

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Omgeving Grootte Fabrieke' (Avelgem)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/010/219,
Brugge, 01/07/2010**

De Provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie

Stephaan Barbery
De Adjunct-adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gemeente Avelgem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 3.1 Omgeving Grootte Fabrieke



juli 2010, 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

Opdrachtgever:
Gemeente Avelgem

Ontwerpers/ruimtelijk planners:
Hannelore Leys

Steven Hoornaert

De Burgemeester/de Schepen van Ruimtelijke Ordening:
Lieven Vantieghem

De Gemeentesecretaris:
David Claus

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 7 maart 2008

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 22 juni 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 20 juli 2009 tot en met 17 september 2009

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
6 oktober 2009

Voorlopige vaststelling van tweede ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 21 december 2009

Openbaar onderzoek van tweede ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 18 januari 2010 tot en met 18 maart 2010

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) op het tweede ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 6 april 2010

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 26 april 2010

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 01 juli 2010

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1 Ligging	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	4
1.3 Onderwerp van het RUP	4
2. Weergave feitelijke toestand	6
3. Juridische toestand	10
3.1 Overzicht	10
3.2 Vergunningtoestand	10
3.3 Beschermingsbesluit	15
4. Planningscontext	16
4.1 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	16
4.2 Woningbehoeftestudie 2007-2017	18
4.3 Het mobiliteitsplan	18
4.4 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	18
4.5 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	18
4.6 Snelverkennd onderzoek site "Groote Fabriek"	19
5. Ruimtelijke opties	22
5.1 De site van de Groote Fabriek	22
5.2 Stratenpatroon	22
5.3 Groene structurerende assen	22
5.4 Gedifferentieerd aanbod aan woningen en verweving van functies	23
5.5 Toepassing woondichtheden GRS Avelgem	23
5.6 Inrichtingsplan	24
5.7 Toepassing decreet grond- en pandenbeleid	25
6. Compensatieregeling woonuitbreidingsgebied	27
7. Watertoets	28
7.1 Terreinkenmerken	28
7.2 Plankenmerken en conclusie	28
8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	31
9. Ruimtebalans	31

10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften 33

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Percelen- en functiekaart	7
figuur 03: Fotoreportage	8
figuur 04: Orthofoto	9
figuur 05: Gewestplan	11
figuur 06: BPA Avelgem nr. 11 Huttegem	12
figuur 07: Milieu- en verkavelingsvergunningen	13
figuur 08: Buurtwegen	14
figuur 09: Gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem	17
figuur 10: Voorstel inrichtingsplan	24
figuur 11: Watertoets	29
figuur 12: Verordenend plan	32

1. Situering

1.1 Ligging

Het gebied waarvoor het RUP 'Omgeving Groote Fabrieke' wordt opgemaakt, situeert zich langs de Doorniksesteenweg, in het zuidoosten van de bebouwde kern van Avelgem.

De gemeente Avelgem ligt langs de Schelde in het uiterste zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen en grenst aan de provincies Oost-Vlaanderen en Henegouwen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het projectgebied wordt begrensd door:

- de Huttegemstraat in het noorden;
- de Doorniksesteenweg in het oosten;
- perceelsgrenzen in het zuiden;
- de Pontstraat in het westen
- de Doornstraat in het noordwesten.

1.3 Onderwerp van het RUP

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 3.1 'Omgeving Groote Fabrieke' wordt opgemaakt:

- om het woonuitbreidingsgebied bij de Groote Fabrieke te kunnen aansnijden,
- om de reconversie van het oude industriële gebouw 'de Groote Fabrieke' naar gemengde functies mogelijk te maken.

Daarnaast worden de site van de Aldi, van de voormalige schrijnwerkerij, van de kringloopwinkel en een braakliggend stuk bouwgrond langs de Doorniksesteenweg mee opgenomen.



figuur 01: Situering

Legende



2. Weergave feitelijke toestand

De feitelijke toestand wordt weergegeven met behulp van:

figuur nr. 02: percelen- en functiekaart

figuur nr. 03: fotoreportage

figuur nr. 04: orthofoto

Het plangebied bestaat uit verschillende onderdelen:

- a. Langs de Pontstraat, Doornstraat en Huttegemstraat liggen enkele **landbouwgronden**.
- b. Langs de Doorniksesteenweg ligt een **voetbalveld** dat op vandaag niet meer gebruikt wordt.
- c. Ten zuiden van het voetbalveld ligt de **kringloopwinkel** met bijhorende parking, een grasveld en een in het gebouw van de kringloopwinkel geïntegreerde woning.
- d. Tussen de kringloopwinkel en een groepje van woningen langs de Doorniksesteenweg ligt een **braakliggend stuk grond**.
- e. In noordelijke richting ten opzichte van het voetbalveld ligt een **gedeeltelijk bebouwd perceel**, waarop een supermarkt (Aldi) met bijhorende parking is gevestigd.
- f. Op de hoek van de Doorniksesteenweg en de Huttegemstraat ligt de site van '**de Grote Fabrieke**', bestaande uit verschillende gebouwen en constructies. Volgende gebouwen en constructies van de site zijn waardevol en moeten zeker bewaard worden:
 1. het eigenlijke fabrieksgebouw (hoofdgebouw) 'Grote Fabrieke' van de spinnerij Leurent
 2. de stoommachinezaal, ketelhuis en brandstofpomp
 3. de koelvijver
 4. de schoorsteen
 5. het kantoorgebouw van 1946 van de spinnerij of 'filature Leurent'
 6. de directeurswoning
 7. de opslagplaats ten westen
 8. de conciërgewoning en fotograafwinkel langs de Doorniksesteenweg

Een aantal gebouwen en constructies zijn niet waardevol:

9. de aanbouw in aluminium bardage bij het hoofdgebouw
 10. de magazijnen ten noorden, gelegen langs de Huttegemstraat
- g. Palend aan de site van 'de Grote Fabrieke' ligt het **bedrijfsgebouw** van de voormalige schrijnwerkerij Beunens. Dit gebouw wordt ontsloten via het terrein van 'de Grote Fabrieke'. Vandaag wordt het gebouw gebruikt door de firma Eco-Wash Systems.
 - h. Open lucht showroom van auto's.
 - i. Carwash met 4 self carwashes en technische installatie: op het perceel tussen de Aldi en de site van de Grote Fabrieke is men gestart met het bouwen van een carwash. De oppervlakte van dit perceel bedraagt ongeveer 0,20 ha.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bijzondere gebouwen. Ten oosten van de Doorniksesteenweg, werd het sportcomplex 'Ter Muncken' uitgebouwd met een gemeentelijke sporthal, zwembad en voetbalstadion.

Ten noorden van het projectgebied bevindt zich het oude stationsgebouw en de oude spoorwegbedding, die nu als groene en recreatieve as fungeert. De omgeving van het oude stationsgebouw werd ingericht tot overstapplaats van diverse buslijnen.

Tussen de stationsomgeving en het plangebied bevindt zich de Huttegemstraat met voornamelijk rijwoningen. In noordwestelijke en zuidelijke richting is er open bebouwing met alleenstaande woningen. In westelijke richting, aan de overkant van de Pontstraat, liggen landbouwgronden.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 10,45 ha, waarvan 1,58 ha ingenomen wordt door de site van de Grote Fabrieke, 0,46 ha door het perceel van de Aldi en 0,35 ha door de Kringloopwinkel.

figuur 02: Percelen- en functiekaart



Legende

- ééngesinswoningen
- appartementen
- horeca
- handel, kantoren en diensten
- openbare diensten
- bedrijvigheid



schaal: 1:2.500

figuur 03: Fotoreportage



Zicht op de achterzijde van 'de Grootte Fabrieke'.



Zicht op de bebouwing van de Huttegemstraat, vanaf de Pontstraat.



Zicht op de Pontstraat.



Zicht op het gebouw van de voormalige schrijnwerkerij Beunens, de Aldi en de bijhorende parking. Op de achtergrond ligt het voetbalveld.



Zicht op de landbouwgronden aan de Pontstraat.



Zicht op de landbouwgronden aan de Pontstraat.



Zicht op het oude voetbalveld en de kringloopwinkel.



Zicht op de Doorniksesteenweg in de omgeving van de sporthal.




Zicht op de Huttegemstraat, vanaf de Doorniksesteenweg, met aan de linkerzijde de zijmuur van onder andere de magazijnen van de Grootte Fabrieke.



figuur 04: Orthofoto

Legende

 plangebied



3. Juridische toestand

3.1 Overzicht

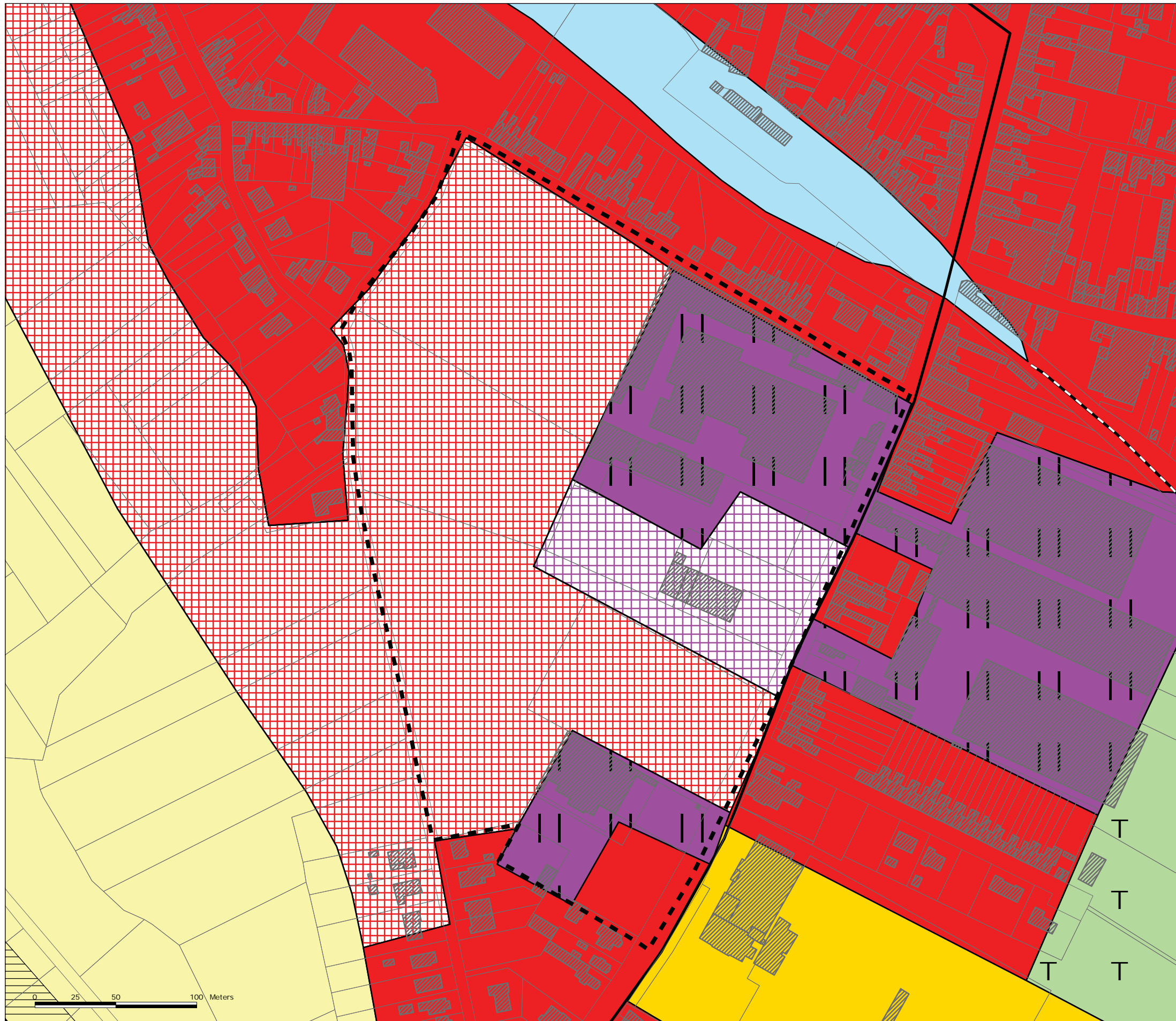
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> • woonuitbreidingsgebied • woongebied • gebied voor milieubelastende industrieën • reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
BPA	BPA Avelgem nr. 11 'Huttegem' (M.B. 11/03/1996): Het BPA Avelgem nr. 11 'Huttegem' bestemde een deel van het projectgebied, waarin o.a. de supermarkt Aldi gelegen is, als zijnde een zone voor bedrijven, handel en kantoren.
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen (zie 3.2)	V.K. A113
Milieuvergunningen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arlitex NV: exploiteren van een weverij van schilderslinnen en overgordijnen (klasse 2) tot 18/04/2015 – gevestigd op benedenverdieping van het hoofdgebouw 2. Texfil BVBA: exploiteren van een textielre-cuperatiebedrijf (uitgebreid tot klasse 1) tot 02/08/2021 – gevestigd op eerste en tweede verdieping van het hoofdgebouw (dit bedrijf is echter ondertussen failliet verklaard) 3. Herbavita BVBA: exploiteren van een groot- en kleinhandel in voedingssupplementen voor mens en dier (klasse 3) – gevestigd in klein bijgebouw/magazijn op de achterzijde (west) van site Groote Fabrieke 4. Eco-Wash Systems, exploiteren van een magazijn en werkruimte voor carwash installaties, klasse 3, in de gebouwen waar vroeger schrijnwerkerij Beunens zat (Doorniksesteenweg 157) 5. Aldi, exploiteren van een warenhuis, klasse 3 (Doorniksesteenweg 165) 6. Discount Vlaanderens Slagerij NV, overgenomen door Quality Meat Renmans NV, exploiteren van een beenhouwerij, klasse 3 (Doorniksesteenweg 165) 7. Kringloopwinkel, exploiteren van een kringloopwinkel, klasse 3 (Doorniksesteenweg 173)
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen
Buurtwegen (zie figuur 12)	Buurtweg nr. 1 (Pontstraat) Buurweg nr. 17 (Huttegemstraat) Voetweg nr. 74 (Doornstraat)
Waterlopen (categorisering)	Geen
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
Gemeentelijke verordeningen	Geen

Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten (zie 3.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Monument: Spinnerij 'Leurent' (Arlitex) of 'De groote fabrieke'. Datum besluit: 8-12-2000 Datum publicatie BS: 31-01-2001 • Dorpsgezicht: de onmiddellijke omgeving v/d vm. spinnerij 'Leurent', directeurs- en conciërgewoning, kantoorgebouw Datum besluit: 8-12-2000 Datum publicatie BS: 31-01-2001
--	--

3.2 Vergunningentoestand

Adres	Datum vergunning	Onderwerp vergunning
Huttegemstraat 1 (directeurswoning)	vergund geacht	woonhuis
Doorniksesteenweg 151 (Groote Fabrieke)	vergund geacht	spinnerij Leurent bestaande uit spinnerijgebouw, stoommachinezaal, ketelhuis, schoorsteen, opslagplaats en kantoorgebouw
	14/08/1964	uitbreiden van industriële gebouwen
	1/12/1966	verbouwen van een hoofdingangpoort
	6/10/1967	uitbreidingswerken aan spinnerij
	5/11/1968	laadmagazijn
	30/11/1973	loods
18/10/2001	plaatsen van een GSM basisstation op en naast een fabrieksschouw	
Doorniksesteenweg 153 (conciërgewoning)	vergund geacht	woonhuis
Doorniksesteenweg 155 (fotozaak)	vergund geacht	handelshuis
Doorniksesteenweg 157 (loods voor koelvijver)	vergund geacht	industriegebouw
Doorniksesteenweg (rechts van Aldi)	11/09/2008 vergunning in beroep	bouwen van een selfcarwash en uitbreiden van parking
	26/03/1985	bouwen van een verkoopsruimte
	20/11/1989	uitbreiden van een winkelruimte
Doorniksesteenweg (voetbalveld)	29/11/2004	verbouwen en uitbreiden warenhuis
	3/07/1968	plaatsen afdak
Doorniksesteenweg 173 (Kringloopwinkel)	vergund geacht	nijverheidsgebouw
	12/01/2004	plaatsen van een uithangbord en 2 vlaggenmasten
	13/11/2006	slopen van een bijgebouw

figuur 05: Gewestplan



Legende

-  plangebied

-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  bufferzone
-  natuurgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut



figuur 06: BPA Avelgem nr. 11 Huttegem

Legende




-  GRENS BPA
-  PERCEELSGRENS
-  BEBOUWING MET PRIVAAT KARAKTER
-  AANTAL BOUWLAGEN MET HELLEND DAK
-  AANTAL BOUWLAGEN MET PLAT DAK
-  INDIVIDUELE AUTOBERGPLAATS
-  GEZAMELLEKE AUTOBERGPLAATS
-  HANDELSGEBOUW (BINNEN ZONDER BELLEN)
-  BEDRIJFSGEBOUW
-  STAPELPLAATS
-  BITUMINEUSE VERHARDING
-  TOEGANG - INRIT
-  BOOM MET MAKS. 3M DIAMETER
-  BOOM MET MAKS. 7M DIAMETER
-  NIET JUIST GESITUEERDE BOOM
-  PARKING
-  PRIVATE PARKING
-  WEILAND
-  BETONPLATEN (VANAF 1,50 M)
-  ZONEGREN
-  ZONE 1 ZONE VOOR BEDRIJVEN, HANDEL EN KANTOREN
-  ZONE 2 ZONE VOOR PARKING
-  ZONE 3 ZONE VOOR HET AANLEGGEN VAN EEN GROENSCHEM





figuur 07: Milieu- en verkavelingsvergunningen

Legende

-  plangebied
-  verkavelingen
-  milieuvergunningen

1. Arlitex NV: exploiteren van een weverij van schilderslinnen en overgordijnen (klasse 2) tot 18/04/2015 – gevestigd op benedenverdieping van het hoofdgebouw
2. Texfil BVBA: exploiteren van een textielrecuperatiebedrijf (uitgebreid tot klasse 1) tot 02/08/2021 – gevestigd op eerste en tweede verdieping van het hoofdgebouw (dit bedrijf is echter ondertussen failliet verklaard)
3. Herbavita BVBA: exploiteren van een groot- en kleinhandel in voedingssupplementen voor mens en dier (klasse 3) – gevestigd in klein bijgebouw/magazijn op de achterzijde (west) van site Groote Fabriek
4. Eco-Wash Systems, exploiteren van een magazijn en werkruimte voor carwash installaties, klasse 3, in de gebouwen waar vroeger schrijnwerkerij Beunens zat (Doorniksesteenweg 157)
5. Aldi, exploiteren van een warenhuis, klasse 3 (Doorniksesteenweg 165)
6. Discount Vlaanderens Slagerij NV, overgenomen door Quality Meat Renmans NV, exploiteren van een beenhouwerij, klasse 3 (Doorniksesteenweg 165)
7. Kringloopwinkel, exploiteren van een kringloopwinkel, klasse 3 (Doorniksesteenweg 173)



schaal: 1:2.500

figuur 08: Buurtwegen

Legende

Rondom het plangebied zijn een aantal buurtwegen gelegen:

- chemin nr. 1 (Pontstraat)
- chemin nr. 17 (Huttegemstraat)
- sentier nr. 74 (Doornstraat)

Ze maken op vandaag deel uit van de openbare wegnis en worden bijgevolg gevrijwaard.



Doorniksesteenweg (tussen Kringloopwinkel en nr. 181)	3/06/1991 (VK)	verkavelen in 2 loten (open)
	5/10/1992 (VK)	wijzigen stedenbouwkundige voorschriften (samenvoegen loten 1 en 2 en oprichten meergezinswoning)
	24/06/1996 (VK)	wijzigen inplanting meergezinswoning
	12/08/1996 (vervallen)	bouwen van een meergezinswoning en 52 garages

het eigenlijke fabrieksgebouw, de opslagplaats, de schoorsteen, de koelvijver, de directeurswoning, de conciërgewoning en het kantoorgebouw.

3.3.2 Artikel 2

Met het oog op de bescherming zijn van toepassing :

De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 10 maart 1994).

Brussel 8 december 2000

Vlaams minister van Binnenlands Aangelegenheden , Ambtenarenzaken en Sport.

3.3 Beschermingsbesluit

3.3.1 Artikel 1

Bij ministerieel besluit van 8 december 2000 wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995:

Wegens zijn historische en industrieel-archeologische waarde:

- als monument: Spinnerij 'Leurent' (Arlitex) of 'De groote fabriek', gelegen te Avelgem (Avelgem), Doorniksesteenweg 151; bekend ten kadaster: Avelgem, 1e afdeling, sectie A, perceelnummer(s) 3102E2(DEEL).

Wegens zijn historische en industrieel-archeologische waarde:

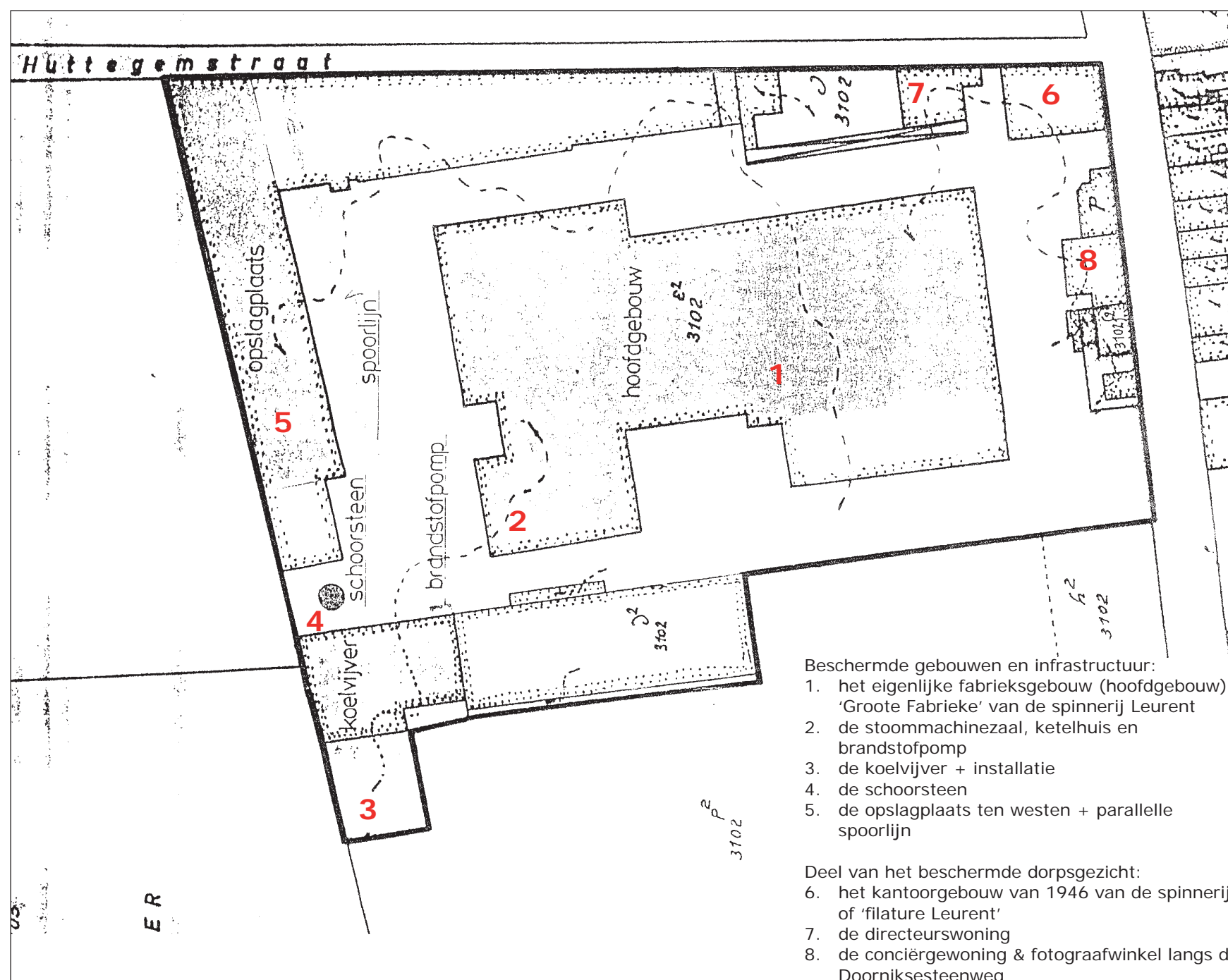
- als dorpsgezicht: de onmiddellijke omgeving v/d vm. spinnerij 'Leurent', directeurs- en conciërgewoning, kantoorgebouw, gelegen te Avelgem (Avelgem), Doorniksesteenweg 151; bekend ten kadaster: Avelgem, 1e afdeling, sectie A, perceelnummer(s) 3102D, 3102D2, 3102E2, 3102F2, 3102P.

De historische en industrieel-archeologische waarde van het monument wordt als volgt omschreven:

- Als goed bewaard voorbeeld van een industriële spinnerij opgetrokken in het begin van de XXste eeuw in een bouwstijl die nauw aansluit bij de toenmalige Noordfranse stijl, die dan ook door een Noordfranse ondernemer werd opgericht en zich ontwikkelde tot een belangrijke plaatselijke economische nijverheid.
- Als volledig bewaard voorbeeld van een fabriek uit het begin van de XXste eeuw met schoorsteen, transmissieschacht, stoommachinezaal en ketelhuis, koelvijver, opslagplaats, brandstofpomp voor voertuigen, kantoorgebouw van 1946 en oorspronkelijke conciërgewoning en directeurswoning.
- Als materiële getuige van de ontwikkelingen op het vlak van de bedrijfsarchitectuur in het begin van de XXste eeuw die zowel in stedelijke als in landelijke gebieden werd ingeplant.
- Als materiële getuige van de wijze waarop de sociale, economische en technologische evolutie van het begin van de XXste eeuw de tewerkstelling en de plaatselijke economie in een landelijk gebied ingrijpend kon beïnvloeden en dit mede mogelijk gemaakt door de aanleg van belangrijke spoorverbindingen die van Avelgem vanaf 1869 met economisch ontwikkelde gebieden verbond.
- Als materiële getuige van de functie die dergelijke industriële complexen konden toebedeeld krijgen in oorlogsomstandigheden en met name tijdens de Eerste Wereldoorlog.

De historische en industrieel-archeologische waarde van het dorpsgezicht wordt als volgt omschreven:

- Als goed bewaard voorbeeld van een spinnerijcomplex opgericht in 1907 en bestaande uit een t.a.v. de dorpskern geheel van beeldbepalende onderdelen zoals



Beschermde gebouwen en infrastructuur:

- het eigenlijke fabrieksgebouw (hoofdgebouw) 'Groote Fabriek' van de spinnerij Leurent
- de stoommachinezaal, ketelhuis en brandstofpomp
- de koelvijver + installatie
- de schoorsteen
- de opslagplaats ten westen + parallelle spoorlijn

Deel van het beschermde dorpsgezicht:

- het kantoorgebouw van 1946 van de spinnerij of 'filature Leurent'
- de directeurswoning
- de conciërgewoning & fotograafwinkel langs de Doorniksesteenweg

4. Planningscontext

4.1 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Avelgem werd definitief goedgekeurd op 29 juli 2004 door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

4.1.1 Gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem

Ruime omgeving van het oud station – Huttegem – Groote Fabrieke – sportcomplex Ter Muncken als nieuwe ontwikkelingspool (RG pg. 18)

De stationsbuurt is historisch gegroeid als een tweede pool bij de bebouwde kern van Avelgem: het gehucht Huttegem en de concentratie van bedrijvigheid langs de Doorniksesteenweg zijn hiervan het resultaat. Toen de spoorweg werd opengebroken, verloor deze plek haar dynamiek, die slechts gedeeltelijk is hersteld. De vestiging van het nieuwe sportcomplex Ter Muncken heeft echter een nieuw elan gegeven aan deze omgeving. De ruime omgeving van het oude station, Huttegem, de Groote Fabrieke en het sportcomplex Ter Muncken moet als een nieuwe ontwikkelingspool gaan gelden. Om dit te realiseren kunnen verschillende projecten in verschillende fasen worden uitgevoerd (zie verder: maatregelen en acties). Hierbij zijn volgende inhoudelijke bepalingen richtinggevend:

- De Doorniksesteenweg moet – als verlengde van de ruggengraat van het centrumgebied – opnieuw als structurerende drager voor ontwikkelingen (woningen, bedrijvigheid, verkeer) fungeren.

...

- Langs de Doorniksesteenweg wordt een gebied voor gemengde functies aangeduid als een verlenging van de ruggengraat van het centrumgebied. Rond het gehucht Huttegem wordt een verblijfsgebied aangeduid en de omgeving van het oude stationsgebouw behoort tot het centrumgebied.

...

- De reconversie van het oude industriële gebouw 'de Groote Fabrieke' naar meer gemengde functies (woningen, gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel, horeca, kantoren, diensten, K.M.O.'s en/of ambachtelijke bedrijven) moet mogelijk zijn. Hierbij dient voldoende aandacht uit te gaan naar de cultuurhistorische en architectonisch waardevolle karakteristieken van dit industriële erfgoed. Deze aandacht moet uitgaan naar de meest essentiële gebouwdelen en de karakteristieke constructies die deze oude site zijn waardevol karakter verlenen.
- Zolang er bedrijven op de site van 'de Groote Fabrieke' bestaan en beschikken over de vereiste vergunningen, hebben ze een volwaardig bestaansrecht en recht op verdere ontwikkeling, conform de vigerende regelgeving.
- Bij de ontwikkeling van het gebied rond deze 'Groote Fabrieke' (nl. tussen de Doorniksesteenweg-Pontstraat-Doornstraat-Huttegemstraat) gelden een aantal basisprincipes. In het gebied voor gemengde functies (parallel met de Doorniksesteenweg en in het verlengde van de ruggengraat) worden een hogere woningdichtheid (ongeveer 25 woningen per ha) en een verweving van functies nagestreefd. In het achtergelegen verblijfsgebied wordt een 'woonpark' met ongeveer 8 woningen per ha voorzien.

...

4.1.2 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (RG pg. 36-37)

Voorzien in een voldoende groot en gedifferentieerd woningpatrimonium

Om sociodemografische processen zoals gezinsverdunding, veroudering en aangroei van de eigen bevolking op te vangen, moet men in de fusiegemeente Avelgem een voldoende groot woningpatrimonium voorzien. Het hoofddorp Avelgem heeft een structuurondersteunende rol op vlak van wonen in het buitengebied, zoals werd voorzien in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.

...

Om te beantwoorden aan verschillende soorten woningbehoeften, zal het woningpatrimonium moeten gedifferentieerd worden: het woningenbestand moet bestaan uit zowel koop- als huurwoningen, variabele groottes van de woningen, lage

en hogere prijsklassen, verschillende woningtypes (aaneengesloten, halfopen of open bebouwing, appartementen, ...). Bijgevolg zullen de minimale woningdichtheden per project sterk variëren van 8 woningen/ha tot meer dan 25 woningen per ha. De verweving van verschillende woningtypes zou moeten resulteren in een globale dichtheidsnorm van minimum 15 woningen per ha per ruimtelijk samenhangend geheel en dit zorgt ook voor een interessante vermenging van verschillende bevolkingklassen.

...

Streven naar verdichting en inbreiding, en later gefaseerd uitbreiden

Om duurzaam om te springen met de beschikbare ruimte, moet men in de eerste plaats focussen op verdichting en inbreiding door het prioritair benutten van de 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 planningshorizon (2007) kunnen op basis van de dan geldige planningscontext een nieuwe afweging krijgen (via de richtinggevende en bindende bepalingen uit de structuurplannen op Vlaams en provinciaal niveau). Om het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden op een duurzame, geïntegreerde en gefaseerde wijze te laten verlopen, wenst de gemeente Avelgem alvast twee prioriteiten te suggereren: nl. de ontwikkeling van het gebied tussen de Doorniksesteenweg-Pontstraat-Doornstraat-Huttegemstraat én 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.

Ondertussen werd een nieuwe woonbehoeftestudie opgemaakt voor de periode 2007-2017 (zie verder).

Creëren van een kwalitatieve woonomgeving

...

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.

Aandacht voor sociale dimensie van de huisvestingsmarkt

De fusiegemeente Avelgem bevat reeds diverse sociale woningbouwprojecten (huur en koop). Daarnaast zijn er ook bijzondere huisvestingsvoorzieningen voor specifieke bevolkingsgroepen aanwezig: serviceflats voor bejaarden, rust- en verzorgingscentra, begeleide woonvormen, ... Er dient een blijvende aandacht uit te gaan naar deze sociale dimensie van de huisvestingsmarkt. Bijgevolg kan men inspelen op de huisvestingsbehoeften van de socio-economische zwakke groeperingen in de maatschappij, waar de private woningbouwmarkt niet of onvoldoende oog voor heeft. Er moet vooral een voldoende aantal sociale huurwoongelegenheden worden voorzien om gezinnen die geen woning kunnen bouwen of kopen, op te vangen. Om de ruimtelijke sociale segregatie tegen te gaan, zal de verweving van sociale woningen tussen het bestaande woningpatrimonium in alle dorpskernen gestimuleerd worden. Gezien haar bovenlokale, verzorgende en structuurondersteunende rol, dienen nieuwe sociale woningbouwprojecten vooral in het hoofddorp Avelgem te worden voorzien.

4.1.3 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur (RG pg. 47)

De Pontstraat is geselecteerd als een lokale weg categorie 2B: een 'lokale wijkontsluitingsweg'. De hoofdfunctie van de weg is ontsluiten (verzamelen) op lokaal niveau. De weg ontsluit een bepaald lokaal gebied naar een weg van hogere categorie. Toegang geven tot percelen is een belangrijke aanvullende functie op lokaal niveau.

De Doornstraat en Huttegemstraat zijn geselecteerd als lokale erftoegangswegen.

4.1.4 Maatregelen en acties (RG pg. 62)

Volgende maatregelen die betrekking hebben op het plangebied worden vermeld bij de bebouwde kern van Avelgem:

figuur 09: 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

Deze figuur is een schematische weergave, geen bestemmingsplan



- Uitwerken van verschillende projecten voor de ruimte omgeving oude station - Huttegem - Grootte Fabrieke - sportcomplex Ter Muncken als nieuwe ontwikkelingspool:
- Stedenbouwkundig ontwerp of masterplan voor deze nieuwe ontwikkelingspool
- Stedenbouwkundig ontwerp en RUP's voor de reconversie van 'de Grootte Fabrieke'

4.2 Woningbehoeftestudie 2007-2017

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 2007-2017 wordt aangetoond dat er een behoefte aan 146 bijkomende wooneenheden bestaat voor de periode 2007-2012. In de woningbehoeftestudie wordt het woonuitbreidingsgebied bij de Grootte Fabrieke als prioritair aan te snijden aangeduid.

Aangezien het woonuitbreidingsgebied rond de Grootte Fabrieke in eigendom is van een privé-verkavelaar, dient - conform het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen - volgende menging te worden gerespecteerd:

- minstens 25% sociale huur- en/of koopwoningen
- 75% sociale en/of privé-verkaveling (zie verder)

4.3 Het mobiliteitsplan

Wegen

De N353 Avelgem-Warcoing wordt geselecteerd als een secundaire weg type II.

De Pontstraat is geselecteerd als een wijkontsluitingsweg van Avelgem-centrum.

De Huttegemstraat en de Doornstraat zijn geselecteerd als lokale weg type III.

Fietsroutes

De Doorniksesteenweg (N353) werd in het traject Leopoldstraat – Kasteelstraat (N8e) – Oudenaardsesteenweg (N8) geselecteerd als bovenlokale fietsroute.

De Doorniksesteenweg (tussen Neerstraat en Stationsstraat) – Stationsstraat en de Pontstraat – Sint-Maartensstraat – Stamkotstraat worden geselecteerd als mogelijke lokale fietsroutes.

Als mogelijke alternatieve fietsroute tussen Outrijve en Avelgem worden de Molenstraat – de Kouterstraat – een nieuwe weg in omgeving van Puurbeek – een nieuwe weg aan achterkant Grootte Fabrieke of de Pontstraat – de Doornstraat geselecteerd. Deze fietsroute loopt via de site van de Grootte Fabrieke en het station.

4.4 Relatie met het 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. Voor de kernen van het buitengebied wordt een dichtheid van 15 woningen per ha nagestreefd. De woonfunctie in de kernen moet attractief zijn en er moet voldoende differentiatie in de woonvormen zijn.

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 heeft betrekking op de ontwikkeling van de nederzettingsstructuur in een kern in het buitengebied. Er wordt aandacht besteed aan de verweving van functies. Bovendien wordt gestreefd naar een voldoende hoge woningdichtheid en naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad met plaats voor sociale woonegelegenheden. Wonen in het centrum wordt gecombineerd met openbaar groen en ruimte voor ondernemingen. Het RUP beoogt de uitvoering van de ruimtelijke principes van het RSV en bevat geen elementen die strijdig zijn met het RSV.

4.5 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

4.5.1 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.

De Doorniksesteenweg (N353), die grenst aan het plangebied, werd geselecteerd als secundaire weg II. Waar mogelijk wordt de weg verbreed tot 15,5 m (zie verder: stedenbouwkundig ontwerp), zodat een inrichting conform de startnota voor de doortochtherinrichting (conform verklaard in de Provinciale Audit Commissie van 14 februari 2005) mogelijk wordt.

4.5.2 Overeenstemming nieuwe woonzone met gewenste nederzettingsstructuur

De centrumgemeente Avelgem (zonder de deelgemeentes) 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 deze kern geeft het RUP invulling aan één van 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). Ook het reconversieproject van de Grootte Fabrieke past als herwaarderingsproject binnen de doelstellingen van het PRS-WVI.

In het PRS-WVI is voorzien dat bij de ontwikkeling van nieuwe woonzones groter dan 1 ha er minstens 25% sociale woningen dienen te worden voorzien. Het totale woonproject heeft een oppervlakte van ongeveer 8,3 ha. Indien een dichtheid van 15 woningen per ha (zoals voorgeschreven in het buitengebied) nagestreefd wordt, zouden in het totaal een 125-tal woningen over het hele gebied moeten gerealiseerd worden. Als de 25%-regel hierop wordt toegepast, dan zouden er in de woonzone in dit gemeentelijk RUP, de Grootte Fabrieke buiten beschouwing gelaten, minimum 31 sociale woningen moeten worden voorzien (d.i. minimum 25% van een 125-tal nieuwe wooneenheden).

Bij de herbesteding van het beschermd monument 'De Grootte Fabrieke' wordt de mogelijkheid gecreëerd om een menging van functies te realiseren. Hierbij wordt ingeschat dat ongeveer een 20-tal nieuwe loftappartementen kunnen worden gerealiseerd. Bij toepassing van de 25%-regel van sociale woningen zouden dus een 5-tal extra sociale woningen moeten worden gerealiseerd.

De gemeente Avelgem stelt voor om dit nieuwe aanbod aan sociale woningen te concentreren bij het woonuitbreidingsproject in de stationsomgeving (zie RUP 1.1. Stationsomgeving), omdat de gemeente deze gronden reeds zelf in eigendom heeft en omdat bij de herbesteding van de Grootte Fabrieke nog heel wat onopgeloste knelpunten zijn. Het RUP Stationsomgeving werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 11 december 2008 en het bevat de nodige sociale woonzones.

Tot slot vraagt de deputatie volgens haar besluit van 18 mei 2006 om, gelet op het feit dat er een herbestemming van industriezone naar woonzone plaatsvindt en er bijgevolg een bijkomend woonaanbod gecreëerd wordt, eenzelfde oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied te schrappen. De reconversie van de site van de Grootte Fabriek zelf dient niet in rekening gebracht te worden, gezien de functie van wonen zal ondergebracht worden in de bestaande gebouwen (zie verder hoofdstuk 6).

4.6 Snelverkennd onderzoek site "Grootte Fabriek"

In september 2006 werd een snelverkennd onderzoek uitgevoerd naar de herbestemmingsmogelijkheden van de oude, industriële site van de 'Grootte Fabriek'.

Het onderzoek bestaat uit het inventariseren van beschikbare informatie en het schetsen van enkele voorstellen met betrekking tot de herbestemming van de site. Hieronder worden de bevindingen in verband met de intrinsieke waarde van de verschillende gebouwen op de site weergegeven. Het is een letterlijke weergave van de teksten uit het snelverkennd onderzoek. Na deze weergave wordt aangegeven welke elementen uit het snelverkennd onderzoek verordenend worden vastgelegd in het RUP. Op deze manier wordt gemotiveerd welke gebouwen al dan niet moeten bewaard worden.

4.6.1 Spinnerijgebouw (hoofdgebouw)

Erfgoedwaarde

Het spinnerijgebouw werd opgetrokken naar ontwerp van Liétard en Forest (Tourcoing) door de Franse industrieel Henri Leurent in 1907 (cf. gedateerde natuursteen in traptoren). Het spinnerijgebouw (hoofdvolume), van het Manchestertype, werd opgetrokken in een rond de eeuwwisseling courante bouwstijl, aansluitend bij de Franse stijl. Het hoofdvolume is gedateerd met de gevelsteen "1907" van acht op elf traveeën en telt drie bouwlagen onder een plat dak. De karakteristieke gevels van rode baksteen worden geaccentueerd door gemetselde pilasters en verfraaid met motieven van witte baksteen, muizentandlijsten, natuurstenen sierelementen en afdekstenen. De ramen zijn rechthoekige muuropeningen, met ijzeren I balken, metalen schrijnwerk met roedeverdeling.

Het hoofdvolume is later nog achteraan uitgebreid (westelijke zijde) in dezelfde stijl.

De traptoren werd in analoge stijl uitgewerkt, met datumsteen in fronton, rondboog dichtgemetseld raam, holle hoeken en pilasters met natuurstenen kapitelen. Deze toren werd later verhoogd met een waterreservoir.

Het interieur bestaat uit drie bouwlagen van spinzalen en een voorbereidingszaal. De vloeren rusten op rasters van ijzeren I profielen, waartussen vlakke en naar de hoofdliggers toe afgeronde bepleisterde gewelven liggen. Deze gewelven bestaan uit holle betonnen of bakstenen blokken. De vloeren zijn betegeld. De draagconstructie bestaat uit gietijzeren zuilen met van vleugels voorziene kapitelen. Sommige tussenwanden hebben asopeningen, die voorzien zijn met nog van gietijzeren kaders en ankers verstevigingen.

De kelderverdieping omvat de machinekamer met electro generator bestaande uit een 3 cilinder scheepsdiesel "Anglo Belgian Gent" en "ACEC"alternator. Er is ook een grote liggende ketel met geklinknagelde platen.

In de kelderverdieping omvat het atelier o.a. een draaibank "Jaeggé Paris" en een vuurhaard smidse.

Functionaliteit

Het gebouw is ongeveer 40 m breed en 75 m lang en telt drie bouwlagen fabriekshallen met bijhorende technische en sanitaire ruimten. De eerste bouwlaag heeft een vrije plafonhoogte van 3,50m hoog en is vooraan half verzonken, maar aan de achterzijde (westzijde) komt het vloerniveau gelijk met het maaiveld. De tweede en derde bouwlaag hebben een vrije plafonhoogte van 4,50m.

Constructie & stabiliteit

Het hoofdgebouw steunt op een skeletstructuur, bestaande uit

ijzeren I profielen, gietijzeren zuilen en gewelven van holle betonnen of bakstenen blokken. Deze draagconstructie lijkt in vrij goede staat te zijn, met uitzondering van enkele plaatselijke beschadigingen (o.a. opening in de vloer tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping).

In functie van eventuele herbestemmingen vormt deze (giet)ijzeren draagconstructie een belangrijke randvoorwaarde, zowel op vlak van stabiliteit als op vlak van brandveiligheid. Tegenwoordig bestaan er echter afdoende technieken om de brandveiligheid ook bij een ijzeren draagconstructie te waarborgen (bv. brandwerende verflagen, inbetonneren, brandwerende panelen,...).

De zelfdragende bakstenen buitengevel is op zich in vrij goede staat. De raamopeningen zijn echter op sommige plaatsen aangetast: het metalen schrijnwerk vertoont sporen van corrosie; het enkelglas is her en der gebroken; sommige raamkaders zijn ingedeukt of zelfs ingestort.

Conclusie

Het eigenlijke spinnerijgebouw Leurent (hoofdgebouw uit 1907) is een waardevol industrieel gebouw, dat de basis vormde voor de bescherming als monument en dorpsgezicht (M.B. van 8 december 2000) en moet – ongeacht de gekozen bestemmingen – zeker geconsolideerd worden. Gedeeltelijke herstellingen en renovatiewerken dringen zich op. Op de eerste en tweede verdieping werd door de laatste huurder (failliet bedrijf) schade toegebracht. Het niveauverschil tussen de eerste bouwlaag en het maaiveld kan hinderlijk zijn, maar is extern of intern oplosbaar.

4.6.2 De stoommachinezaal, ketelhuis, koelvijver, brandstofpomp en schoorsteen

Erfgoedwaarde

De voormalige stoommachinezaal, het ketelhuis, de koelvijver met installatie, de brandstofpomp en de schoorsteen worden uitdrukkelijk vermeld in het beschermingsbesluit als monument en dorpsgezicht (M.B. van 8 december 2000).

Het interieur van de stoommachinezaal bestaat uit met van geglazuurde tegels voorziene wanden en een sheddak met metalen dakstructuur. Er is ook een transmissieschacht tussen het ketelhuis en de zalen met nog bewaarde grote riemwielen en metalen passerellen/trappen.

Het voormalig ketelhuis is een bakstenen volume van zes op vier traveeën. Er is een zoldering met raster van ijzeren I profielen waartussen metselwerk zit.

De schoorsteen fungeert als een baken voor de site van de Grootte Fabriek en is vanop grote afstand waarneembaar, zowel vanuit het centrum van Avelgem, langs de Doorniksesteenweg, als vanuit de omliggende open ruimte en Scheldevallei. Het is een ronde bakstenen schoorsteen met een kroon boven het bogenfries.

De brandstofpomp voor voertuigen is van het type met twee glazen cilinders en een handpomp.

Functionaliteit, constructie & stabiliteit

Er zijn geen gedetailleerde gegevens beschikbaar over de functionaliteit, constructie & stabiliteit van deze gebouwen en constructies. Hiervoor dient een gespecialiseerde studie te worden uitgevoerd.

Conclusie

De voormalige stoommachinezaal, het ketelhuis, de koelvijver, de brandstofpomp en de schoorsteen maken deel uit van het beschermd monument en dorpsgezicht en moeten aldus bewaard worden. De toekomstige bestemming van deze gebouwen en constructies is echter geen sinecure. De industrieel-archeologische en ingenieurstechnische waarden zouden geëxposeerd moeten worden.



Zicht op het hoofdgebouw van 'de Grootte Fabriek' vanaf de toegangspoort langs de Doorniksesteenweg.



Zicht op de brandstofpomp, de koelvijver en de voet van de schoorsteen.



Zicht op de aanbouw in aluminium bardage.



Zicht op het kantoorgebouw.

4.6.3. De aanbouw in aluminium bardage

Erfgoedwaarde

Eind jaren 1960 werd een volume met verticale aluminiumprofielplaten tegen het hoofdgebouw aangebouwd. Deze aanbouw kan bezwaarlijk waardevol genoemd worden.

Functionaliteit, constructie & stabiliteit

Deze aanbouw bestaat uit een skeletstructuur met zware stalen kolommen en balken en betonnen gewelven. De gevel bestaat uit verticale aluminiumprofielplaten. Dit gebouwwolume is in zijn huidige toestand enkel geschikt voor bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Omdat deze aanbouw schade toebrengt aan de erfgoedwaarde van het monument en dorpsgezicht van het spinnerijgebouw is het wenselijk dat dit volume geëlimineerd wordt. Deze afbraak zou sowieso moeten verplicht worden in het geval van een herbestemming zonder bedrijfsactiviteiten.

4.6.4 Kantoorgebouw

Erfgoedwaarde

Het kantoorgebouw werd opgetrokken volgens het bouwplan van 1946 naar ontwerp van J.M. Joris (Gent), met opschrift "FILATURE LEURENT FRERES". De deur heeft een deurklink in de vorm van een schietspoel.

Functionaliteit, constructie & stabiliteit

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de functionaliteit, constructie & stabiliteit van dit gebouw. Afgaand op het feit dat dit kantoorgebouw nog steeds in gebruik is door de NV Arlitex, kan worden aangenomen dat dit gebouw zowel functioneel als constructief nog in goede staat is.

Conclusie

Het kantoorgebouw van 1946 van de spinnerij of 'filature Leurent' maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht en moet aldus bewaard worden. De huidige bestemming als kantoorgebouw kan behouden worden gezien de commerciële ligging langs de Doorniksesteenweg. Een eventuele herbestemming als woongebouw zou nader kunnen onderzocht worden.

4.6.5 De directeurswoning

Erfgoedwaarde

De voormalige directeurswoning, Huttegemstraat nr. 1, ligt binnen het beschermde dorpsgezicht en dateert uit het begin van de 20ste eeuw. Het is een eengezinswoning met rode bakstenen gevel verfraaid door het gebruik van witte sierbaksteen voor o.m. fries, casementen, borstwering en ontlastingsbogen. Er zijn licht getoogde muuropeningen met bewaard schrijnwerk. Op het eerste verdieping is er een blind venster opgevuld met visgraatmotief.

Functionaliteit, constructie & stabiliteit

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de functionaliteit, constructie & stabiliteit van deze directeurswoning. Er kan worden aangenomen dat dit woongebouw – mits de de nodige onderhouds- en renovatiewerken als woongebouw kan geconsolideerd worden.

Conclusie

De voormalige directeurswoning van de spinnerij 'Leurent' maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht en moet aldus bewaard worden als woongebouw.

4.6.6 De conciërgewoning

Erfgoedwaarde

De conciërgewoning ligt binnen het beschermde dorpsgezicht, dateert uit het begin van de 20ste eeuw en is gelegen aan de linkerzijde van de hoofdtoegangspoort.

Functionaliteit, constructie & stabiliteit

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de functionaliteit, constructie & stabiliteit van deze woning. Een belangrijk knelpunt vormt echter het ontbreken van een voldoende grote, private buitenruimte bij deze woning.



Zicht op de conciërgewoning en de fotograafwinkel



Zicht op de opslagplaats ten westen en het hoofdgebouw van de Grootte Fabrieke.

Conclusie

De voormalige conciërgewoning van de spinnerij 'Leurent' maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht en zou conform dit ministerieel besluit moeten bewaard worden. De woonkwaliteit is enigszins beperkt. De conciërgewoning dient evenwel, samen met de fotograafwinkel maximaal bewaard te worden.

4.6.7 De opslagplaats ten westen

Erfgoedwaarde

De opslagplaats aan de westzijde van de site van de Grootte Fabrieke, met inbegrip van de parallelle spoorlijn, wordt uitdrukkelijk vermeld in het beschermingsbesluit als monument en dorpsgezicht (M.B. van 8 december 2000). Het is een langgevelig gebouw van één bouwlaag en tien plus negen traveeën onder een pannenzadeldak. De rode bakstenengevel wordt geaccentueerd door lisenen die elk een vak met segmentbogig afgedekte velden afbakenen. Er is verder ook een betegelde vloer en een metalen zadeldakstructuur.

Functionaliteit, constructie & stabiliteit

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de functionaliteit, constructie & stabiliteit van deze opslagplaats. Visueel lijkt dit gebouw in goede staat te zijn, maar er dient een meer gespecialiseerde studie te worden uitgevoerd.

Conclusie

De opslagplaats aan de westzijde van de site van de Grootte Fabrieke maakt deel uit van het beschermde monument en dorpsgezicht en moet aldus bewaard worden. De toekomstige bestemming van deze gebouwen en constructies is echter geen sinecure, doch niet onmogelijk om in te vullen, bv. voor horeca, tentoonstellingen, podia, recreatie, sport, opslagruimte, ...

4.6.8 De magazijnen ten noorden, gelegen langs de Huttegemstraat

Erfgoedwaarde

De magazijnen ten noorden, gelegen langs de Huttegemstraat, zijn fragmentair en in verschillende latere fasen opgebouwd. Ze maken geen wezenlijk deel uit van het beschermde monument en dorpsgezicht en hoeven dus niet bewaard te worden.

Functionaliteit, constructie & stabiliteit

Er zijn geen gegevens beschikbaar over de functionaliteit, constructie & stabiliteit van deze magazijnen. Hiervoor dient een gespecialiseerde studie te worden uitgevoerd.

Conclusie

Bij afbraak van deze magazijnen kan een interessant plein tussen de Grootte Fabrieke en de Huttegemstraat ontstaan. Hierbij zouden de kleine rijwoningen in de tot op heden smalle en donkere Huttegemstraat een aantrekkelijke publieke ruimte verkrijgen, wat de leefbaarheid en woonkwaliteit van deze oude arbeiderswoningen zeker positief kan beïnvloeden.

4.6.9 Andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving

Ten zuiden van de site van de 'Grootte Fabrieke' is het bedrijfsgebouw van de schrijnwerkerij Beunens gelegen. Het is wenselijk dat dit te koop staand gebouw wordt afgebroken, omdat dit gebouw nadelig is ten opzichte van het beschermde dorpsgezicht van de Grootte Fabrieke.

4.6.10 Synthese van de intrinsieke waarden van de gebouwen

Te behouden waardevolle gebouwen en constructies:

1. het eigenlijke fabrieksgebouw (hoofdgebouw) 'Grote Fabrieke' van de spinnerij Leurent
2. de stoommachinezaal, ketelhuis en brandstofpomp
3. de koelvijver met installatie
4. de schoorsteen
5. het kantoorgebouw van 1946 van de spinnerij of 'filature Leurent'
6. de directeurswoning
7. de opslagplaats ten westen + parallelle spoorlijn

Maximaal te behouden gebouwen en constructies:

8. de conciërgewoning & fotograafwinkel langs de Doorniksesteenweg

Te elimineren gebouwen en constructies:

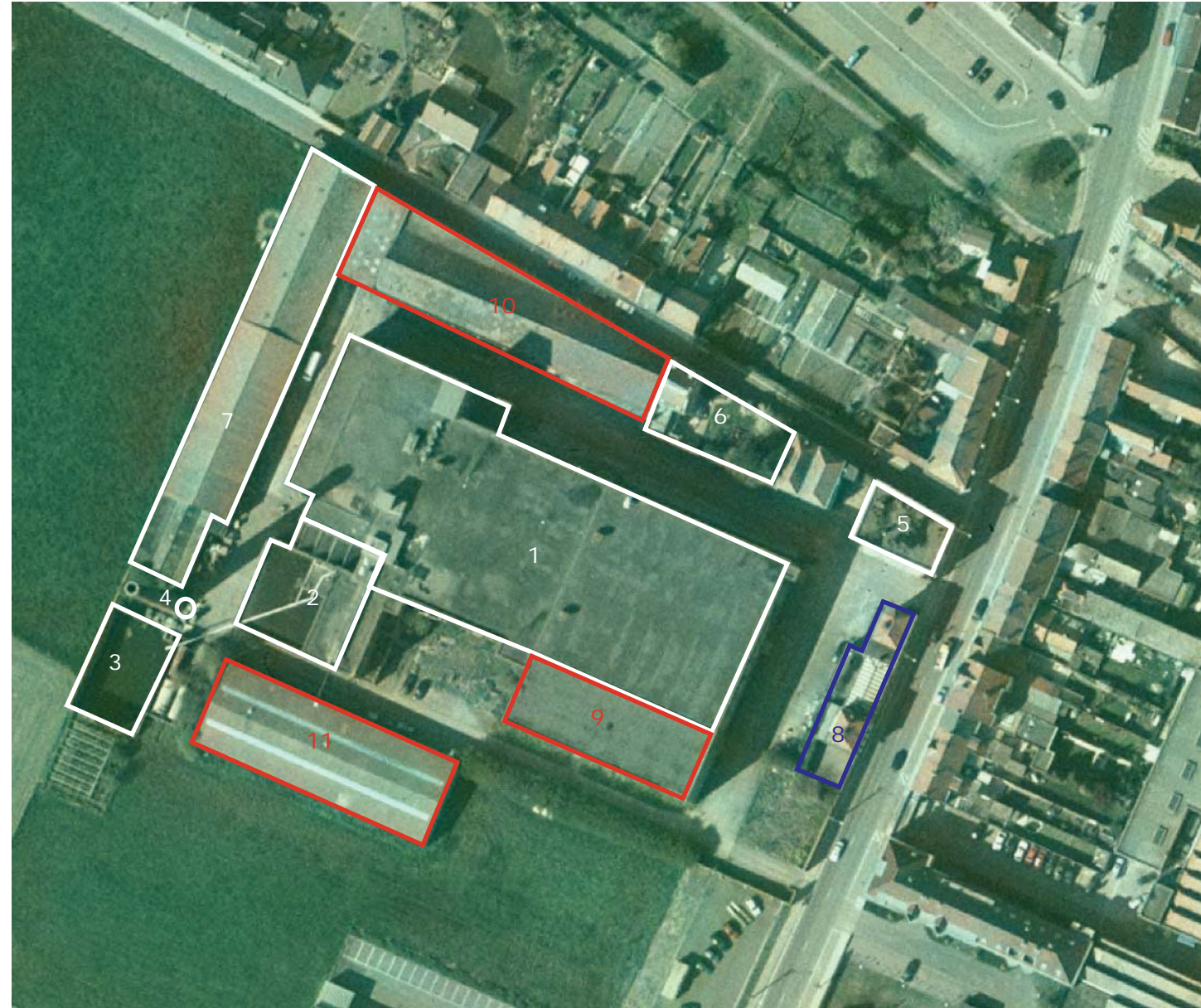
9. de aanbouw in aluminium bardage bij het hoofdgebouw
10. de magazijnen ten noorden, gelegen langs de Huttegemstraat
11. het bedrijfsgebouw van de schrijnwerkerij Beunens

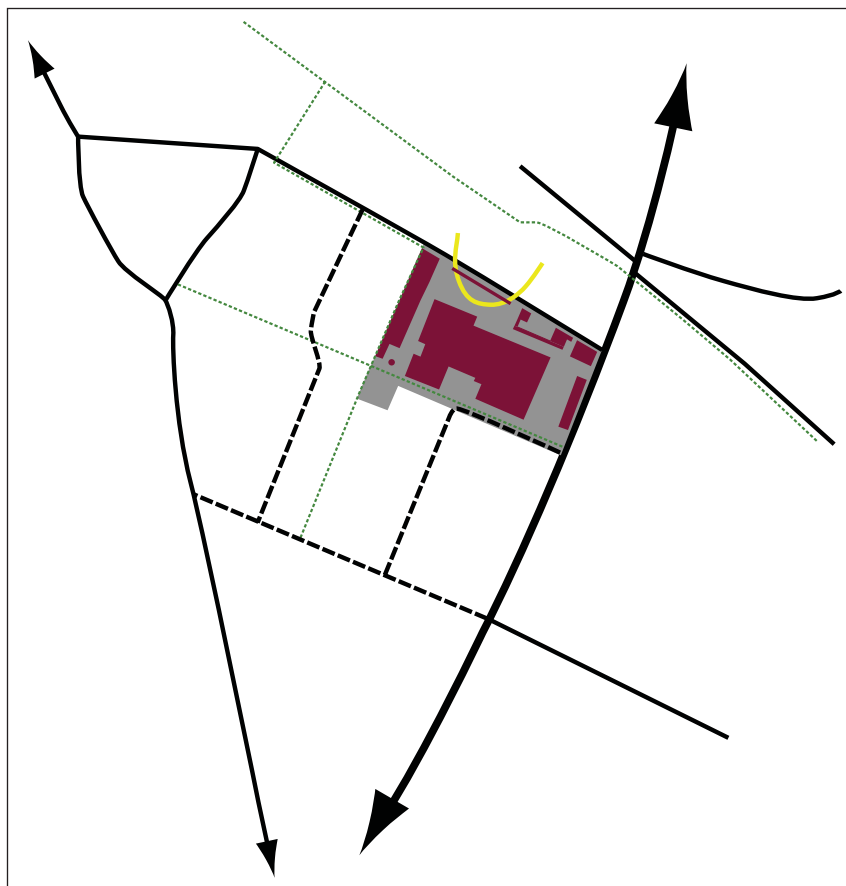
4.6.11 Vertaling naar de verordenende voorschriften van het RUP

Om de kwaliteiten van de site van de Grote Fabrieke optimaal tot zijn recht te laten komen, wordt, in navolging van het snelverkennend onderzoek, verordenend vastgelegd om volgende elementen af te breken:

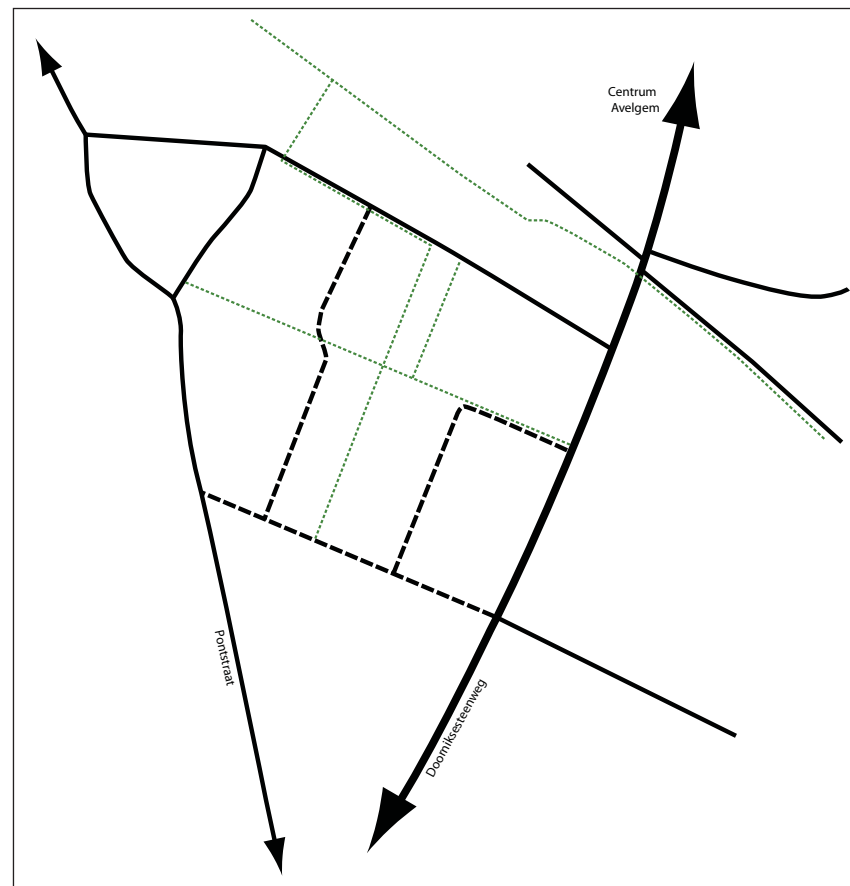
- gebouw 9: de aanbouw in aluminium bardage bij het hoofdgebouw
- gebouw 10: de magazijnen ten noorden, gelegen langs de Huttegemstraat

Het afbreken van het bedrijfsgebouw Beunens wordt niet verordenend vastgelegd gezien het huidige gebruik van de bebouwing en de ligging langs de site van de Grote Fabrieke.

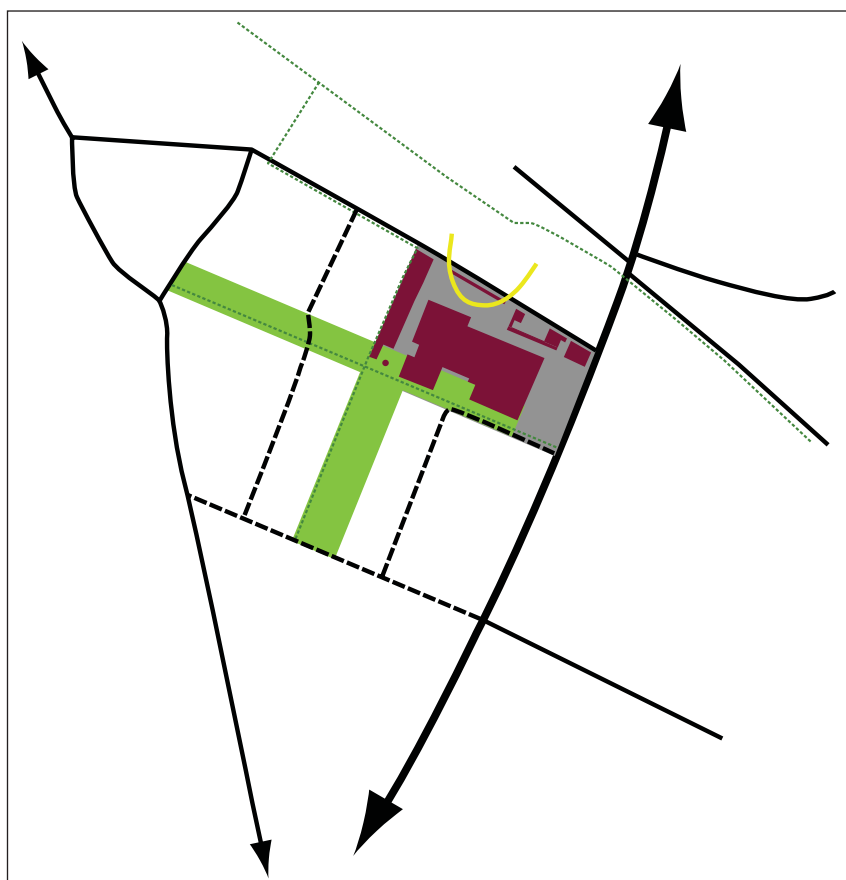




schema 1: de site van de Grote Fabrieke



schema 2: een orthogonaal stratenpatroon



schema 3: groene structurerende assen



schema 4: gedifferentieerd aanbod aan woningen en verweving van functies

5. Ruimtelijke opties

Voor de ontwikkeling van dit gebied werd aan de hand van ontwerp onderzoek een inrichtingsplan opgemaakt met volgende ruimtelijke opties:

5.1 De site van de Grote Fabrieke

Op de site van 'de Grote Fabrieke' worden de beschermde monumenten nl. het spinnerijgebouw, de opslagplaats, de schoorsteen, de koelvijver, de spoorlijn en de brandstofpomp behouden. De elementen van het beschermde dorpsgezicht (het kantoorgebouw, de conciërgewoning, de directeurswoning en de huidige fotograafwinkel) worden maximaal bewaard. De bestaande bebouwing kan heringevuld worden met gemengde functies en de bestaande kleine bedrijfjes die momenteel in de opslagplaatsen in het westen van de site en in het westelijk deel van het hoofdgebouw gehuisvest zijn, kunnen blijven.

Door voetgangers- en fietsersverbindingen te leggen doorheen de site wordt ze maximaal geïntegreerd in de omgeving.

Daarnaast wordt de site voor een stuk opengetrokken naar de Huttegemstraat zodat het nauwe profiel van deze straat visueel verbreed wordt. De niet-waardevolle magazijnen in het noorden van de site van de Grote Fabrieke kunnen hiervoor afgebroken worden. Om het besloten karakter van de site van de Grote Fabrieke te bewaren op deze plaats dient de muur op de perceelsgrens tot op minimum 1 meter hoogte blijven staan.

5.2 Stratenpatroon

Loodrecht op de Doorniksesteenweg, wordt de as van de Vredestraat verlengd tot aan de Pontstraat. Deze nieuwe as vormt een ruimtelijke en functionele verbindingsas tussen de open ruimte ten noorden van Avelgem én de groene Scheldemeersen, die op het einde van de Vredestraat gelegen zijn (waar o.a. het geboortebos is geplant). Vanaf deze weg vertrekken twee evenwijdige woonstraten, loodrecht op de eerste weg. Eén ervan loopt rechtstreeks naar de Huttegemstraat en maakt een flauwe bocht ter hoogte van de groene as. De tweede loopt richting Grote Fabrieke en buigt op de site van de Grote Fabrieke af naar de Doorniksesteenweg. De voetgangers- en fietsersverbindingen die doorheen de site van de Grote Fabrieke lopen, verkleinen de mazen van deze structuur.

De bestaande wegenis rond het project (de Doorniksesteenweg, de Huttegemstraat, de Doornstraat en de Pontstraat) wordt waar mogelijk verbreed (zie ook verordenend plan) zodat een passende inrichting naargelang de functie en het gebruik van de weg mogelijk gemaakt wordt. Enkel ter hoogte van de Grote Fabrieke worden de bestaande rooilijnen bewaard gezien het beschermde dorpsgezicht en de waardevolle bebouwing.

5.3 Groene structurerende assen

De voetgangers- en fietsverbindingen die door de site van de Grote Fabrieke naar het achterliggende gebied lopen, worden uitgewerkt als brede groene assen, die het woongebied structureren en als openbare groenzones ingericht worden. Beide groene assen kaderen het zicht op de schoorsteen en het hoofdgebouw van de Grote Fabrieke. De openbare groene zones bevatten ook de beschermde en waardevolle koelvijver en de brandstofpomp. Bedoeling is dat deze zeker bewaard worden en eventueel een gebruik kunnen krijgen dat aansluit bij de functie van het openbaar groen zoals een zandbak, een waterpartij, ...

5.4 Gedifferentieerd aanbod aan woningen en verweving van functies

Men kan het plangebied in een aantal zones voor wonen en andere functies opdelen (zie schema 4). Deze opdeling is gebaseerd op de bestaande structuur van het plangebied en de nieuwe structuren die gecreëerd worden d.m.v. de wegen en groene assen. De differentiatie van woningen en dichtheden die in de verschillende zones worden toegepast, is gebaseerd op de omschrijving van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt voorgesteld om de zone gelegen langs de Doorniksesteenweg iets denser te gaan bebouwen (25 woningen/ha) en er gemengde functies te voorzien en de zone langs de Huttegemstraat-Doornstraat-Pontstraat iets minder dens te gaan bebouwen (8 woningen per ha):

- **Zone 1:** De westelijke woonzone langs de Huttegemstraat-Doornstraat-Pontstraat, die overeenkomt met het verblijfsgebied uit het GRS. Hier wordt een residentiële woonzone voorzien met hoofdzakelijk alleenstaande woningen op vrij ruime percelen (minimaal 8 woningen per ha).
- **Zone 2:** De terreinen langs de Doorniksesteenweg liggen volgens het GRS in een gebied voor gemengde functies met hogere woningdichtheid (ongeveer 25 woningen per ha). Hier worden 3 verschillende deelzones voorzien:
 - a. Een gemengde zone waar appartementen en woningen kunnen gebouwd worden en waarin de bestaande toestand bestendig wordt. De Aldi en de nieuw geplande carwash vormen een activiteitenzone in deze gemengde zone. Het moet gaan over minimum 20 wooneenheden.
 - b. De site van de kringloopwinkel en het braakliggende stuk grond langs de Doorniksesteenweg waar ook nieuwe appartementen en woningen kunnen worden gebouwd. Het moet gaan over minimum 22 wooneenheden.
 - c. Het gedeelte tussen beide gemengde zones, wordt voorzien voor het realiseren van minimum 18 sociale woningen. Ze sluiten enerzijds aan bij de stedelijke functies gelegen langs de Doorniksesteenweg en anderzijds maken ze deel uit van het achterliggende woongebied. Op deze manier worden ze goed geïntegreerd in de omgeving.
- **Zone 3:** Tot slot is er de centrale woonzone, die de overgang vormt tussen het gebied met gemengde functies en het verblijfsgebied, waarin rijwoningen, patio-woningen en gestapelde woningen worden toegelaten. De woningen worden grotendeels rond één van de groene centrale publieke ruimtes geschikt. In deze zone, die als een overgang tussen de zones met grotere en lagere dichtheden kan beschouwd worden, wordt de gemiddelde dichtheid voor het buitengebied van 15 woningen per ha vooropgesteld. De gemiddelde perceelsoppervlakte in deze zone is relatief klein aangezien de dichtheid bepaald wordt aan de hand van de totale oppervlakte van de zone, inclusief de openbare groenzone. De kleine oppervlakte van de percelen/tuinen wordt gecompenseerd in de grote centrale groene zone.

5.5 Toepassing woondichtheden GRS Avelgem

	oppervlakte (in ha)	streefcijfers minimale dichtheden woningen per ha volgens GRS	aantal woon-eenheden volgens GRS	max. aantal woon-eenheden volgens behoefte 2007-2012
Zone 1: ten westen	3,7	8	30	
Zone 2: langs Doorniksesteenweg	2,4	25	60 (2a=20 + 2b=22 + 2c=18)	
Zone 3: centraal	2,2	15	33	
Totaal	8,3	15	123	146

Het minimaal aantal wooneenheden dat gerealiseerd wordt bij het volgen van de dichtheden zoals bepaald in het GRS, komt overeen met hetgeen zou gerealiseerd worden als over de hele oppervlakte een totale dichtheid van minimaal 15 woningen per ha zou gehanteerd worden. De streefcijfers voor de minimale dichtheden per ha volgens het GRS (verrekend over de bruto-oppervlakte) en de hierbij horende wooneenheden per zone zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Als met deze aantallen gewerkt wordt, is er nog wat reserve ten opzichte van de totale behoefte voor de periode 2007-2012.



figuur 10: Voorstel inrichtingsplan



schaal: 1:2.500

5.6 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan hiernaast vormt de vertaling van bovenvermelde ruimtelijke opties. In totaal worden er 137 woningen voorzien over een gebied van 8,3 ha (inclusief de omgeving van de kringloopwinkel):

- 32 vrijstaande eengezinswoningen langs Pontstraat-Doornstraat-Huttegemstraat
- 10 patio-woningen en 18 stapelwoningen rond centrale groene as
- 13 rijwoningen langs centrale toegangsweg
- 14 rijwoningen evenwijdig met de Doorniksesteenweg, waarvan minimum 7 sociale rijwoningen
- vrijstaande appartementsblokken langs de Doorniksesteenweg: 20 appartementen tussen de Aldi en de Grootte Fabrieke, 10 sociale appartementen tussen de nieuwe ontsluiting en de kringloopwinkel en 20 appartementen ten oosten van de kringloopwinkel.

Naast deze woningen is er ook de site van de Grootte Fabrieke, waar de mogelijkheid gecreëerd wordt om een herbestemming van het beschermd monument 'De Grootte Fabrieke' met een menging van functies te realiseren. Hierbij wordt ingeschat dat ongeveer een 20-tal nieuwe loftappartementen kunnen worden gerealiseerd.

De nieuwe ontwikkelingen rond de stationsomgeving zijn ook aangeduid op het inrichtingsplan, ten noorden van het plangebied. Deze ontwikkelingen maken ook deel uit van het masterplan station-Grootte Fabrieke dat opgemaakt werd.

Voor het deel aan het station werd ook een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt (RUP 1.1 Stationsomgeving), dat op 11 december 2008 definitief werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Naast de herinrichting van de IJzerwegstraat en de inrichting van een openbare groenzone is een nieuw woonbreidingsproject voorzien.

5.7 Toepassing decreet grond- en pandenbeleid

5.5.1 Sociaal en bescheiden woonaanbod

Het nieuwe decreet grond- en pandenbeleid legt volgende normen op inzake een sociaal en bescheiden woonaanbod:

	Gewestelijke en gemeentelijke normen bij verkavelings- en bouwaanvragen	Normen in plangebieden (RUP's)
Sociaal woonaanbod	<ul style="list-style-type: none"> • 20 à 40% op gronden van publieke en semi-publieke besturen • 10 à 20% op private gronden 	<ul style="list-style-type: none"> • 40 à 50% op gronden van publieke en semi-publieke besturen • 20 à 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 	

Betreffende het sociaal woonaanbod vraagt de provincie West-Vlaanderen dat de normen in plangebieden worden toegepast bij omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woongebied. Dit is voor een groot deel van het plangebied van dit RUP van toepassing.

Voor de delen van het plangebied van het RUP, waarbij de bestemming industriegebied van het gewestplan of het BPA wordt omgezet naar wonen, mogen de 'normen in plangebieden' niet worden toegepast. Hier gelden enkel de gewestelijke en gemeentelijke normen bij verkavelings- en bouwaanvragen, die reeds decretaal verankerd zijn.

Op het inrichtingsplan (figuur rechts) wordt het woonuitbreidingsgebied aangeduid, waar de 'normen in plangebieden' van toepassing zijn.

Dit afgebakende woonuitbreidingsgebied omvat 76 wooneenheden.

Deze grond is in eigendom van een private ontwikkelaar. Bij toepassing van de decretale normen geeft dit volgende resultaten:

- minimum (20%) 16 sociale wooneenheden en maximum (25%) 19 sociale wooneenheden
- minimum (20%) 16 bescheiden wooneenheden.

Voor het behalen van deze normen biedt het inrichtingsplan verschillende mogelijkheden. Op het inrichtingsplan (figuur rechts) wordt één mogelijke oplossing bij wijze van voorbeeld aangeduid:

- nabij de Doorniksesteenweg worden 10 sociale appartementen en 7 sociale rijwoningen voorzien.
- langs de centrale dreef worden 13 bescheiden rijwoningen en 4 bescheiden stapelwoningen voorzien.

5.5.2 Minimale woningdichtheden

Voor zowel het sociaal als het bescheiden woonaanbod geldt een dichtheidsnorm van ten minste 25 woningen en ten hoogste 35 woningen per hectare in het buitengebied. Conform de omzendbrief moeten deze dichtheden verrekend worden over de netto-bebouwbare oppervlakte. Dit is dus exclusief openbaar domein.

De 17 sociale wooneenheden liggen op circa 5.000m² netto-bebouwbare oppervlakte: dit is binnen de dichtheidsnorm van ten minste 25 woningen en ten hoogste 35 woningen per hectare in het buitengebied.

De 17 bescheiden wooneenheden (op kavels kleiner dan 500m²) liggen op circa 6.000m² netto-bebouwbare oppervlakte: dit is binnen de dichtheidsnorm van ten minste 25 woningen en ten hoogste 35 woningen per hectare in het buitengebied.

Er kan dus aan alle decretale normen voldaan worden. Deze normen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.



6. Compensatieregeling woonuitbreidingsgebied

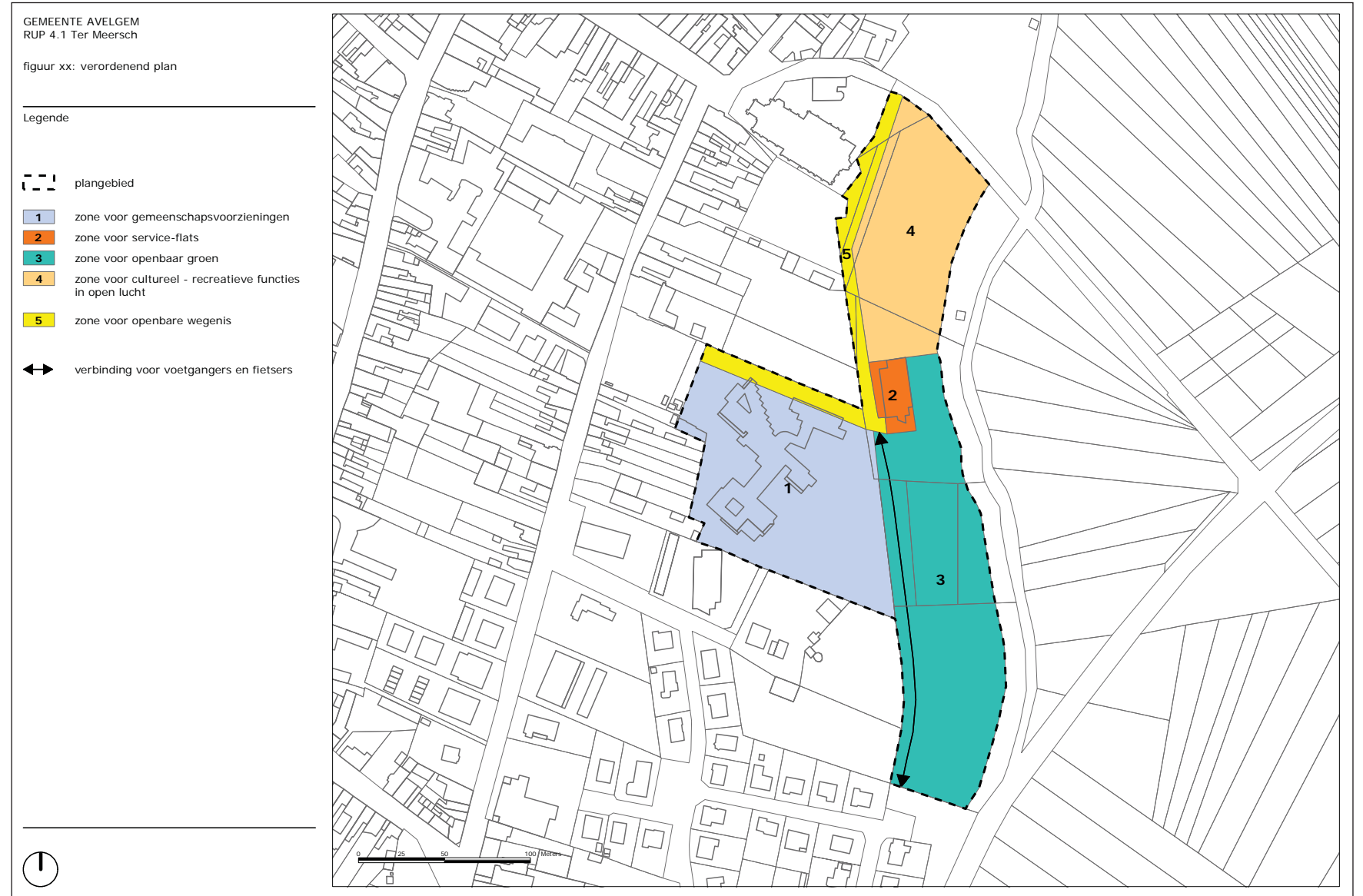
De deputatie van de provincie West-Vlaanderen vraagt eenzelfde oppervlakte woonuitbreidingsgebied te schrappen als de oppervlakte van de zone voor industrie en reservegebied voor industrie die herbestemd wordt naar woonzone.

De totale oppervlakte van de te vervangen industriezones voor woonzone, de site van de Grootte Fabriek buiten beschouwing gelaten, bedraagt 2,49 ha (volgens de oude gewestplanbestemmingen):

- 1,32 ha reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding (de Aldi en de geplande carwash)
- 0,48 ha gebied voor milieubelastende industrieën (de site bij Beunens, exclusief de site van de Grootte Fabriek)
- 0,69 ha gebied voor milieubelastende industrie (bij de Kringloopwinkel)

Als te schrappen woonuitbreidingsgebied kiest de gemeente voor de locatie Ter Meersch. Planmatig wordt dit vastgelegd in het RUP 4.1 Ter Meersch, waarvoor de formele procedure lopende is. In dit RUP worden volgende oppervlaktes woonuitbreidingsgebied herbestemd:

Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen)	Zone voor openbaar groen (hoofdcategorie: overig groen)	1 ha 28 a
Woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen)	Zone voor cultureel-recreatieve functies in open lucht (hoofdcategorie: recreatie)	74 a
Woonuitbreidingsgebied (hoofdcategorie: wonen)	Zone voor openbare wegenis (hoofdcategorie lijninfrastructuur)	28 a



7. Watertoets

7.1 Terreinkenmerken

Erosie:

In het plangebied van het RUP zijn slechts een aantal zeer kleine zones erosiegevoelig.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming.

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:

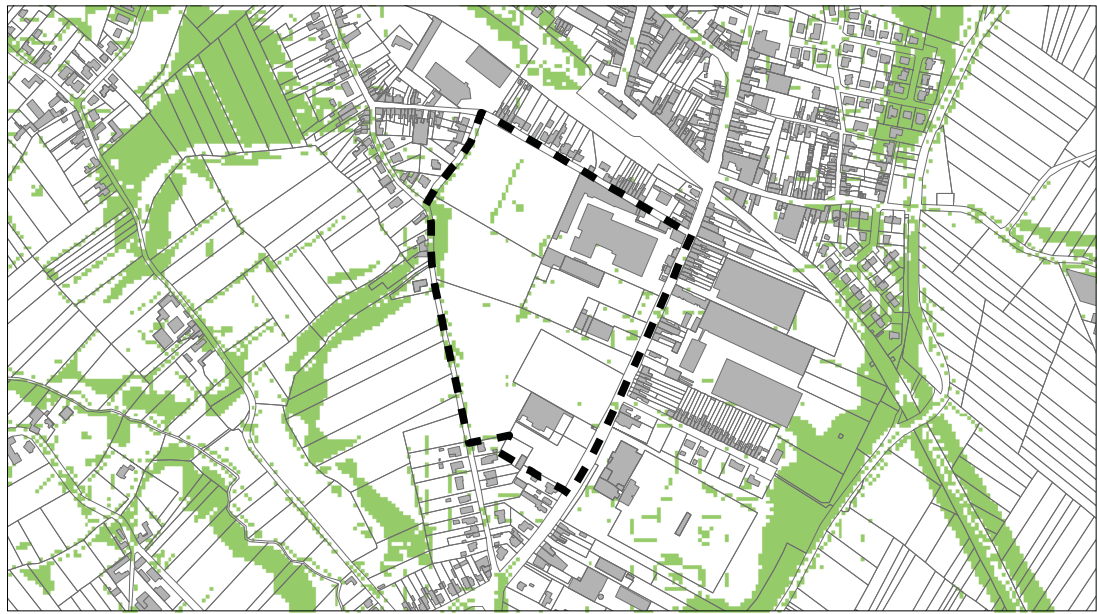
Hierover is geen informatie beschikbaar voor het plangebied. Gezien de ligging kunnen we aannemen dat het plangebied niet in een winterbedding gelegen is.

7.2 Plankenmerken en conclusie

Het plangebied van het RUP zal bebouwd worden met woningen. Hierdoor zal de infiltratiemogelijkheid voor een groot stuk afnemen maar dit zal moeten worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004).

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen bijkomende maatregelen noodzakelijk.

figuur 11: Watertoets



erosiegevoelige gebieden

grondwaterstromingsgevoelige gebieden



hellingkaart

infiltratiegevoelige bodems



overstromingsgevoelige gebieden

winterbedkaart

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)

hellingkaart

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

infiltratiegevoelige bodems

niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig

overstromingsgevoelige gebieden

niet overstromingsgevoelig
 effectief overstromingsgevoelig
 mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

geen informatie beschikbaar
 winterbedding



schaal: 1:10.000

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling