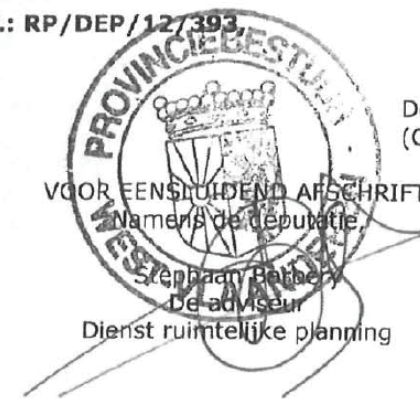


Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP 5-1 Driesstraat (gemeente Avelgem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/393
Brugge, 25/10/2012

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ



Gemeente Avelgem
RUP 5.1 Driesstraat



oktober 2012, besluit

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Hannelore Leys
Steven Hoornaert

Opdrachtgever:

Gemeente Avelgem

De Burgemeester:

Lieven Vantieghem

De Gemeentesecretaris:

David Claus

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 17 november 2011

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 30 januari 2012

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
5 maart 2012 - 3 mei 2012

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
5 juni 2012

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
24 september 2012

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
25 oktober 2012

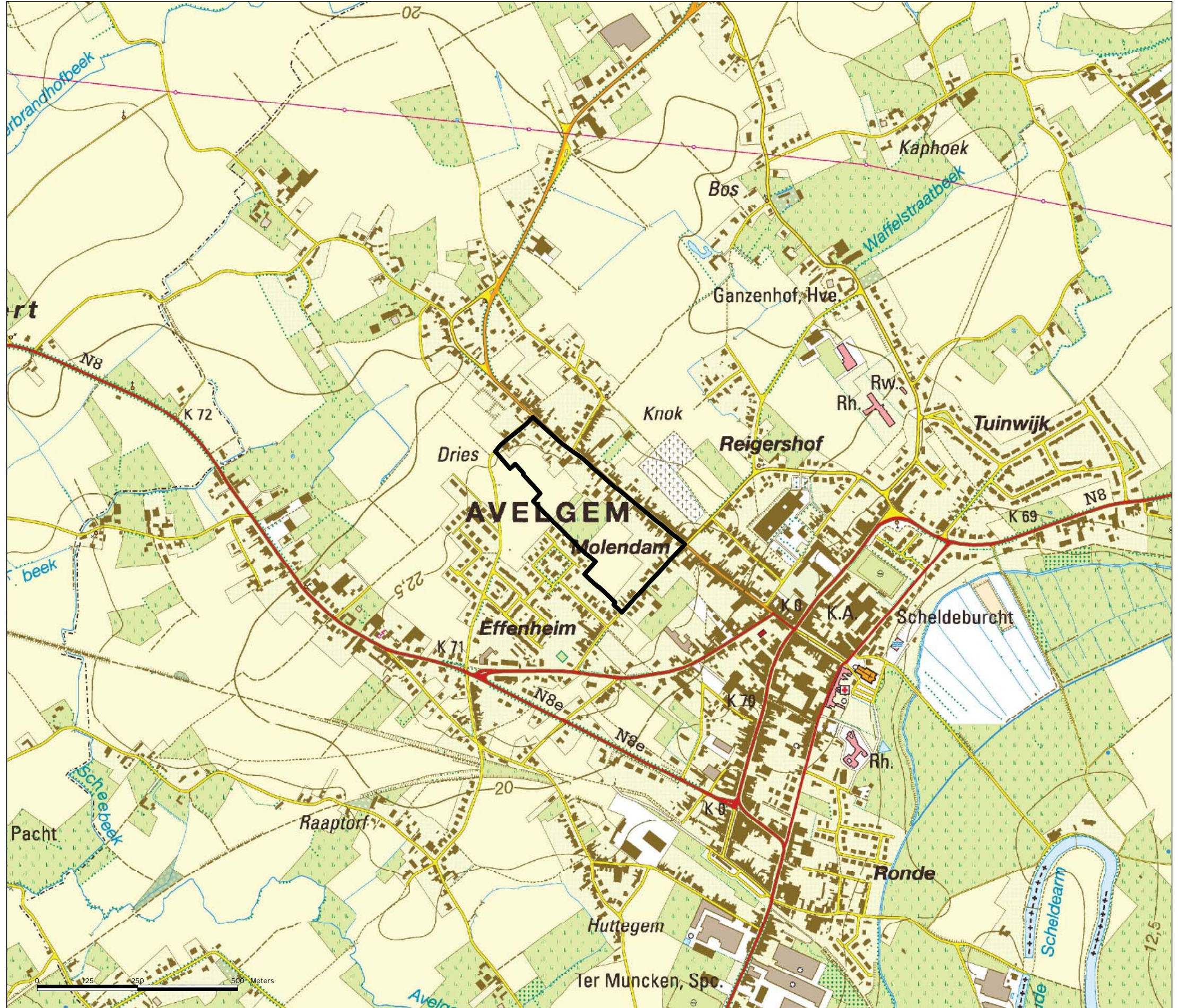
Inhoudsopgave

1.	Situering	5
1.1.	Onderwerp van het RUP	5
1.2.	Ligging van het plangebied	5
1.3.	Begrenzing van het plangebied	5
2.	Feitelijke toestand	7
2.1.	Ruimtelijke informatie	7
3.	Juridische toestand	10
4.	Planningscontext	17
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	17
4.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	17
4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Avelgem	17
4.4.	Woningbehoeftestudie Avelgem	18
4.5.	Mobiliteitsplan Avelgem	18
5.	Ruimtelijke opties/Visievorming	19
5.1.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	19
5.2.	Visie en ruimtelijke concepten	19
5.3.	Inrichtingsplan	21
5.4.	Toepassing decreet grond- en pandenbeleid: sociaal en bescheiden woonaanbod	21
5.5.	Fasering	23
6.	Technische screening	25
6.1.	Screening Plan-MER	25
6.2.	Watertoets	25
6.3.	Toets m.b.t. Ruimtelijk Veiligheidsrapport	25
6.4.	Buurtwegentoets	29
7.	Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	29
8.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingen	29
9.	Ruimtebalans	29
10.	Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	31

Figurenindex

figuur 01: Situering	4
figuur 02: Feitelijke toestand: gebouwen en functiekaart	6
figuur 03: Feitelijke toestand: orthofoto	8
figuur 04: Feitelijke toestand: fotoreportage	9
figuur 05: Gewestplan	11
figuur 06: Overzicht BPA's en RUP's	12
figuur 07: Milieuvergunningen en verkavelingen	13
figuur 08: Beschermd monumenten en landschappen	14
figuur 09: Inventaris bouwkundig erfgoed	15
figuur 10: GRS Avelgem: gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem	16
figuur 11: Inrichtingsplan	20
figuur 12: Inrichtingsplan met fasering	22
figuur 13: Eigendomsstructuur met fasering	23
figuur 14: Screening Plan-MER	24
figuur 15: Waterhoofdstuk	26
figuur 16: Waterhoofdstuk	27
figuur 17: Atlas der Buurtwegen	28
figuur 18: Verordenend plan	30

figuur 01: Situering



Legende

 plangebied



1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

Het RUP 5.1 Driesstraat wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Avelgem, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 29 juli 2004. Het heeft als doel om het woonuitbreidingsgebied tussen de Driesstraat, Hoogstraat, Stampkotstraat en het Pietersveld in Avelgem te bestemmen naar woongebied.

Specifiek omvat het RUP een visie en inrichtingsplan voor de ontwikkeling van het binnengebied die vertaald worden naar een verordenend plan met stedenbouwkundige voorschriften.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied van het RUP 5.1 Driesstraat situeert zich in het noordwesten van de bebouwde kom van Avelgem, aan de rand van het centrum waar de meeste voorzieningen aanwezig zijn. Het ligt in een omgeving waar zich hoofdzakelijk woningen bevinden.

Het plangebied omvat de bebouwing langs de Driesstraat, Hoogstraat en Stampkotstraat en een onbebouwd binnengebied tussen deze wegen. Het binnengebied ontsluit via een onbebouwd perceel naar de Driesstraat, een lokale wijkverzamelweg in Avelgem en het heeft via het Pietersveld ook aansluiting op de Stampkotstraat, eveneens een wijkverzamelweg.

1.3. Begrenzing van het plangebied

Het RUP omvat het bouwblok tussen de Driesstraat, Hoogstraat, Stampkotstraat en het Pietersveld. Concreet wordt het plangebied begrensd door:

- De aslijn van de Driesstraat in het noordoosten
- De aslijn van de Hoogstraat in het zuidoosten
- De perceelsgrenzen van de achterliggende woningen in het westen en zuidwesten (dit is ook de begrenzing van het bestaande BPA AVE 3.1 Molendam)
- De aslijn van de Stampkotstraat in het noordwesten (dit is ook een deel van de begrenzing van het bestaande BPA AVE 010 Stampkotstraat)

figuur 02: Feitelijke toestand: gebouwen en functiekaart

Legende

- eengezinswoning
- meergezinswoongebouw
- bedrijfsgebouw
- chirolokaal
- handel
- begraafplaats
- openbare groenzone
- onbebouwd perceel
- braakliggende grond/tuin
- weide
- perceelsbegrenzing (haag, houtenafsluiting, draadafsluiting, ...)
- ← ontsluitingsmogelijkheid
- voetweg



2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

Bebouwing en functies

Het plangebied bestaat uit een deel van het bouwblok binnen de Driesstraat, Hoogstraat en Stampkotstraat. Het omvat een volledig open binnengebied met bebouwing errond.

Het binnengebied bestaat grotendeels uit weiland. Het wordt via een onbebouwd perceel op de Driesstraat ontsloten. Ze sluit in zuidelijke richting ook aan op een woonstraat van de achtergelegen woonwijk het Pietersveld. Het binnengebied wordt begrensd door de achterperceelsgrenzen van de woningen langs de Driesstraat, Hoogstraat en het Pietersveld. De begrenzing heeft geen regelmatige vorm. Bovendien zijn de perceelsbegrenzings niet uniform, ze bestaan uit hagen, draadafsluitingen, houten afsluitingen, ...

De bebouwing rondom het binnengebied bestaat grotendeels uit eengezinswoningen met twee bouwlagen en een hellend dak, een aantal hebben één bouwlaag en een dakvolume.

Ten zuiden van het binnengebied is er een woonwijk die een ruimtelijk samenhangend geheel vormt. De wijk bestaat uit een deel sociale woningen (Pietersveld) met vooral rijwoningen en halfopen bebouwing en een verkaveling met vrijstaande woningen (Molendam).

De bebouwing langs de Driesstraat bestaat grotendeels uit rijwoningen. Op een aantal plaatsen doorbreken percelen met bedrijfsgebouwen, alleenstaande woningen en onbebouwde percelen de aaneenschakeling van de rijwoningen.

Op de hoek van de Driesstraat en de Hoogstraat staat een appartementsgebouw met twee bouwlagen en een bouwlaag in het dak. Het is duidelijk van een andere schaal dan de rest van de woongebouwen in de omgeving.

Groenvoorzieningen

Te midden van de woonwijk ten zuiden van het plangebied is een openbare groenzone met speeltuigen aangelegd langs de Stampkotstraat. Naast de begraafplaats die ten noorden van het plangebied ligt, is dit het enige bestaande stukje openbaar groen in de onmiddellijke omgeving.

Wegenis

De Driesstraat is een 2x1-weg met parkeerstrook langs één zijde van de weg en voetpaden langs beide zijden van de weg. Tussen de parkeervakken in zijn bomen geplant.

Vanaf de Driesstraat vertrekken twee doorsteken naar het binnengebied. Eén van deze doorsteken wordt vandaag als toegangsweg tot een achterliggende woning gebruikt. De andere doet dienst als ontsluiting voor de landbouwer die het binnengebied bewerkt.

De Hoogstraat is een smalle weg met voetpaden langs beide zijden van de weg.

De Stampkotstraat is een wijkverzamelweg bestaande uit rijbaan, verhoogde fietspaden en smalle voetpaden.

Het Pietersveld tenslotte is ingericht als een woonstraat met smalle rijbaan, bomenrijen, parkeervakken en voetpaden.

Figuren

figuur 2: feitelijke toestand: gebouwen- en functiekaart

figuur 3: feitelijke toestand: orthofoto

figuur 4: feitelijke toestand: fotoreportage

Projectzone

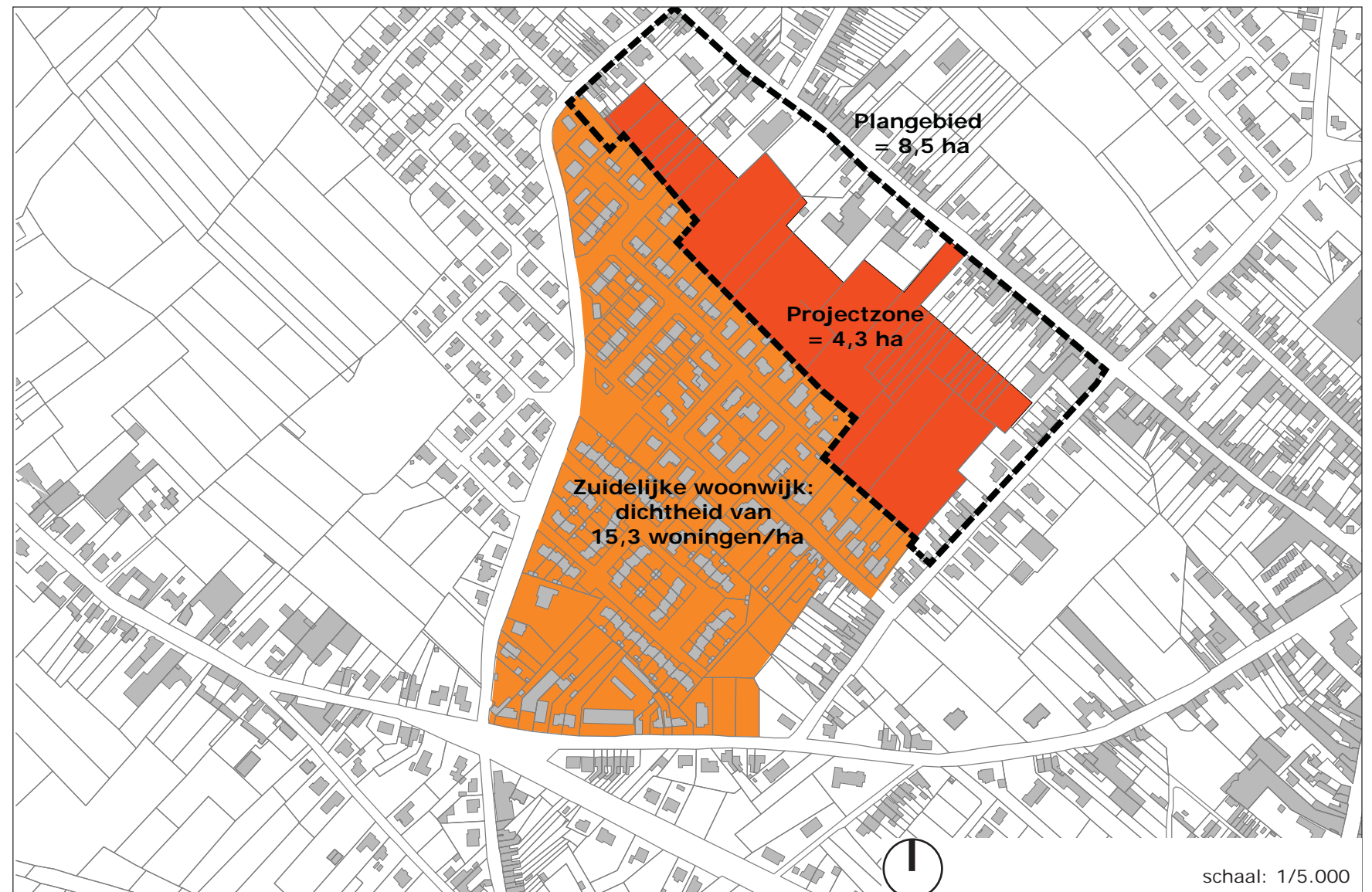
De projectzone is de zone grotendeels in woonuitbreidingsgebied waarvoor een inrichtingsplan wordt opgemaakt. De projectzone bestaat uit het binnengebied (weiland) en uit een aantal achterste gedeelten van diepe percelen van woningen langs de Driesstraat.

