebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen signaalgebieden voor.

Tabel 5: Waterelementen in het plangebied

4.4.4 Erfgoed

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met bouwkundig erfgoed*
- *Zie kaartenbundel: Plangebied met landschappelijk erfgoed*
- *Zie kaartenbundel: Plangebied met archeologisch erfgoed*

4.4.4.1 Bouwkundig erfgoed

Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen en meteen grenzend aan de contour van het plangebied is geen bouwkundig erfgoed, beschermde monumenten, overgangszones als stads- en dorpsgezichten aanwezig. Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied en dit op een afstand in vogelvlucht van ca. 210 meter bevindt zich de Hoeve Rhodesgoed (ID: 48942) die opgenomen is binnen de inventaris als vastgesteld bouwkundig erfgoed.
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten voor. Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Tabel 6: Bouwkundig erfgoed in het plangebied

4.4.4.2 Landschappelijk erfgoed

Vastgestelde Inventaris Houtige Beplantingen met Erfgoedwaarde en Inventaris Historische Tuinen en Parken (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen elementen voor uit de Vastgestelde Inventaris Houtige Beplantingen met Erfgoedwaarde en de Inventaris Historische Tuinen en Parken.
Vastgestelde landschapsatlas (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen elementen voor uit de Vastgestelde landschapsatlas.
Beschermde landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen beschermde landschappen voor.

Tabel 7: Landschappelijk erfgoed in het plangebied

4.4.4.3 Archeologisch erfgoed

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (Vaststelling d.d. 01.01.2017 door agentschap Onroerend Erfgoed)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen gebieden voor waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Vastgestelde inventaris archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen elementen voor uit de Vastgestelde inventaris archeologische zones.
Beschermde archeologische sites (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- de het plangebied komen er geen beschermde archeologische sites voor.

Tabel 8: Archeologisch erfgoed in het plangebied

4.4.5 Natuur

- *Zie kaartenbundel: Erfgoed – Situering t.a.v. Natura 2000 en Ven-gebieden*
- *Zie kaartenbundel: Erfgoed – Situering t.a.v. bos- en natuurreservaten*

4.4.5.1 Internationaal of Europees niveau

Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen er geen habitatrichtlijngebieden voor.
Ramsar-gebieden (internationale Ramsar-conventie 1971)	Binnen een straal van 2 km van het plangebied komen er geen Ramsar-gebieden voor.
Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Binnen een straal van 2 km van het plangebied komen er geen Vogelrichtlijngebieden voor.

Tabel 9: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied

4.4.5.2 Vlaams niveau

Historisch permanente graslanden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen twee Historisch permanente graslanden voor Binnen de contour van het plangebied bevinden zich geen historisch permante graslanden. De meest nabije gelegen zone situeert zich ten noordoosten van het plangebied en maakt deel uit van het Rhodesgoed bos. De zone die op ca. 650 meter (in vogelvlucht gemeten) ligt ten opzichte van het plangebied wordt aangeduid met 'verbod op wijzigen natuurwetgeving'. Het tweede, meer zuidelijk gelegen zone bevindt zich langsheen het kanaal Roeselare-Leie en ligt op ca. 900 meter (in vogelvlucht) ten opzicht van het plangebied. Deze langgerekte strook wordt aangeduid met een 'natuurvergunningsplicht'. Voor de bovenvermelde zones is het verboden deze zones te wijzigen, zowel mechanisch, chemisch als door afbranden. Er is ook een verbod om het reliëf te wijzigen of om er door te zaaien.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevinden zich geen VEN-IVON gebieden.
Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen er geen bosreservaten voor.
Beschermde duinen (Duinendecreet 1993 actueel ingewerkt in het decreet betreffende Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen er geen beschermde duinen voor.
Natuurreservaten (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied komen er geen natuurreservaten voor.

Tabel 10: Vlaamse beschermingszones in het plangebied

5. PLANOPTIES

5.1 RUIMTELIJKE MOTIVATIE

Zie deel 2 voor de situering, beschrijving van de omgevingsfactoren en afbakening van het plangebied.

Figuur 24: Situering en aanduiding contour plangebied op de luchtfoto

5.1.1 Behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven

De behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven is groot. Beleidsmatig is het plangebied onderdeel van het regionaalstedelijk gebied en een economisch knooppunt. Het voorzien van voldoende geschikte ruimte voor bedrijvigheid is hier gewenst. Izegem wenst tegemoet te komen aan deze ruimtevraag zonder daarvoor in te grijpen in de open ruimte door bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen te gaan ontwikkelen. Dergelijke aanpak kadert volledig binnen het Vlaamse ruimtelijk beleid, cfr. vooral de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, maar evengoed de structuurplannen op de diverse niveaus.

De zoektocht naar ruimte voor lokale bedrijven werd samen met drie andere -parallel lopende- RUP's gevoerd. Volgende drie ruimtelijke uitvoeringsplannen -naast het onderhavige RUP Mezegemstraat- moeten mee zorgen voor bijkomende ruimte voor lokale bedrijven in de nabije toekomst voor stad Izegem:

- RUP Verbist (RUP_36008_214_00411_00001)
- RUP Gentseheerweg (RUP_36008_214_00412_00001)
- RUP Manegemstraat (RUP_36008_214_00413_00001)

De verdeling en afweging van de type bedrijvigheid per locatie werd locatie specifiek onderzocht. Dit werd afzonderlijk, per RUP uitgewerkt onder de 'vertaling in grafisch plan en voorschriften'.

De overgrote meerderheid van de niet-bezette bedrijventerreinen (19,80 ha van de 29,78 ha) is niet inzetbaar op middellange of lange termijn (resp. pas na 5 à 10 of 10 jaar) wegens moeilijkheden zoals bv. een waterproblematiek, bodemsanering, juridische procedure,... Verder is er 7,00 ha in reserve gehouden door bedrijven met het oog op de groei. De resterende oppervlakte kan niet ingezet worden wegens in afwijkend gebruik (1,35 ha). Van 1,63 ha is geen reden gekend voor de niet-bezetting; mogelijk heeft de versnipperde oppervlakte hiermee te maken.

De stad heeft momenteel dus geen inzetbaar aanbod bedrijfsruimte, noch zijn er betekenisvolle ontwikkelingen van bedrijfsgronden in zicht. Dat uit zich op vandaag in opstartende ondernemingen die niet anders kunnen dan ergens anders een plekje te zoeken om hun droom te realiseren, nadat ze bij de stad tevergeefs aanklopten op zoek naar een locatie in Izegem. Ook gevestigde waarden moeten tegen hun zin vertrekken om ergens anders hun groeiverhaal te realiseren.

Deze situatie is voor de stad Izegem, met een rijke geschiedenis van ondernemerschap, niet aanvaardbaar. De stad zet daarom stappen om op een duurzame wijze bedrijfsruimte te voorzien. Er wordt conform de strategische visie van het BRV volop ingezet op reconversie/optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen (ongeacht de actuele planologische bestemming ervan).

Deze ruimte voor lokale activiteiten kan (o.a.) gerealiseerd worden ter hoogte van inactieve grootschaliger bedrijventerreinen op voorwaarde van een degelijke inpassing in de omgeving, in het bijzonder wat de woonfunctie betreft. Daarnaast moet bij de ruimtelijke (her-)ontwikkeling van deze zones rekening worden gehouden met het landschappelijk-visueel aspect en de ontsluiting.

Vanuit het programma van ontwikkeling van lokale bedrijvigheid wordt op basis van de grondige kennis van de plaatselijke situatie, rekening houdende met de eventuele randvoorwaarden komende vanuit de milieubeoordeling, een set van ruimtelijke concepten/inrichtingsprincipes uitgewerkt. Op basis daarvan wordt dan een concrete inrichting van het gebied uitgewerkt, waarover dan het planproces verder wordt gevoerd.

De Mezegemstraat kan gezien de vlotte ontsluiting richting Kachtemsestraat, Rumbeeksegravier en Graankaai (met aantakking op E403) in aanmerking komen voor bedrijfsactiviteit. Voor woonontwikkelingen zijn geschiktere locaties in de stadskern met een kortere afstand tot de verschillende voorzieningen en het openbaar vervoer. Het is niet langer wenselijk één grote regionale industriële activiteit (cfr. Schramme) te voorzien maar de bedrijvigheid af te stemmen op de lokale context er kleinere lokale bedrijvigheid te voorzien op maat van de omgeving.

5.1.2 Toetsing aan de plannings- en beleidscontext

Bestaand is het plangebied feitelijk ingevuld met de gebouwen van de voormalige bedrijvensite Schramme, waarvan de activiteit is stopgezet. De gebouwen en constructies zijn verouderd, hoofdzakelijk niet inzetbaar voor andere functies, vormen landschappelijk-visueel een storende korrel, nieuwe grootschalige en/of industriële activiteit is gezien de nabijheid van een woonconcentratie en de ligging in buiten de het stadscentrum of dorpskern niet gewenst.

Planologisch is het plangebied in het sectorale BPA Zonevreemde Bedrijven (d.d. 23 oktober 2000) reeds gedeeltelijk bestemd als bedrijvenzone en zone voor parkeren, toeritten en laden en lossen. Het woonlint langs de Mezegemstraat en het onbebouwde deel in het noorden van het plangebied worden geordend volgens het gewestplan, als respectievelijk woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

Gelet op de bestaande bestemming van het terrein en ligging van het plangebied is het ontwikkelen van een bijkomende verkaveling op deze locatie allerminst door het stadsbestuur gewenst. Dit zou ingaan tegen het stedelijk beleid dat Izegem voert waarbij wordt ingezet op versterking van het stadscentrum en de dorpskernen. Deze site behoort daar niet toe en ligt relatief afgelegen t.o.v. de belangrijke knooppunten en voorzieningen van de stad. Bovendien wordt vastgesteld dat op grondgebied Izegem actueel reeds een uitgebreid woonaanbod beschikbaar is én dat nog heel wat bijkomende woongelegenheden recent vergund werden en op korte termijn op de markt zullen komen.

De ruimte voor lokale en kleinschalige bedrijvigheid daarentegen is enorm schaars. Zie ook de algemene planopzet en de onderbouwing van deze behoefte in bovenstaande paragraaf. Hoewel de actuele bestemming van de site reeds bedrijvenzone is, vormen de blijvende noden aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en daarbij horende gewenste ruimtelijke indeling van het plangebied, voor een nood tot het opmaken van een RUP dat toelaat de ruimte van de bestaande bedrijvenzone en toebehoren anders te gaan inrichten.

De feitelijke toestand en juridisch planologische context, de historiek van het plangebied, ligging in de nabijheid van de industriezone van Roeselare en de E403 zijn stevige aanknopingspunten om een stukje van de behoefte aan bedrijfsruimte van de stad hier te kunnen invullen. Hoewel met de aanwezige bebouwing op zich niet veel kan worden aangevangen en de site dus grotendeels gesaneerd zal moeten worden, is de ligging gunstig en kan mits voldoende aandacht voor de integratie van de bedrijvigheid in de wooncontext een goede ruimtelijke ontwikkeling worden uitgewerkt.

Gelet op de ligging binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied van Roeselare is het reconversiekader uit het PRS West-Vlaanderen hier van toepassing. Onderstaande worden de 4 ruimtelijke principes voor reconversie getoetst aan voorliggend project:

- Opvangen noden binnen de gemeente:
  Er is een duidelijke nood aan ruimte voor lokale en kleinschalige bedrijven in Izegem. Die nood wordt aangetoond en beargumenteerd in voorgaande paragraaf.
- In relatie met de visie binnen het GRS:
  In het GRS zijn voor voorliggend plangebied geen opties geformuleerd betreffend een reconversieproject. In desgevallende situatie is het beleidskader uit PRS W-V van toepassing en is hiervoor geen herziening van het GRS nodig.
- Functies maximaal verweven
  Gelet op de ligging buiten het stadscentrum of een dorpskern is een invulling met bijkomende ruimte voor wonen niet gewenst. Het stedelijk beleid van Izegem bestaat erin om in te zetten op een versterking van het stadscentrum en de dorpskernen. Bovendien is er geen actuele aantoonbare nood aan bijkomend wonen aanwezig binnen de stad.
- Kwalitatieve invulling staat centraal
  De huidige site is leegstaand en raakt in verval. Door het terrein een nieuwe invulling te geven zal dit zonder meer een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de feitelijke toestand. De ecologische impact wordt conform de geldende wetgeving zo beperkt mogelijk gehouden. De nodige garanties hierover (waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik,...) zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggende RUP.
  Door in te zetten op lokale en kleinschalige bedrijvigheid, die verweefbaar is met het aangrenzende woonlint en de omliggende open ruimte zal de schaal van bebouwingsconcentratie en -typologie beperkt blijven.
  Gelet op de omliggende open ruimte, nabijheid van het natuur- en recreatiedomein Rhodesgoed is de nood aan wijkgroen en/of speelruimte voor de omliggende bewoning niet van toepassing op dit plangebied. Wel zal er maximale aandacht gaan naar de landschappelijke integratie (zie onderstaand concept 'Landschappelijke integratie') van de bedrijvigheid door middel van een groen-/bufferzone.

5.2 CONCEPTEN

De volgende concepten worden ingezet om een eenduidige visie te vormen over de gewenste ontwikkeling van het plangebied. De hieronder geformuleerde principes kunnen dan doorvertaald worden naar een inrichtingsschets die verder evolueert naar een inrichtingsplan.

Er moet voorzien worden in een duurzame en inpasbare typologie

Als er over typologie gesproken wordt gaat het om het realiseren van functionele bedrijfsgebouwen, de schaal en de uiterlijke verschijningsvorm. Het gaat dus zowel over de duurzaamheid, de flexibiliteit van de gebouwen maar ook de stedenbouwkundige inpasbaarheid binnen de omgeving (bouwhoogtes, architectuur, kwaliteit, etc.) en het ruimtelijk rendement. Er moet rekening worden gehouden met eventuele ondergeschikte functies – al dan niet gemeenschappelijk – zoals ruimte voor (bedrijfseigen en aan de bedrijvigheid ondergeschikte) toonzalen en kantoren, .

De verkeersafwikkeling gebeurt op een veilige en duurzame manier

De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt veilig ingericht en houdt rekening met de lokale verkeerssituatie. Er wordt voorzien in toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer, waarbij de nodige faciliteiten voor bv. stallen en laden van elektrische fietsen ingepland worden. De interne circulatie wordt veilig, duidelijk leesbaar en flexibel uitgewerkt. Parkeren en laden en lossen wordt gebundeld.

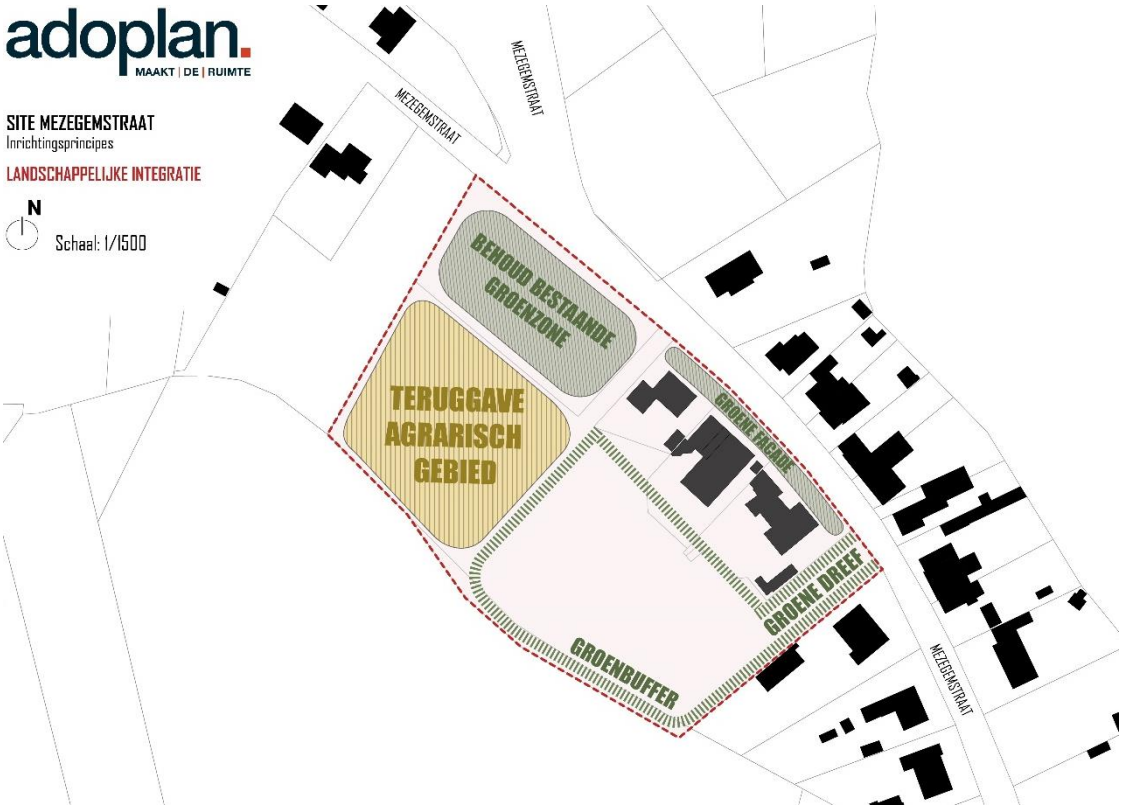
De bedrijvigheid moet correct landschappelijk geïntegreerd worden

Landschappelijke integratie betreft de inpasbaarheid van de toekomstige invulling in zijn specifieke woonomgeving. Het afzomen en aansluiten op bestaande structuren aan de kant van de open ruimte, beperken van de visuele impact, de realisatie van een kwalitatief straatbeeld zijn allemaal zaken die onder de term landschappelijke integratie vallen.

Via de hierboven aangehaalde principes wordt een aanzet tot inrichting geformuleerd.

5.2.1 Landschappelijke integratie

De landschappelijke integratie binnen deelgebied 'Mezegemstraat' kan op diverse manieren geïntegreerd worden zijnde; door groenbuffers te voorzien, een groene façade langsheen de straatzijde in te richten, het behoud van de groene zone en een zone die kan ingenomen worden en aansluiten op het omliggende landbouwareaal.



Figuur 25: Visualisatie van de planoptie: landschappelijke integratie

<u>Behoud bestaande groenzone:</u> Het meest noordelijke deel van het plangebied wordt de dag van vandaag gekenmerkt door extensief grasland, omzoomd met een gelaagde struikvormige begroeiing. Het groene straatbeeld dient men te behouden en wordt mee gezien als belangrijke schakel binnen de landschappelijke integratie van het volledige plangebied.

<u>Teruggave agrarisch gebied:</u> het aanwezige grasland ter hoogte van de westelijke uithoek wordt verder uitgebreid. De aanwezige constructies en verharde oppervlakte binnen de aangeduide zone wordt teruggegeven aan de landbouw. De omliggende agrarisch percelen worden dus aangevuld met ca. 2.000 vierkante meter landbouwgrond. Op die manier is het mogelijk om het afgebakende agrarische gebied op het gewestplan terug te herstellen.

<u>Groene façade:</u> het is de bedoeling om het groene straatbeeld, hoe het nu ook aangewend wordt te behouden en mogelijks in de toekomst te versterken. De eerste strook parallel aan de Mezegemstraat blijft gevrijwaard van bebouwing en moet bijdragen tot de vergroening van het straatprofiel. De huidige voortuinen zorgen voor een voldoende groene façade maar dient dus in de toekomst aangehouden te worden.

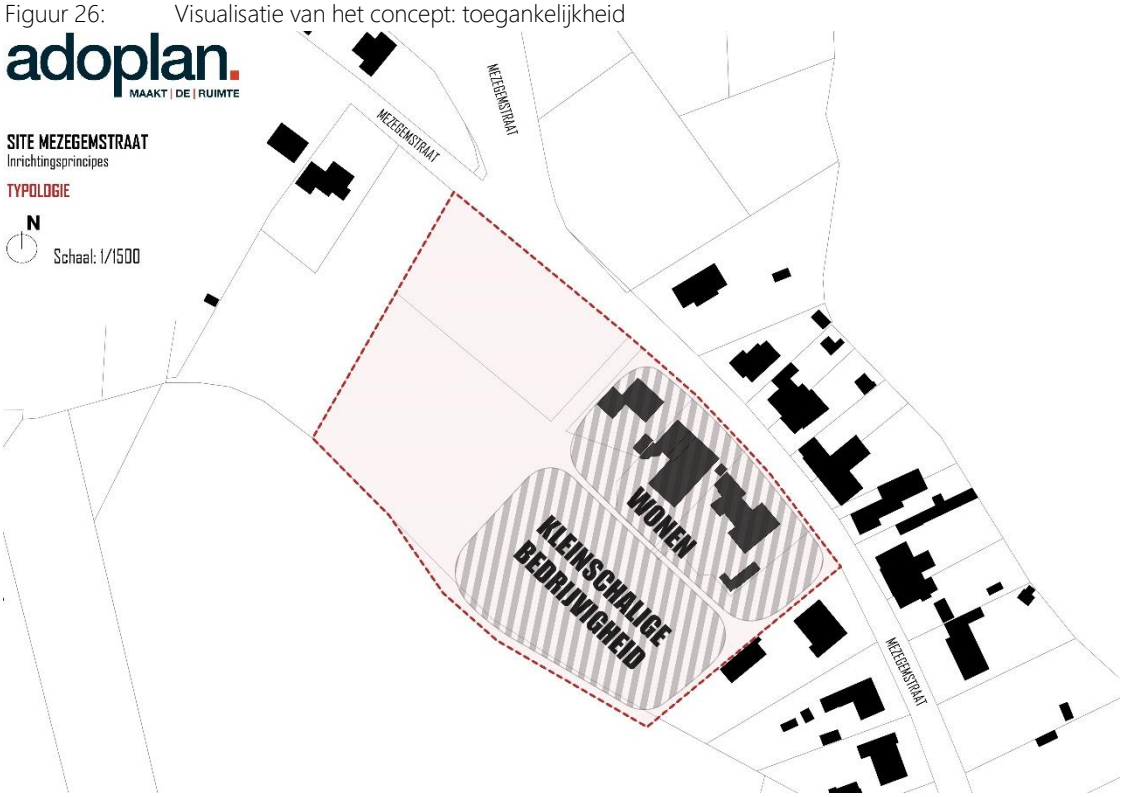
<u>Groenbuffer</u>: op het plan wordt een groenbuffer voorzien langsheen de overige contour van het plangebied, alsook langsheen de woongerelateerde percelen. Het is dan ook de bedoeling dat de bestaande woningen alsook de overgang tussen de verschillende bestemming binnen het plangebied telkens worden voorzien van een groenbuffer. Als de huidige bewoning aangehouden wordt dan dient ook een groenbuffer aangelegd te worden tussen de woon- en werkgerelateerde percelen.

5.2.2 Typologie

Onder het concept typologie kunnen de verschillende verschijningsvormen ondergebracht worden. Binnen het RUP 'Mezegemstraat' wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Wonen
- Kleinschalige bedrijvigheid

Figuur 26: Visualisatie van het concept: toegankelijkheid

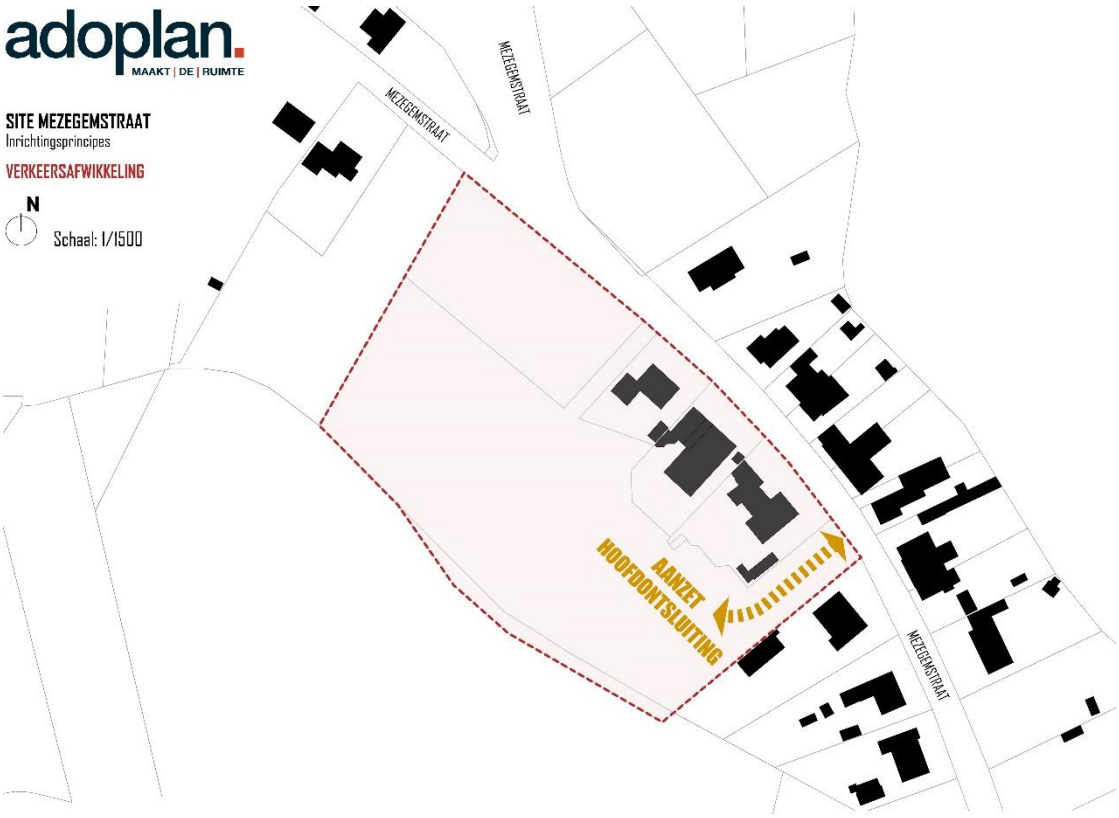


Wonen: De bestaande woningen blijven in eerste instantie behouden en kunnen ook op die manier blijven bestaan. Door het herbekijken van de volledige zone, zijnde de plancontour van het voorliggende RUP is het mogelijk om na te denken hoe het bestaande woningbestand naadloos kan aansluiten op de achterliggende bedrijvigheid. Binnen de planopties wordt voorgesteld om de bestaande woningen in de toekomst te faciliteren met een atelierruimte aan de achterzijde van de woningen. Voorgestelde atelierwoningen kunnen dan ook aan de achterzijde ontsloten worden.

Kleinschalige bedrijvigheid: Binnen de achterliggende zone is het mogelijk om kleinschalige bedrijvigheid te oriënteren binnen de bijna volledige voormalige gebruikte bedrijfsoppervlakte. De kleinschalige bedrijvigheid kan op maat van stad Izegem ingevuld worden waarbij voldoende rekening moet gehouden worden met de kwaliteit van ontwikkeling.

5.2.3 Verkeersafwikkeling

Het laatste concept gaat dieper in op de circulatie binnen het plangebied maar ook de in- en uitrit wordt verder bekeken. Binnen het RUP 'Mezegemstraat kan er gesproken worden over een hoofdontsluiting die het plangebied bereikbaar maakt met de omgeving. Daarnaast dient een interne ontsluiting ervoor te zorgen dat de diverse typologieën samen kunnen functioneren zonder overlast te generen op de openbare weg.

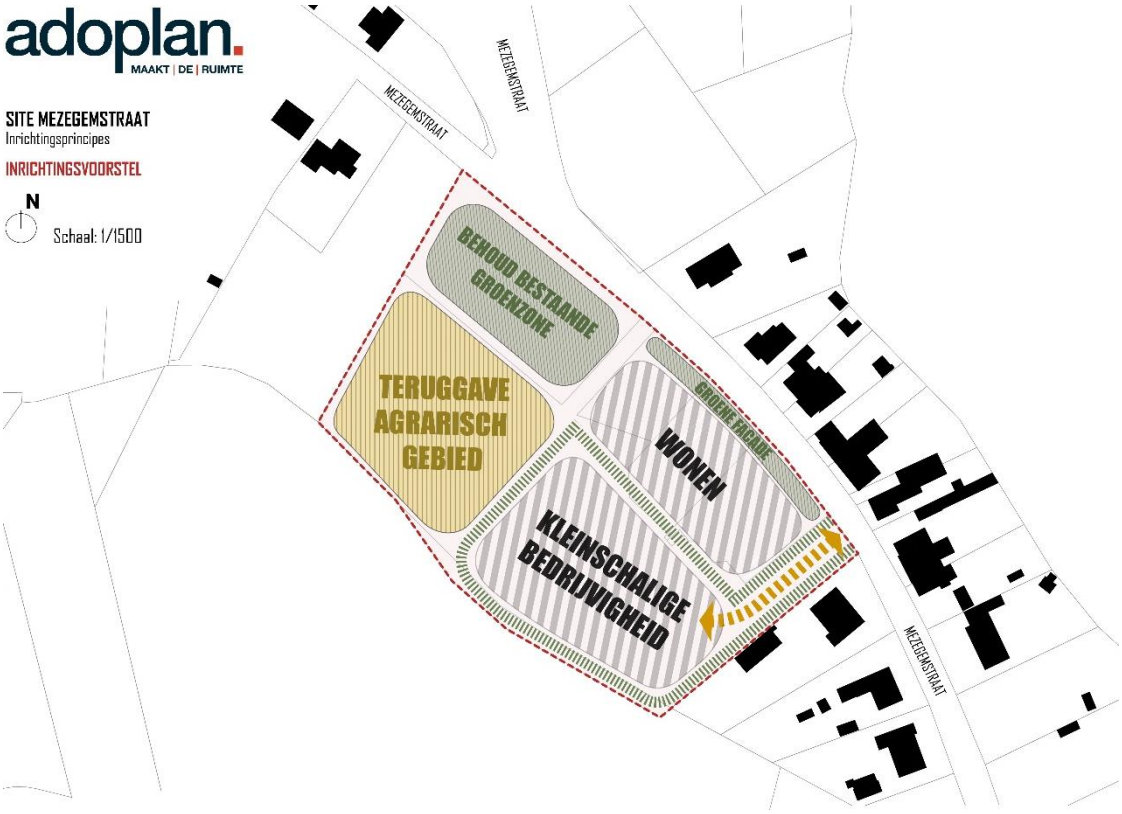


Figuur 27: Visualisatie van het concept: integratie groenblauwe structuur

<u>Hoofdontsluiting</u>: De hoofdontsluiting van de kleinschalige bedrijvigheid wordt geënt op de Mezegemstraat wat ook een herbevestiging is van de bestaande ontsluitingsweg. Mocht de keuze gemaakt worden om in een latere fase de bestaande woningen om te vormen richting atelierwoningen is het mogelijk om ook de achterliggende atelierruimtes te connecteren op de hoofdontsluiting. Naast de aanduiding van de hoofdontsluiting voor de kleinschalige bedrijvigheid kan een secundaire ontsluitingsstructuur ontstaan die afgestemd wordt op de gewenste circulatie binnen de bedrijfsgerelateerde zone.

5.3 INRICHTINGSVOORSTEL

Rekening houdend met de hierboven aangehaalde concepten en principes is het mogelijk om de verschillende ideeën samen te brengen op één plankaart.



Figuur 28: Visualisatie inrichtingsvoorstel RUP Mezegemstraat

Het concept landschappelijke integratie zorgt voor een groen bufferd karakter en dit tussen de diverse bestemmingsvormen. Het omliggende landbouwareaal wordt verder versterkt en krijgt een uitbreiding ten opzichte van het huidige situatie. Het bestaande groen langsheen de Mezegemstraat wordt behouden en versterkt ook het doorlopende groene straatbeeld wordt aangehouden. De ingetekende groenbuffer tussen de woningen en de kleinschalige bedrijvigheid moet gerealiseerd worden als de keuze gemaakt wordt om geen atelierruimtes te voorzien aan de achterzijde van de woningen. Het is dan ook de bedoeling dat de woningen zoveel als mogelijk gebufferd zijn ten opzichte van de kleinschalige bedrijvigheid die zich ten zuiden van het plangebied situeert.

Verder wordt het plangebied volledig ontsloten langsheen de bestaande in- en uitrit van de huidige bedrijfsvoering. De tweede verharde toegangszone iets meer ten noorden gesitueerd wordt in het onderhavig plan niet meer gebruikt en kan dan ook gesupprimeerd worden. Daarnaast wordt ook een groot deel verharding onthard en dit in functie van de verruiming van het landbouwareaal

binnen de zone, bestemd voor kleinschalige bedrijvigheid kan er rekening gehouden worden met het achterliggende landschap. Er kunnen met andere woorden openingen richting de openruimte gemaakt worden waarbij een zichtrelatie ontstaat tussen beide. De landelijke locatie van het plangebied vraagt dan ook een zo goed als mogelijke inpassing van de functie binnen de groene omgeving.

5.4 VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN VOORSCHRIFTEN

De vertaling van de planopties richting de opmaak van het grafisch plan krijgen hieronder een verduidelijking. Het grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften is opgebouwd uit verschillende artikelnummers, zijnde bestemmingszones. De bestemmingszones bakenen zones af waarbij bepaalde regels, zijnde stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn. Elk artikelnummer, dus elke bestemmingszone wordt individueel aangehaald met een duiding van de meest relevante elementen.

5.4.1 Artikel 1: zone voor kleine en middelgrote ondernemingen

Door het wegvallen van de voormalige bedrijvigheid binnen deze site werd gezocht naar een nieuwe invulling. Zoals meegegeven binnen de hierboven aangehaalde planopties werd gezocht naar een invulling die zowel rekening houdt met de schaal van het plangebied maar ook met de omgevingsfactoren en de bijhorende locatie specifieke toestand. Het voorgestelde programma richt zich op de integratie van een niet hinderlijke (kleinschalige) kmo-zone. Deze zone leent zich voor kleine bedrijfskavels met een maximale kaveloppervlakte van 1.000m². Gezien de ligging en de nabijheid van de lintbebouwing werd een maximale bouwhoogte van 10,00 meter vastgezet. Om zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaam ruimtegebruik worden alle daken binnen artikel 1 integraal ingezet als groendak en/of energieopwekking. Daarnaast wordt er verplicht om per 4 in te richten autoparkeerplaatsen minstens één streekeigen hoogstammige boom te voorzien. De aanplant van de bomen kan hierbij losgekoppeld worden van de parkeerplaats en geïntegreerd worden in een andere onbebouwd deel van de zone artikel 1 en/of 2. Om een zo vlot mogelijke communicatie en symbiose te creëren tussen het bestaande weefsel en de toekomstige werk-gerelateerde zone wordt een terreinbeheerder aangesteld die zal fungeren als centraal aanspreekpunt/parkmanager voor de KMO-zone. Het inzetten van een parkmanagement moet de KMO-zone beschermen tegen ongestructureerd functioneren/beheer van de volledige zone.

5.4.2 Artikel 2: zone voor toegang

Om het artikel 1, zone voor kmo te ontsluiten op de Mezegemstraat wordt de voormalige hoofdtoegang als enige toegangszone ingekleurd binnen het grafisch plan. Naast toegang verlenen aan de achterliggende bedrijvigheid kan deze ook ingezet worden als collectieve parkeerzone. Er zal een soort van dreefstructuur voorzien worden tussen de Mezegemstraat en de achterliggende zone voor kmo. Binnen artikel 2 wordt minstens een levende haag van 0,50 meter breed aangeplant en dit aan beide zijden en grenzend aan de grenskavels. Op die manier wordt de creatie van een groene entreezone gegarandeerd.

5.4.3 Artikel 3: zone voor gemengd openruimtegebied

De meest noordelijke strook parallel aan de Mezegemstraat met een gemiddelde diepte van ca. 40 meter wordt integraal behouden en zal dan ook ongewijzigd blijven. De zone wordt bestemd als gemengd openruimtegebied waar natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengeschikte functies vormen. Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet gemotoriseerd verkeer zijn mogelijk opties binnen deze zone.

5.4.4 Artikel 4: zone voor wonen met landelijk karakter

Het woongebied met landelijk karakter wordt binnen het voorliggende plan ook maximaal met groen gebufferd waarbij als uiterste minimum 5 meter gehanteerd werd maar waarbij door de grillige perceelsopdeling een ruimere grens werd afgebakend. Het huidige karakter van de ééngezinswoningen in open/halfopen typologie wordt behouden. Binnen de voorschriften wordt een maximale terreinbezetting van 60% vastgezet. Daarnaast wensen we met het plan het groene karakter langsheen de Mezegemstraat te versterken. De hoofdgebouwen dienen minimaal op 8,00 meter t.o.v. de rooilijn opgericht te worden, zodoende de groene band te creëren langsheen het straatprofiel. De maximale bouwhoogte zal bestaan uit twee bouwlagen (max. 3,50 meter per bouwlaag) met eventueel bijkomend een hellend dakvolume. De ééngezinswoningen en aan het wonen verwante activiteiten dienen rechtstreeks ontsloten te worden op de Mezegemstraat.

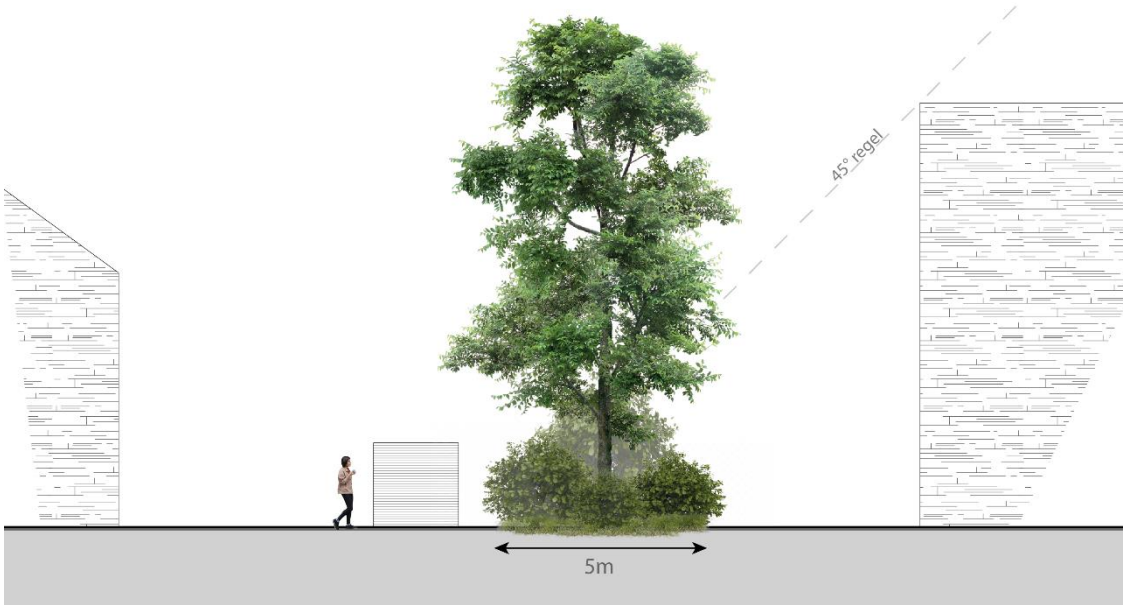
5.4.5 Artikel 5: zone voor bouwvrij agrarisch gebied

De volledige teruggave van het voormalig op het gewestplan ingekleurde agrarisch gebied kan binnen het onderhavig plan dan ook tot stand gebracht worden. Het gebied binnen artikel 5 wordt bestemd voor beroepslandbouw en sluit dan ook aan bij het achterliggend landbouwareaal.

5.4.6 Artikel 6: zone voor groenbuffer

Binnen het grafisch plan werd rekening gehouden met de overgang van de bestaande context waarbij alle randen van het plangebied voorzien werden van een minstens 5,00 meter brede groenbuffer met uitzondering van de aansluiting met artikel 2 'zone voor toegang'. Binnen artikel 6 wordt een gesloten groenscherm beoogd, bestaand uit minstens 5 streekeigen soorten. De combinatie met het inrichten van een gracht of wadi voor de hemelwaterhuishouding is mogelijk zolang het gesloten volumegroen effectief blijft. Behalve voor doorsteken in functie van fietsers en voetgangers kan er verharding aangelegd worden.

Onderstaande visualisatie illustreert hoe een 5,00 meter brede groenbuffer kan ingezet worden als een volwaardig en dichtbegroeid groenscherm. Het combineren van inheemse hoogstambomen met hoog opgaande struiken (bvb. hazelaar) kan een dicht en ondoordringbaar groenscherm met zich meebrengen.



Figuur 29: Visualisatie profiel, 5,00 meter brede groenbuffer

5.5 REFERENTIETOESTANDEN EN ALTERNATIEVEN

5.5.1 Feitelijke toestand

De feitelijk toestand betreft het plangebied in zijn huidige toestand. De omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in het hoofdstuk 'Bestaande toestand' van het voorliggende document.

5.5.2 Juridisch planologische toestand

De juridisch planologische toestand betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Het plangebied wordt geordend door het gewestplan en het sectorale BPA 'Zonevreemde Bedrijven' (d.d. 23 oktober 2000). Volgende bestemmingen komen aan bod binnen het plangebied:

- Agrarisch gebied (gewestplan)
- Woongebied met landelijk karakter (gewestplan)
- Bedrijvenzone (BPA)
- Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen (BPA)
- Bufferzone (BPA)

Binnen de geldende voorschriften kunnen de gewenste planopties niet uitgevoerd worden. Gelet op de vraag en nood aan meer kleinschalige ruimte voor lokale bedrijven zal hieraan niet tegemoet kunnen gekomen worden. Ook is het aantrekken van een nieuw grootschalig bedrijf binnen de industriële toeleveringssector niet gewenst op deze plaats. Er dreigt leegstand en verkrotting voor de bestaande bedrijfsgebouwen.

5.5.3 Mogelijke alternatieven

5.5.3.1 Locatie-alternatieven

Voorliggend RUP is sterk locatiegericht. Het betreft de herbestemming van een bedrijvensite na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten van Schramme. In het sectorale BPA 'Zonevreemde Bedrijven' is de site reeds bestemd voor bedrijvigheid, maar slechts voor 1 sector, namelijk industriële toelevering. Binnen de huidige bedrijvensite moet het echter mogelijk zijn om over te schakelen naar meerder kleinschalige en lokale bedrijven. Hier is immers een aantoonbare nood en vraag naar binnen de stad Izegem.

Door deze specifieke locatiegerichte aanpak kan gesteld worden dat voorliggend RUP geen locatie-alternatief kent.

5.5.3.2 Inrichtingsalternatieven

De stad wenst de bedrijventerreinen te behouden en reconversie toe te laten. Het grote te kort aan lokale bedrijventerreinen binnen de stad Izegem ligt aan de basis van deze keuze. Het is dan ook wenselijk om op de stopgezette bedrijfssite ruimte te creëren voor kleinschalige bedrijven. Door dergelijke keuzes te nemen dient geen open ruimte aangesneden te worden. Het grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften verschaffen meer duidelijkheid omtrent de toekomstige invulling/inrichting van het plangebied.

6. SCREENING MILIEUEFFECTEN

6.1 INLEIDING

Voor de planomschrijving wordt integraal verwezen naar voorgaande delen van de startnota.

6.2 TOEPASSINGSGEBIED

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen plan vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk rubriek 10a van bijlage III, industrieterreinontwikkeling (projecten die niet onder bijlage II vallen).

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 1,76 ha betreft en minder dan 0,1 % van het grondgebied van Izegem. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang.

Het voorgenomen plan komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

6.3 BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

6.3.1 Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten van voorliggend plan gebeurt per (deel)discipline; deze worden onder het volgende punt weergegeven. Er wordt indien relevant ten opzichte van zowel de feitelijke referentietoestand (actuele situatie ter plaatse) als de juridisch-planologische toestand (de situatie volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften) onderzocht of er mogelijk aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden ten gevolge van het RUP. Er wordt geen significant onderscheid verwacht tussen de feitelijke en juridisch planologische toestand. In beide gevallen komt de ruimtelijke invulling van de terreinen overeen met de aanwezige bestemming op juridisch planologisch vlak. Het verschil is dat in de feitelijke toestand de bedrijfsactiviteiten recent zijn stopgezet. Dit heeft in eerste instantie een reële impact op het aspect mobiliteit bij de screening van de milieueffecten. Hierover wordt volgend standpunt ingenomen:

"Binnen de contour van het plangebied was voordien maar één bedrijf gelokaliseerd, zijnde Schramme Industries bvba. Op dit moment is de bedrijfsvoering niet meer op die locatie actief. Een verkeersstelling van de huidige situatie zou geen realistische weergave betekenen waardoor een berekening van de voormalige situatie wordt meegenomen als referentiesituatie."

Gelet op de recente stopzetting van de bedrijfsactiviteiten op de site, gelet op de bestaande bestemming bedrijvigheid en gelet op de mogelijkheid om deze site snel terug in gebruik te nemen binnen de geldend regelgeving; dient te worden gesteld dat de feitelijke en juridische planologische situatie samen kunnen beschouwd worden als één referentiesituatie. Bij een uitzonderlijk verschil kan ingegaan worden beide toestanden.

In de fase van de scopingsnota wordt de gewenste invulling en de afbakening van het gebied in hoge mate duidelijk. Op basis van die informatie is een inschatting van de mogelijke planeffecten uitgewerkt.

Bij het verdere doorlopen van het planproces wordt een wisselwerking nagestreefd tussen de milieubeoordeling en de uitwerking van het plan en de voorschriften die de gewenste ruimtelijke

ontwikkeling van het gebied zullen bepalen. Mogelijk worden er dus vanuit vaststellingen in de milieubeoordeling nog wijzigingen aangebracht in het planvoornemen of vice versa (bv. bij het aanreiken van alternatieven).

6.3.2 Relevante disciplines

Gezien de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de aard van de voorziene activiteiten zijn er mogelijk effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines (en deeldisciplines):

1. Bodem;
2. Water (grond- oppervlakte- en afvalwater);
3. Biodiversiteit
4. Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
5. Mens - mobiliteit;
6. Mens - ruimtelijke aspecten;
7. Mens – gezondheid (incl. geluid en lucht);
8. Mens – veiligheid
9. Klimaat

De volgende disciplines worden omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen samengenomen: bodem en water.

6.3.3 Disciplines bodem en water

6.3.3.1 Referentiesituatie

Hellingenkaart

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op hellingenkaart*

Op de hellingenkaart is duidelijk te zien dat het RUP en zijn omgeving matig vlak zijn (hellingsgraad van 0% tot 5%). Het RUP helt af en dit parallel met de Mezegemstraat van noordoost (ca. 19.4 m TAW) naar zuidwest (ca. 18.4 m TAW). Er wordt hier gesproken over een afstand van ca. 100 m waarbij het hoogteverschil zich over de volledige afstand verdeelt. Het terrein blijft dus zo goed als egaal en vertoont geen scherpe hoogteverschillen. Verder kunnen we op de hellingenkaart waarnemen dat er langsheen de zuidwestelijke perceelsgrens een hogere waarde (hellingsgraad 5% tot 10%) geillustreerd wordt. Deze verkleuring op de kaart staat gelijk aan de overgang tussen de bedrijfsgerelateerde activiteiten en het aanwezige landbouwgebruik.

Bodemtextuur

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem*

Volgens de bodemkaart Vlaanderen bestaat de grond binnen het RUP volledig uit dezelfde grondsoort, zijnde vochtige zand. Daarnaast is ook de grond rondom het plangebied gelijklopend waarbij dus geen uiteenlopende verschillen op te merken zijn.

Waardevolle bodems

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem*

Binnen en rondom het RUP komen er volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen (2006) geen waardevolle bodems voor.

Verontreinigde bodems

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met bodemdossiers OVAM*

Binnen de contour van het RUP wordt meer dan de helft van het plangebied aangeduid als zone waar een oriënterend bodemonderzoek (OBO) voor werd opgesteld in 2020 (volgend op eerdere onderzoeken en een bodemsaneringsproject). De groenzone en de zone waar de bewoning zich situeert langsheen de Mezegemstraat zijn niet opgenomen binnen het bodemdossier. Het dossier omvat enkel de zones die door de historisch gegroeide bedrijfsvoering ingenomen werd.

Tijdens een oriënterend bodemonderzoek onderzoekt men de bodemtoestand van een grond. Mocht er verontreiniging zijn, dan gaat de bodemsaneringsdeskundige na wanneer ze ontstond. Historische verontreiniging wordt verder onderzocht in een beschrijvend bodemonderzoek als er duidelijke aanwijzingen zijn van een ernstige bodemverontreiniging. Nieuwe verontreiniging wordt verder onderzocht als er duidelijke aanwijzingen zijn dat de bodemsaneringsnormen overschreden zijn.

Vlaamse hydrografische atlas

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen en overstromingsgevoelige gebieden (watertoets 2017)*

Binnen de contour van het plangebied komen geen waterlopen voor. De dichtstbijzijnde waterloop bevindt zich op ca. 110 meter en is ten zuidwesten gesitueerd ten opzichte van het plangebied. Het gaat over een geklasseerde, VHA-Waterloop, WL.7.22. (VHAG-code 4206) die aangeduid wordt als waterloop van tweede categorie, genaamd Roobeek.

Overstromingsgevoeligheid

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen en overstromingsgevoelige gebieden (watertoets 2017)*
- *Plangebied met Informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden – Fluviaal*
- *Plangebied met Informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden – Pluviaal*
- *Plangebied met Informatieplicht overstromingsgevoelige gebieden – Kust*

Het plangebied valt volledig buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden. Ten zuidwesten van het plangebied wordt de zone rondom de Roobeek aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied. De ingekleurde zone staat niet in relatie tot het onderhavige RUP. Ten noordoosten van het plangebied is een zone ingekleurd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied die geënt is op het Rhodesgoed bos.

Het plangebied wordt voor een zeer smalle strook (ca. 3,00 meter) ten noordwesten en parallel aan de plancontour opgenomen op de meest recente overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023). De zone wordt ingekleurd als kleine overstromingskans onder klimaatsveranderingen en is een verre uitloper van de ten zuiden gesitueerde Roobeek. De kansen op overstroming kunnen uitgedrukt worden in een jaarlijkse overschrijdingskans wat de kans weergeeft dat een overstroming van deze of grotere omvang plaatsvindt in een bepaald jaar:

- Grote kans van voorkomen = 10% jaarlijkse overschrijdingskans,
- Middelgrote kans = 1% jaarlijkse overschrijdingskans en
- Kleine kans = 0,1% jaarlijkse overschrijdingskans.

Recent overstroomde gebieden

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen en overstromingsgevoelige gebieden (watertoets 2017)*

Binnen -en grenzend aan- het RUP komen er geen recent overstroomde gebieden voor. Het meest nabije recent overstroomd gebied bevindt zich ten zuiden van het RUP en grenst aan het Kanaal Roeselare-Leie ter hoogte van de E403.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met grondwaterstromingsgevoelige gebieden*

Het RUP bevindt zich volledig binnen een weinig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 3).

Infiltratiegevoelige gebieden

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met infiltratiegevoelige gebieden*

Het RUP bevindt zich volledig binnen een infiltratiegevoelig gebied.

Milieu-impacttoets VMM

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op milieu-impacttoetskaart*

Om de impact van lozingen op basis van ecologische criteria te kunnen prioriteren werden zogenaamde milieu-impacttoetskaarten opgesteld. Aan de hand van deze kaarten wordt de prioriteit van rioleringswerken bepaald. De kaarten houden rekening met de aanwezigheid van: overstromingsgebieden, prioritair te onderzoeken bodems, ecologisch waardevolle gebieden en waterlopen, water voor de mens (drinkwater / zwemwater), bovenlopen van waterlopen.

Op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden werd er per gebied een score berekend. Uit deze kaart blijkt dat nagenoeg het volledige plangebied geen milieu-impactscore gekregen heeft. Dit betekent dat er een relatief beperkte impact is op het milieu door afvalwaterlozingen aangezien de zone ten zuiden van het plan een score krijgt van 1.5, wat het laagste cijfer is.

Zoneringsplan VMM

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op met zoneringsplan VMM*

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering. De volledig bebouwde zone van het RUP en het stuk weiland liggen binnen een zone die als 'collectief geoptimaliseerd buitengebied' wordt aangeduid.

Een collectief geoptimaliseerd buitengebied betreft een gebied waar er recent riolering werd aangelegd en waarbij deze aangesloten is op een waterzuivering.

6.3.3.2 Effectbespreking

Bodem

Het plan voorziet de mogelijkheid tot (her-)aanleg van een bedrijfsterrein en bijkomende bebouwing. Er worden eerder beperkte reliëfwijzigingen verwacht (bv. een berm). Deze werken impliceren graafwerkzaamheden, verharding en bebouwing. De aanwezige bedrijfsgerelateerde activiteiten hebben er doorheen de jaren voor gezorgd dat zo goed of het volledige plangebied reeds werd ingenomen door verharding of bebouwing. De onderliggende bodem is bij de aanleg van de bestaande functies reeds verstoord.

Het is niet de opzet van het RUP om bijkomende onbebouwde ruimte aan te snijden. Integendeel: door een focus op ruimtelijk rendement en gezien het planvoornemen om een degelijke groenbuffering te voorzien, is de verwachting dat het aandeel verharding in het plangebied zal afnemen.

Gelet op de aard van de functies (wonen en kleinschalige bedrijvigheid) en de toepasselijke milieuregelgeving is de kans op nieuwe bodemverontreiniging zeer beperkt. Bij het grondverzet dient eveneens de toepasselijke regelgeving (cfr. technisch verslag) te worden toegepast. Een correcte toepassing van de regelgeving garandeert dat eventuele effecten op de bodem niet aanzienlijk zijn.

Water

Het regenwater dat momenteel op de bestaande gebouwen en verharding valt wordt slechts beperkt gebufferd. Hierdoor stroomt het regenwater versneld af. Bij de realisatie van een nieuw project zal er in toepassing van de gewestelijke verordening 'Hemelwater' meer regenwater gebufferd en geïnfiltreerd worden. Door de hoge bebouwingsgraad en het gebruik van monolietverharding binnen de bestaande toestand is plaatselijke infiltratie praktisch onmogelijk. Bij de heraanleg van het plangebied zal dus meer aandacht besteed worden aan waterdoorlaatbare verharding. Gezien de te verwachten materialisatie zal de hoeveelheid afstromend hemelwater richting het rioleringsstelsel (en uiteindelijk het waterlopenstelsel) afnemen.

Gelet op de aard van de activiteiten en de geldende milieuregelgeving wordt geen oppervlaktewaterverontreiniging verwacht. Het gebied is aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie met afdoende capaciteit.

Ondergrondse constructies worden beperkt tot een minimum en zijn beperkt tot maximaal 1 bouwlaag onder het maaiveld (3 meter). De horizontale lengte van mogelijke ondergrondse constructies is minder dan 50 meter. De grondwaterstroming komt hierbij niet in het gedrang. Indien vereist, moet voor bemalingen een voorafgaande studie aantonen dat risico's op zettingen in de omgeving vermeden worden.

6.3.3.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de disciplines bodem en water.

Daarnaast werden de meest recente overstromingskaarten meegenomen in de overwegingen, waarbij de conclusie 'geen aanzienlijke milieueffecten' van Team MER niet in het gedrang komt. Er wordt gesteld dat het gaat over een kleinschalig plangebied met een actuele harde bestemming, waarbij de bebouwing en verharding beperkt worden binnen de opgestelde voorschriften. Zo moet de verharding tot het minimum beperkt blijven en waar mogelijk waterdoorlatend aangelegd worden. Binnen het plan wordt ook voldoende ruimte gevrijwaard voor waterhuishouding en groen. Elke ontwikkeling zal zo moeten gebeuren dat voldaan wordt aan de reglementaire vereiste van de hemelwaterverordening en eventuele voorwaarden van de waterbeheerder.

6.3.4 Discipline biodiversiteit

6.3.4.1 Referentiesituatie

Biologische waardering

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op biologische waarderingskaart – BWK (versie 2, 2018)*

Volgens de biologische waarderingskaart 2 Versie 2.2 - Toestand 2018 is het meest noordwestelijke gelegen deel ingekleurd als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' het overige deel van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door 'Biologisch minder waardevol' terrein. De overige delen en dus ook meteen het grootste deel van het plangebied worden als 'biologisch minder waardevol' ingekleurd. Dit betreft de zone waar de huidige bedrijfsvoering zich op concentreerde maar ook waar de woningen en de ontsluitingsweg zich bevinden. Het deel dat zich als complex laat kenmerken is dan ook het deel van het plangebied dat enerzijds een groene verschijningsvorm kent waarbij het andere deel een agrarisch gebruik heeft.

Speciale beschermingszones

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met speciale beschermingszones*

Binnen eens straal van 2 kilometer rondom het plangebied bevinden er zich geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of Ramsargebieden. Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied situeert zich op ca. 14,5 kilometer ten opzichte van het onderhavige RUP.

VEN en IVON gebieden

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met Historisch permanent grasland, VEN-gebieden en reservaten*

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied bevinden er zich geen VEN- en/of IVON gebieden.

Natuur- en bosreservaten

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met Historische permanent grasland, VEN-gebieden en reservaten*

Binnen een straal van 2 kilometer komen er geen bos- en/of natuurreservaten voor.

6.3.4.2 Effectbespreking

Er zijn geen kwetsbare biodiversiteitselementen in of in de nabijheid van het plangebied. Er worden geen activiteiten gepland die aanzienlijke effecten op natuurwaarden op grotere afstand kunnen hebben. Het plan voorziet in een bevestiging en verdere opwaardering van de bestaande groenzone in het gebied.

6.3.4.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de discipline biodiversiteit.

6.3.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

6.3.5.1 Referentiesituatie

Bouwkundig erfgoed

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met bouwkundig erfgoed*

Binnen en meteen grenzend aan het RUP komt geen vastgesteld bouwkundig erfgoed, beschermde-monumenten, overgangszones als stads- en dorpsgezichten voor. Het RUP ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot dergelijk erfgoed.

Landschappelijk erfgoed

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met landschappelijk erfgoed*

Binnen en meteen grenzend aan het RUP komen er geen beschermde cultuurhistorische en/of erfgoedlandschappen voor. Op de vastgestelde inventaris omtrent historische tuinen en parken, houtige beplanting als de landschapsatlas zijn ook geen elementen terug te vinden die zich bevinden in en/of rondom het onderhavig plangebied.

Archeologisch erfgoed

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met archeologisch erfgoed*

Binnen en meteen grenzend aan het RUP komen er geen beschermde archeologische sites voor. Vastgesteld archeologisch erfgoed alsook zones waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt komen niet voor binnen en/of meteen grenzend aan het RUP.

6.3.5.2 Effectbespreking

Er zijn geen kwetsbare waardevolle erfgoedelementen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Impact op het landschap of bouwkundige elementen wordt niet verwacht, gezien zowel de feitelijke als juridisch-planologische toestand van het plangebied.

Het vooropgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan kan aanleiding geven tot graafwerken op de site. De toepasselijke regelgeving betreffende de archeologienota garandeert een voldoende bescherming van het archeologisch erfgoed in Vlaanderen door voor de relevante bodemingrepen de aanstelling van een archeoloog en uitvoering van vooronderzoek te verplichten. Daarenboven geldt de regelgeving voor toevalsvondsten.

6.3.5.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

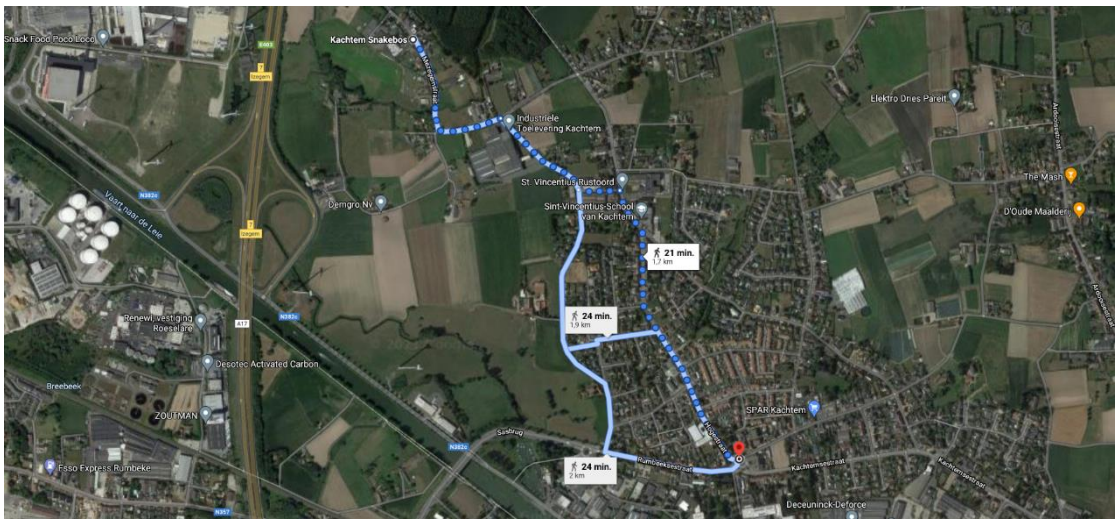
6.3.6 Discipline mens - mobiliteit

6.3.6.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied bevinden zich geen openbare straten. Langs de noordoostelijke grens loopt de Mezegemstraat. Het plangebied beschikt over een ontsluiting tot boven vernoemde lokale weg type 3 (Mezegemstraat). De Mezegemstraat is een goed uitgeruste weginfrastructuur waarbij de fietsers ook gebruik maken van dezelfde openbare weg, zonder afgebakende fietsstrook. De Mezegemstraat kent aansluiting bij de Rhodesstraat en dit in noordelijke richting.

<u>Bereikbaarheid voor voetgangers:</u>

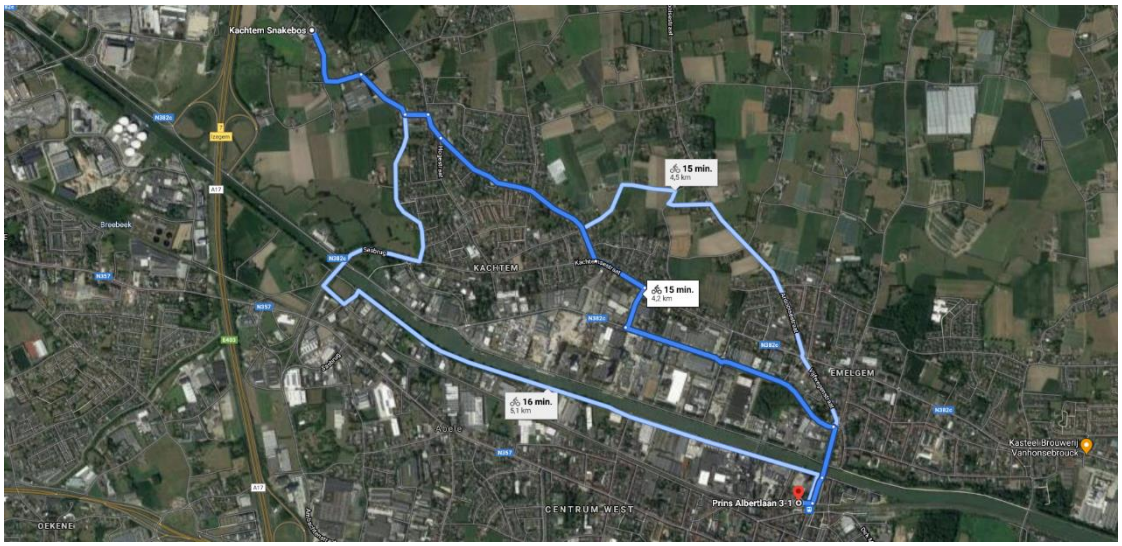
Het plangebied sluit aan bij de deelgemeente van Izegem, zijnde Kachtem. Het dorpsplein, Kachtemsplein ligt op wandelafstand van het onderhavig plan (1.7 km). Een groot deel van de kern ligt op wandelafstand. De site is te voet bereikbaar via de Hogestraat die via de Priester Pattynstraat de Mezegemstraat bereikt (kortste route). De Hogestraat is voorzien van een aanliggend tweerichtingsfietspad. De Priester Pattynstraat kent een gelijkaardig profiel als de Mezegemstraat.



Figuur 30: Situering van de voorgestelde wandelroute (google maps)

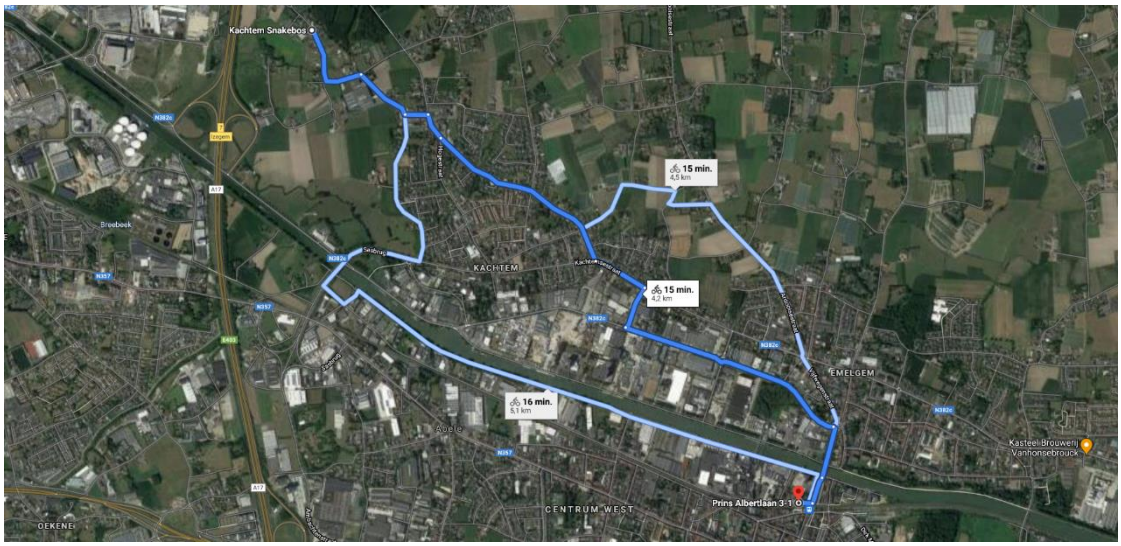
<u>Bereikbaarheid voor fietsers:</u>

Het plangebied maakt deel uit van stad Izegem en ligt evenals hierboven aangehaald op fietsafstand van deelgemeente Kachtem. De fietsroute tussen het plangebied en het centrum van Kachtem is gelijklopend aan de hierboven vermelde wandelroute. Daarnaast is ook het station van Izegem op fietsafstand gelegen, net als het station van Roeselare. Aangezien het plangebied bijna op de grens met Roeselare is gesitueerd ligt het ongeveer in het midden van zowel het station van Roeselare als van Izegem. De kortste fietsroute richting het station van Izegem staat gelijk aan 4.2 kilometer en loopt doorheen het centrum van Kachtem verder richting het centrum van Izegem.



Figuur 31: Situering van de voorgestelde fietsroute - richting station Izegem (google maps)

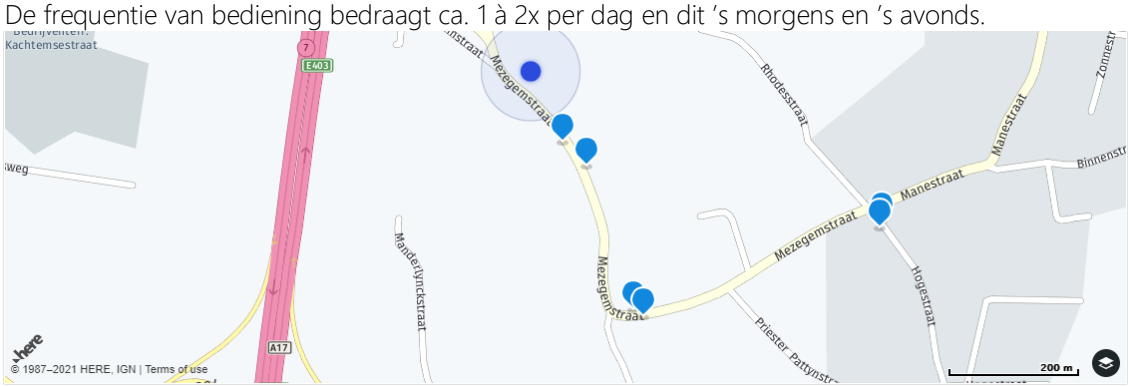
De routing richting het station van Roeselare vertrekt langsheen de andere kant, noordwesten gericht en loopt gelijk aan de Kachtemsestraat om zo Roeselare binnen te fietsen.



Figuur 32: Situering van de voorgestelde fietsroute – richting station Roeselare (google maps)

Bereikbaarheid met openbaar vervoer:

De dichtste halte betreft 'Kachtem Snakebos' (508325) die zich op wandelafstand (321 meter) bevindt ten noordoosten van het plangebied.. Bovenstaande halte wordt bediend door de lijn 81 (richting Waregem scholen, Westerlaan) alsook de lijn 68 (richting Roeselare station en St.-Eloois-Winkel Kerk). De frequentie van bediening bedraagt ca. 1 à 2x per dag en dit 's morgens en 's avonds.



Kachtem Snakebos op 57m
503325
81
Richting: Waregem Scholen Westerlaan

Kachtem Snakebos op 107m
508325
68 81
Richting: Roeselare Station, St.-Eloois-Winkel Kerk

Kachtem Roeselarestraat 24 op 321m
508324
68 81
Richting: Roeselare Station, St.-Eloois-Winkel Kerk

Figuur 33: Situering van de voorgestelde openbaarvervoer – BUS- (delijn.be)

Bereikbaarheid met privaat vervoer:

Het plangebied situeert zich net op de noordwestelijke uithoek van stad Izegem die ook aanleunt bij stad Roeselare. Door de aanwezigheid alsook de nabijheid van het hoofdwegnet, zijnde de E403 kan het plangebied makkelijk ontsloten worden langsheen de noordelijke zijde van de Mezegemstraat richting Kachtemsestraat om langsheen de Rumbeeksegravier het op- en afrittencomplex, alsook de N382c te bereiken. De overige wegen rondom het plangebied zijn lokale wegen type 3 en dus ook minder geschikt om het plangebied te ontsluiten/bereiken.

Figuur 34: Situering van de voorgestelde ontsluitingsroute – richting bovenlokaal wegennet (google maps)

6.3.6.2 Effectbespreking

Verkeersgeneratie

De uitbreiding naar verschillende afzonderlijke/individuele soorten bedrijvigheid zal resulteren in een stijging van het aantal vervoersbewegingen.

Huidige situatie:

Binnen de contour van het plangebied was voordien maar één bedrijf gelokaliseerd, zijnde Schramme Industries bvba. Op dit moment is de bedrijfsvoering niet meer op die locatie actief. Een verkeersstelling van de huidige situatie zou geen realistische weergave betekenen waardoor een berekening van de voormalige situatie wordt meegenomen als referentiesituatie:

- Rekening houdend met het richtlijnenboek en de voormalige netto bedrijfsoppervlakte kan er gesteld worden dat er 26 werkenden actief waren binnen het Bedrijf Schramme. Uitgaand van een aanwezigheidspercentage van 100% en de modal split in een buitengebied resulteert dit in 21 werkende autobestuurders, wat gelijk staat aan 42 vervoersbewegingen. Bij een normale bedrijfsvoering met kantoorfunctie kunnen we stellen dat de 42 vervoersbewegingen zich verdelen doorheen de dag maar ook deels manifesteren binnen de uren van ochtend- en avondspits.

Toekomstige situatie nav planvoornemen:

- De planoptie voorzien de mogelijk tot het verder ombouwen van de bedrijfszone richting kleinschalige bedrijvigheid waarbij de verschillende aaneengeschakelde historisch gegroeide bedrijfsgebouwen plaats maken voor kleinere bedrijven. Als we uitgaan van een worst case scenario dan kunnen we volgens het richtlijnenboek rekenen op 72 werkenden/hectare en dit voor een ambachtelijke en/of kmo gerelateerd bedrijventerrein. Voor het onderhavig plangebied staat dit gelijk aan 48 werkenden, rekening houden met het aanwezigheidspercentage van 100% en de modal split in een buitengebied resulteert dit in 38 werkende autobestuurders wat gelijk staat aan 76 vervoersbewegingen die zich doorheen de volledige dag verspreiden, maar waarbij de concentratie zich voor de ochtendspits en na de avondspits zal manifesteren.

  Uitgaan van een worst case scenario en een aanwezigheidspercentage van 100% is een ruime overschatting. De geringe maar mogelijkse te verwachten bezoekers kunnen dan ook binnen die 76 vervoersbewegingen integreren.

Effectbespreking

De bijkomende verkeersgeneratie ontstaat door de opsplitsing van één bedrijf naar een locatie waar verschillende kleinschalige bedrijvigheid samen komen. De tijdstippen waarop voornamelijk personenauto's zich naar de locatie (plangebied) zullen begeven is volledig gericht op werkgerelateerde verplaatsingen waarbij de weekdagen als basis kunnen genomen worden. Als er rekening gehouden wordt met de voormalige situatie in vergelijking met de nieuw te verwachten situatie dan gaan de autobewegingen stijgen met 32 vervoersbewegingen die zich verspreiden doorheen de dag. Rekening houdend met een range van 10 à 12 uur (kleine ondernemingen beginnen vaak 's morgens vroeg en andere werken laat door 's avonds), dan kunnen we uitgaan van ca. 3 bijkomende vervoersbewegingen per uur.

Het plangebied is zo voorzien dat de bedrijvigheid via 1 ontsluiting de Mezegemstraat zal kunnen bereiken. Dit beperkt het aantal kruisingen met het doorrijdend verkeer langs de Mezegemstraat.

De locatie sluit al snel aan op het bovenlokaal wegennet en kan dus op die manier wel als goed ontsloten benoemd worden. De kleinschalige bedrijvigheid zal zo goed als mogelijk aansluiten op de schaal van de locatie waarbij zwaar vrachtverkeer uitgesloten wordt. Daarom wordt de capaciteit van de weg ook als voldoende geacht voor de te verwachten bijkomende verkeersgeneratie.

6.3.6.3 Conclusie

Er worden geen significante negatieve effecten verwacht betreffende de discipline mens - mobiliteit.

6.3.7 Discipline mens - ruimtelijke aspecten

6.3.7.1 Referentiesituatie

Gewestplan

- *Zie kaartenbundel: Plangebied gesitueerd op de kaart: gewestplan + herbevestigd agrarisch gebied (HAG)*

Cfr. het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979 en wijzigingen) situeert het plangebied zich ongeveer voor de helft in agrarisch gebied waarbij de andere helft (onderste helft) in woongebied met landelijk karakter gelegen is.

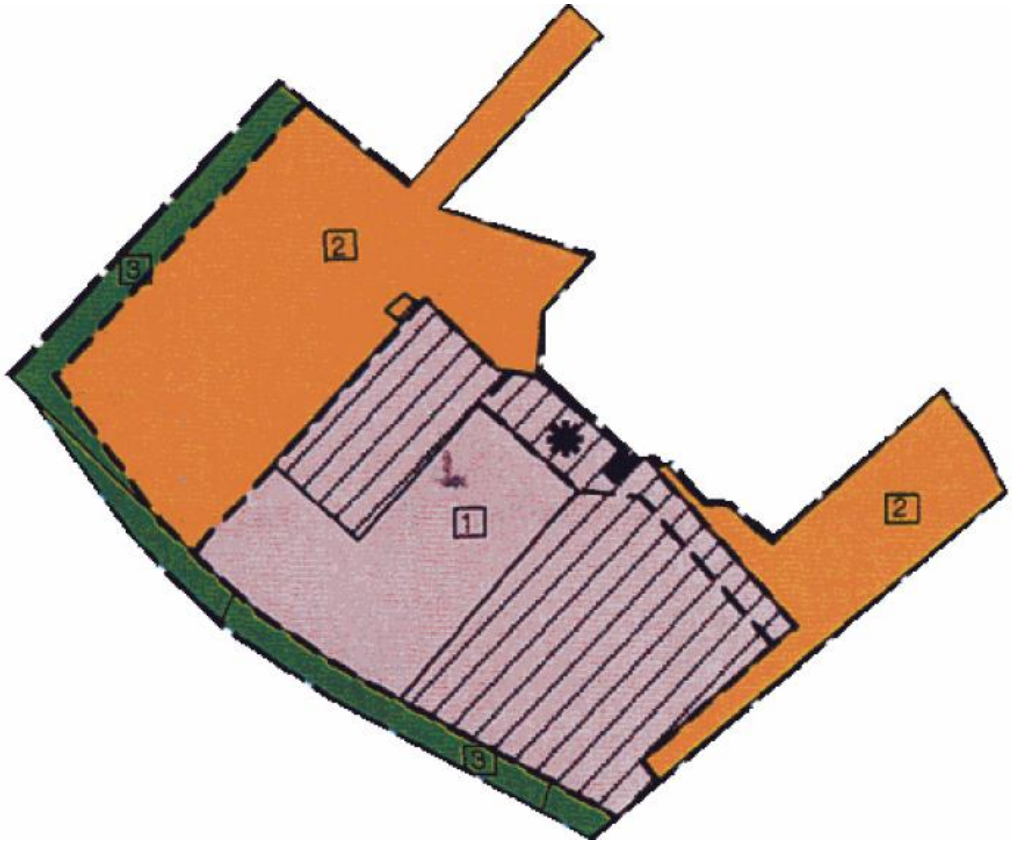
De noordwestelijke kant van het plangebied werd in der tijd ingekleurd als agrarisch gebied. Dit is de zone die start langsheen de Mezegemstraat en verder doorschuift van groenzone richting weiland overgaand in het landbouwareaal. Het woongebied met landelijk karakter wordt afgebakend op de zuidwestelijke grens van het plangebied en loopt verder door over de Mezegemstraat richting het oosten. Zowel de bestaande bedrijfsgebouwen als de woonkavels vallen binnen deze zone.

APA, BPA en RUP

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met bestaande BPA's en RUP's*

Er zijn geen APA's op RUP's van toepassing op dit plangebied. Echter is er wel een BPA aanwezig binnen het plangebied:

Het sectoraal bijzonder plan van aanleg 'Zonevreemde bedrijven'. (d.d. 23 oktober 2000).



Figuur 35: Uitknipsel van grafisch plan, sectoraal BPA 'Zonevreemde Bedrijven' Izegem

Ongeveer 1/2de van het plangebied was bestemd als bedrijfszone, waarbij de andere helft als private parkeerplaatsen, toeritten alsook laad -en losplaatsen werd ingekleurd. De noordwestelijke zijde werd als bufferzone bestemd.

Herbevestigd agrarisch gebied

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met herbevestigde agrarische gebieden*

De zone binnen alsook rondom het plangebied wordt niet aangeduid als zone voor herbevestigd agrarisch gebied.

Atlas der buurtwegen

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op Atlas der Buurtwegen*

Binnen -en grenzend aan- het plangebied komen er geen buurt- en /of voetwegen voor.

6.3.7.2 Effectbespreking

Het plan voorziet in de verdere exploitatie van bedrijvigheid op de aangeduide locatie in combinatie met wonen dat aansluit bij de woontypologie langs de Mezegemstraat.

De historisch gegroeide context leent er zich toe om op die locatie de bedrijvigheid verder te zetten rekening houdend met de aanpalende woonkarakter.

6.3.7.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de discipline mens - ruimtelijke aspecten.

6.3.8 Discipline mens - gezondheid (incl. geluid en lucht)

6.3.8.1 Referentiesituatie

Luchtverontreiniging

De luchtkwaliteit in onze eigen omgeving wordt in kaart gebracht door de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) en wordt in volgende vier categorieën onderverdeeld.

- Fijnstof PM2.5 Interpolatie 2019
- Fijnstof PM10 Interpolatie 2019
- Stikstofdioxide (NO2) Interpolatie 2019
- Black Carbon (BC) Interpolatie 2019

Fijnstof PM2.5 interpolatie 2019

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met luchtkwaliteit (2019): fijn stof PM 2.5 (boven) en PM 10 (onder)*

Op deze kaart valt weinig differentiatie op te merken maar duidt eerder op een egale vorm van fijnstof in en rond het plangebied. Enkel op locaties waar grote aaneengeschakelde groengebieden of kustzones op te merken zijn daalt het fijnstofgehalte. Het plangebied en zijn aanpalende omgeving ligt binnen een zone met gemiddeld 13-15 microgram fijn stof PM2.5/m^3. Dit betreft een normaal gemiddelde waarde binnen Vlaanderen waar wegenis is gesitueerd.

Fijnstof PM10 interpolatie 2019

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met luchtkwaliteit (2019): fijn stof PM 2.5 (boven) en PM 10 (onder)*

Gelijklopend aan de hierboven vernoemde kaart wordt het plangebied ingekleurd en gezien als een zone waar er gemiddeld 21-25 microgram fijn stof PM10/m^3 aanwezig is. Het meest noordoostelijke deel van de kaart waar de openruimte definiërend is voor het landschap daalt de concentratie naar een gemiddelde van 16-20 microgram PM10/m^3. Beide zones beftreffen een normaal gemiddelde waarde binnen Vlaanderen.

Stikstofdioxide (NO2) interpolatie 2019

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met luchtkwaliteit (2019): stikstof (boven) en roet – Black Carbon (onder)*

Het plangebied ligt volledig binnen een zone met een gemiddeld van 16-20 microgram stikstofdioxide per kubieke meter. Dit betreft een normaal gemiddelde waarde binnen een randstedelijke omgeving in Vlaanderen.

Black Carbon (BC) Interpolatie 2019

- *Zie kaartenbundel: Plangebied met luchtkwaliteit (2019): stikstof (boven) en roet – Black Carbon (onder)*

Net zoals bij de stikstofdioxide (NO2) is ook de Black Carbon niet afkomstig van de bedrijvigheid in en rondom het plangebied maar is de verhoging te wijten aan de passage op de E403. Het plangebied ligt dan ook volledig binnen een zone met een gemiddelde van 0.51 – 0.75 microgram BC/m^3. Dit betreft ook hier een normaal gemiddelde binnen Vlaanderen.

Geluid

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op de geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018 dag (boven), avond (midden) en nacht (onder) gesitueerd*

Op de geluidsbelastingskaart van Departement Omgeving valt op te merken dat ter hoogte van de E403 een verhoogde concentratie aan geluidspollutie op te merken is. Het is niet onlogisch dat de geluidshinder toeneemt hoe dichter we ons tegen een snelwegverbinding begeven. Dit fenomeen werkt in de omgekeerde richting als we het dag en nacht verloop bekijken. Zo valt er op te merken dat doorheen de dag het volledige plangebied gesitueerd is binnen een zone waar gemiddeld 60 à 70 decibels (dB) op te meten zijn. Naar de avond kant neemt de geluidshinder af en dit voor de onderste helft van het plangebied. Zo blijft de noordelijke zone binnen die 60 à 70 dB terwijl de zuidelijke zone van het plangebied binnen een 50 à 60 dB valt. Doorheen de nacht daalt het verkeer verder en valt het volledige plangebied onder het gemiddelde van 50 à 60 dB.

Op de kaart is het duidelijk te zien hoe de geluidsconcentratie overdag het hoogst is en waarbij deze trapsgewijs afneemt richting de avond- en nachtperiode.

Atlas lichtpollutie

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op light pollution atlas (2016)*

Op de light pollution atlas die dateert van 2016 valt op te merken dat de lichtpollutie voor zowel het plangebied als de omliggende omgeving nagenoeg hetzelfde is. De aanduiding van de natuurlijke helderheid van de hemel blijft binnen de laagste categorieën.

Bodem, water en mobiliteit

De aspecten binnen de disciplines bodem en water, mens - mobiliteit en mens - ruimtelijke aspecten die invloed kunnen hebben op de gezondheid werden daar besproken. Binnen deze disciplines komen er geen elementen naar voor waarvan verwacht wordt dat zij negatieve invloed zouden uitoefenen op de gezondheid van de mens.

6.3.8.2 Effectbespreking

Lucht

De luchtkwaliteit kan als een gemiddelde beschouwd worden binnen Vlaanderen en stelt geen restricties aan bepaalde activiteiten. Het planvoornemen, met name de realisatie van kleinschalige bedrijvigheid, is niet van die aard dat deze de luchtkwaliteit in de omgeving noemenswaardig zal beïnvloeden.

Geluid

Het planvoornemen met de kleinschalige bedrijvigheid is niet van die aard dat deze tot abnormale geluidshinder zal lijden:

- De herbevestiging van wonen langsheen de Mezegemstraat in zijn bestaande verschijningsvorm valt buiten de zone waar zich de hoogste concentraties aan geluidshinder voordoet.

- De kleinschalige bedrijvigheid zal leiden tot een beperkt toenemend aantal vervoersbewegingen gespreid doorheen de dag. Dit zal t.o.v. het bestaande verkeer slechts een beperkte bijdrage hebben aan het omgevingsgeluid. De verkeersbewegingen doen zich overdag voor waardoor er 's nachts niets zal wijzigen.

Licht

Onder de discipline licht kan er gesteld worden dat de mogelijks te integreren functies, zijnde kleinschalige bedrijvigheid een minimaal aantal bijkomende lichtbronnen met zich zal meebrengen. Op de hierboven aangehaalde kaart valt op te merken dat de contour binnen een zone gesitueerd is waarbij er over het algemeen alreeds een zekere lichtvervuiling op te meten valt. Daarnaast wordt er geen abnormale overlast verwacht gezien de aard van de geplande bedrijvigheid en er geen nachtactiviteiten worden verwacht. De configuratie van de bebouwing en circulatie, die gericht is op het centraliseren van de activiteiten met impact op geluid, heeft ook positieve effecten op vlak van licht.

6.3.8.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de discipline mens - gezondheid.

6.3.9 Discipline mens – veiligheid

6.3.9.1 Referentiesituatie

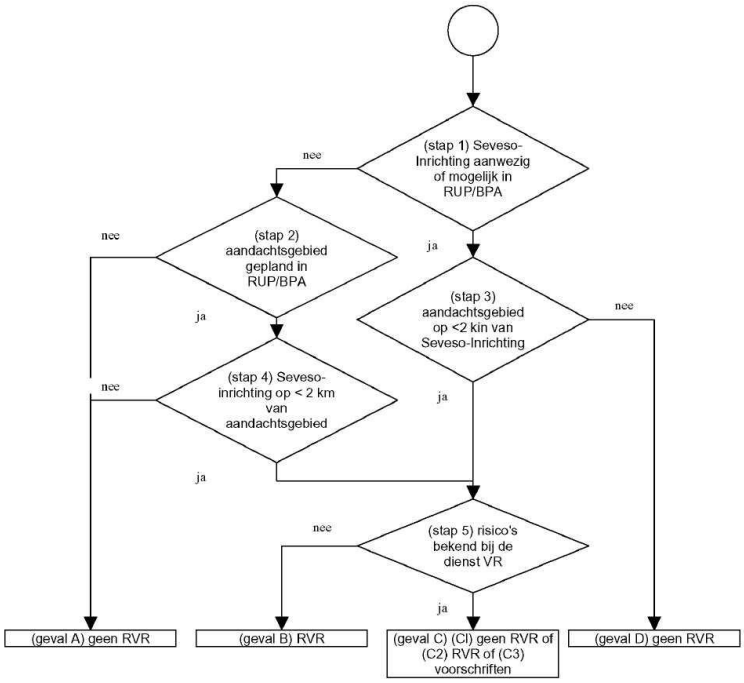
SEVESO-inrichtingen

- *Zie kaartenbundel: Gesitueerd op de kaart: SEVESO-inrichtingen*

Binnen een straal van 1 kilometer is een hogedrempel SEVESO-Inrichting aanwezig. Op de bovenvermelde kaart is het zichtbaar hoe de SEVESO-consultatiezone net de plancontour van het RUP raakt. Het gaat dus maar over de eerste 5 meter ten opzichte van de zuidwestelijke grens van het plangebied. De onderhavige SEVESO-inrichting betreft een hogedrempelbedrijf 'Unitank Tankstorage Belgium' die gelegen is langsheen de Regenbeekstraat 60, 8800 te Roeselare.

6.3.9.2 Effectbespreking

Het RUP voorziet niet in het oprichten van SEVESO - inrichtingen. De bestemming heeft geen invloed op de gezondheid van de mens.



Figuur 36: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage

6.3.9.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de discipline mens - veiligheid. Gezien de ligging van het plangebied en de voorziene functies is de opmaak van een RVR niet nodig.

6.3.10 Discipline klimaat

6.3.10.1 Referentiesituatie

- *Zie kaartenbundel: Plangebied op hittestresskaart 2050 (boven) en 2100 (onder)*

Op de kaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) wordt het actuele aantal hittegolfgraaddagen gevolgd en is ook een prognose voor 2050 en 2100 te zien. Het aantal hittegolfgraaddagen zal sterk toenemen.

6.3.10.2 Effectbespreking

Het plangebied ligt niet in een zone die specifiek kwetsbaar is voor effecten van de klimaatverandering. Uiteraard ondervindt het gebied mee met de ruime regio wel de gevolgen op vlak van toegenomen hittedagen, droogteperiodes, piekneerslag,…

Het plan voorziet qua bebouwde en verharde oppervlakte geen aanzienlijke veranderingen ten opzichte van de feitelijke of juridisch-planologische situatie. Er worden geen activiteiten voorzien die een meetbaar direct effect op het klimaat kunnen veroorzaken. Het planvoornemen omvat het optimaliseren van de inrichting van het gebied met bijkomende groene buffering en een robuustere hemelwaterhuishouding (verbeterde infiltratie- en buffermogelijkheden). Deze ingrepen houden een versterking van de klimaatrobuustheid van de site in.

Het plan zal om diezelfde redenen zeker geen versterking van de gevolgen van de klimaatverandering op functies in de omgeving veroorzaken.

6.3.10.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht betreffende de discipline klimaat.

6.3.11 Interactie van effecten

Er worden geen interacties (versterking of verzwakking) tussen de effecten in de verschillende disciplines verwacht die de conclusies van voorgaande effectbespreking betekenisvol kunnen beïnvloeden.

6.3.12 Grensoverschrijdende effecten

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de effecten ruimtelijk beperkt blijven. De effecten hebben geen grensoverschrijdend karakter.

7. MOTIVATIE INNAME HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het plangebied van het onderhavig RUP valt niet binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied.

Figuur 37: situering plangebied op luchtfoto met aanduiding herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

8. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

8.1 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Binnen deze nota dient eveneens nagegaan te worden of het plan een invloed heeft op de risico's en de mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso inrichting. Door het uitvoeren van een RVR-toets – een internettoepassing ontwikkeld door de dienst VR – kan nagegaan worden of een opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport noodzakelijk is.

De beslissing uit de RVR toets werd opgenomen als bijlage.

9. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Voorschriften en bepalingen van gewestplanzones en zones van volgend BPA die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van het onderhavig RUP:

- Gewestplan Roeselare-Tielt, 1979
- Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, 2000

Volgende bestemmingswijzigingen worden met onderhavig RUP doorgevoerd:

Ruimtebalans detail			
Voorschrift huidige bestemming	Opp. (m^2)	Voorschrift nieuwe bestemming	Opp. (m^2)
Gewestplan woongebied met landelijk karakter (wonen)	3.452	Art. 4: zone voor wonen met landelijk karakter (wonen)	3.443
		Art. 6: zone voor groenbuffer (bedrijvigheid)	9
Gewestplan agrarisch gebied (landbouw)	5.190	Art. 3: zone voor gemengd openruimtegebied (overig groen)	3.023
		Art. 5: zone voor bouwvrij agrarisch gebied (landbouw)	2.167
Sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' (bedrijvigheid)	8.941	Art. 3: zone voor gemengd openruimtegebied (overig groen)	248
		Art. 5: zone voor bouwvrij agrarisch gebied (landbouw)	2.148
		Art. 1: zone voor kleine en middelgrote ondernemingen (bedrijvigheid)	4.084
		Art. 2: zone voor toegang (bedrijvigheid)	610
		Art. 6: zone voor groenbuffer (bedrijvigheid)	1.851
TOTAAL	*17.583*	*TOTAAL*	*17.583*

Tabel 11: Overzicht bestemmingswijzigingen binnen het onderhavig plangebied

Samenvattende tabel

Ruimtebalans overzicht		
Categorie gebiedsaanduiding	Huidige oppervlakte (m^2)	Nieuwe oppervlakte (m^2)
WONEN	3.452	3.443
OVERIG GROEN	0	3.271
LANDBOUW	5.190	4.315
BEDRIJVIGHEID	8.941	6.554
TOTAAL	*17.583*	*17.583*

Tabel 12: Samenvatting bestemmingswijzigingen binnen het onderhavig plangebied

10. PLANBATEN EN PLAN KAPITAAL EN GEBRUIKERSSCHADE

10.1 INLEIDING

Volgens art. 2.2.5 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling voor 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 de 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 betreffende het grond- en pandenbeleid;

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in da sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

10.2 PLANBATEN

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een mogelijke planbatenregeling.

10.3 PLANSCHADE

De volgende bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschade (zie register plancompensatie):

- Bestemmingswijziging van bedrijvigheid naar landbouw: ca. 2.148 m²
- Bestemmingswijziging van bedrijvigheid naar groen: ca. 248 m²
- Bestemmingswijziging van wonen naar bedrijvigheid: ca. 9 m²

10.4 KAPITAALSCHADE/GEBRUIKERSSCHADE

De volgende bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot kapitaalschade/gebruikersschade (zie register plancompensatie):

- Bestemmingswijziging van landbouw naar groen: ca. 3.023 m²

11. BIJLAGE

11.1 BIJLAGE 1: BESLISSING RVR-TOETS

DEPARTEMENT
OMGEVING

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Team Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
		RVR-AV-1617	/
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Karolien Schoonjans		0492 23 73 83	21/04/2022
karolien.schoonjans@vlaanderen.be			

Betreft: Advies over het RUP Mezegemstraat te Izegem (startnota, december 2021)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn afdeling.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] moet in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] 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.

Het advies van het Team Externe Veiligheid 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.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.
[2] Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.
[3] Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Vlaanderen
is omgeving

pagina 1 van 2

Bijlage 1: de RVR-toets van het Team Externe Veiligheid van het departement omgeving

besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Het Team Externe Veiligheid stelt vast dat het aspect externe veiligheid behandeld werd in de startnota en dat de RVR-toets werd uitgevoerd. In de startnota werd geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het vlak van externe mensveiligheid en de opmaak van een RVR niet nodig is.

Gelet op het feit dat:

- het RUP de vestiging van of de ontwikkeling tot Seveso-inrichtingen in het plangebied niet toelaat,
- het RUP aandachtsgebied, zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name gebied met woonfunctie omvat,
- het plangebied gelegen is op de rand van de consultatiezone van de hogedrempel-Seveso-inrichting Unitank Tankstorage Belgium op ca. 830 m ten zuidwesten van het plangebied[4],
- het Team Externe Veiligheid voldoende zicht heeft op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting,

kan het Team Externe Veiligheid akkoord gaan met deze conclusie.

Er zijn dus **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid** te verwachten, waardoor bij het RUP Mezegemstraat te Izegem **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** opgemaakt moet worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

[4] Het plangebied ligt ca. 20 m binnen de consultatiezone van Unitank Tankstorage Belgium. Binnen deze zone zijn geen woningen aanwezig of gepland.

11.2 BIJLAGE 2: ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT

Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Mezegemstraat Izegem

Dossiernummer: SCRI22024

1. Toetsing aan het toepassingsgebied[1]

De gemeente Izegem stelt een RUP op om de werk- en woonomgevingen in een historisch gegroeide bedrijfslocatie die doorheen de jaren sterk van gedaante is veranderd te optimaliseren. Team Mer ontving op 28 juli 2022 de scopingnota (juni 2022). 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.

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 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 detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 17 januari 2022 t.e.m. 27 maart 2022 en een participatiemoment vond plaats op 26 januari 2022.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 2.2 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.
O.a. de provincie West-Vlaanderen heeft opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.
De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

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

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

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 Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt 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 Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door:Tom Dekeyser (Signature)
Getekend op:2022-08-04 13:31:04 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Voor het afdelingshoofd, afwezig
Tom Dekeyser
Omgevingsmanager
Omgevingsgebied West-Vlaanderen
Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten

2/2