Cijfergegevens:

Totale oppervlakte plangebied: 8,5 ha

Oppervlakte projectzone: 4,3 ha

Woningdichtheid zuidelijke woonwijk: 15,3 woningen per ha



figuur 03: Feitelijke toestand: orthofoto



Legende

 plangebied





Zicht op het plangebied vanaf de toegang langs de Driesstraat: op de achtergrond zijn woningen die deel uitmaken van de verkaveling Molendam met vrijstaande woningen te zien. We kunnen zowel woningen met twee bouwlagen en dak en een bouwlaag en dak onderscheiden.



Zicht op het plangebied vanaf de toegang langs het Pietersveld: het projectgebied is volledig open, op de achtergrond is de groene inkleding van één van de bedrijfsgebouwen langs de Driesstraat waar te nemen.



Zicht op de Driesstraat:

- de bebouwing bestaat grotendeels uit rijwoningen met twee bouwlagen en een dak
- de weg bestaat uit twee rijvakken, een parkeerstrook en voetpaden langs beide zijden van de weg



Zicht op een doorsteek naar het plangebied vanaf de Driesstraat.



Zicht op een doorsteek naar het plangebied vanaf de Driesstraat, die tevens als ontsluiting tot een achterliggende woning dient.



Het groene pleintje langs de Stampkotstraat.



Zicht op een straat in de achterliggende sociale woonwijk Pietersveld:

- de straat is smal en wordt geflankeerd door parkeerstroken met bomenrijen en voetpaden langs beide zijden van de weg



Zicht op het appartementsblok op hoek van de Hoogstraat en de Driesstraat:

- het blok bestaat uit twee bouwlagen en een bouwlaag in het dak
- de Hoogstraat is een weg met langs beide zijden voetpaden
- de rest van de bebouwing in de Hoogstraat is eerder divers: er zijn zowel rijwoningen, gekoppelde als vrijstaande woningen



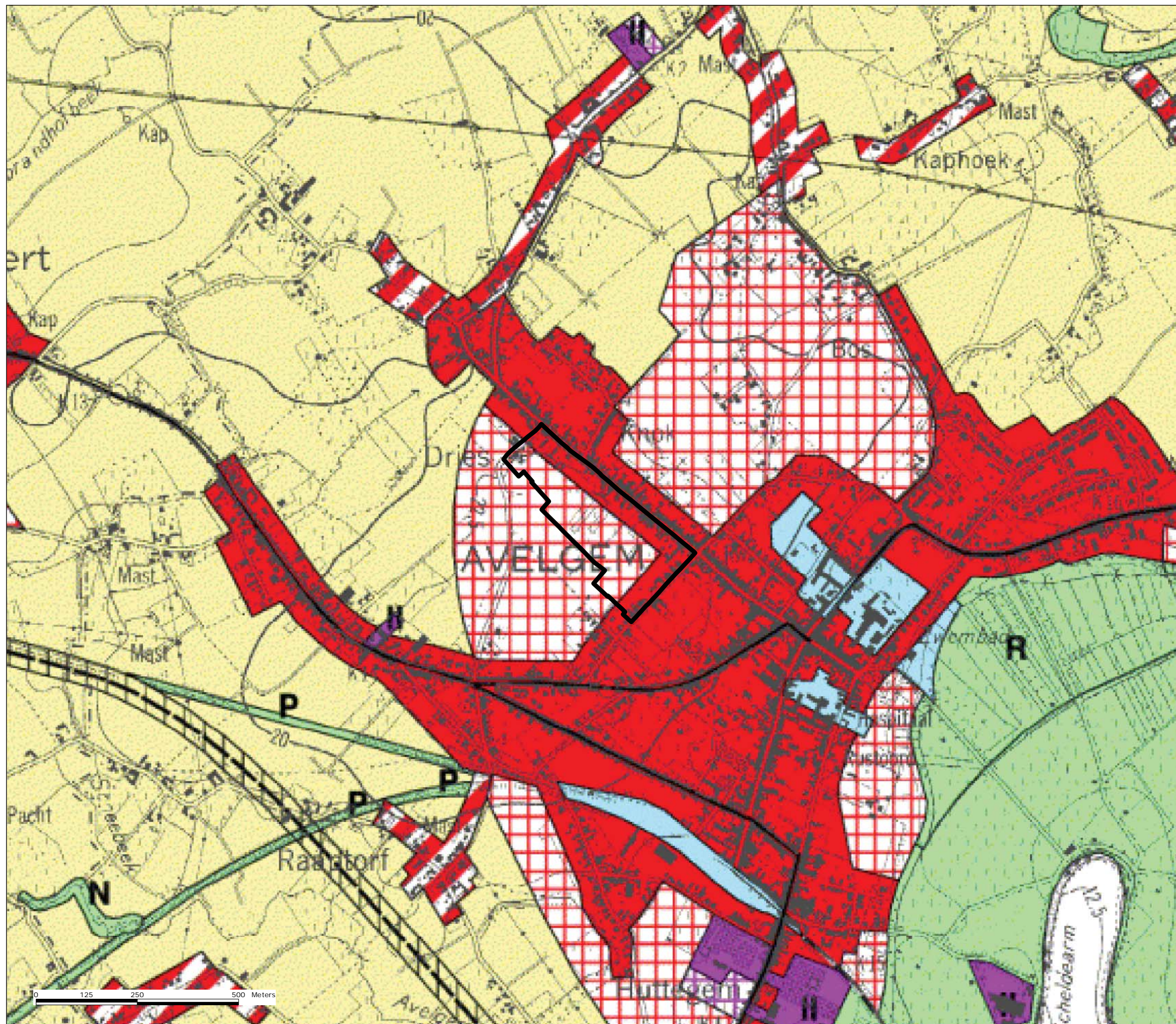
Zicht op de Stampkotstraat:

- de Stampkotstraat is een wijkverzamelweg die bestaat uit een rijbaan met langs beide zijden verhoogde fietspaden en smalle voetpaden
- er is een afwisseling van vrijstaande bebouwing en rijwoningen

figuur 04: Feitelijke toestand: fotoreportage

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> • woonuitbreidingsgebied • woongebied
BPA	Aangrenzende BPA's: <ul style="list-style-type: none"> • AVE 003/1 Molendam (goedgekeurd op 20 december 1976) • AVE 010 Stampkotstraat (gedeeltelijke wijziging van het BPA 3.1 Molendam en goedgekeurd op 11 mei 1989) • AVE 013 Intra Muros (goedgekeurd op 13 oktober 1999)
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	<ul style="list-style-type: none"> • VK A040/1 • VK A052/1
Milieuvergunningen	Garage Wolfvelde (Driesstraat 54) <ul style="list-style-type: none"> • milieuvergunning klasse 2 voor het exploiteren van een garage-carrosserie • vergunning loopt nog tot 22/09/2017
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Inventaris van het bouwkundig erfgoed	<p>Driesstraat nr. 14. Dieper in gelegen burgerwoning uit het eerste kwart van de 20ste eeuw, aan de straat afgezet door bakstenen muurtje met ijzeren hek</p> <p>Driesstraat nummer 24. Woning, vermoedelijk uit het eerste kwart van de 20ste eeuw voorgevel volgens bouwplan aangepast in 1961</p> <p>Driesstraat nr. 62. Dwars op de straat ingeplant boerenarbeidershuis uit het einde van de 19de eeuw</p>
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> • Sentier nr. 42 • Chemin nr. 2 (Driesstraat)
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied ligt niet binnen een herbevestigde zone
Gemeentelijke verordeningen	/
Andere	/



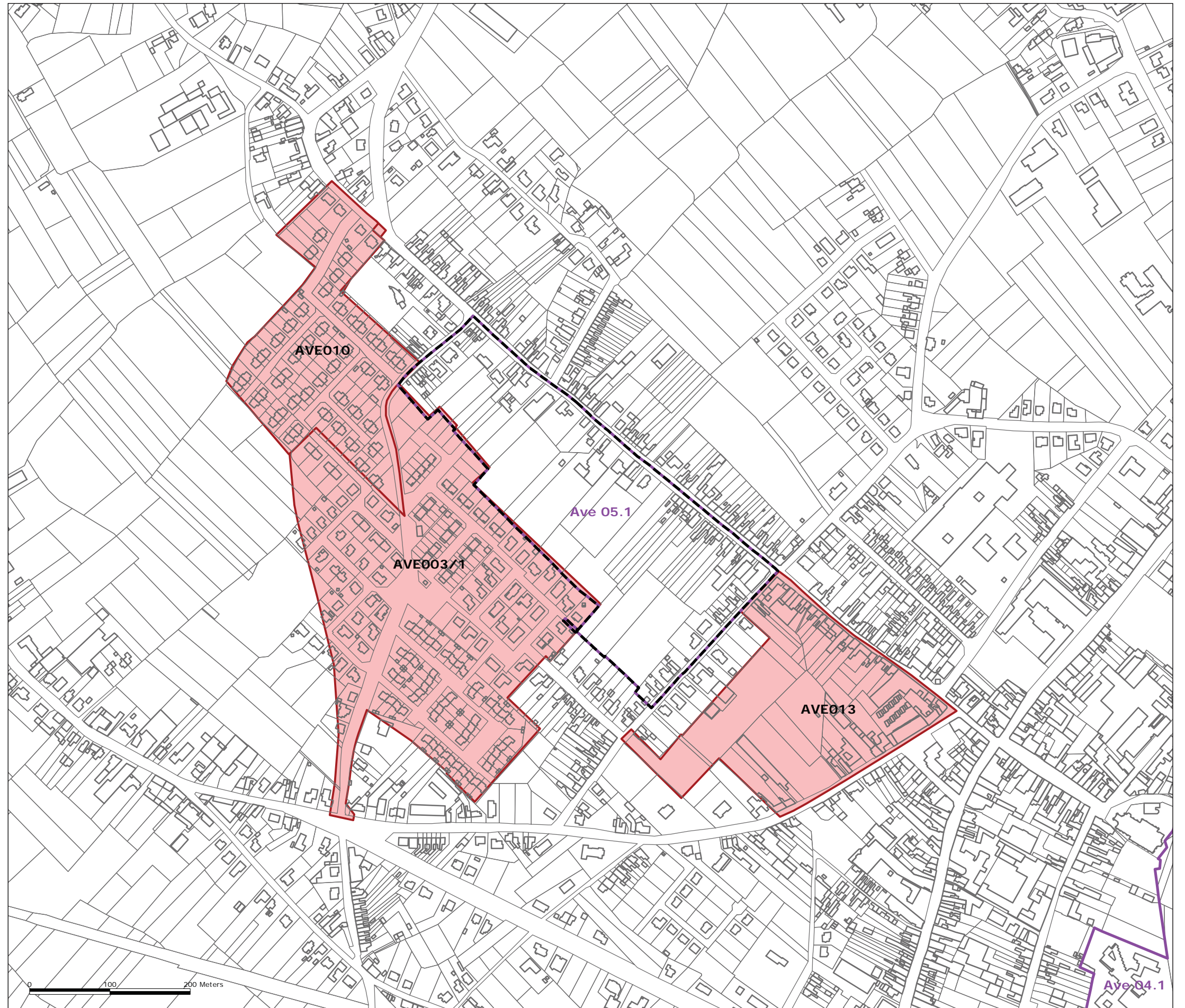
figuur 05: Gewestplan

Legende

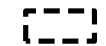
-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut





figuur 06: Overzicht BPA's en RUP's



Legende

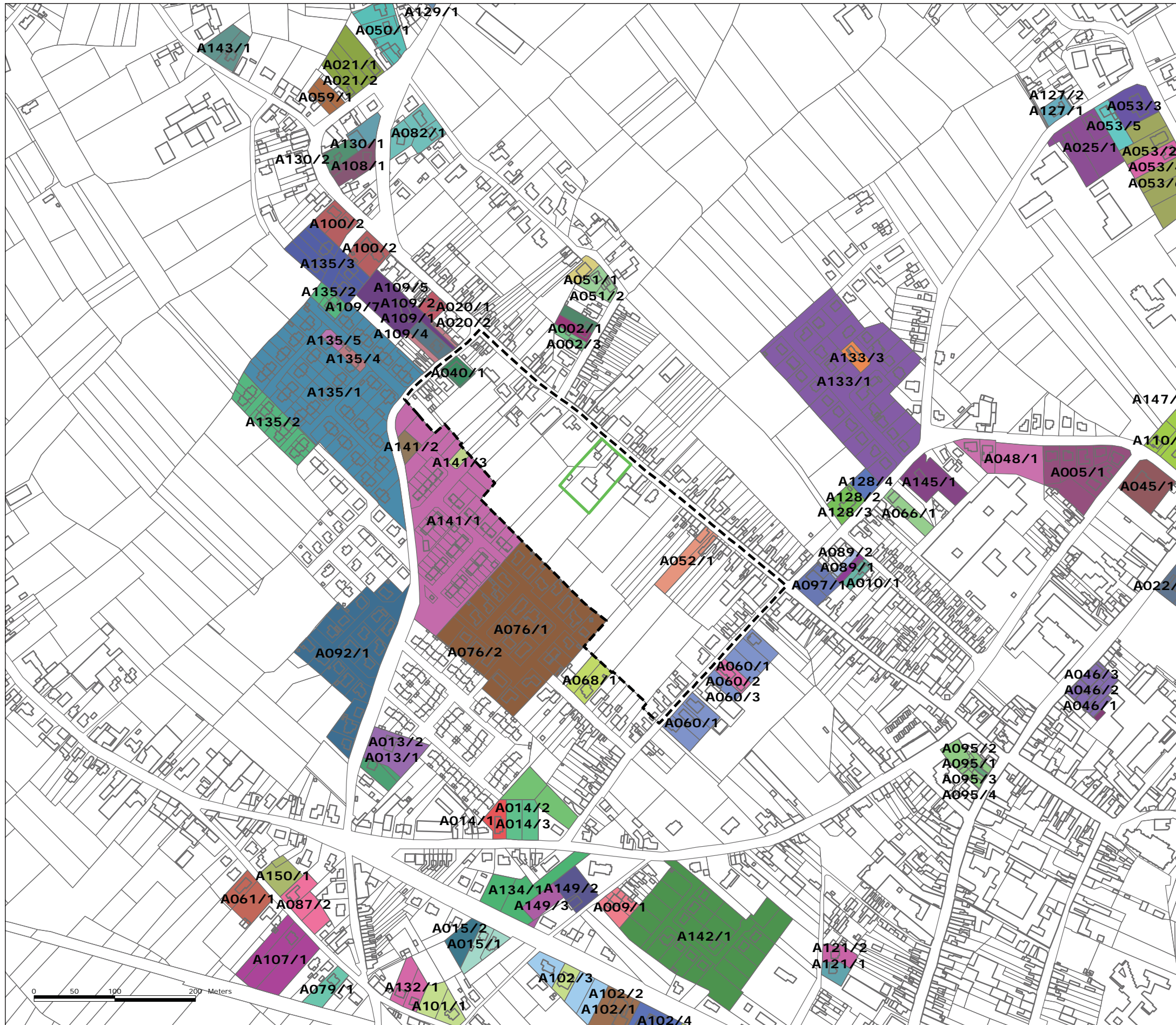
 begrenzing

 bpa's - MB of KB




 rup's - besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen



figuur 07: Milieuvergunningen en verkavelingen





Legende


-  plangebied
-  verkavelingen
-  perceel met milieuvergunning


figuur 08: Beschermden monumenten en landschappen

Legende

 plangebied

 dorpsgezicht

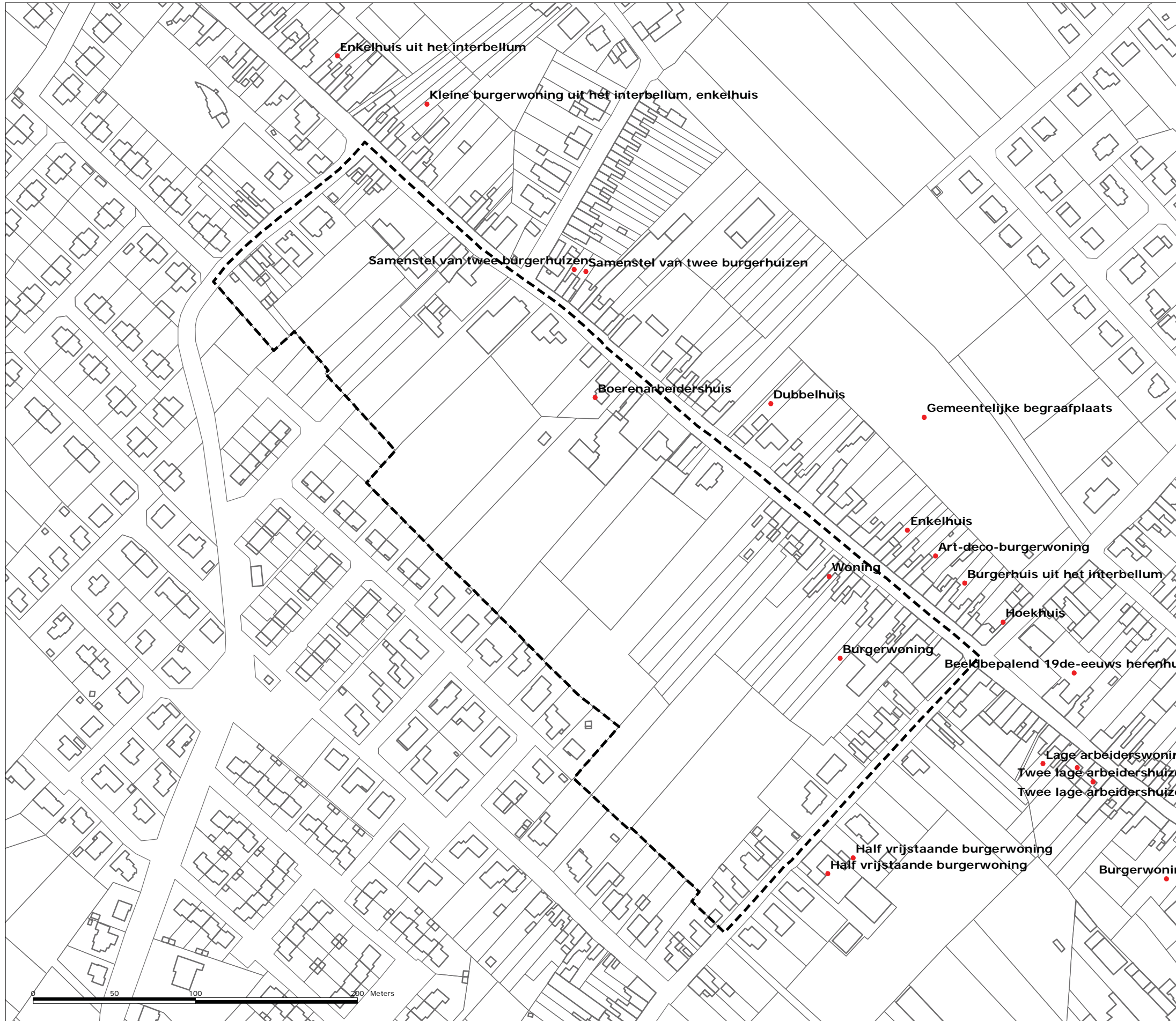
 landschap

 monument (Grote Fabrieke)


 stadsgezicht



figuur 09: Inventaris bouwkundig erfgoed



Legende

 plangebied

Driesstraat nr. 14. Dieper in gelegen **burgerwoning** uit het eerste kwart van de 20ste eeuw, aan de straat afgezet door bakstenen muurtje met ijzeren hek

Driesstraat nummer 24. **Woning**, vermoedelijk uit het eerste kwart van de 20ste eeuw voorgevel volgens bouwplan aangepast in 1961

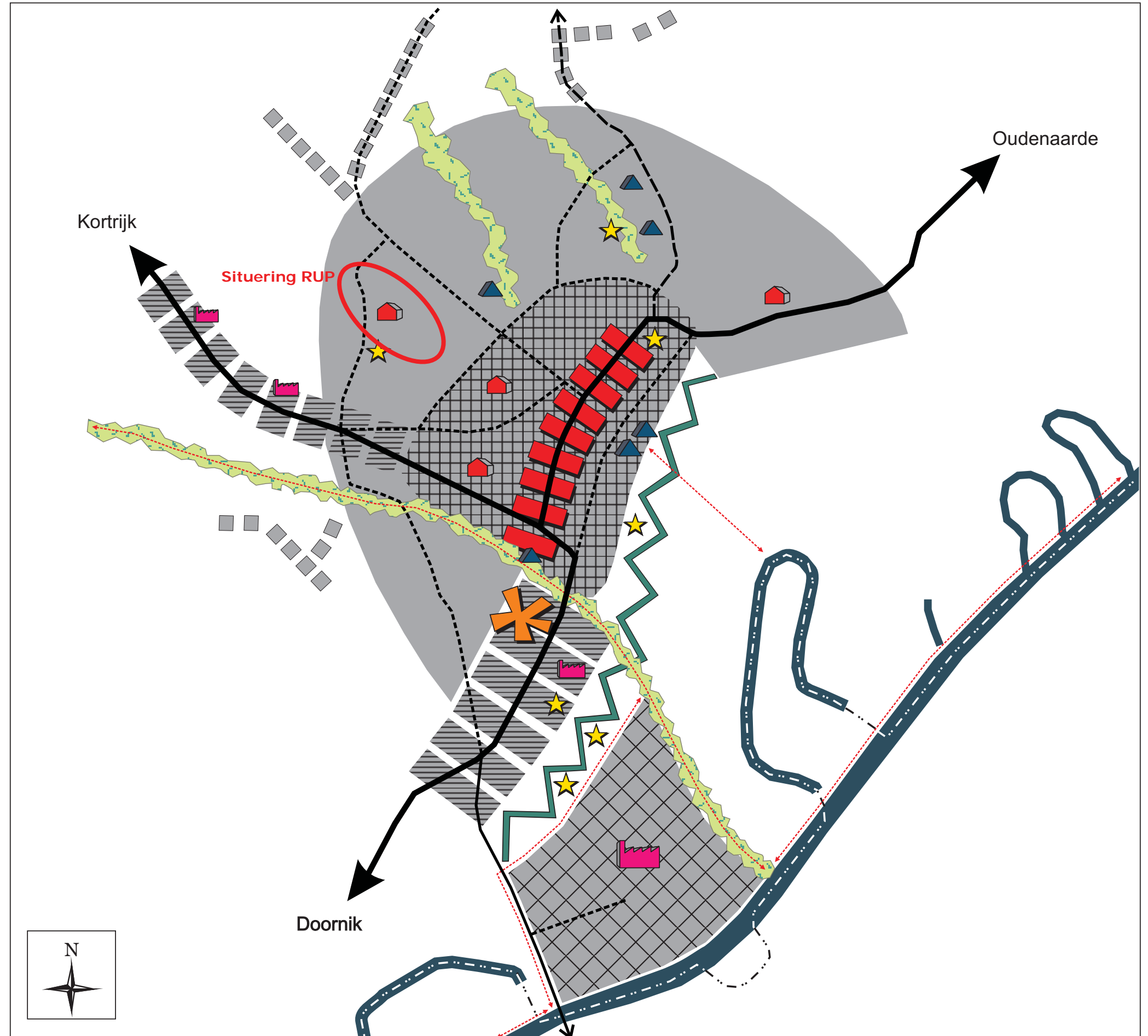
Driesstraat nr. 62. Dwars op de straat ingeplant **boerenarbeidershuis** uit het einde van de 19de eeuw



figuur 10: GRS Avelgem: gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem

Legende

-  Centrumgebied van Avelgem
-  Verblifgebieden van Avelgem
-  Gebieden voor gemengde functies
-  Woonlinten
-  Industriezone van Avelgem
-  Ruggengraat van het centrumgebied van Avelgem
-  Nieuwe ontwikkelingspool
-  Wooninbreiding op korte termijn
-  Bedrijvigheid
-  Groene vingers
-  Koppelingsgebieden
-  Recreatie en groenzones
-  Gemeenschapsvoorzieningen
-  Secundaire wegen
-  Lokale weg categorie 1
-  Lokale weg categorie 2A
-  Lokale wegen categorie 2B
-  Fiets- en wandelverbindingen
-  Schelde en oude meanders
-  Gemeentegrens Avelgem



4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat het integrale grondgebied van Avelgem gelegen is in het buitengebied; meer specifiek behoort Avelgem tot het grote aaneengesloten gebied van de vallei van de Bovenschelde. De woonfunctie in de kernen moet attractief zijn en er moet voldoende differentiatie in de woonvormen zijn. Voor de kernen van het buitengebied wordt een woondichtheid van 15 woningen per ha nagestreefd.

Avelgem is in het RSV ook geselecteerd als 'specifiek economisch knooppunt'.

Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende doelstellingen voorop:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Het RUP Driesstraat beoogt de uitvoering van de ruimtelijke principes van het RSV en bevat geen strijdige elementen. Het RUP heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied in een kern in het buitengebied. Het project is inbreidingsgericht, ingesloten tussen andere woningen. Er wordt gestreefd naar een voldoende hoge woningdichtheid (minimaal 15 woningen per ha) met aandacht voor de kwaliteit van de publieke ruimte.

4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

4.2.1. Algemeen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WVI) situeert de gemeente Avelgem in de interfluviumruimte, dit is het grote open-ruimtegebied in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen tussen de Leie en de Schelde.

4.2.2. Selecties

De centrumgemeente Avelgem (zonder de deelgemeentes), waar het plangebied in ligt, is in het PRS-WVI geselecteerd als een structuurondersteunend hoofddorp. Dit is een kern die structuurondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en hierbij een bovenlokale verzorgende rol vervult. Met het ontwikkelen van een nieuwe woonzone in de kern geeft het RUP invulling aan de beleidsopties uit het PRS-WVI. Het is immers één van de doelstellingen van het PRS-WVI om het bestaande kernenpatroon te versterken (PRS-WVI pg. 146).

Er zijn geen andere provinciale selecties binnen het plangebied gelegen.

4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Avelgem

Het GRS van Avelgem (goedgekeurd op 29 juli 2004) stelt dat de bebouwde kern van Avelgem moet behouden worden als een structuurondersteunend hoofddorp in het buitengebied door het voeren van een kernversterkend beleid. Als één element om de structuurondersteunende rol van Avelgem te verwezenlijken moet voorzien worden in een gedifferentieerd en uitgebreid woningenpatrimonium. Daarbij moet in de eerste plaats gefocust worden op verdichting en inbreiding door het benutten van juridisch bestaande effectieve bouwgronden (RG p. 14-15).

- » Hoewel het gaat over het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied, kan toch gesteld worden dat dit woonproject "inbreidingsgericht" is.

Andere belangrijke doelstelling in het GRS is om met nieuwe groenvoorzieningen op belangrijke openbare plaatsen de woon- en leefomgeving een stuk aangenamer te maken (RG p. 16).

- » In het RUP wordt de realisatie van voldoende groen opgelegd zodat de openbare ruimte binnen het plangebied aangenaam ingevuld wordt. Het ontwerp omvat één van de groene vingers die het verblijfsgebied binnendringen.

In het GRS worden de Driesstraat en de Stampkotstraat geselecteerd als lokale wijkontsluitingswegen (lokale wegen categorie 2B). Deze wegen ontsluiten (of verzamelen) het verkeer van een woonwijk of buurt naar wegen van een hogere orde (RG p. 16).

- » De nieuw te ontwikkelen woonzone sluit met een interne erftoegangsweg aan op de Driesstraat en de Stampkotstraat.

Het plangebied ligt in het gebied dat in het GRS benoemd wordt als gordel van kwalitatieve woonwijken. Dit verblijfsgebied met meer open en halfopen bebouwing biedt hoofdzakelijk plaats aan residentieel wonen en wonen in ruime zin. Op diverse plaatsen in de verblijfsgebieden is er nog ruimte voor verdichting en uitbreiding op korte termijn door het benutten van juridisch bestaande effectieve bouwgronden. De gemeentelijke woningbehoeftestudie, waarin de behoefte aan bijkomende woongelegenheden tot 01/01/2007 werd geconfronteerd met het aanbod, heeft aangetoond dat er geen behoefte is om op korte termijn woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Opties na de planhorizon (2007) kunnen op basis van de dan geldige planningscontext een nieuwe afweging krijgen. Om het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden op een duurzame, geïntegreerde en gefaseerde wijze te laten verlopen, wenst de gemeente Avelgem alvast twee prioriteiten te suggereren: de ontwikkeling van het gebied tussen de Doorniksesteenweg-Pontstraat-Doornstraat-Huttegemstraat en de ontwikkeling van het gebied tussen de Molendam-Driesstraat-Hoogstraat. Beide gebieden zijn gelegen in het structuurondersteunend hoofddorp Avelgem, zijn reeds omgeven door bestaande bebouwing, zijn gunstig gelegen vanuit een duurzaam mobiliteitsoogpunt en sluiten aan bij verschillende soorten voorzieningen (RG p. 17).

- » Het RUP wordt opgemaakt om één van beide in het GRS aangeduide woonuitbreidingsgebieden aan te snijden nl. het gebied tussen Molendam-Driesstraat-Hoogstraat. Op basis van de resultaten van de geactualiseerde woonbehoeftestudie en rekening houdende met de geplande ontwikkelingen op de terreinen tussen de Doorniksesteenweg-Pontstraat-Doornstraat-Huttegemstraat (zie RUP Omgeving Groote Fabriek), kan dit terrein bestemd worden als woongebied (zie verder bij woonbehoeftestudie).

Het creëren van een kwalitatieve woonomgeving wordt als één van de doelstellingen bij de gewenste ruimtelijke nederzettingenstructuur geformuleerd. Door een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, het voorzien van voldoende groen in of in de nabijheid van de dorpskernen, het bieden van voldoende parkeervoorzieningen, het streven naar een harmonieuze verweving van centrumfuncties, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en verblijfsfunctie in de dorpskernen, ... kan een kwalitatieve woonomgeving gecreëerd worden. (...) Bij nieuwe woonprojecten dient men kwaliteitsvol, duurzaam en met oog voor diversiteit te werk te gaan. Dit betekent dat inplantingsplannen voor nieuwe verkavelingen moeten steunen op basisprincipes zoals een goede oriëntatie (gericht naar de zon), een optimale ontsluiting en erftoegang, een duidelijke afbakening van de private en openbare ruimte, ... Tenslotte kan er ook bijzondere aandacht uitgaan naar de architectuur en woonkwaliteit van de woningen zelf (RG p. 36).

- » In het RUP wordt bijzondere aandacht besteed zowel aan de kwaliteit van de woonpercelen als aan de kwaliteit van het openbaar domein. Dit blijkt uit het inrichtingsplan en de vertaling ervan in de voorschriften (zie verder).

4.4. Woningbehoeftestudie Avelgem

Uit de woningbehoeftestudie voor de periode 01/01/1998 tot 01/01/2007, waarvan de resultaten opgenomen werden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) blijkt dat Avelgem over voldoende juridisch aanbod beschikt dat kan gerealiseerd worden. Bijgevolg konden er voor 2007 geen woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen woongebied aangesneden worden.

In de woningbehoeftestudie die opgemaakt werd voor de periode 2007-2017 wordt aangetoond dat er een behoefte is aan 284 wooneenheden voor de periode 2007-2012. Gelet op het aanbod van 138 wooneenheden kunnen 146 wooneenheden niet gerealiseerd worden binnen het realiseerbaar juridisch aanbod. Indien men rekening houdt met de vooropgestelde dichtheid van 15 woningen/ha voor kernen in het buitengebied, dient men in het structuurondersteunend hoofddorp Avelgem ongeveer **9,7 ha nieuwe gebieden voor wonen** aan te snijden.

Deze balans dient eveneens afgewogen te worden met het toebedeeld aantal woongelegenheden uit het PRS West-Vlaanderen. Het PRS West-Vlaanderen voorziet in een taakstelling voor de planperiode tot 2007. Het in opmaak zijnde PRS-WVI bevat een nieuwe taakstelling voor de komende planperiode.

In de huidige planningscontext kan dus enkel een confrontatie gebeuren tussen behoefte en woningaanbod. Mocht het RSV of het PRS-WVI na 2007 herzien worden en eventueel een nieuwe taakstelling opleggen, dan zal op dat moment een nieuwe confrontatie kunnen gemaakt worden.

In afwachting van een nieuwe taakstelling stelt de provincie West-Vlaanderen het volgende voor:

"Gemeenten kunnen een nieuwe woonbehoeftestudie opmaken en op basis hiervan bijkomende woonuitbreidingsgebieden (of nieuwe gebieden) ontwikkelen op voorwaarde dat:

- *De gemeente heeft haar toegewezen taakstelling gerealiseerd.*
- *De behoefte op basis van de eigen groei voor de hele gemeente is groter dan het juridisch aanbod voor heel de gemeente. De planperiode wordt bekeken van 1 januari 2007 - 1 januari 2012 (of de focus van RSV-herziening).*
- *De kernselectie vanuit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt gerespecteerd.*
- *Het ruimtelijke beleid van de gemeente, neergeschreven in een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, wordt gerespecteerd (m.a.w. gemeente realiseert in de zoekzones vanuit GRS en niet in gebieden die niet staan aangeduid)."*

Aangezien Avelgem voldoet aan bovenstaande voorwaarden, kan ze bijkomende woonuitbreidingsgebieden ontwikkelen.

In 2010 werd, op basis van de woningbehoeftestudie, al 8,3 ha bijkomend woongebied bestemd in het RUP 3.1 Omgeving Groote Fabriek, goed voor het realiseren van minimaal 123-tal nieuwe wooneenheden. Gelet op de totale behoefte aan bijkomende wooneenheden van 146 voor de periode 2007-2012, betekent dit dat er nog een tekort is aan 23 wooneenheden om de behoefte tot 2012 op te vangen. Als een dichtheid van 15 woningen per ha toegepast wordt, zoals vooropgesteld in de bepalingen van het RSV voor het buitengebied, dan zou nog 1,5 ha bijkomend woongebied moeten bestemd worden. De totale grootte van het woonuitbreidingsgebied dat opgenomen is in het plangebied is 4,7 ha.

4.5. Mobiliteitsplan Avelgem

In het mobiliteitsplan worden de Driesstraat, Hoogstraat en Stampkotstraat, net zoals in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, geselecteerd als lokale wijkontsluitingswegen. De Driesstraat en de Stampkotstraat maken ook deel uit van het fietsnetwerk als lokale functionele fietsroutes.

Binnen de 750 m van het plangebied bevinden zich verschillende bushaltes die bediend worden door lijn 91 Kortrijk-Zwevegem-Heestert-Avelgem, lijn 92 Kortrijk-Zwevegem-Otegem-Avelgem en lijn 85 Spiere-Avelgem-Anzegem-Waregem.

Het plangebied ligt in een gebied dat aangeduid wordt als een gebied waar zone 30 moet ingericht worden in woonwijken.

5. Ruimtelijke opties/Visievorming

5.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In deze vrij monofunctionele woonomgeving gelden een aantal strikte randvoorwaarden voor de inrichting van het binnengebied:

- De bebouwing moet afgestemd worden op de schaal van de omgeving. Dit gaat over zowel de bouwhoogte als de typologie van de bebouwing.
- Om diverse doelgroepen te bereiken, is een variatie in woningtypes aangewezen.
- Een woondichtheid van 15 woningen per ha moet bereikt worden. Gelet op de oppervlakte van de projectzone betekent dit dat er minimaal een 64-tal woningen moeten gebouwd worden.
- De bestaande ruimtelijke structuur blijft behouden.
- De toegang tot het plangebied blijft beperkt tot de twee bestaande mogelijkheden, er worden geen bijkomende ontsluitingen gecreëerd voor gemotoriseerd verkeer.
- De inrichting van het openbaar domein moet het verblijfskarakter van de nieuwe woonontwikkeling ondersteunen.
- Om overlast door geparkeerde wagens van bewoners in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied te vermijden, moeten minimaal 2 parkeerplaatsen per nieuwe wooneenheid voorzien worden.

5.2. Visie en ruimtelijke concepten

Afwerken van de achterkanten

De bouwzones binnen het projectgebied wordt zo geschikt dat ze de ruimtelijke structuur van de omgeving volgen en de achterkanten van de bestaande bebouwde percelen afwerken. Zo grenzen de achterkanten van de nieuwe percelen aan de achterkanten van de bestaande percelen.

Wonen aan een "groen erf" (groene vinger)

Door het schikken van de bouwzones aan de achterkanten van de bestaande percelen ontstaat een centrale publieke ruimte waar alle nieuwe woonpercelen met hun voorkant op gericht zijn. Deze centrale publieke ruimte functioneert als één samenhangend geheel en omvat wegenis, groen, waterpartijen, parkeervoorzieningen, ... Om de samenhang te versterken dient deze ruimte ook als één geheel, als één groen erf, vormgegeven te worden. Het groene erf benadrukt het verblijfskarakter van de woonomgeving.

Ontsluiting

Voor gemotoriseerd verkeer ontsluit het binnengebied zowel op de Driesstraat als op het Pietersveld. Via het openbaar domein in het binnengebied wordt een verbinding met eenrichtingsverkeer tussen beide straten gecreëerd.

Voor trage weggebruikers worden vanuit het centrale groene erf een aantal extra verbindingen naar de omgeving gecreëerd. Een eerste wordt naar de Driesstraat voorzien ter hoogte van een recent onbebouwd perceel. Een tweede wordt ter hoogte van Assegem naar de Stampkotstraat voorzien. Dan zijn er nog twee trage verbindingen die over private, bebouwde kavels kunnen gerealiseerd worden. Eén ervan gaat naar de Molendam en een andere gaat naar de Hoogstraat.

Variatie in woontypologieën naargelang de oriëntatie

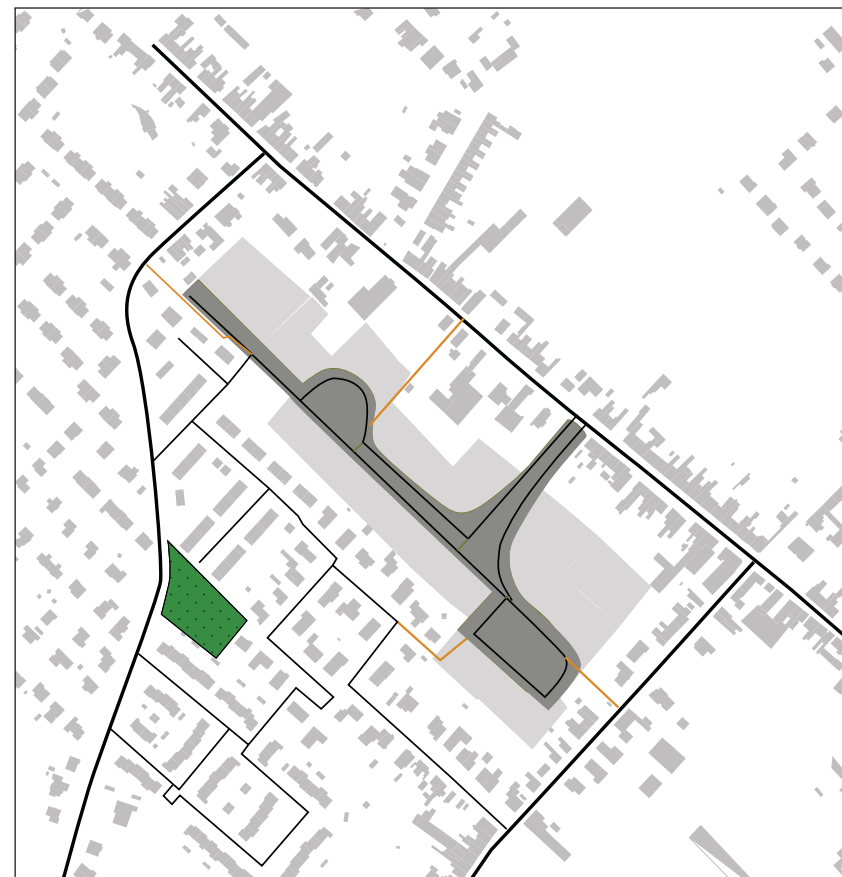
Op de zuidwestelijk georiënteerde bouwzones worden rijwoningen gebouwd, op alle andere percelen worden vrijstaande of koppelwoningen voorzien. Op deze manier kunnen ook niet-zuidgeoriënteerde percelen genieten van een goede bezonning. Appartementsgebouwen worden niet toegelaten omwille van de schaal van de omliggende bebouwing en de beperkte afstand tussen het binnengebied en omgeving. Zo ontstaat een duidelijke structuur voor de nieuwe woonwijk.



afwerken van de achterkanten



groen erf



ontsluiting



typologie naargelang oriëntatie

figuur 11: Inrichtingsplan



schaal 1/2000

5.3. Inrichtingsplan

Het openbaar domein, dat één samenhangend geheel vormt vanaf de Driesstraat tot het Pietersveld, bestaat uit een lus met eenrichtingsverkeer voor de ontsluiting van de zone met binnenin een aaneengesloten groenzone. In deze groenzone kunnen speeltuigen, bomen, banken, waterbuffering en infiltratie (wadi's), ... voorzien worden. Het parkeren op het openbaar domein wordt in parkeerhavens op een aantal plaatsen langs de lus georganiseerd. Om een te grote omrijfactor te vermijden, worden op enkele plaatsen doorsteken voorzien.

De rijwoningen volgen de rechte, strakke lijn van het groene erf; de vrijstaande en koppelwoningen volgen de ronde contouren van het centrale groene erf.

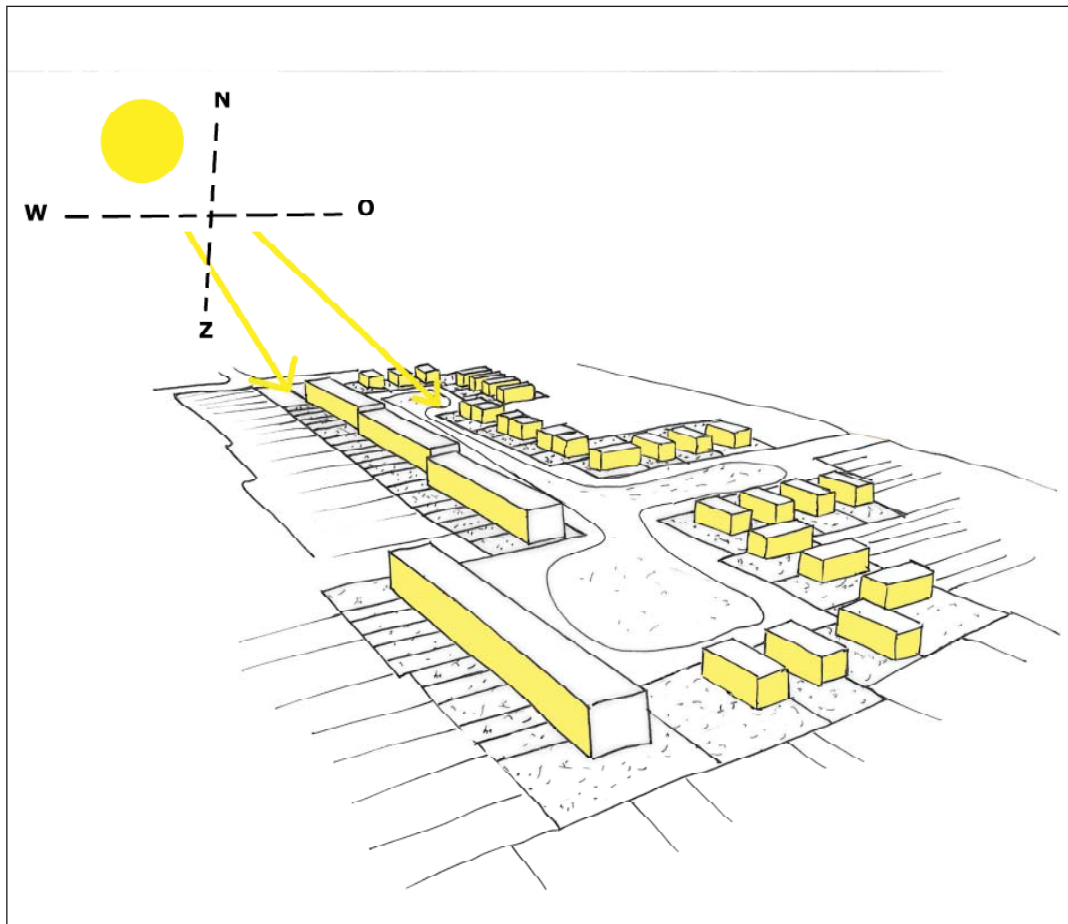
Volgens dit inrichtingsplan kunnen 69 woningen gerealiseerd worden, waarvan 32 rijwoningen en 37 vrijstaande of koppelwoningen. De rijwoningen hebben een gemiddelde perceelsoppervlakte van ongeveer 325 m², voor de andere woningen is het gemiddelde ongeveer 526 m².

De rijwoningen hebben een voortuin met beperkte diepte zodat de achtertuinen, die op het zuidwesten gericht zijn, zo diep mogelijk zijn. Bovendien wordt op die manier ook de afstand tot de achtergelegen woningen groter.

De vrijstaande woningen/koppelwoningen zijn west/oost gericht. Ze worden zo dicht mogelijk (op 3 m) of op één van de zijperceelsgrenzen gebouwd, zodat de zijtuinen met een goede oriëntatie zo groot mogelijk worden.

De totale oppervlakte van het projectgebied is 4,3 ha. Met de realisatie van 69 woningen zoals in het inrichtingsplan, wordt een dichtheid van 15,6 woningen per ha bereikt.

In het inrichtingsplan is de verhouding openbaar domein ten opzichte van de verkoopbare oppervlakte 32% ten opzichte 68%.



5.4. Toepassing decreet grond- en pandenbeleid: sociaal en bescheiden woonaanbod

Het decreet grond- en pandenbeleid (18/03/2009) geeft aan dat bepalingen omtrent sociale en bescheiden woningen in een RUP opgenomen moeten worden bij specifieke categorieën van bestemmingswijzigingen (onder meer van woonuitbreidingsgebied naar woongebied) bij een plangebied groter dan 0,5 ha, zolang het bindend sociaal objectief niet verwezenlijkt is.

De huidige bestemming waar het woonproject gepland wordt, is woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan, over een oppervlakte van 4,4 ha. Voor deze herbestemming is het dus op basis van het decreet grond- en pandenbeleid verplicht sociale lasten in het voorliggende RUP op te nemen voor verkavelingen van ten minste tien loten of met een oppervlakte groter dan een halve hectare, groepswoonbouwprojecten waarbij ten minste 10 wooneenheden ontwikkeld worden en het bouwen of herbouwen van appartementsgebouwen met ten minste 50 appartementen.

De sociale last betreft (zolang er geen bekendmaking is van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is):

	Gewestelijke en gemeentelijke normen bij verkavelings- en bouwaanvragen	Normen in plangebieden (RUP's)
Sociaal woonaanbod met een dichtheid van ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per ha hebben (zie artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid)	<ul style="list-style-type: none"> ten minste 20% en ten hoogste 40% op gronden van publieke en semi-publieke besturen ten minste 10% en ten hoogste 20% op private gronden 	<ul style="list-style-type: none"> ten minste 40% en ten hoogste 50% op gronden van publieke en semi-publieke besturen ten minste 20 en ten hoogste 25% op private gronden
Bescheiden woonaanbod: <ul style="list-style-type: none"> kavels met een oppervlakte van hoogstens 500 m² woonhuizen met een bouwvolume van hoogstens 550 m³ overige wooneenheden met een bouwvolume van hoogstens 240 m³ 	<ul style="list-style-type: none"> minstens 40% op gronden van publieke en semi-publieke besturen, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod minstens 20% op private gronden, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod 	<ul style="list-style-type: none"> minstens 40% verminderd met het op grond van het bij of krachtens het Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

De normen van toepassing in plangebieden zullen overgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit betekent dat (de gronden zijn in eigendom van particulieren) 20 tot 25% van de woningen, zijnde 14 tot 17 woningen, sociaal moet zijn. De rijwoningen in het zuiden van het inrichtingsplan komen hiervoor het best in aanmerking.

figuur 12: Inrichtingsplan met fasering

Legende

-  aanduiding zone fase 1
-  aanduiding zone fase 2
-  delen in woongebied



schaal 1/2000

5.5. Fasering

Volgens de woningbehoeftestudie is er tot 2012 nog behoefte aan 23 bijkomende wooneenheden (1,5 ha). Dit aantal is kleiner dan het aantal woningen dat in het projectgebied kan gerealiseerd worden. Voor de periode 2012-2017 werd geen bijkomende behoefte aangetoond. Dit betekent dat in een eerste fase (tot 2017) slechts een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied kan ontwikkeld worden. Na 2017, als de nieuwe taakstelling gekend is en als er opnieuw behoefte is, kan de tweede fase gerealiseerd worden.

In de aangeduide projectzone fase 1 liggen een aantal delen op vandaag al in woongebied. Op deze terreinen kunnen in principe vandaag al woningen ontwikkeld worden. Het gaat om de hiernaast aangeduide zones die samen een oppervlakte hebben van 0,43 ha. Dit betekent dat naast de behoefte aan de 23 bijkomende woningen uit de woningbehoeftestudie, ook nog eens 6 woningen kunnen gerealiseerd worden in het projectgebied.

Voor de selectie van het in de eerste fase te ontwikkelen terrein in het projectgebied worden een aantal elementen in rekening gebracht.

Ten eerste wordt ervoor gezorgd dat de ontsluiting via de Driesstraat gebeurt. Op deze manier wordt het perceel langs de Driesstraat gevrijwaard van bebouwing en is er in het Pietersveld in eerste instantie geen bijkomend verkeer.

Ten tweede wordt naar de eigendomsstructuur gekeken. Er worden zoveel mogelijk volledige percelen meegenomen. Enkel van de diepe percelen langs de Driesstraat worden de tuinen verdeeld in twee stukken. Dit gebeurt ofwel op basis van de bestaande omheining ofwel door een verdeling in twee gelijkwaardige delen.

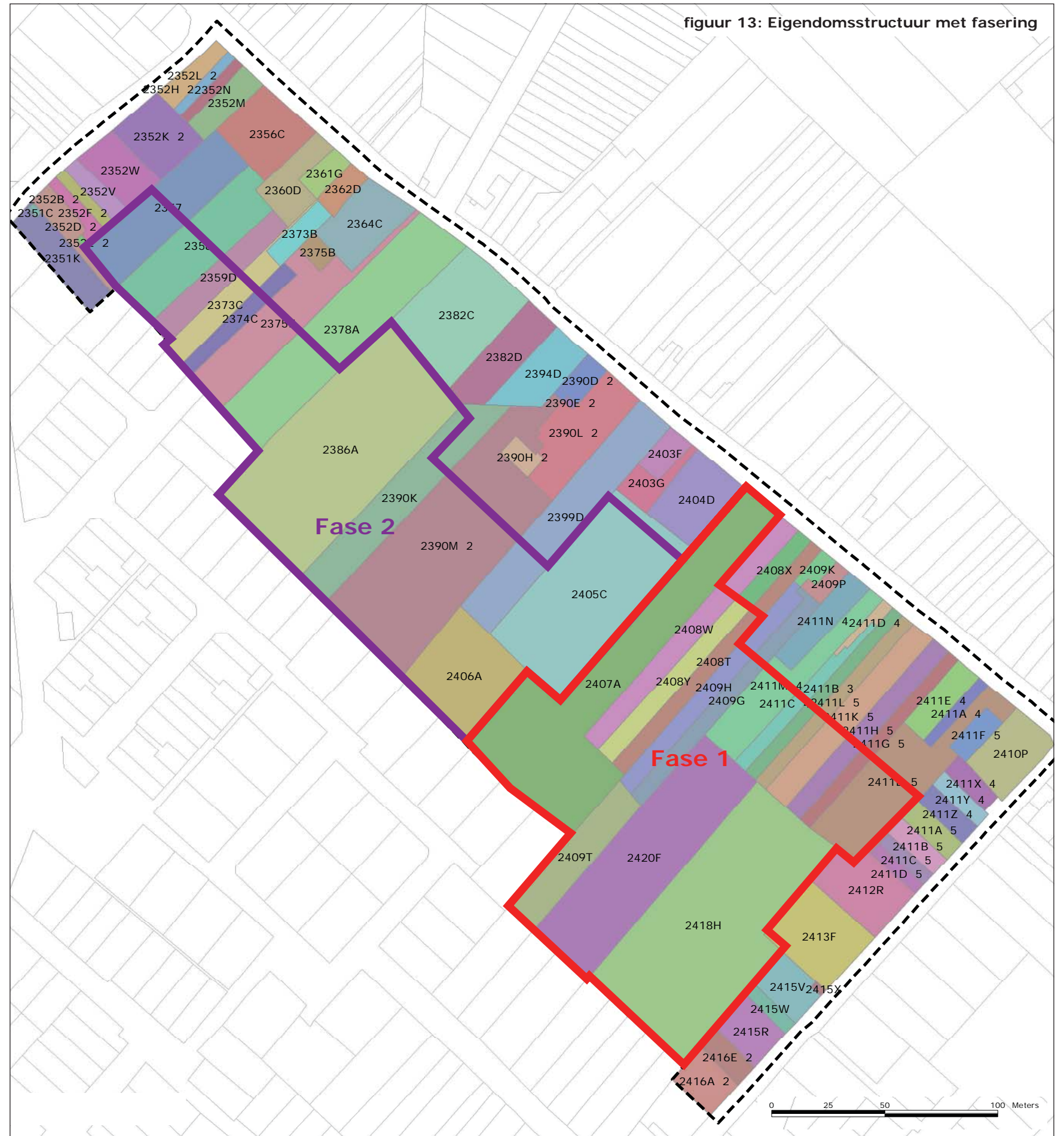
Ten derde werd een terrein volledig aansluitend bij de bestaande bebouwing geselecteerd, zodat er geen onbebouwde restpercelen tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing ontstaan. Omwille van deze reden worden bvb. de diepe achtertuinen van de percelen langs de Driesstraat meegenomen in de eerste fase.

Tot slot werd gezocht naar een zone die praktisch en financieel gezien ontwikkelbaar is. Dit wordt bepaald door de verhouding verkoopbare oppervlakte ten opzichte van de te realiseren wegenis en groenvoorzieningen. Een verhouding van 65 à 70% is realistisch voor ontwikkeling (zie ook globaal inrichtingsplan). De berekening voor de eerste fase gebeurde op basis van het inrichtingsplan.

Op basis van bovenstaande overwegingen werd voor de eerste fase een zone afgebakend (zie plan hiernaast). De zone heeft een oppervlakte van 2,25 ha waarvan 0,87 ha groen en wegenis (38,6 %) is en 1,38 ha (61,4 %) verkoopbare oppervlakte. In de zone ligt 0,43 ha in woongebied, wat betekent dat 1,8 ha van woonuitbreidingsgebied naar woongebied bestemd wordt in de eerste fase. Dit is 0,3 ha meer dan de 1,5 ha die uit de woningbehoeftestudie noodzakelijk bleek, maar deze beperkte bijkomende oppervlakte is verdedigbaar gelet op de logische ontwikkeling van het terrein en de hierboven aangehaalde argumenten.


Rekening houdende met een minimale dichtheid van 15 woningen per ha zullen in de eerste fase 34 woningen kunnen gerealiseerd worden. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit getal ook als een maximum aantal woningen beschouwd, gelet op de woonbehoefte.

figuur 13: Eigendomsstructuur met fasering










figuur 14: Screening Plan-MER






Legende

 plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

-  01. Antropogeen
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  13. Vochtige leem
-  15. Natte klei
-  16. Vochtige klei
-  18. Natte Zwarte Klei

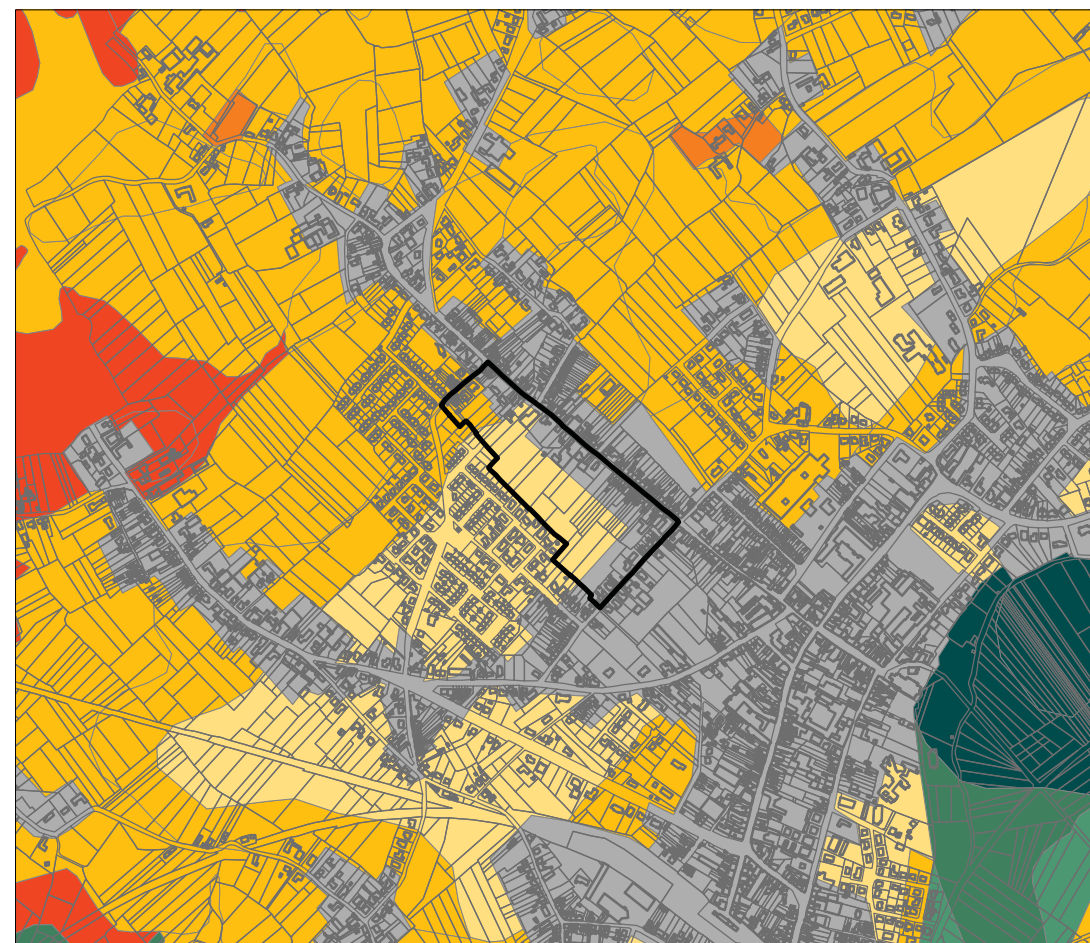
sevesobedrijven

-  Zie plan

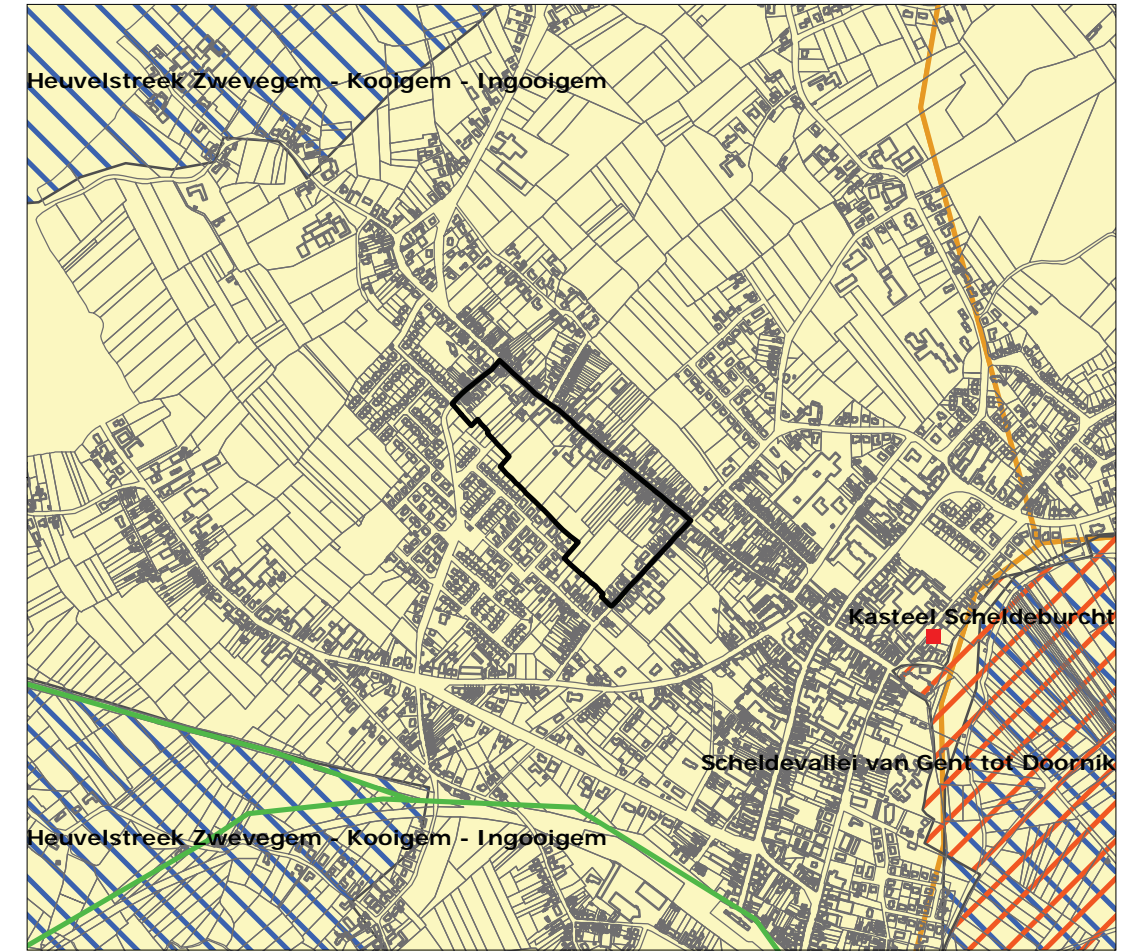
bron: Agiv



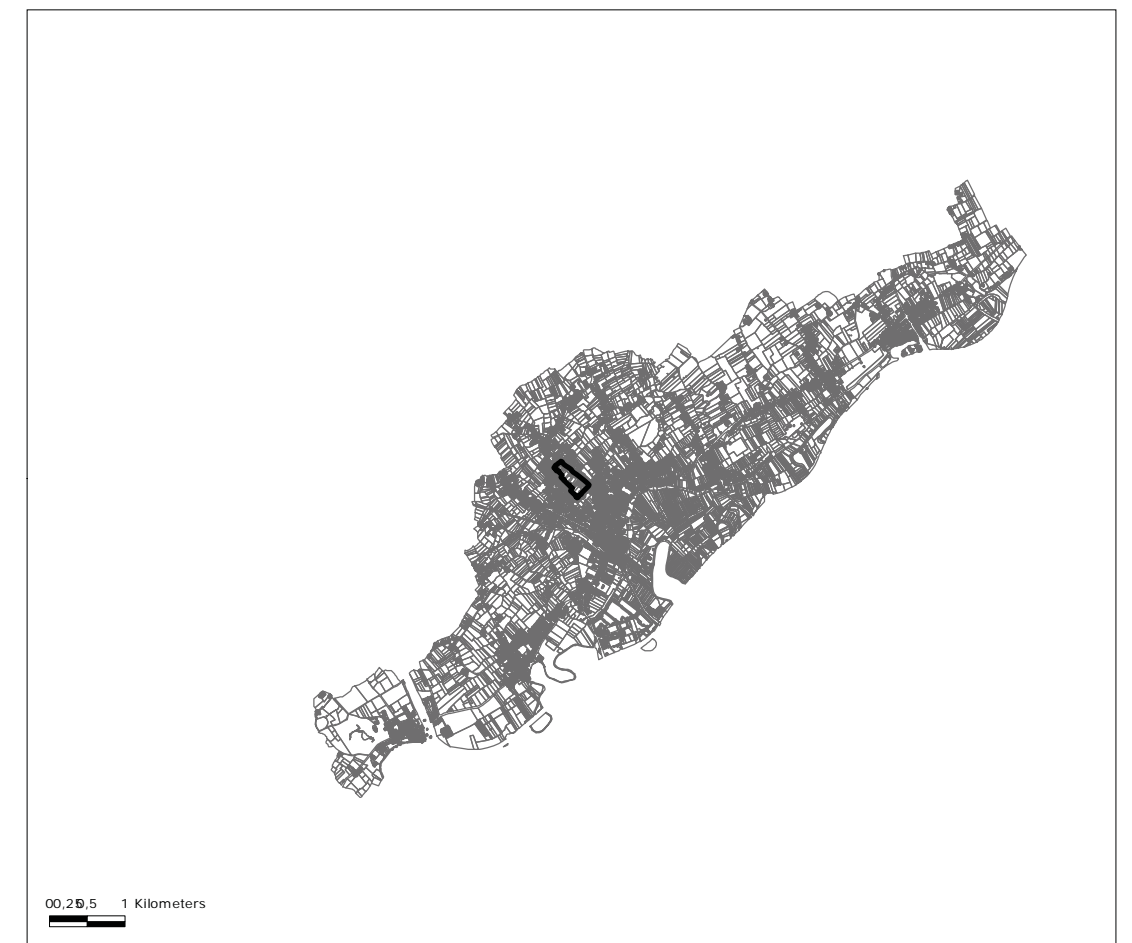
biologische waarderingskaart



bodemkaart



landschapsatlas



sevesobedrijven



00,25,5 1 Kilometers

6. Technische screening

6.1. Screening Plan-MER

Situering

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

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

a) Art. 4.2.3, §2, 1° DABM

- Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten.
- Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau: nl. slechts een klein gedeelte van het grondgebied van de gemeente Avelgem.

b) Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

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

Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridische toestand en de watertoets onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- biologische waarderingskaart
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- seveso-bedrijven

Verloop procedure

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

De Dienst MER van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie heeft op 10 november 2011 haar beslissing aangaande de screening Plan MER schriftelijk overgemaakt. De Dienst MER concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een Plan-MER niet nodig is.

Volgende stappen werden doorlopen:

1. Verzoek tot raadpleging opstellen
2. Verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Deputatie Provincie West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid -Agentschap Ruimte en Erfgoed - Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid - Agentschap Ruimte en Erfgoed - Afdeling Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
 - Agentschap Wonen Vlaanderen - Afdeling Wonen
 - Departement Landbouw en Visserij - Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling

West-Vlaanderen

- Vlaamse Overheid - Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer

3. Coördineren van de adviezen
4. Einddossier overmaken aan de dienst MER
5. Beslissing dienst MER
6. Openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER

6.2. Watertoets

Terreinkenmerken

- Erosie: het plangebied is grotendeels niet erosiegevoelig.
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden: het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Hellingen: de hellingenkaart geeft aan dat het plangebied van het RUP relatief vlak is.
- Infiltratie: het plangebied van het RUP is infiltratiegevoelig.
- Overstromingsgevoelige gebieden: het plangebied is niet overstromingsgevoelig.
- Winterbedding: het plangebied van het RUP ligt niet in een winterbedding.
- Waterlopen: er stromen geen waterlopen doorheen of langs het plangebied.
- Zoneringsplan: het plangebied ligt in centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation).

Plankenmerken

De bebouwing in het plangebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Er is één appartementsgebouw en er zijn een drietal bedrijfsloodsen. Alle percelen zouden in principe moeten bufferen op eigen terrein.

Door het RUP wordt het bouwen van een 64-tal eengezinswoningen en de wegenis voor de ontsluiting ervan mogelijk. In het inrichtingsplan is de verharde oppervlakte door de wegenis ongeveer 6.625 m². De dakoppervlakte van de woningen is ongeveer 6.210 m². Samen zorgt dit voor een verharde oppervlakte van 12.835 m². Als rekening gehouden wordt met een buffercapaciteit van 250 m³ per ha verharde oppervlakte, dan moet ongeveer 321 m³ waterbuffering voorzien worden. Dit kan in de centrale groenzone opgevangen worden.

Conclusie

De planopties hebben een aantal gevolgen voor de waterhuishouding.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater zal een deel van de effecten opvangen.

Daarnaast wordt de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd. Ook worden waterbuffering en infiltratiemogelijkheid voorzien in de openbare groenzone.


6.3. Toets m.b.t. Ruimtelijk Veiligheidsrapport

In het plangebied worden geen seveso-bedrijven toegelaten. Er ligt geen seveso-bedrijf in een straal van 2 km rondom het plangebied.



Er moet dus geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt worden.

figuur 15: Waterhoofdstuk





Legende

 plangebied





erosiegevoelige gebieden

 niet erosiegevoelig
 erosiegevoelig



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

hellingenkaart

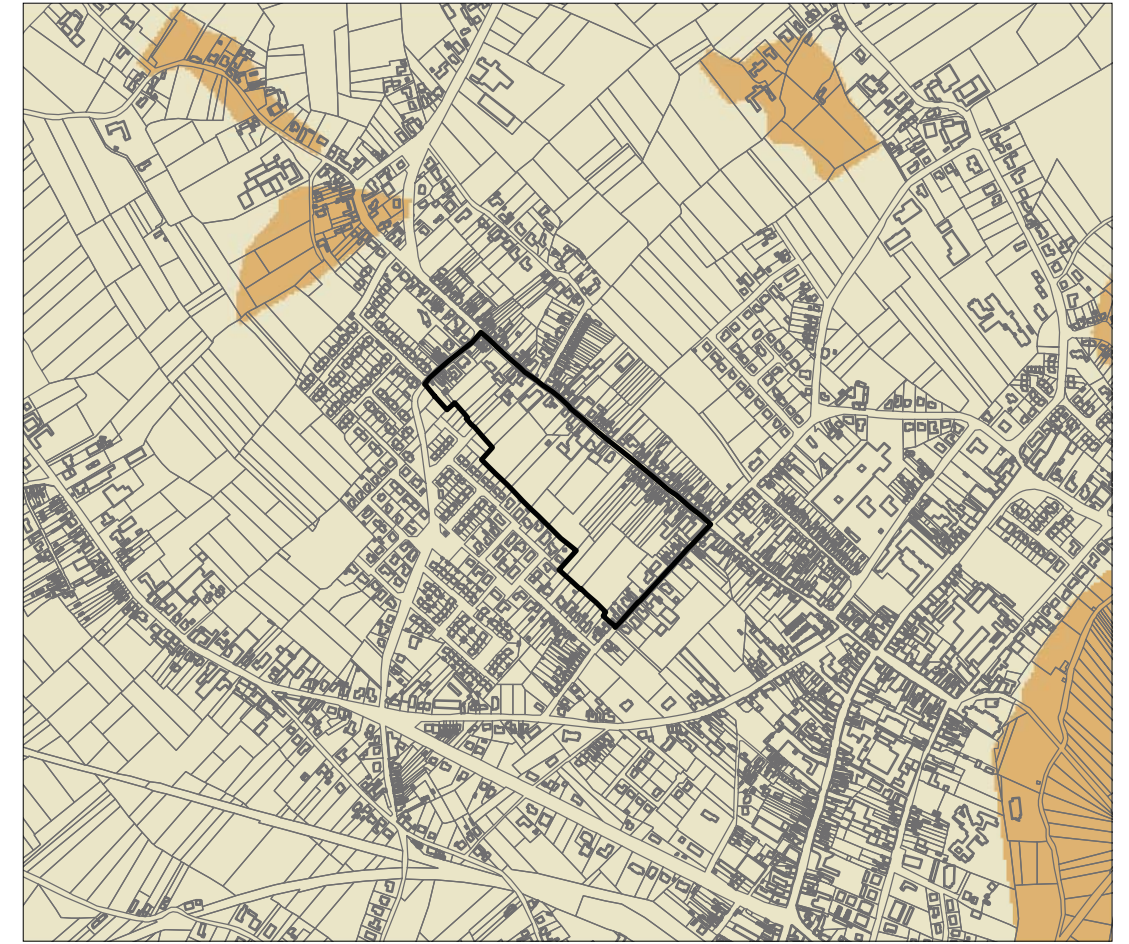
 0,5
 0,5 - 5
 5 - 10
 > 10

infiltratiegevoelige bodems

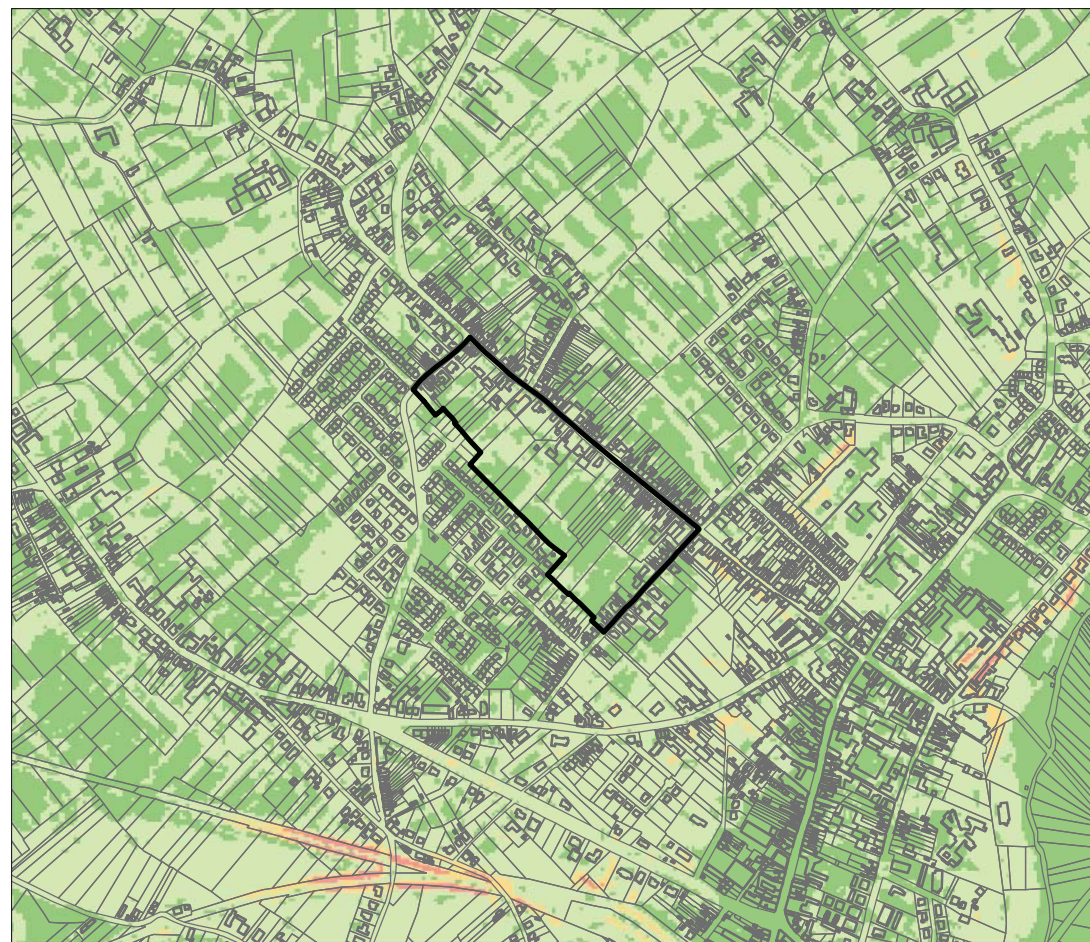
 niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig



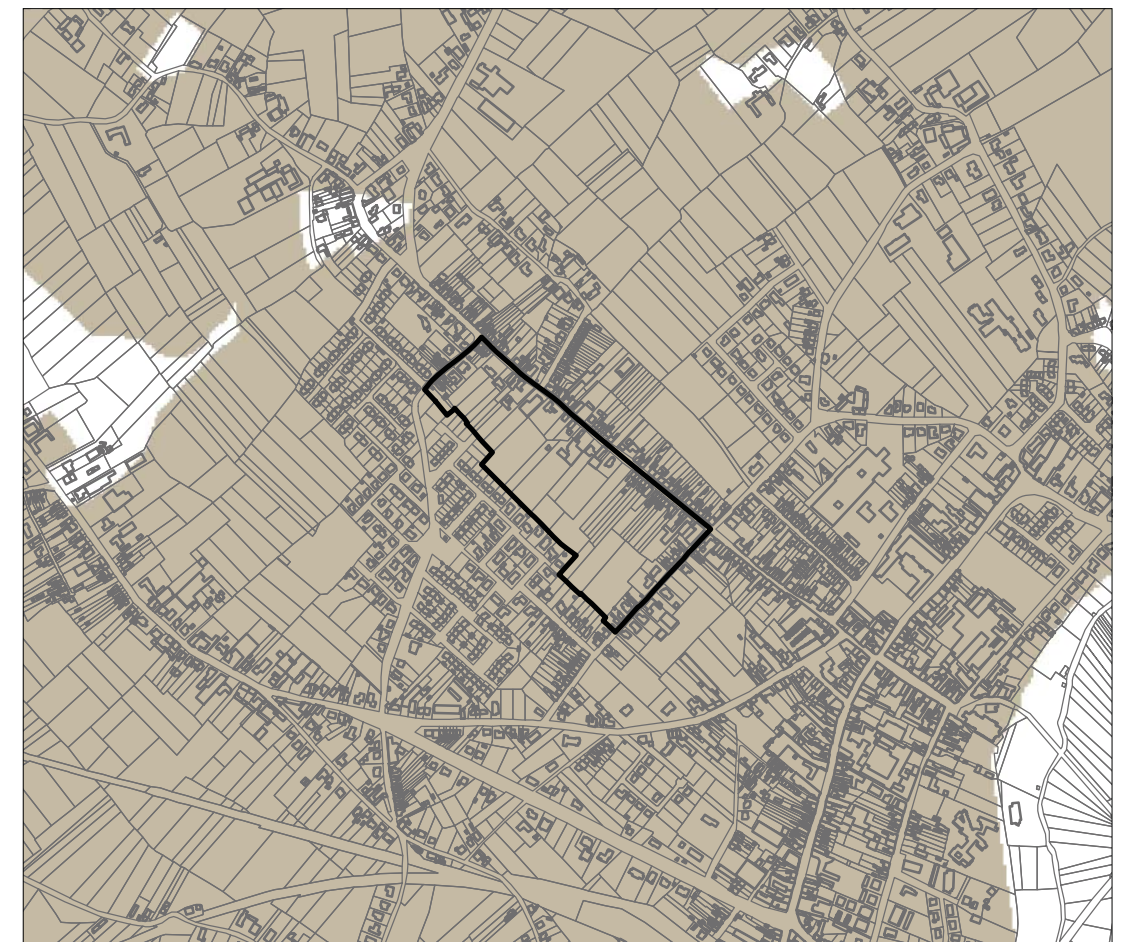
erosiegevoelige gebieden



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



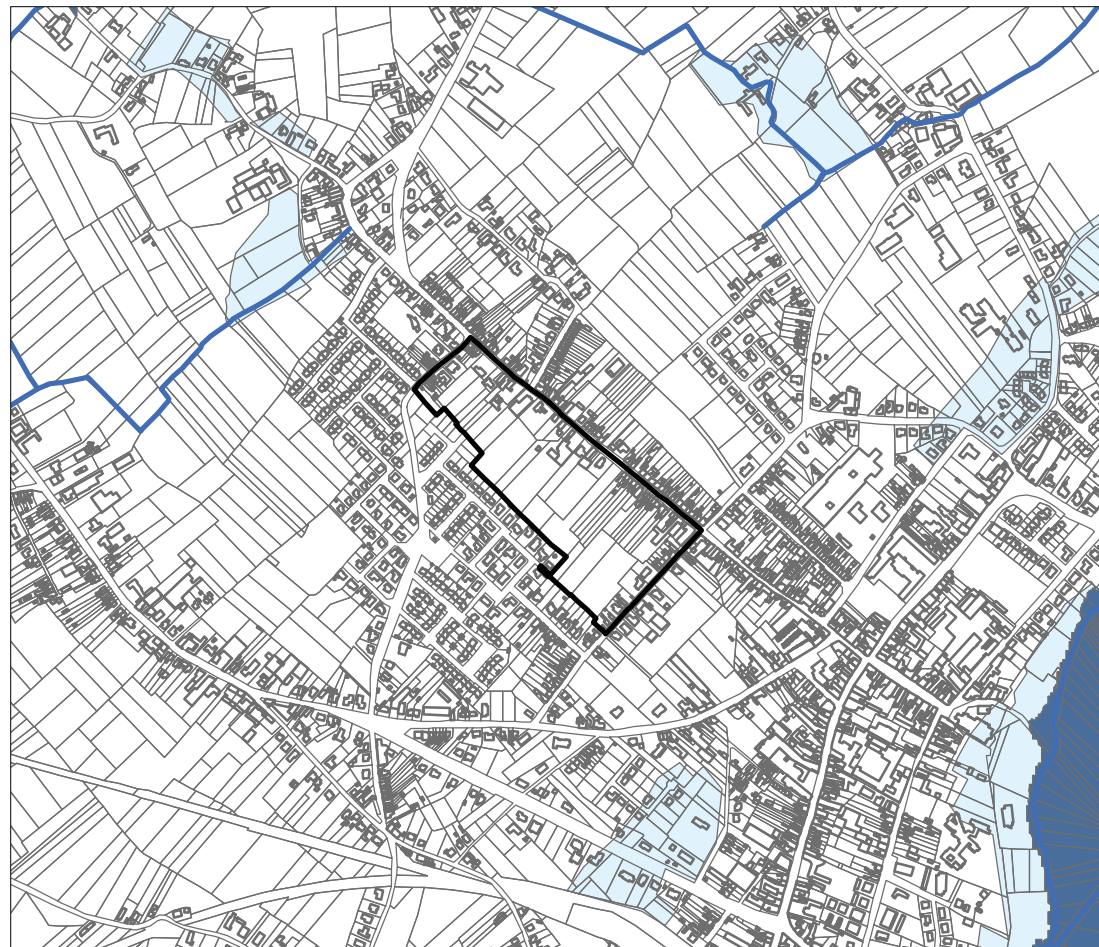
hellingenkaart



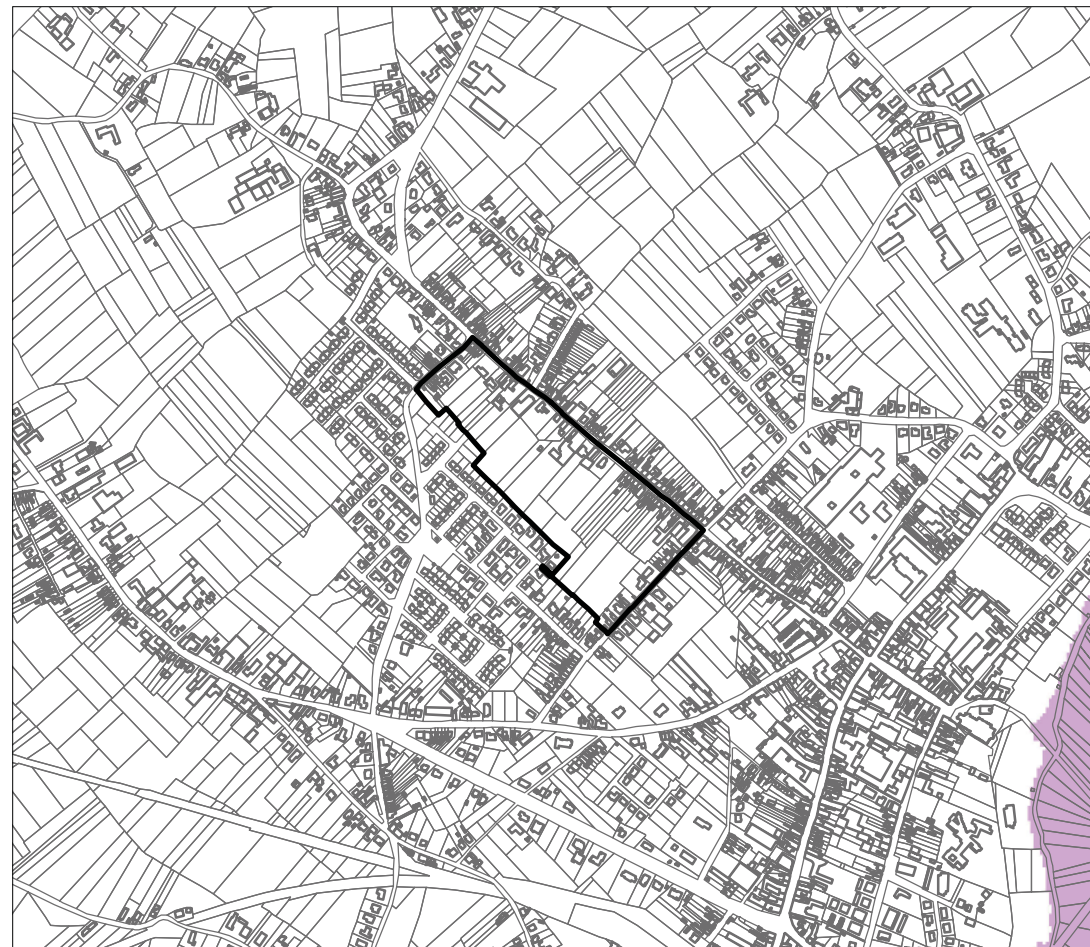
infiltratiegevoelige bodems

bron: Agiv

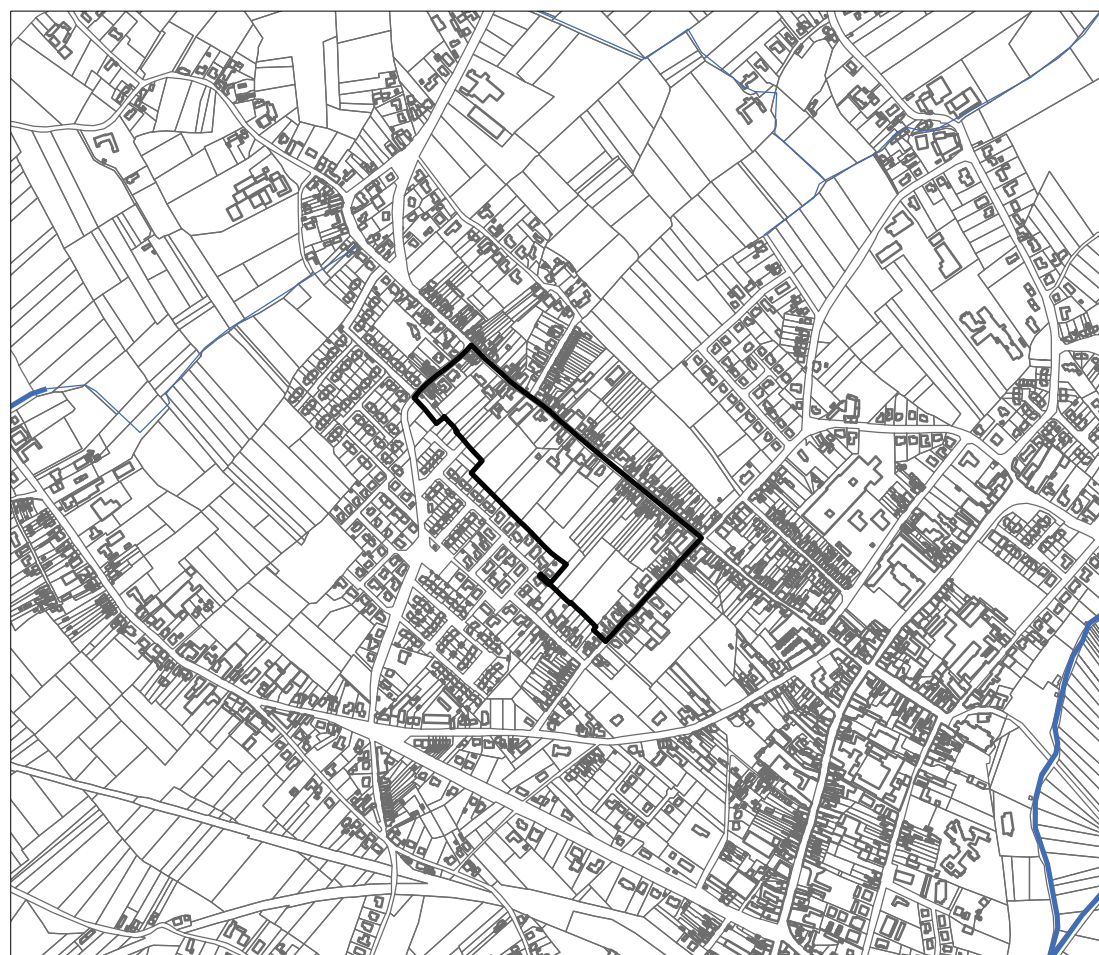




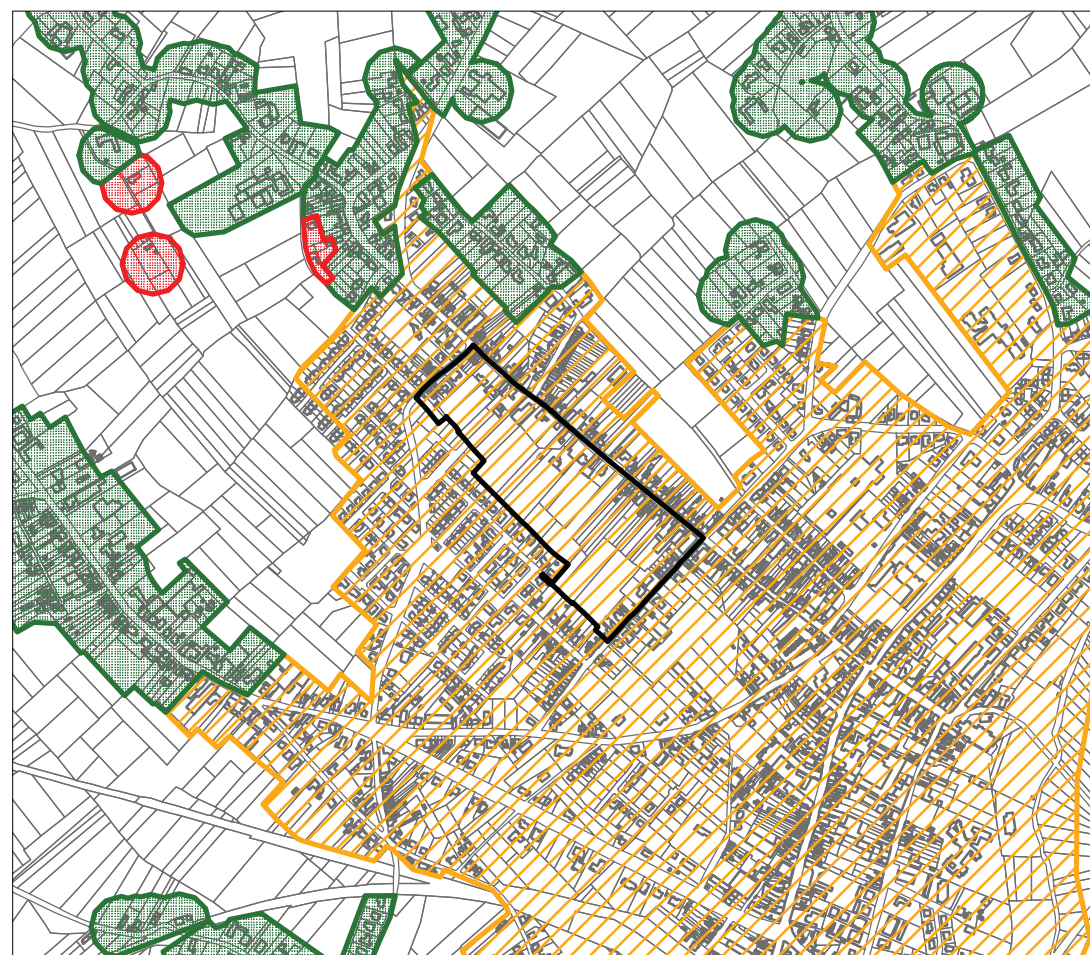
overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart



waterlopen



zoneringsplan

figuur 16: Waterhoofdstuk

Opmerking: Hiernaast werd de nieuwe, geactualiseerde kaart opgenomen van de overstromingsgevoelige gebieden, die geldt vanaf 1 maart 2012.

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

waterlopen

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

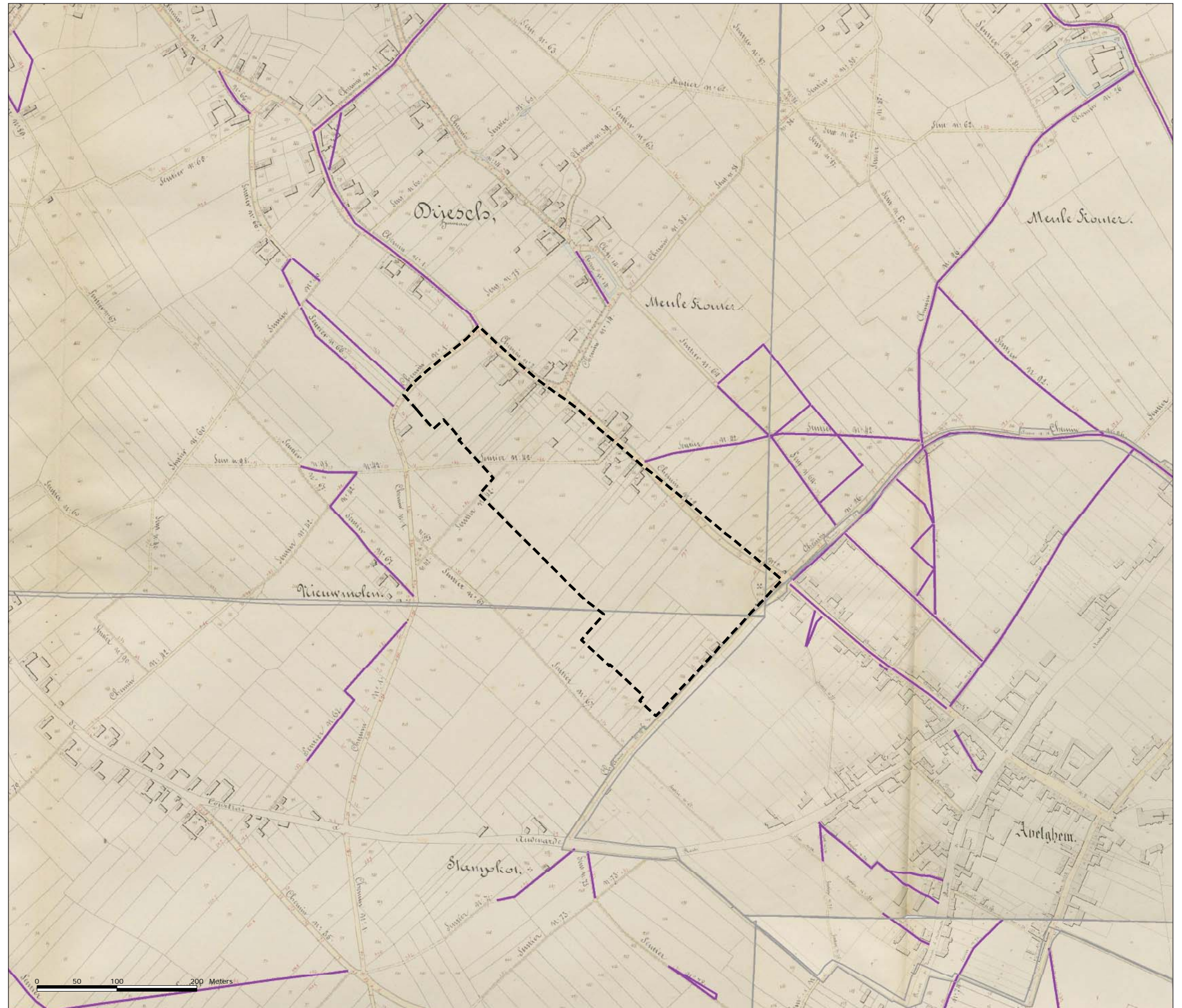
zoneringsplan

- centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te beriolere, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



bron: Agiv



figuur 17: Atlas der Buurtwegen



Legende

-  plangebied
-  wijzigingen



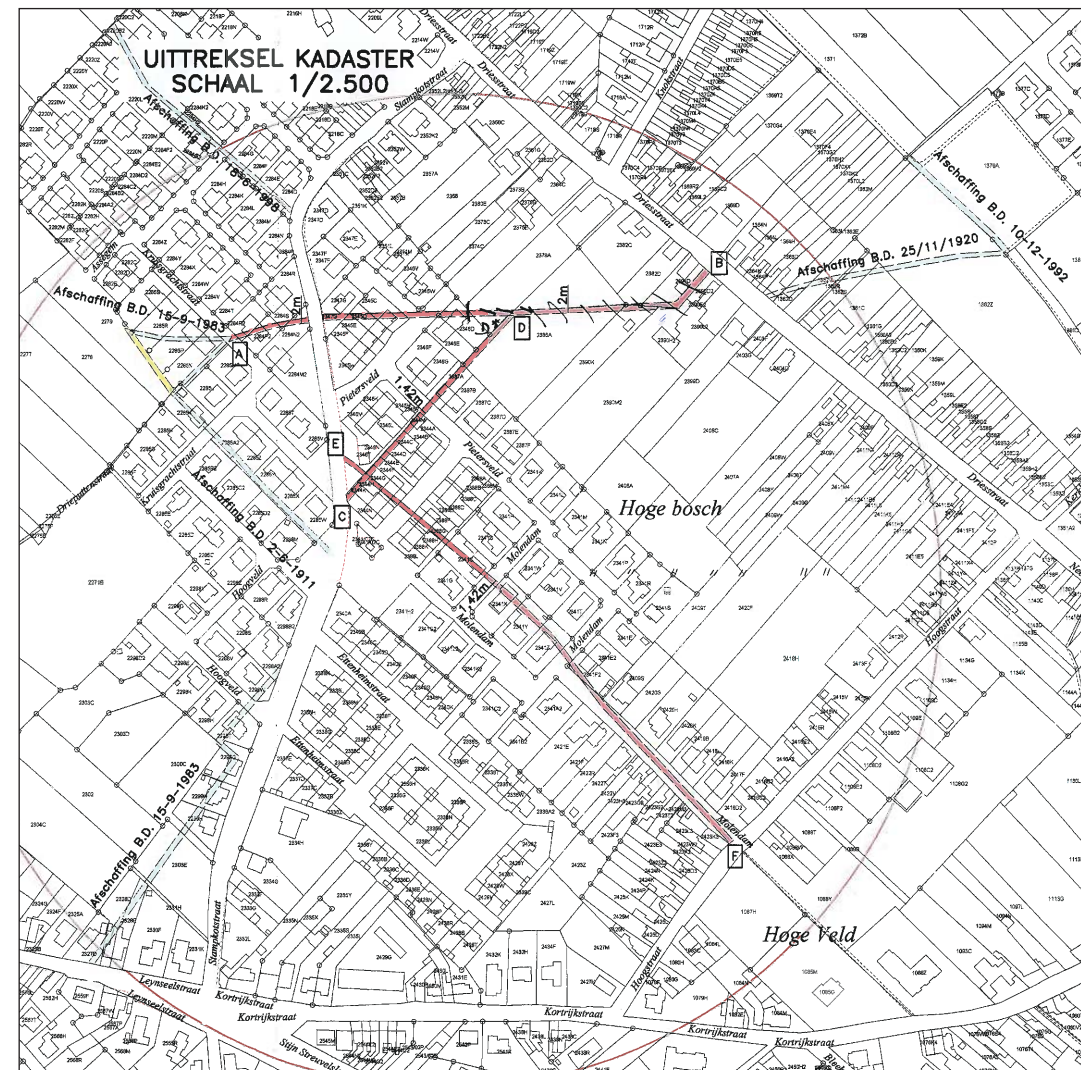
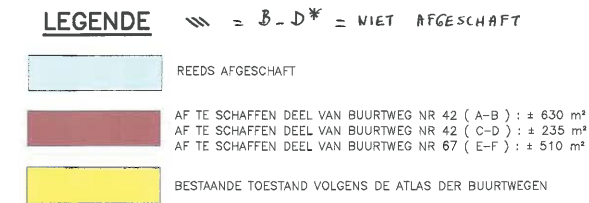
6.4. Buurtwegentoets

Sentier nr. 42 loopt volgens de atlas der buurtwegen doorheen het plangebied en maakt de verbinding tussen de Stampkotstraat en de Driesstraat. Maar op het terrein is daar niets van te merken. Er is geen voetweg waar te nemen. Net buiten het plangebied werd het tracé van de sentier nr. 42 zelfs overbouwd.

De verbinding tussen de Stampkotstraat en de Driesstraat wordt met de voorgestelde inrichting wel gerealiseerd. De doorsteek zorgt er onder andere voor dat het inbreidingsproject zich niet afsluit van zijn omgeving.

De ligging van de doorsteek verandert van plaats. Het verleggen van de sentier nr. 42 zal in een aparte procedure moeten aangevraagd worden.

Eind 2010 werd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen de beslissing genomen om grote delen van de voetwegen tussen Stampkotstraat en Driesstraat af te schaffen. Enkel een klein deel (tussen Pietersveld en Stampkotstraat) bleef bestaan in afwachting van de opmaak van het RUP Driesstraat.



7. Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie

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

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

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

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen gedeeltes in aanmerking voor planbaten en/of planschade, kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingen

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

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen woongebied en woonuitbreidingsgebied.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende verkavelingsvergunningen opgeheven:

- VK A040/1
- VK A052/1

9. Ruimtebalans

Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied	Woongebied	4,72 ha

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling