

STAD MENEN  
**RUP LAUWE STATIONSOMGEVING**



november 2016, definitief vastgesteld

## COLOFON

**Dit document is een publicatie van:**

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

**Ontwerpers:**

Nele Vandaele  
Isabelle Putseys

**In samenwerking met:**

Els Nulens voor de opmaak van het inrichtingsplan voor site Novoblock-Bramier

**Opdrachtgever:**

Stad Menen

**De Burgemeester:**

Martine Fournier

**De Voorzitter van de Gemeenteraad:**

Carolien Bonte - Vanraes

**Stadssecretaris:**

Eric Algoet

## FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 15/12/2015

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 21/03/2016

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 19/04/2016 t.e.m. 17/06/2016

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 25/08/2016

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 28/11/2016

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit:

- Deel I toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Deel II grafisch verordenend plan
- Deel III informatieve aanduiding planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie
- Deel IV onteigeningsplan

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>SITUERING</b> .....	<b>4</b>
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	4
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
<b>2.</b>	<b>FEITELIJKE TOESTAND</b> .....	<b>8</b>
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	8
2.2.	SFEERBEELDEN	12
2.3.	KNELPUNTEN EN POTENTIES	14
<b>3.</b>	<b>JURIDISCHE TOESTAND</b> .....	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT</b> .....	<b>29</b>
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	29
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	29
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	29
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	29
4.5.	MOBILITEITSPLAN	29
4.6.	WOONPLAN	29
4.7.	OPPERVLAKTE DELFSTOFFENPLAN	29
<b>5.</b>	<b>PLANNINGSOPTIES</b> .....	<b>32</b>
5.1.	PROGRAMMATORISCHE VRAGEN	32
5.2.	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	32
5.3.	VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	32
5.4.	INRICHTINGSPLAN	32
5.5.	COMPONENTEN VAN HET PLAN	32
5.6.	FASERING	32
<b>6.</b>	<b>TECHNISCHE SCREENING</b> .....	<b>34</b>
6.1.	SCREENING PLAN-MER	34
6.2.	WATERTOETS	39
6.3.	RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	41
6.4.	TOETS MBT RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	41
6.5.	BUURTWEGENTOETS	43
6.6.	INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	45
6.7.	ONTEIGENING	48
<b>7.</b>	<b>OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>49</b>
<b>8.</b>	<b>RUIMTEBALANS</b> .....	<b>49</b>
<b>9.</b>	<b>PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE</b> .....	<b>50</b>
<b>10.</b>	<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>53</b>

# 1. SITUERING

## 1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Het RUP omvat drie deelgebieden in de rand van Lauwe, een deelgemeente van Menen met een problematiek van bedrijvigheid:

deelgebied A: site Novoblock-Bramier

deelgebied B: site Lavaert

deelgebied C: site Verschaeve

Dit RUP maakt het mogelijk voor kleinere bedrijven om zich te vestigen op de huidige milieubelastende industriezones van deelgebied A en C. Het betreft het omvormen van de bestemmingszone voor milieubelastende industrie naar een bedrijvigheid die meer aangepast is aan zijn omgeving.

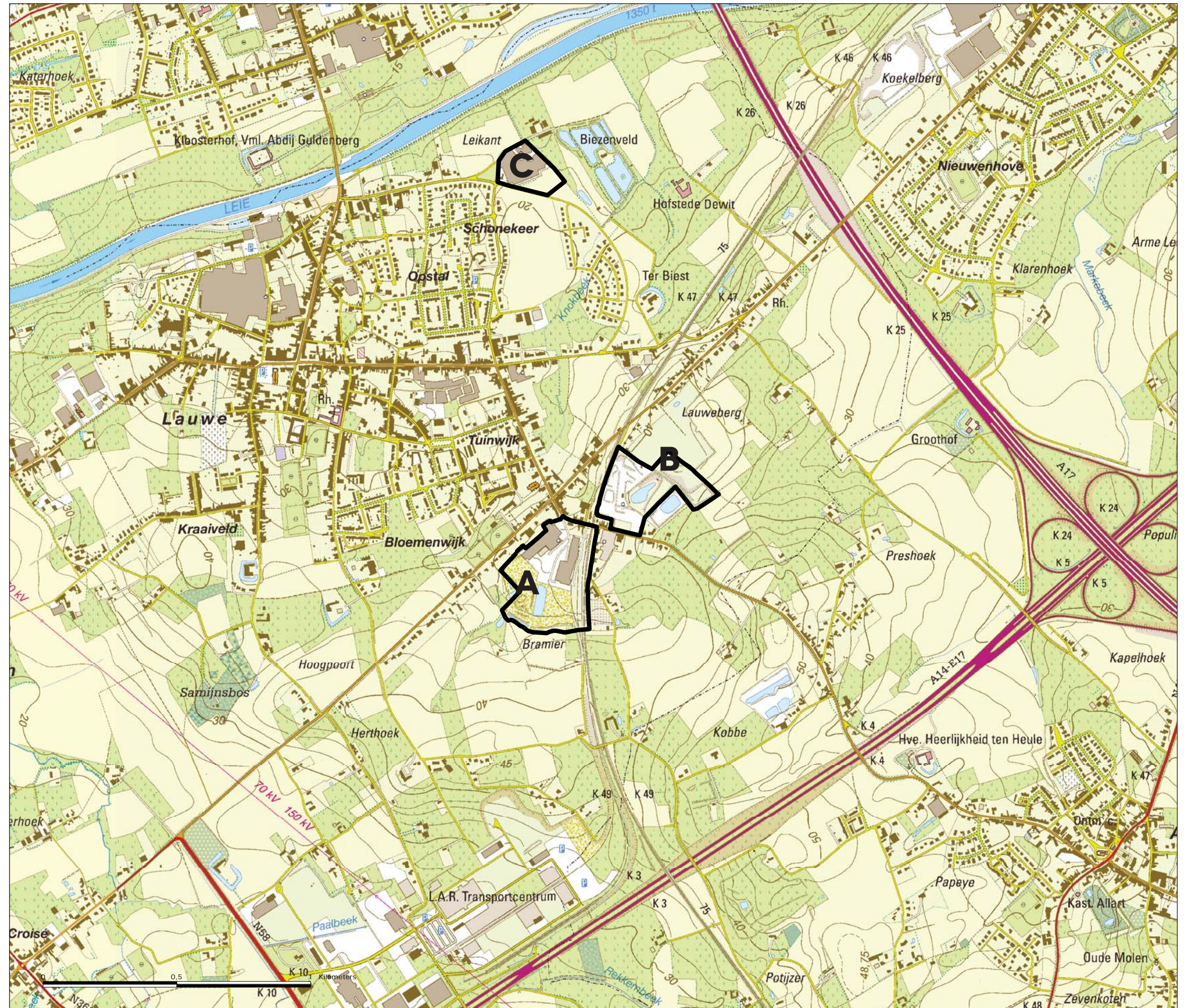
Twee deelgebieden (A,C) bevinden zich in de rand van de bebouwde kern van Lauwe waar de bestemming van milieubelastende industrie niet meer aan de orde is door de nabijheid van woningen. De activiteiten van de gevestigde bedrijven (C) behoren ook niet meer tot die categorie; wenselijk is hier mogelijkheden te bieden voor kleinschaligere ondernemingen.

Het deelgebied B omvat een grondverwerkend bedrijf in de rand van het gebied dat bestemd is voor stadsrandbos en geleidelijk aan aldus ontwikkeld wordt. Hier wordt gezocht naar een goede samengang en naar sleutels tussen beide activiteiten die tot effectieve realisatie van het bos en een beter functioneren van het bedrijf kunnen leiden. Hiervoor zal niet alleen een herbekijken van de bestemmingen nodig zijn maar ook het opstellen van inrichtingsprincipes voor de milieubelastende activiteit.

## 1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het RUP bespreekt drie deelgebieden bestemd voor milieubelastende industrie die allen in de rand van de bebouwde kern van Lauwe zijn gelegen.

Zone A: een te herontwikkelen zone ter hoogte van het station van Lauwe, gekend als site Holcim, site Agma-Novoblok of site Bramier. De site grenst aan de achtertuinen van zowel woningen in de Dronckaertstraat als woningen in de Spoorwegstraat. De site grenst ook aan het open landschap ten zuiden en aan het spoor ten oosten.



Zone B: een bestaand recyclagebedrijf wenst zijn activiteiten te herorganiseren en te compacteren en hiermee plaats te maken voor het stadsrandbos rond Kortrijk. De site is gelegen tussen twee invalswegen van Lauwe en grenst aan het open landschap.

Zone C: een zone aan de andere kant van Lauwe op het kruispunt van de Schonekeerstraat en de Stationsstraat. Ten noorden van de bedrijfsite bevindt zich de Leievallei.

### 1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED A-B-C

Het plangebied (A) is begrensd door:

- In het N de Spoorwegstraat
- In het O de spoorweg
- Het zuidelijke deel van het deelplan is ontginningsgebied dat recentelijk (sinds 2010) als natuurdomein is ingericht. Nog meer naar het zuiden start het open landbouwlandschap. Het natuurdomein kan gesitueerd worden binnen de open ruimte. De site gaat echter geen enkele relatie aan met deze omliggende structuren.
- In het NW de Dronckaertstraat en de achterzijden van deze woningen

De site ligt verborgen achter de linten woningen langs de straten, het is enkel waarneembaar vanop het stationsplein.

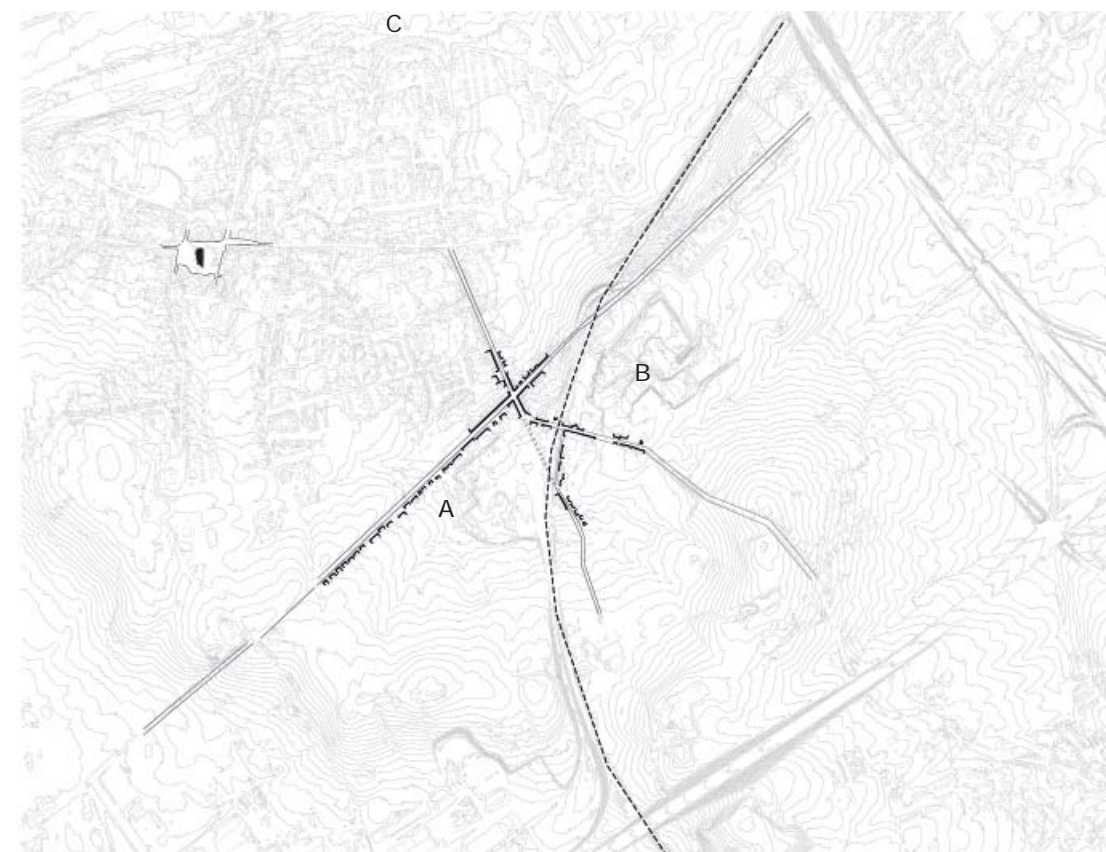
Het plangebied (B) is begrensd door:

- in het N een open bebouwing van de Dronckaertstraat
- in het Z enkele lintjes rijwoning langs de oude Aalbeekse Steenweg
- in het W de spoorweg

Het plangebied C is begrensd door:

- in het N en O de open ruimte
- in het Z de Knokbeeklaan
- in het W de Schonekeerstraat

LINEAIRE BEGRENZINGEN




STRAATNAMEN



ORTHOFOTO

Legende

 plangebied



Bron: AGIV/Middenschalg, winteropname 2014




schaal: 1:5 000

0 100 200 Meters



ORTHOFOTO

Legende

 plangebied

Bron: AGIV/Middenschalg, winteropname 2014



schaal: 1:5 000

DRONCKAERTSTRAAT



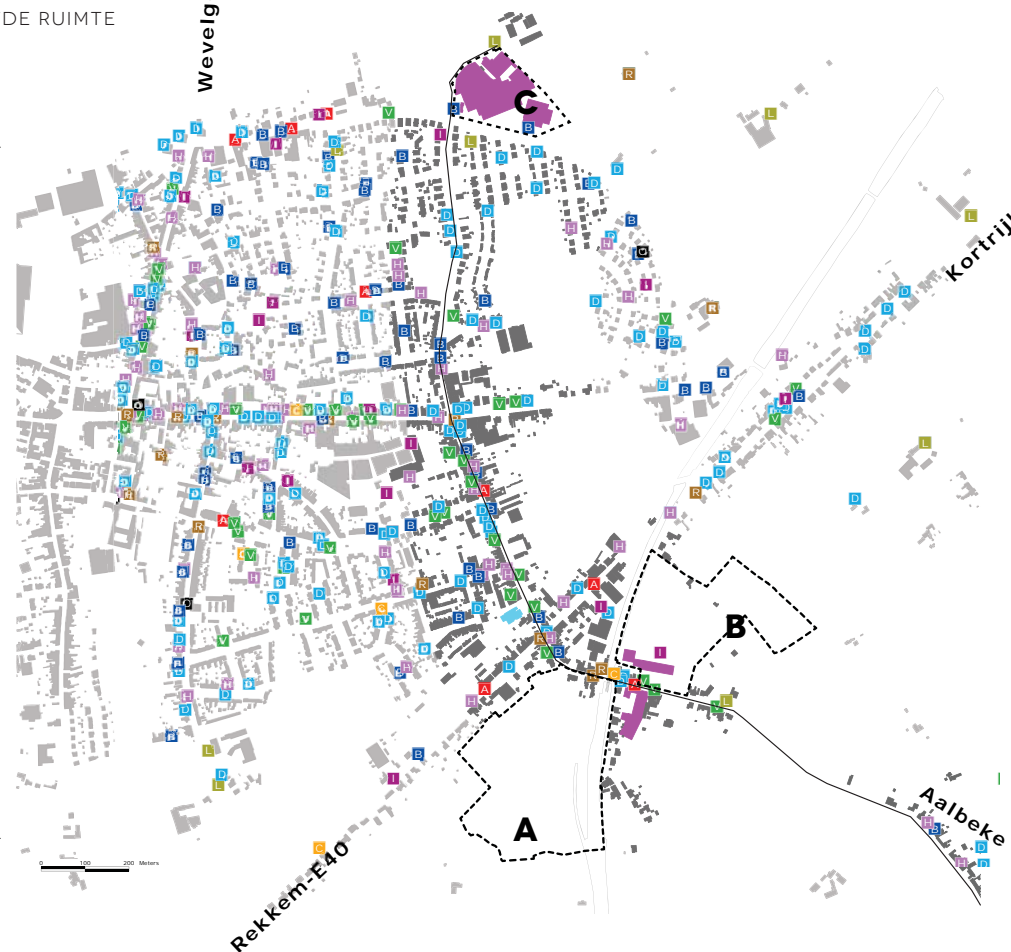
SPOORWEGSTRAAT



WEGENSTRUCTUUR



BEBOUWDE RUIMTE



Legende

- plangebied
- D Diensten
- B Bouw
- V Vrije beroepen & paramedische...
- H Handel
- I Groothandel, fabricage & industrie
- O Overheid
- R Horeca
- A Auto & moto
- L Landbouw & tuinbouw
- C Cultuur, sport & recreatie

Bron: Stad Menen, december 2014

## 2. FEITELIJKE TOESTAND

### 2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

#### 2.1.1. Ontsluiting en wegenstructuur

A: De site geeft uit op de Spoorwegstraat via de Bramierstraat. De Spoorwegstraat is één van de invalswegen naar Lauwe, de ontsluiting naar de autostrade gebeurt via het kruispunt met de Dronckaertstraat richting Rekkem. De Dronckaertstraat is een drukke straat met rijwoningen en andere functies aan de noordzijde en losstaande bebouwing aan de zuidzijde. De Dronckaertstraat heeft aan één zijde een afgescheiden 2-richtingsfietspad.

B: De site ligt op de Oude Aalbeekse Steenweg maar strekt zich uit langs de spoorweg tot achter de huizen aan de Dronckaertstraat.

A en B liggen in de omgeving van het stationsplein, de toegang vanuit Aalbeke tot Lauwe.

C: De site C ligt langs de Knokbeeklaan op het kruispunt met de Schonekeerstraat.

Voor de ontsluiting naar het hoger wegennet gebruiken alle drie de deelgebieden de Dronckaertstraat. Een bestaand knelpunt is het kruispunt van de Dronckaertstraat met de Stationsstraat. Op vandaag zijn hier verkeerslichten aanwezig die teruggetrokken gepositioneerd zijn ten aanzien van het kruispunt zodat vrachtverkeer de bocht kan nemen.

De herontwikkeling van de drie sites zou voor bijkomend verkeer kunnen zorgen.

De Dronckaertstraat heeft momenteel een capaciteit (niet technisch, maar in functie van verkeersleefbaarheid) van 600 pae/spitsuur.

Het bedrijf Lavaert heeft op vandaag 140 vrachtwagenbewegingen per dag. Met de herorganisatie op de site wordt ingeschat dat er geen bijkomende vrachtwagenbewegingen zullen bij komen.

Met de nieuwe ontwikkeling op de site Bramier, is de inschatting dat er ongeveer 84 vrachtwagenbewegingen en 126 personenwagenbewegingen per dag bij komen. Dit komt overeen met 38 pae/spitsuur. De ontwikkeling van site C zal een fractie hiervan zijn.

De bijkomende verkeersbewegingen zijn met andere woorden niet doorslaggevend ten aanzien van de capaciteit van de weg.

Site A en B zijn gelegen langs het spoor. Een strook palend aan de site Novoblock-Bramier (site A) is in gebruik zowel door Infrabel als door Lavaert voor stockage en overslag op het spoor. Hiervoor bestaat een aftakking van de sporen. Het is wenselijk deze activiteiten mogelijk te blijven houden in functie van duurzame mobiliteit. Dit levert echter wel een rommelige aanblik op vanop de Spoorwegstraat.

#### 2.1.2. Bebouwde ruimte en functies

A: De site A ligt in een gemengde woonomgeving aan de rand van de bebouwde kern. De site is omzoomd door woningen met hier en daar een activiteit waaronder een bouwbedrijf of een dokter en een horecazaak. De activiteiten vermeerderen op de Spoorwegstraat naar het centrum toe. De aanpalende huizen in de Dronckaertstraat zijn voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen terwijl de huizen in de Spoorwegstraat voornamelijk uit rijhuizen bestaan. De site bevindt zich net als site B tussen twee invalswegen in.



B: De site B ligt iets verder uit het bebouwde centrum. Enkel rijhuizen liggen aan de rand, maar voornamelijk bevindt het bedrijf zich aan de rand van het open-ruimtegebied. Het afvalverwerkend bedrijf bezet vandaag nog oude ontginningsgronden die op termijn worden overgedragen om in te richten als stadsrandbos.

C: De site C ligt ook aan de rand van de bebouwde kern, maar aan de andere kant van de bebouwde kern, langs de Leie. De site paalt aan hoofdzakelijk monofunctionele woonwijken. De bebouwing bestaat in de aanliggende wijk voornamelijk uit vrijstaande woningen. Op de Schonekeerstraat vinden we verder geen of weinig activiteiten tot ze overgaat in de Spoorwegstraat.

### 2.1.3. Open ruimte

Sites A en B liggen aan het open-ruimtegebied dat is aangeduid als het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk waar het stadsrandbos zich kan ontwikkelen. De sites vormen als het ware de overgang tussen deze groene longen en het centrum van Lauwe.

Site C ligt op de overgang van Lauwe naar de Leie. Het is gevestigd in de rand van de open-ruimtecorridor van de Leie.

### 2.1.4. Reliëf

Sites A en B liggen in de oksel van de heuvelrug die zich uitstrekt ter hoogte van het stadsrandbos Preshoekbos. De Knokbeek die site A langs het zuiden flankiert graaft een kom uit in dit landschap. De oude Novobloc-site installeerde zich bovenop dit landschap door een plateau in te schuiven in het landschap.


Ter hoogte van site B werd aan diepe ontginningen gedaan, de achterblijvende krater maakt een hap in het reliëf.

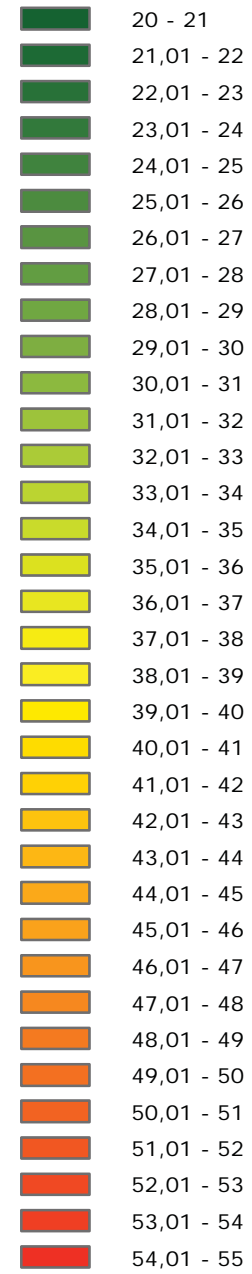
De site C ligt op de rand van de winterbedding van de Leievallei.



RELIËF

Legende

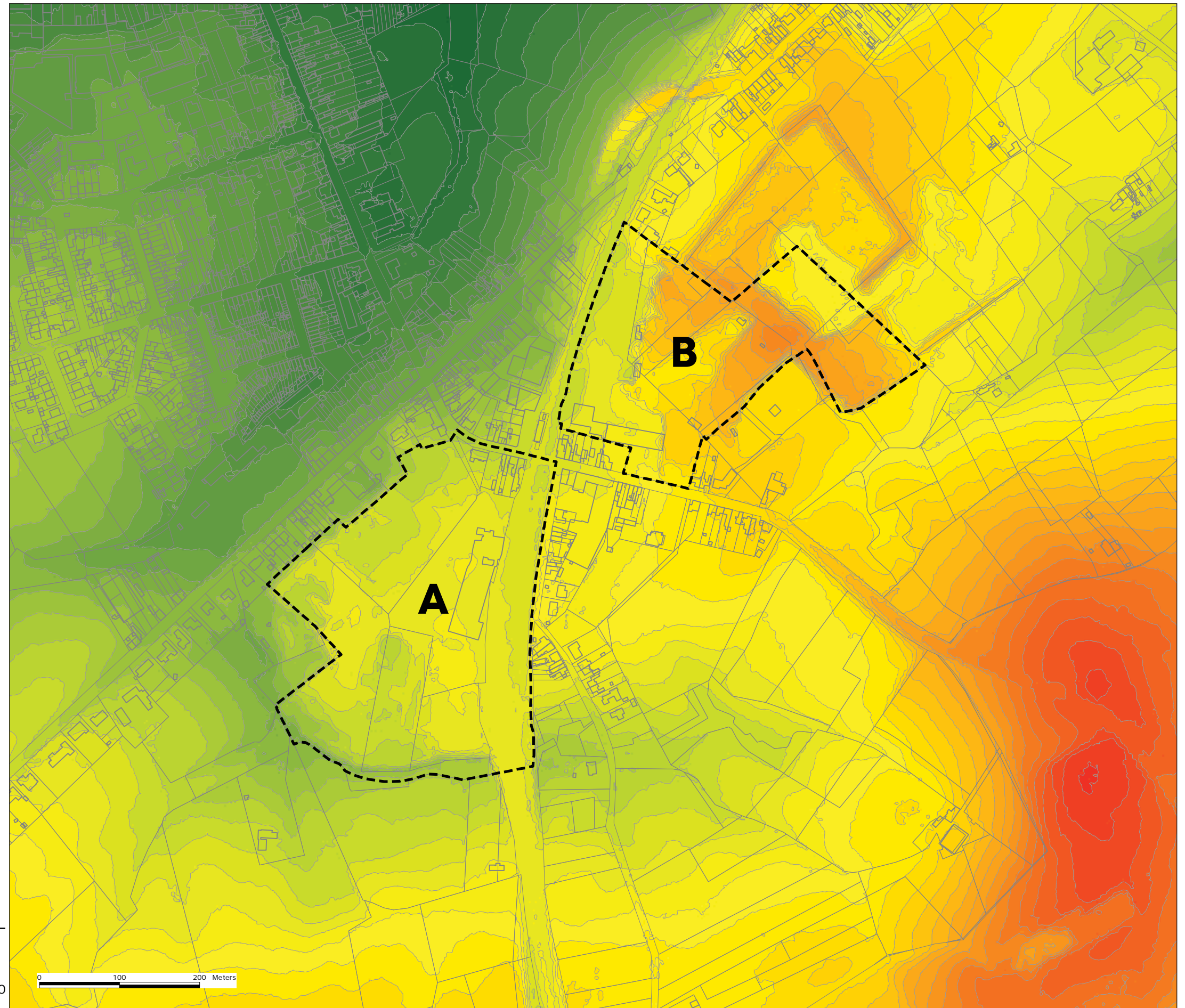
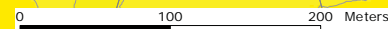
 plangebied

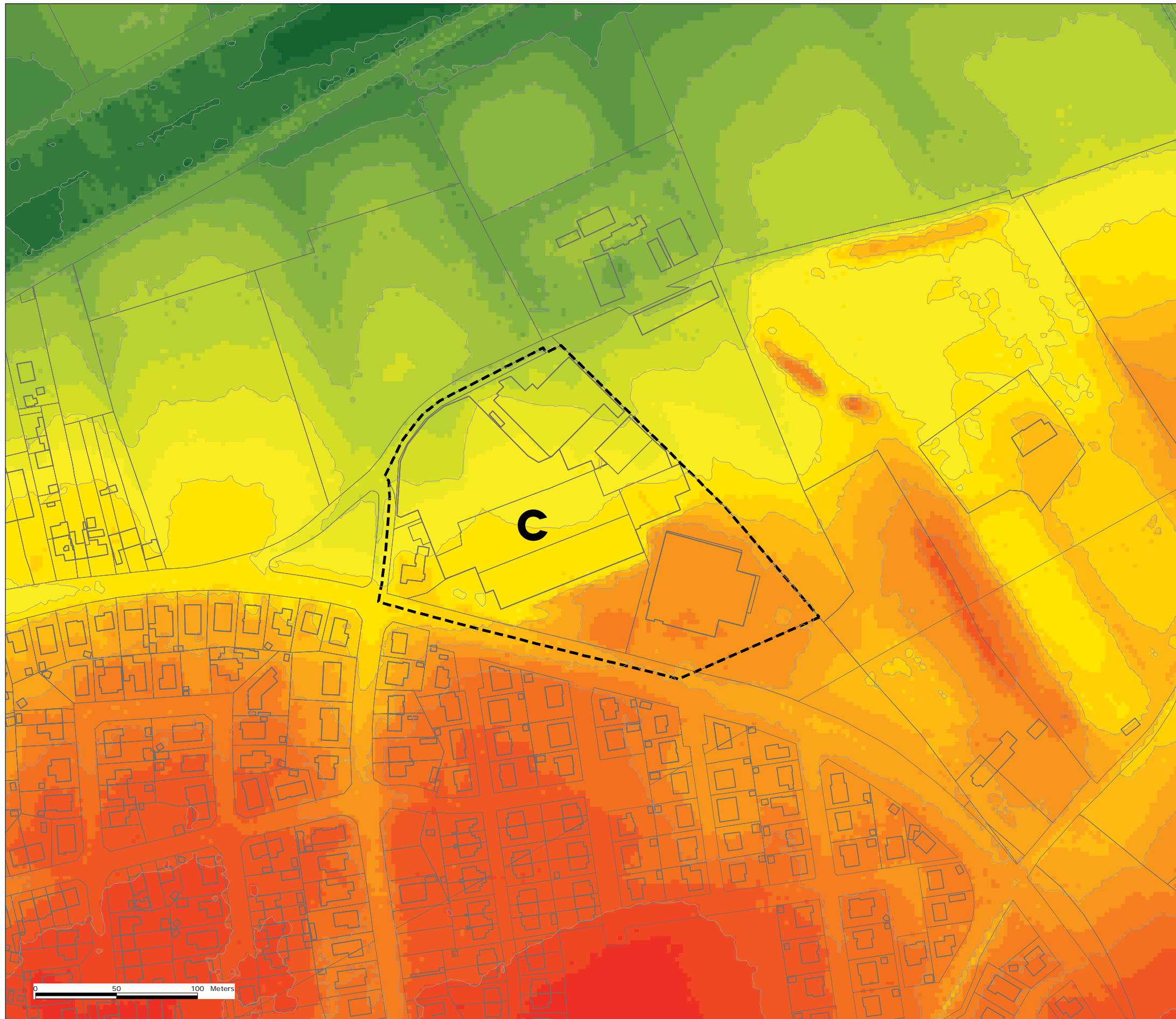


Bron: VMM/AGIV, mei 2004




schaal: 1:5 000

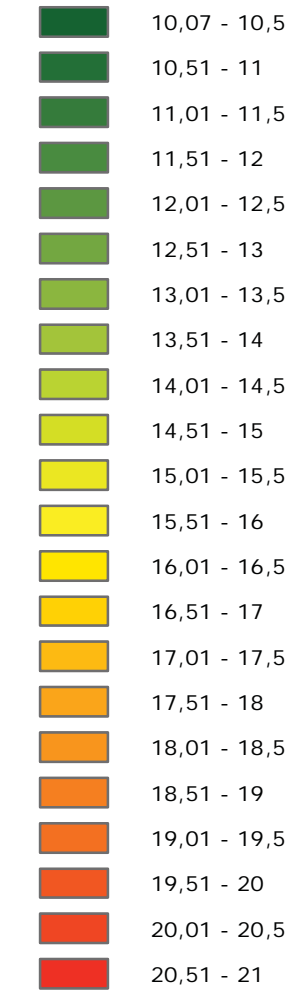




RELIËF

Legende

 plangebied



Bron: VMM/AGIV, mei 2004



schaal: 1:2.500

## 2.1.5. Openbaar vervoer

De Spoorwegstraat is een aslijn voor openbaar vervoer. Iets voorbij het kruispunt met de Donckaertstraat is een bushalte aanwezig, ongeveer 200 m vanaf de toegang tot de site Novoblock-Bramier, ongeveer 400 m ten aanzien van de toegang van Lavaert.






Terzelfdertijd is deze aslijn onderdeel van het functioneel fietsroutenetwerk.

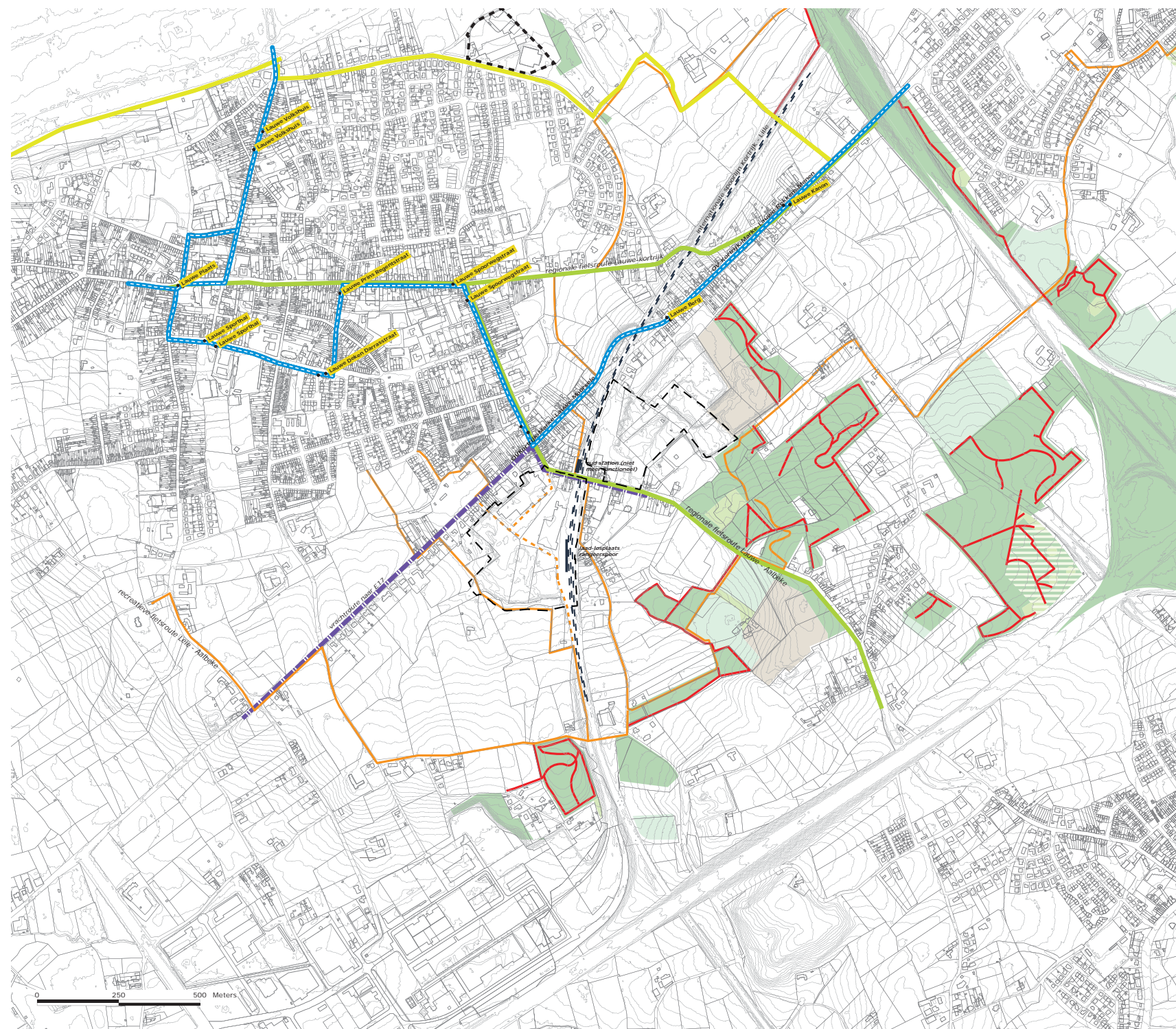
Het evenwicht zoeken tussen centrumverkeer, openbaar vervoer, vrachtverkeer en fietsers, is een blijvende opgave.

### OPENBAAR VERVOER

#### Legende

 plangebied

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes
-  vrachtroute
-  fietsroute - regionaal netwerk



Bron: De Lijn/AGIV, juni 2014

Bron: Stad Menei, december 2014



schaal: 1:12.500

## 2.2. SFEEERBEELDEN

ZONE A (SITE BRAMIER)



DRONCKAERTSTRAAT: DE SITE BRAMIER VORMT EEN HOOG PLATEAU DAT MET STEILE RANDEN BEGRENSD WORDT. HET VERVAL WORDT OPGEVANGEN OP DE PERCELEN VAN DE WONINGEN IN DE DRONCKAERTSTRAAT



RANDEN NAAR DE OPEN RUIMTE (BEEK EN RIJ POPULIEREN) MAKEN EEN SCHEIDING TUSSEN NATUURDOMEIN BRAMIER (ZUIDELIJK DEEL SITE A) EN OPEN LANDBOUWLANDSCHAP



DE GRENS TUSSEN BEDRIJVENTERREIN EN NATUURDOMEIN IS VANDAAG ZEER STRIKT, MET EEN HEKWERK WORDT ALLE WISSELWERKING GEMEDEN



DE HUIZEN LANGS DE SPOORWEGSTRAAT ZIJN LAGER GELEGEN EN ONDERVINDEN MOMENTEEL OVERLAST VAN AFSTROMEND HEMELWATER



BEGRENZING GEBIED, MOMENTEEL ALS EEN AFGESLOTEN EILAND, NIET GEKEND DOOR DE OMWONENDEN



DE SITE BEVINDT ZICH OP HET HOOGSTE PUNT VAN LAUWE



RESTERENDE VERHARDING OP DE SITE NA AFBRAAK GEBOUWEN



IN HET VERLEDEN STONDEN DE PROMINENTE GEBOUWEN OP SITE NOVOBLOK MET HUN AANZICHT NAAR DE SPOORWEG



VANDAAG ZIJN DE GEBOUWEN GESLOOPT, MAAR IN FUNCTIE VAN DE BEELDKWALITEIT OP HET STATIONSPLEIN IS HET AANGEWEEZEN REFERENTIE TE MAKEN IN HET NIEUWE PROJECT NAAR DIT HISTORISCHE GEGEVEN

ZONE B (SITE LAVAERT)

FOTOREPORTAGE



DE ONTGINNING VAN DE PUT DIE ZAL WORDEN OMGEVORMD TOT STADSRANDBOS IS REEDS LANG AFGESLOTEN, IN AFWACHTING WORDT DE PUT GEBRUIKT ALS OPSLAGRUIMTE DOOR HET BEDRIJF LAVAERT



ONDANKS DE BESTEMMING ALS LANDBOUWGROND MET NABESTEMMING

ZONE C (SITE VERSCHAEVE)



SCHONEKEERSTRAAT



HET HUIDIGE WEGPROFIEL KNOKBEEKLAAN TER HOOGTE VAN CLUSTER VERSCHAEVE (ZONE C) IS EEN RUSTIGE GROENE DREEF

## 2.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES

Door zones voor milieubelastende industrie om te zetten naar zones voor diverse vormen van bedrijvigheid, krijgen de sites meer potentie om te worden ontwikkeld. Vaak zijn het kleine snippers die overblijven of is het in de huidige situatie niet meer gewenst om milieubelastende industrie aan te trekken rekening houdend met de omgeving.

### **A:**

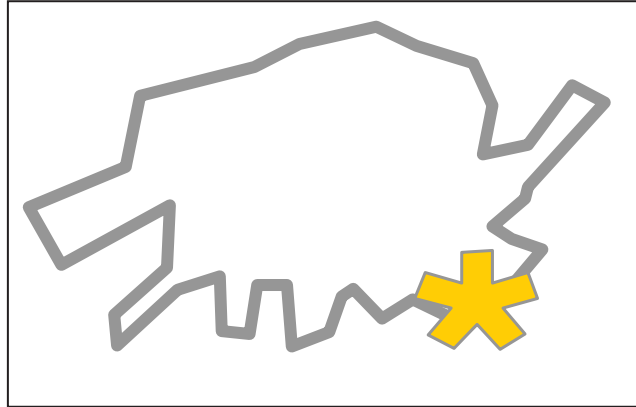
- Wanneer in deelgebied A de toekomstige bestemming wordt gerealiseerd is de uitdaging: de overgang naar het natuurdomein en flankerende woonlinten te verwezenlijken. Zone A dient te worden ontwikkeld als een volwaardig deel van het dorp Lauwe, dat de link legt tussen het wonen, de natuur, het open landschap.

### **B:**

- De uitdaging voor deelgebied B is het zoeken naar een evenwicht, een win-winsituatie tussen bedrijf en stadsrandbos. In onderlinge gesprekken lijken beide partijen tot een consensus te kunnen komen die leidt tot realisatie van het stadsrandbos en tot een herorganisatie van het bedrijf. Uitdaging zal hier ook zijn om de nodige buffering, groenscherm te voorzien naar het woonlint toe.

### **C:**

- De milieubelastende bestemming in deelgebied C is op vandaag niet meer aan de orde. Het is interessant op deze plek potenties te creëren voor ondernemingen op schaal van het dorp Lauwe.
- Samen met site A kan op deze manier ruimte geboden worden aan lokale ondernemingen. Er bestaan op vandaag immers veel vragen vanuit ondernemers in Lauwe of met een band met het dorp.



### 3. PLANNINGSCONTEXT

#### 3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN EN AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

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

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

In de afbakening van het stedelijk gebied van Menen en Kortrijk ligt Lauwe op de grens tussen beide. Het gewestelijke RUP afbakening van het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 20 januari 2006. Hierin werd de zone voor uitbreiding van het stadsrandbos afgebakend. (Zie 3.6 inrichtingsplannen stadsrandbos) De afbakening van het provinciale RUP kleinstedelijk gebied van Menen werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 19 maart 2013.

Deelgebied A en C van dit RUP liggen volledig in het buitengebied. Deelgebied B, site Lavaert bevindt zich gedeeltelijk in het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk en grotendeels erbuiten. Het bedrijf Lavaert zelf bevindt zich in het buitengebied, sommige van de activiteiten van het bedrijf bevinden zich in de zone voor uitbreiding van het stadsrandbos.

De doelstellingen van het RSV voor buitengebieden zijn het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van 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 gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

#### 3.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen deelt Lauwe in onder de Leieruimte. Deze ruimte omvat de verstedelijkte Leieband tussen Wervik en Waregem. Aan de deels gekanaliseerde Leie heeft zich vanaf de 19de eeuw en vooral in de naoorlogse periode een sterke economische (industriële) ontwikkeling voorgedaan. De spoorlijn, de autosnelweg E17 en de steenweg N43 (parallele verbindingen tussen Kortrijk en Gent) hebben deze lineaire ontwikkeling versterkt.

De steden Kortrijk, Waregem en Menen hebben een belangrijke verzorgende rol, met Kortrijk als dominant regionaal verzorgingscentrum. Wervik en vooral Wielsbeke kenden ook een sterke groei van bestaande bedrijven tot grootschalige complexen in de open ruimte.

Door deze ontwikkelingen zijn de openheid en de natuurlijke kwaliteiten van de Leievallei systematisch teloorgegaan. Voor de leefbaarheid van deze stedelijke ruimte is het van belang dat er voldoende aandacht gaat naar groene ruimten tussen de aaneengesloten bebouwing. Vanuit deze gedachte dient

ook voldoende ruimte te worden voorzien voor de recreatieve potenties [PRS, ID p. 122]. Voor dit RUP betekent dit concreet de aansluiting van de verschillende bedrijvensites met respectievelijk de omgevende bebouwing, natuurgebied, stadsrandbos.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt de kern Lauwe geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit wordt omschreven als een kern in het buitengebied met een lokale verzorgende rol. Een lokaal bedrijventerrein kan er worden voorzien.

Voor bedrijvigheid worden volgende doelstellingen geformuleerd die in deze context van belang zijn:  
- een kwalitatief en kwantitatief ruimtelijk aanbodbeleid voorzien voor bedrijvigheid.  
Met het hergebruik, inzetten van bestaande bestemde gronden (site A en C) voor verschillende hedendaagse vormen van bedrijvigheid wordt gewerkt aan compactheid en zuinig ruimtegebruik.

In het addendum aan het PRS West-Vlaanderen in 2014 wordt dieper ingegaan op reconversieprojecten: "De meeste reconversies betreffen herbestemmingen naar wonen terwijl andere behoeften niet worden overwogen zoals lokale bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie... Zo is er bijvoorbeeld wel een behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid en komen terreinen voor milieubelastende industrie die goed ontsloten zijn hiervoor wel in aanmerking."

Dit RUP heeft net als doel de reconversie van de bestaande bedrijfssites te doen naar de bestemming/functie waar op vandaag in Lauwe heel veel behoefte aan is: lokale bedrijvigheid.

##### Specifiek voor Site B Lavaert

Het provinciaal structuurplan schrijft voor om bedrijven buiten de bedrijventerreinen te evalueren en te optimaliseren. Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijkt. Deze impact laat zich voelen op drie domeinen: de ruimte, het milieu en het verkeer. Naast deze domeinen van impact spelen ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria een rol bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Een bedrijf dat wil uitbreiden moet geëvalueerd worden volgens deze vier soorten criteria. Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse worden besloten. Zodra kleinere bedrijven grootschalig willen uitbreiden, is in principe herlokalisatie op een bedrijventerrein aangewezen.

[PRS W-VL 4.2.1]

De gemeenten spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven. Daarvoor wordt een lijst met evaluatiecriteria aangereikt, die de gemeenten kunnen verfijnen en aanvullen (zie specifieke beleidskaders).

#### 3.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De stationsomgeving staat in het GRS omschreven als een ruimtelijk element van gemeentelijk niveau.

##### Site A Bramier

Natuurdomein Bramier: "De open terreinen aansluitend op deze leegstaande industriële site worden mee ingezet in functie van natuurontwikkeling die aansluiting vindt met het stadsrandbos. Deze sterke relatie met de open ruimte is eveneens richtinggevend bij de opwaardering van de gehele industriële site."  
[GRS 4.2.3 deelgebied Lauwe]

##### Site B Lavaert

"De gronden van het ontginningsgebied (B) kunnen door het bedrijf Lavaert voor natuurontwikkeling worden ingericht zodat fasegewijs (in functie van de verwerking van gronden) een groenstructuur kan worden uitgebouwd. De putten van het ontginningsgebied worden gebruikt om de gronden te verwerken maar op zo een manier dat de inrichting een landschappelijke meerwaarde voor de omgeving genereert. De activiteiten van het bedrijf Lavaert m.b.t. de tijdelijke opslag blijven gesitueerd ter hoogte van de




## legende

### Aantrekkelijke open ruimte

-  Leievallei
-  Ecologische stapsteen  
Stadsrandbos - Vlaams niveau  
Samainsbos - gemeentelijk niveau
-  Overgangsgedebied tussen de open ruimte  
en het bebouwd gebied
-  Lokaal groen netwerk
-  Relatie Leievallei en  
achterliggende ruimte
-  Open ruimteverbinding  
- Provinciaal niveau
-  Toeristisch - recreatief knooppunt  
Hoeves De Witte + Ter Biest / Biezenveld

### Voorzieningen voor de dorpskern

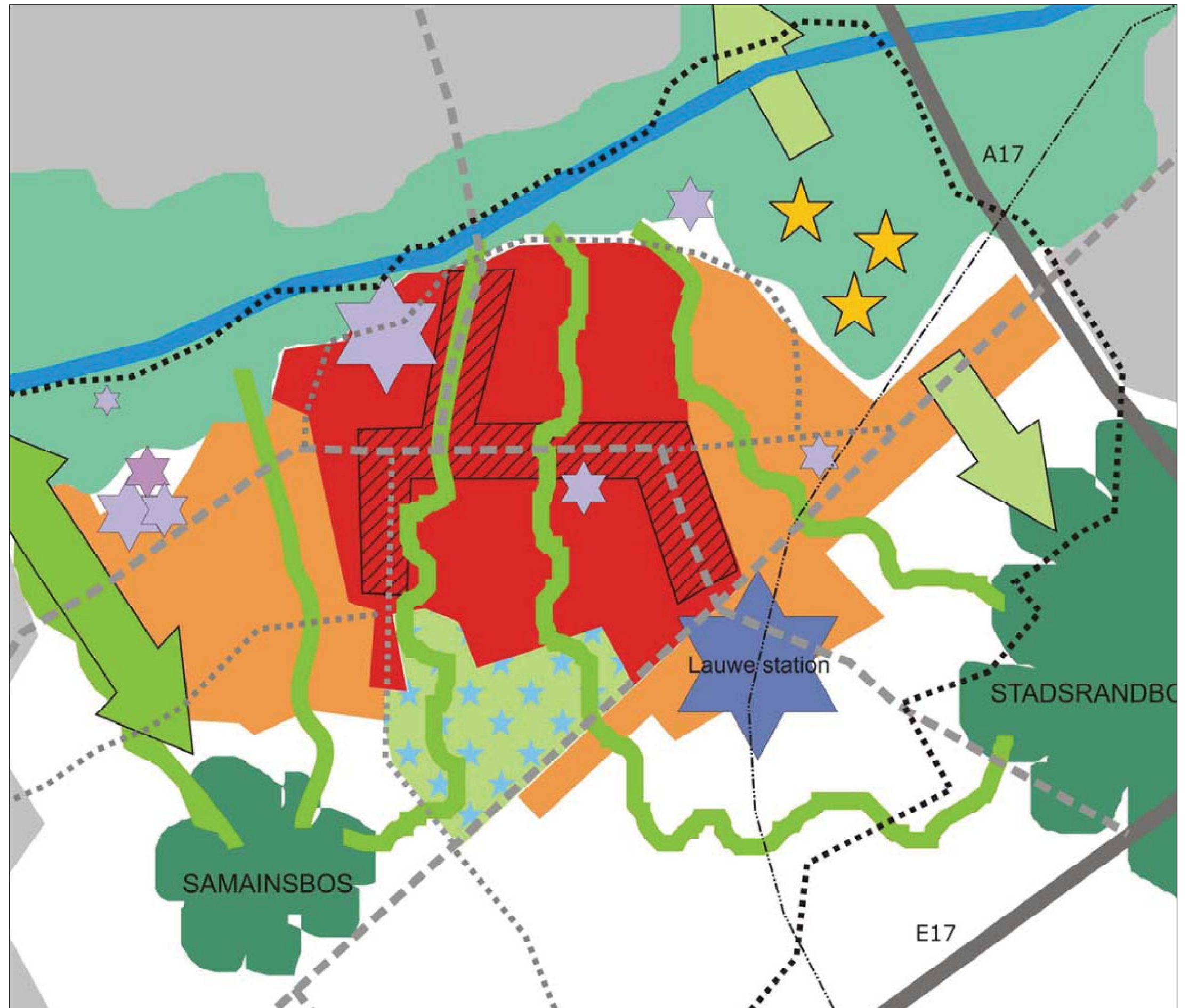
-  Lokaal handelsgebied

### Versterking van de woonomgeving

-  Wonen met hoge densiteit
-  Wonen met lage densiteit

### Verweving van bedrijvigheid in de dorpskern

-  Lokale bedrijvigheid
-  Locatie lokale bedrijvigheid
-  Gemengd strategisch project  
Lauwe station



huidige activiteiten gesitueerd ten oosten van de Aalbeeksesteenweg.”  
[GRS 4.2.3 deelgebied Lauwe]

### 3.4. MOBILITEITSPLAN

In het kader van verkeersveiligheid voorziet de stad Mene in zijn mobiliteitsplan (mei 2012) enkele ingrepen in het openbaar domein in de nabijheid van de sites. Het kruispunt Dronckaertstraat-Spoorwegstraat is een belangrijke schakel in de toegankelijkheid van de twee industriële sites (A en B). Het kruispunt is tegelijkertijd een schakel in openbaar vervoer en een belangrijke schakel in het bovenlokale fietsnetwerk.

Openbaar vervoer

lijn 81 - Kortrijk - Marke - Lauwe - Rekkem

lijn 82 - Kortrijk - Marke - Lauwe - Moorsele

Fietsroutes

De Aalbeeksesteenweg behoort tot het bovenlokaal netwerk van fietsroutes die Lauwe met Aalbeke verbinden. Volgens het mobiliteitsplan van Mene zou de steenweg als het ware een snelweg moeten worden voor fietsers.

### 3.5. WOONPLAN

In het GRS van Mene zijn elementen rond woonbehoefte en woonbeleid opgenomen. Momenteel wordt dit echter herzien in een sectorstudie wonen. Dit proces is lopende.

Op basis van de tussentijdse resultaten blijkt dat het aanbod in Mene voor wonen meer dan voldoende is ten aanzien van behoefte. Ook in Lauwe is er op korte en middellange termijn heel wat aanbod aan wonen, waarbij het project langs de Leie en de Witte Lietaer en (sociale) woonprojecten in woonuitbreidingsgebied de belangrijkste zijn.

Er bestaat dus geen woonbehoefte die kan aanleiding geven tot een herbestemming van de betreffende deelgebieden naar wonen.

### 3.6. INRICHTING STADSRANDBOS

Stadsrandbosbeheerder ANB heeft de ambitie in het gebied om het stadsrandbos uit te breiden als aanvulling op het bestaande Preshoekbos. In de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk werd de zone aangeduid om het stadsrandbos uit te breiden. Ter hoogte van Lauweberg en Kobbe voorziet men om de voormalige ontginningsgebieden te annexeren als stadsrandbos.



## 4. JURIDISCHE TOESTAND

### 4.1. DEELGEBIED A: BRAMIER

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: zone A: <ul style="list-style-type: none"> <li>• milieubelastende industrie</li> <li>• ontginningsgebied met hoofdkleur landbouw</li> <li>• gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut</li> <li>• woongebied</li> </ul>
BPA	nvt
RUP	nvt
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	nvt
Milieuvergunningen	461/1/E/1 461/1/E/1
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	nvt
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	nvt
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'ancien chemin' (Bramierstraat) onderbroken door de spoorweg</li> <li>• 'chemin nr. 10' (Spoorwegstraat)</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	Niet-gecatalogeerde beek (Knokbeek)
VEN-gebied, IVON-gebied	nvt
Herbevestigd agrarisch gebied	nvt
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Bouwverordening Menen
Andere	

## 4.2. DEELGEBIED B: LAVAERT

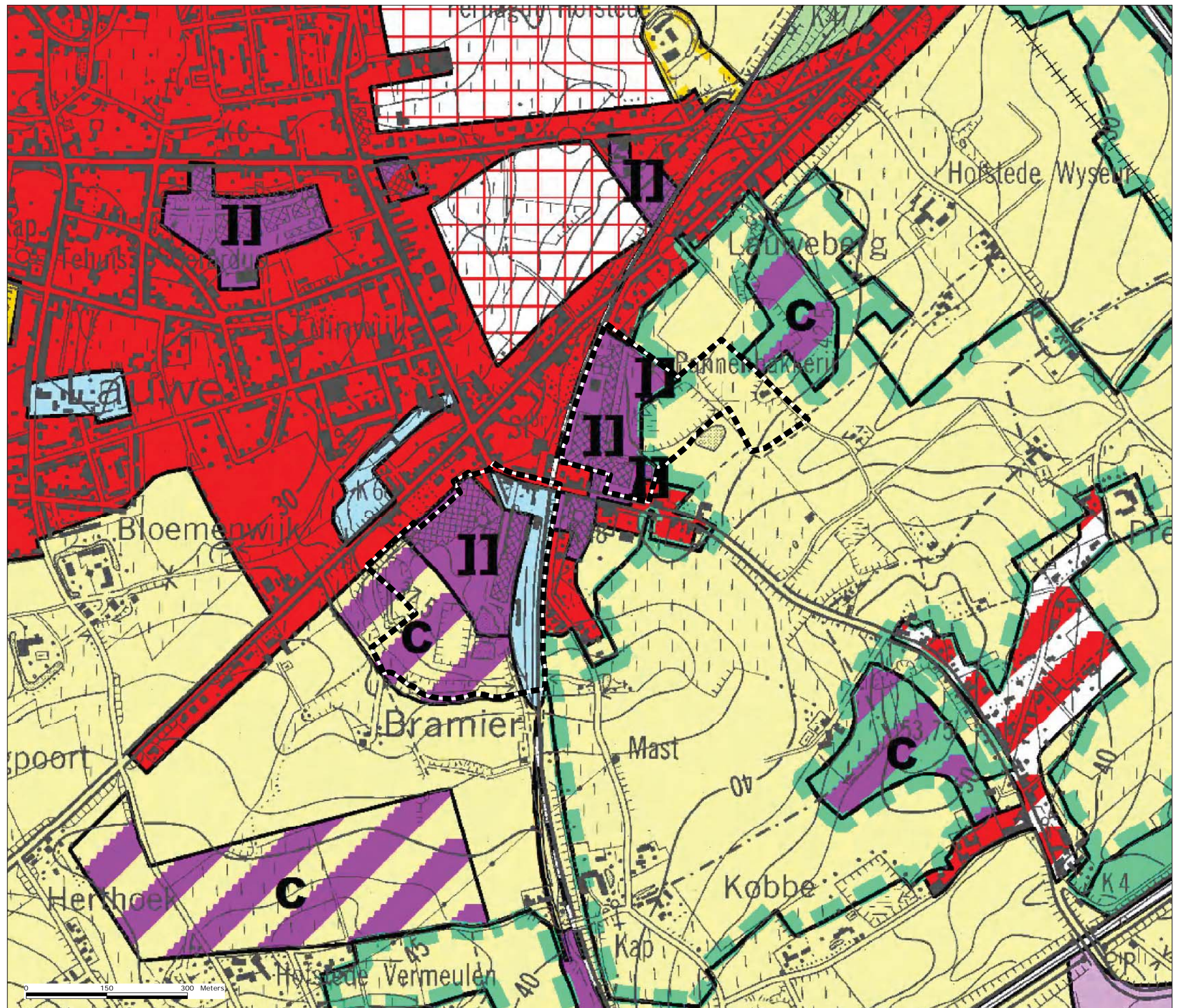
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: zone A: <ul style="list-style-type: none"> <li>• milieubelastende industrie</li> <li>• uitbreidingsgebied bos; grondkleur agrarisch gebied</li> <li>• woongebied</li> </ul>
BPA	nvt
RUP	Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk Regionaalstedelijk gebied Kortrijk
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	nvt
Milieuvergunningen	136/1/A/1 136/1/A/2 136/1/E/1 136/1/E/2 136/1/E/3 136/1/E/4 136/1/E/5 136/1/E/1/B 136/1/E/2/B
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	nvt
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	nvt
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'chemin nr. 4'</li> <li>• 'ancien chemin'</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	Niet-gecatalogeerde beek (Knokbeek)
VEN-gebied, IVON-gebied	nvt
Herbevestigd agrarisch gebied	Regionaal
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Bouwverordening Menen
Andere	

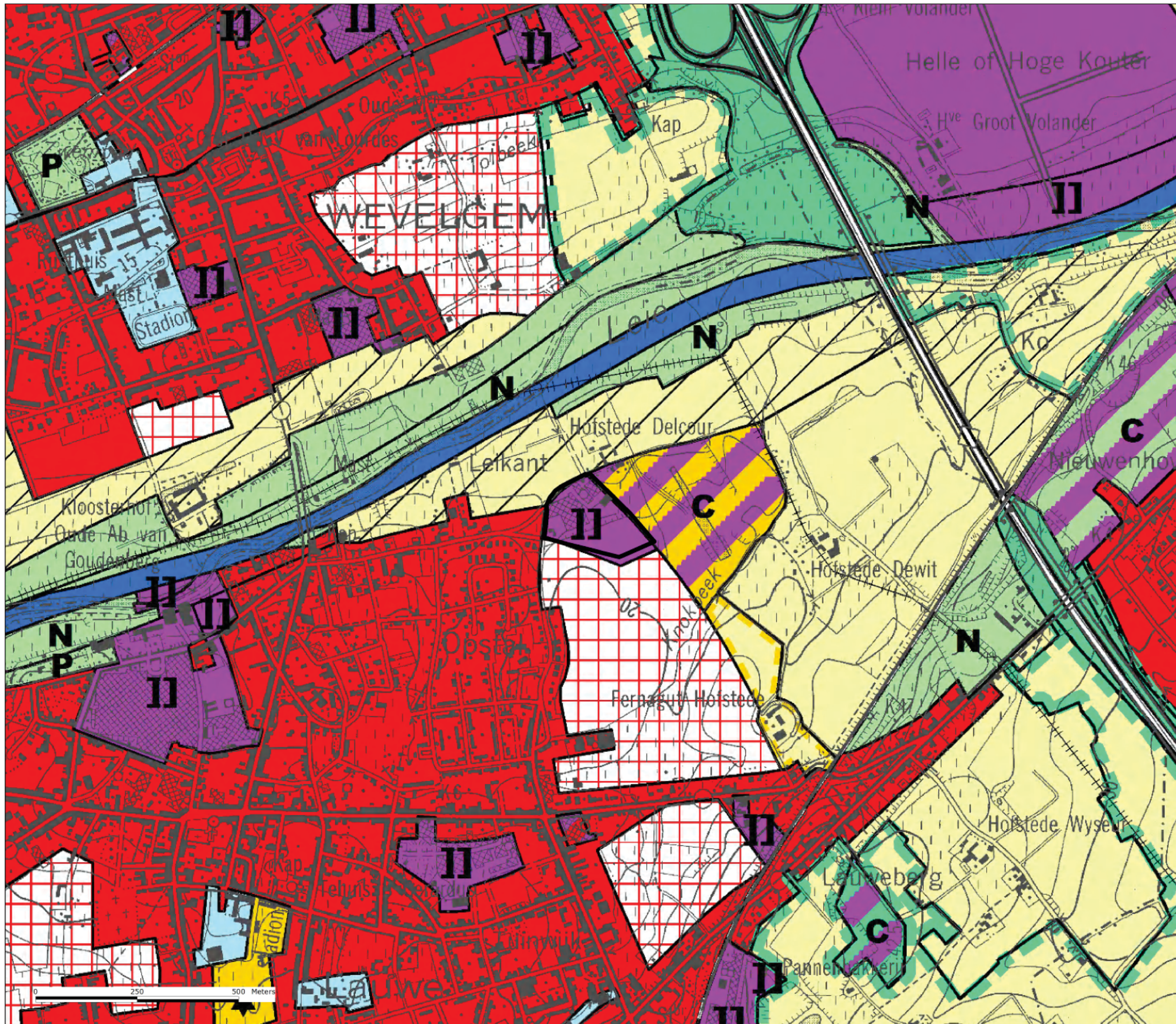
#### 4.3. DEELGEBIED C: TRAPPEN VERSCHAEVE

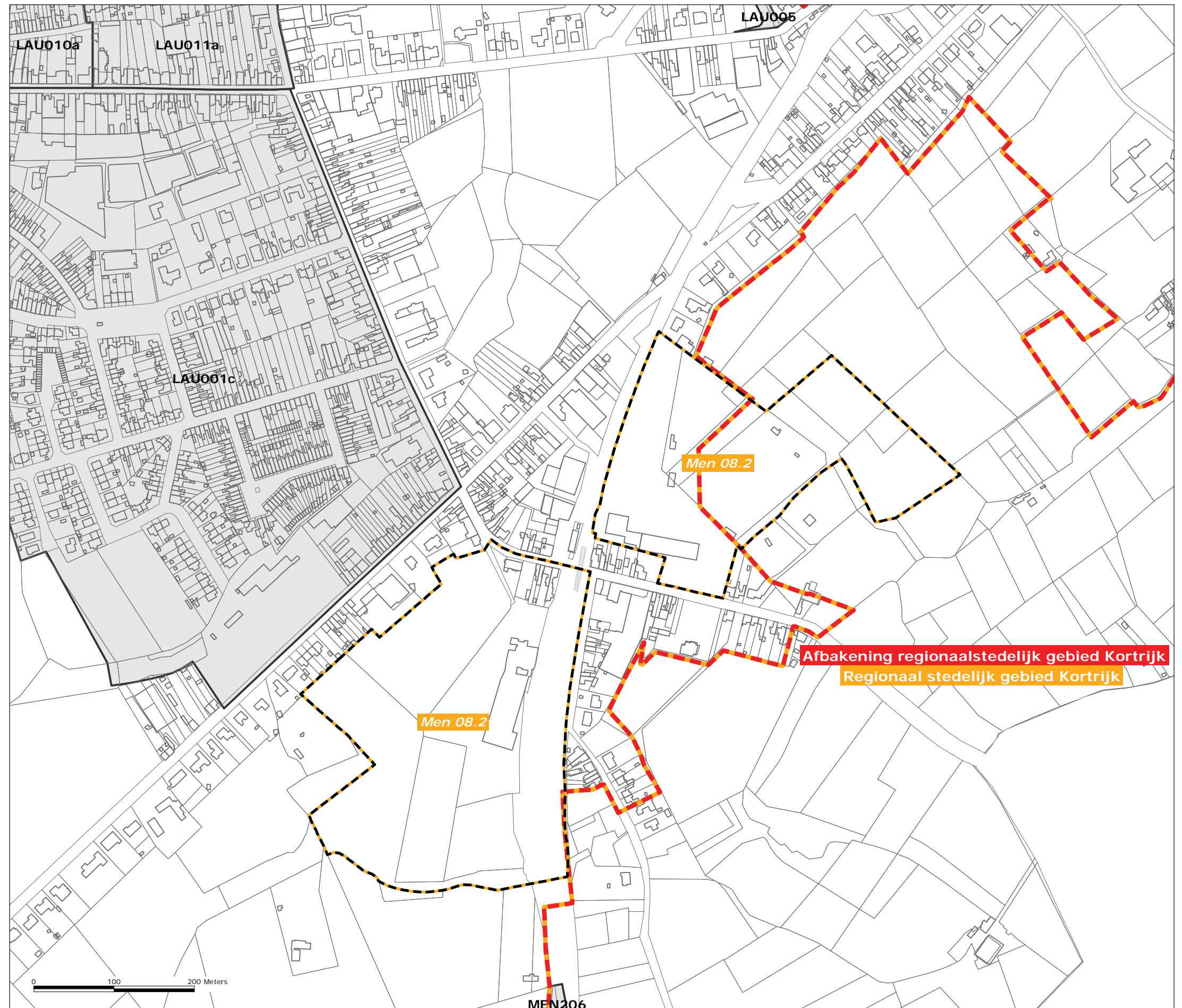
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: zone A: <ul style="list-style-type: none"> <li>• milieubelastende industrie</li> <li>• landschappelijk waardevol agrarisch gebied</li> </ul>
BPA	nvt
RUP	Op de grens met: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leievallei en open-ruimtegebied Kortrijk</li> <li>• Regionaalstedelijk gebied Kortrijk</li> </ul>
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	34027/13259/V/105.359/1 (wordt niet opgegeven)
Milieuvergunningen	34027/1136/1/E/1 34027/1137/1/E/1 34027/573/2/E/1 34027/573/2/E/2 34027/1130/1/E/1
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	nvt
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	nvt
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'chemin nr. 4' (Aalbeeksesteenweg)</li> <li>• 'chemin privé' (Schonekeerstraat)</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	nvt
VEN-gebied, IVON-gebied	nvt Op de grens met: <ul style="list-style-type: none"> <li>• natuurverwevingsgebied</li> </ul>
Herbevestigd agrarisch gebied	nvt op de grens met: <ul style="list-style-type: none"> <li>• grootstedelijk gebied Kortrijk</li> </ul>
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Bouwreglement Menen
Hoogspanning	Hoogspanningsinfrastructuur op 350 m
Andere	

LEGENDE






-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  gebieden voor dagrecreatie
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  uitbreidingsgebied voor bos; grondkleur groengebied
-  uitbreidingsgebied voor bos; grondkleur agrarisch gebied
-  agrarische gebieden
-  agrarische gebieden en gebied met toeristische waarde
-  milieubelastende industrieën
-  transportzone
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  ontginningsgebieden; grondkleur bosgebied
-  ontginningsgebieden; grondkleur agrarisch gebied
-  bestaande autosnelwegen
-  bestaande spoorwegen
-  aan te leggen spoorwegen
-  aan te leggen afzonderlijke leidingen







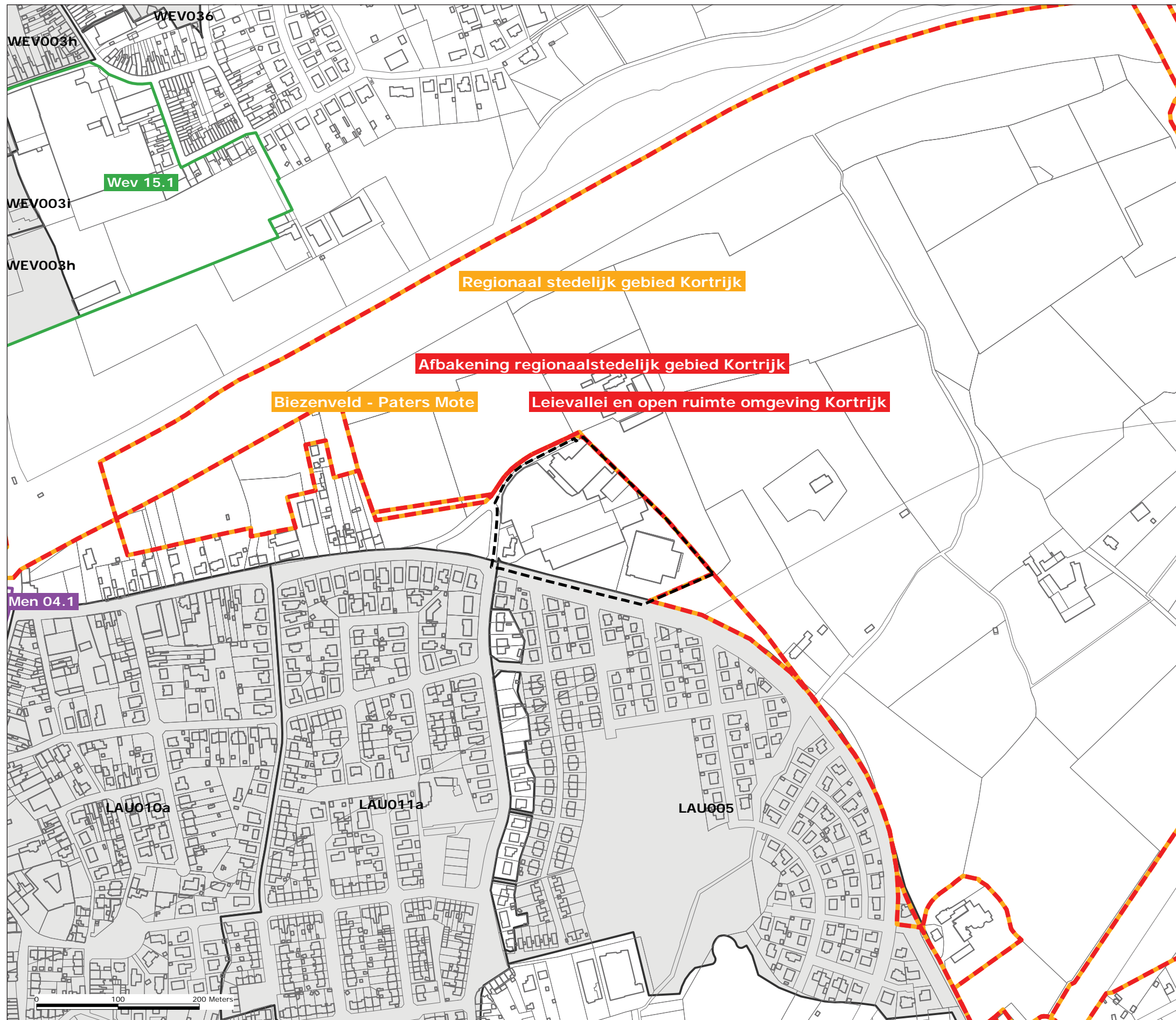
LEGENDE

-  plangebied
  
- RUP's**
-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden
  
- BPA's**
-  MB of KB

Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk  
 Regionaal stedelijk gebied Kortrijk





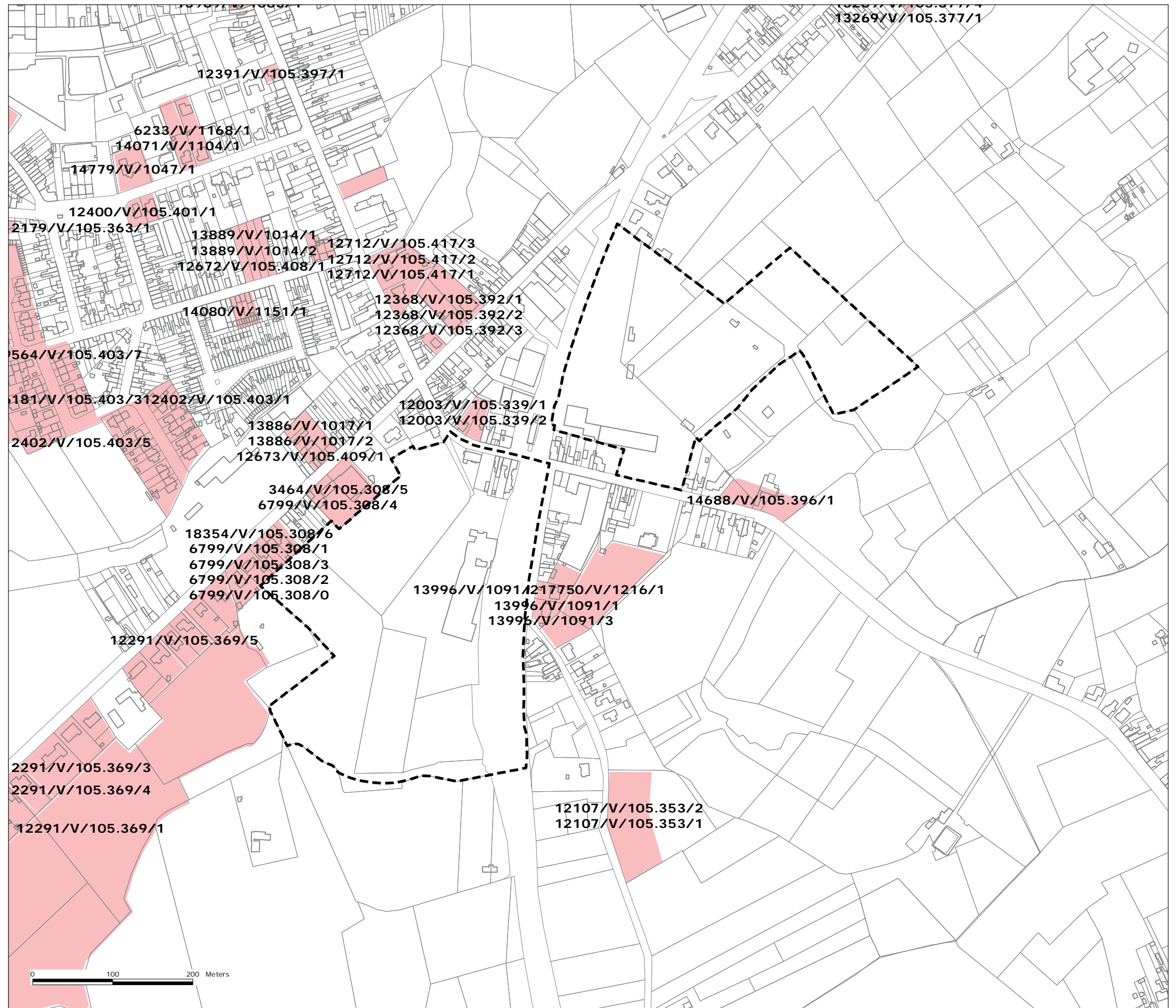


BPA OF RUP


LEGENDE

-  plangebied
  
- RUP's**
-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - besluit
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden
  
- BPA's**
-  MB of KB



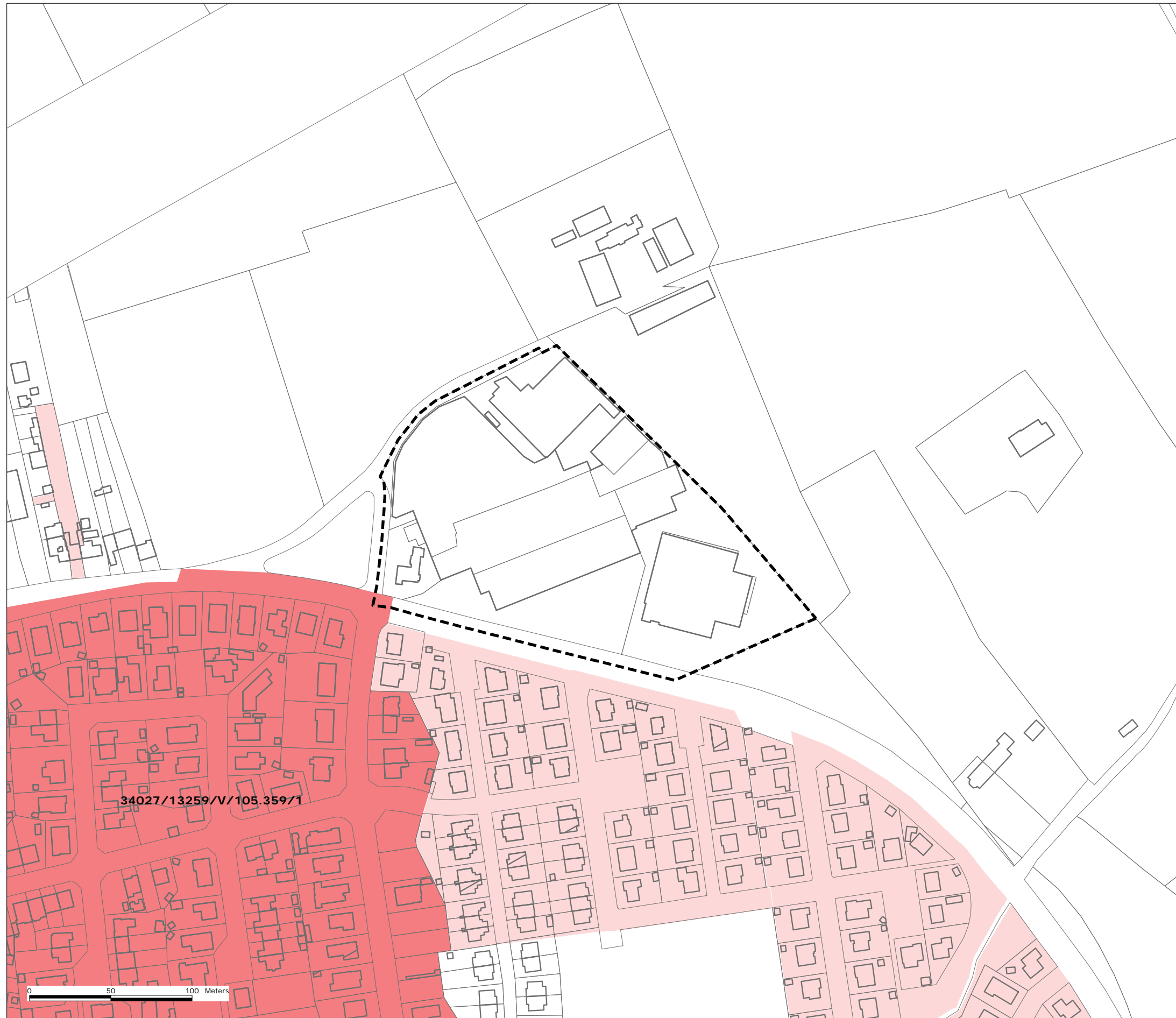


LEGENDE

 plangebied




0 100 200 Meters



34027/13259/V/105.359/1


LEGENDE

 plangebied





LEGENDE

 plangebied





LEGENDE

 plangebied

## 5. PLANNINGSOPTIES

### 5.1. DEELGEBIED A: SITE NOVOBLOCK – BRAMIER

Het onderstaande ontwerp onderzoek ontluikt de opties en troeven van de site zoals uitgewerkt en voorgesteld tijdens de ontwerpworkshop van 16 tot 20 maart 2015, een initiatief in opdracht van de Stad Menen waarbij de verschillende actoren geraadpleegd werden om input te geven. De voorschriften van het RUP zijn op basis van dit kader neergeschreven.

#### 5.1.1. Huidige activiteit

De voormalige site Novoblock bood ruimte aan twee grote bedrijven; een voormalige dakpannenfabriek (Novoblock) en een tegelfabriek (Holcim). Bij de tegelfabriek hoorden ook enkele bezinkingsbekkens waar duizenden ton kalkslib werd opgeslagen afkomstig van het polijsten van de tegels.

Op beide terreinen hebben verschillende activiteiten/bedrijven (Novobloc, Holcim, Bramier...) gehuist doorheen de jaren:

1920-1930 steenbakkerij

1945-1971 gewelvenfabriek

1971-2003 betonfabriek

Sinds 2004 zijn de activiteiten op deze terreinen volledig stopgezet, de gebouwen werden afgebroken en de gronden gesaneerd in 2008. De site werd door de stad aangekocht om te herontwikkelen.

#### 5.1.2. Planningsopties

- De bestemming van milieubelastende industrie is niet meer aan de orde. De stad Menen krijgt veel vragen voor vestiging, (her)lokalisatie van lokale kleinere bedrijven.
- Het zuidelijk deel is bestemd als ontginningsgebied. De vroegere bedrijven hebben deze site ontgonnen en ook gebruikt als opslag van reststoffen bij hun productieproces. Een tijd geleden werd het zuidelijke stuk door natuurpunt in beheer genomen. Op vandaag bestaat er een bijzonder waardevol en unieke biotoop. Het is de bedoeling deze functie te bestendigen en de natuurbestemming juridische zekerheid te bieden.
- Enkele huizen langs de Stationstraat bevinden zich in een historisch gegroeide zone voor openbaar nut. De omzetting naar een gemengde woonzone is hier aan de orde om de situatie van de zonevreemde woningen aan de realiteit aan te passen.
- De site Novoblock wensen we te ontwikkelen als deel van het dorpsweefsel van Lauwe. Dit vraagt om een goede inpassing en overgang. Hiervoor is het wenselijk bij de toegang een kleine korrel met woonfunctie te creëren.

#### 5.1.3. Programmatorische vragen

Het stadsbestuur heeft de ambitie om van deze site een duurzaam lokaal bedrijventerrein te maken. De vraag naar KMO-bedrijfsruimte is groot. Het vroegere alternatief als gemengd woonproject werd verlaten aangezien een grote herontwikkeling in het centrum van Lauwe de woningbehoefte heeft ingevuld.

De site ligt vandaag als een geïsoleerde vlek, ongekend door de omwonenden, tussen de kern van Lauwe en het open-ruimtegebied. De site heeft een groot potentieel om een poort te zijn voor zowel economie als voor recreatieve routes en het natuurdomein.



#### 5.1.4. Visie en ruimtelijke concepten

De visie voor de inrichting berust daarom voornamelijk op verweving en relatie met zijn omgeving (zie schema's aan de rechterkant):

- Verweving van omgeving en bedrijventerrein door te werken aan de relatie met de bebouwing.
- Verweving van functionele en recreatieve fietsnetwerken: fijnmazige doorsteken.
- Verweven van natuur op het nieuwe bedrijventerrein: groene vingers op het bedrijventerrein en verbindingen voor traag verkeer tussen beiden.
- Verweven van water: aanwenden van noodzakelijke waterbuffering van bedrijventerrein voor de ontwikkeling van watterrijke natuur langs de Knokbeek. Opgelegde waterbuffer in bedrijventerrein en natuurinrichting.
- Verweven van publiek domein rond stationsomgeving met de overgangzone zodanig dat een netwerk van kleine doorsteken naar horecagelegenheden beschikbaar is voor werknemers.

#### 5.1.5. Componenten van het plan

Aan de hand van een ontwerpweek begin 2015 werd een inrichtingsplan opgemaakt die de basis vormt voor dit deelgebied van het RUP.

Het inrichtingsplan met zijn componenten wordt hieronder bondig toegelicht.

- groene vingers:

Op het inrichtingsplan (zie p. 32) benadrukken de groene vingers dat de natuur binnenloopt in het bedrijventerrein. Er wordt gestreefd naar een maximalisatie van groenelementen en een optimalisatie van ruimtegebruik door infrastructuur en gebouwen.

- randen en omgeving

Om aan te sluiten bij de randen rondom worden kleinschaligere bedrijven gesitueerd in de rand naar de Dronckaertstraat toe. De achterzijde van de bedrijven ligt er op een plateau dat 6 m lager in de tuinen van de woningen landt. Om een kwalitatief zicht voor de woningen te blijven garanderen, is het van belang om de bouwhoogte te beperken tot max 6 m (zie snede p. 32).

In de andere gedeelten van het bedrijventerrein (kant van de spoorweg) kunnen middelgrote bedrijven gesitueerd worden zodanig dat de schaal aansluit bij het architecturale verleden van de site. Hier wordt ook een variatie in bouwhoogte toegelaten om een monumentaal en divers beeld op te roepen. Er wordt geen maximale bouwhoogte opgelegd aangezien er geen naaste bebouwing aanwezig is, enkel de spoorweg.

- centrale groene as en groenbuffer

De groene as bestaat uit voorstroken van de bedrijventerreinen die gemaximaliseerd kunnen worden door het koppelen van bedrijven en het optimaliseren van ruimtegebruik. Deze voorstroken moeten ook ecologisch waardevolle stroken worden. Hiervoor is een extensief beheer aan de orde. Hoge grassen, bloemrijke plantensoorten met enkele solitaire bomen kunnen plaats bieden aan een rijke biodiversiteit op het bedrijventerrein. Dit dient nader te worden uitgewerkt in nauw overleg met natuurpunt in functie van de relatie met het natuurdomein in het zuidelijk deel. De bedrijven kunnen, indien gewenst, een strook tegen hun gebouw aan maaien. Zie referenties hieronder links.

De gevels van de twee uiterste bedrijven die tegen het natuurdomein aanliggen staan reeds half ingewerkt in de groenbuffer. De groenbuffer kan vorm gegeven worden als een brede lage haag zodanig dat het zicht naar het natuurdomein niet onderbroken wordt. De gevels zelf zouden idealiter ook een ecologische functie toebedeeld krijgen. Enerzijds is dit belangrijk in functie van de beeldkwaliteit, maar ook een effectieve ecologische meerwaarde van de gevel kan de integratie tussen bedrijventerrein en natuurdomein bevorderen. Zie het referentiebeeld links.

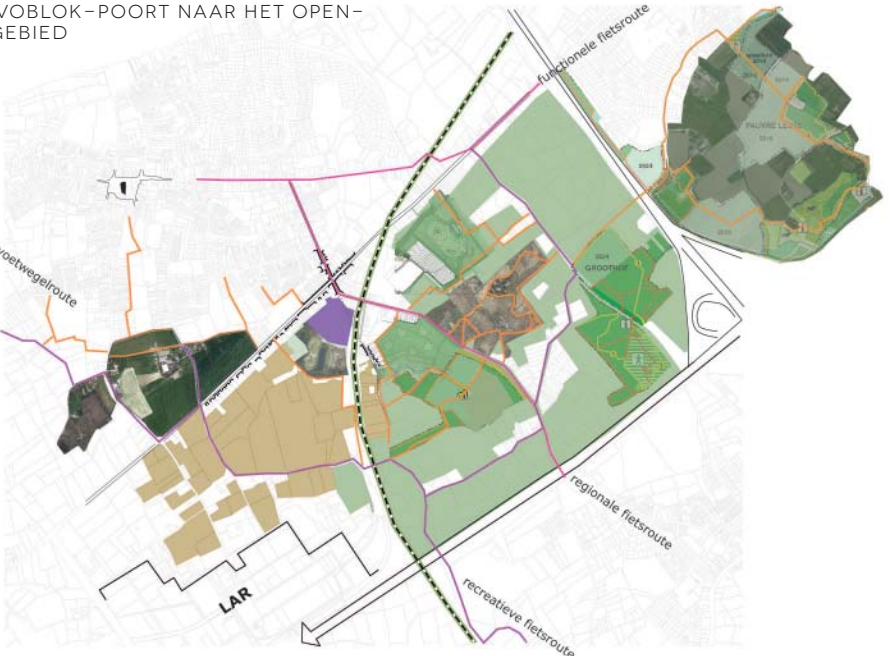
SITE NOVOBLOK-GEÏSOLEERDE ENCLAVES



SITE NOVOBLOK-POTENTIELE SCHAKEL IN RECREATIEVE NETWERKEN

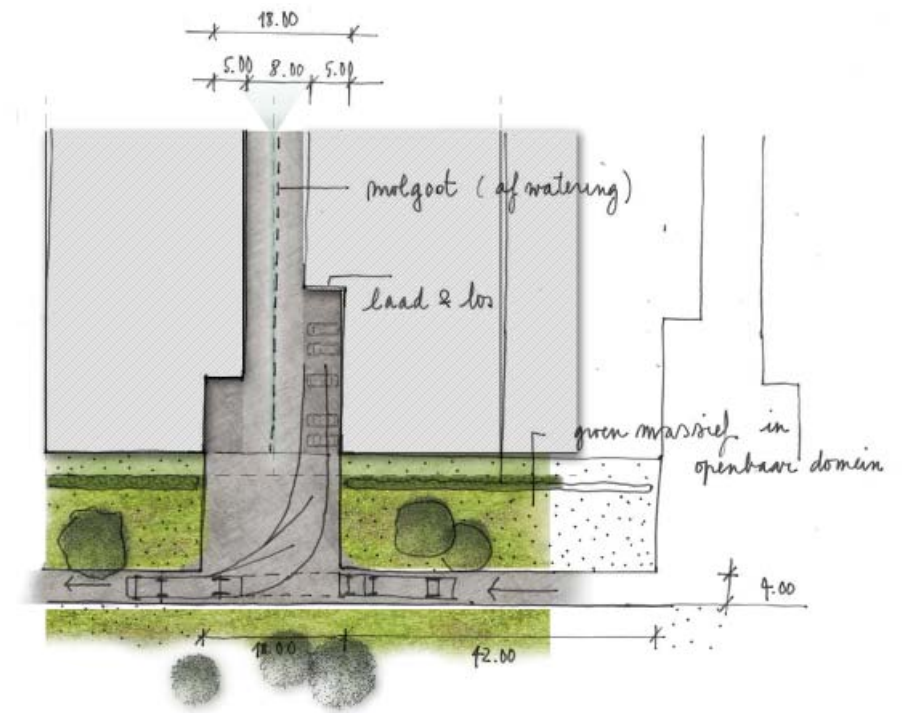


SITE NOVOBLOK-POORT NAAR HET OPEN-RUIMTEGEBIED



SITE NOVOBLOK-OPTIMALISATIE RUIMTEGEBRUIK

- optimalisatie ruimtegebruik:  
De voorkeur gaat uit naar gekoppelde bedrijfsgebouwen zodanig dat infrastructuur kan gekoppeld worden en de afstand tussen twee gedeelde inritten kan gemaximaliseerd worden. Verder gedetailleerd onderzoek is echter nodig met betrekking tot bochtstralen (zie principeschets hieronder).





- bufferbekken
- bruggetje voor wandelaars
- - - fiets- en wandelpad
- - - pad uitsluitend voor wandelaars
- waterafvoer via open gracht
- - - bestaande voetwegel
- ondoordringbaar buffergroen
- herinrichting beekvallei
- herinrichting verlaten spoor



0 50 100 Meters





- toegang tot bedrijventerrein

De toegang van het bedrijventerrein bevindt zich in een bocht van de Spoorwegstraat, hier sluit de Bramierstraat aan (een oude buurtweg) die met een steile helling naar de vroegere site leidde. Het vroegere tracé van deze weg werd door het spoor onderbroken en verlegd naar de recentere Stationsstraat en de spoorovergang. De Bramierstraat wordt in het ontwerp verlegd om de helling geleidelijker te kunnen opvangen én om de hoek te vergroten tussen Bramierstraat en Spoorwegstraat zodanig dat dit een veiliger kruispunt wordt. Bovendien ontstaat hiermee een duidelijker ondergeschikt ruimtelijk ervaren van de toegang naar het bedrijventerrein/natuurdomein ten aanzien van de Stationsstraat.

Deze beweging maakt ruimte voor de uitbouw van de tuin van het huis op de oostelijke hoek. En kan een extra woning de westelijke hoek afwerken. Zie schema op de volgende pagina.

- toegang bedrijventerrein en natuurdomein

Wanneer men de Bramierstraat dan verder inrijdt, zal men een driehoekig pleintje aantreffen op de rechterzijde en een kleine parking (max 15 plaatsen) op de linkerzijde. Op het pleintje kan een infobord staan met uitleg over het natuurdomein, de plek is een trefpunt voor wandelaars of groepen die het natuurdomein willen bezoeken. Op deze manier wil het ontwerp de start van de ecologische route helemaal binnentrekken in het bedrijventerrein. Het is ook de meest toegankelijke locatie, vlakbij de bushalte op de Spoorwegstraat en plaats voor parkeren. De parking maakt deel uit van de groene buffer, naast een groenscherm rondom zullen ook grastegels en bomen zorgen voor het groen karakter van de parking (zie ook schema's rechts).

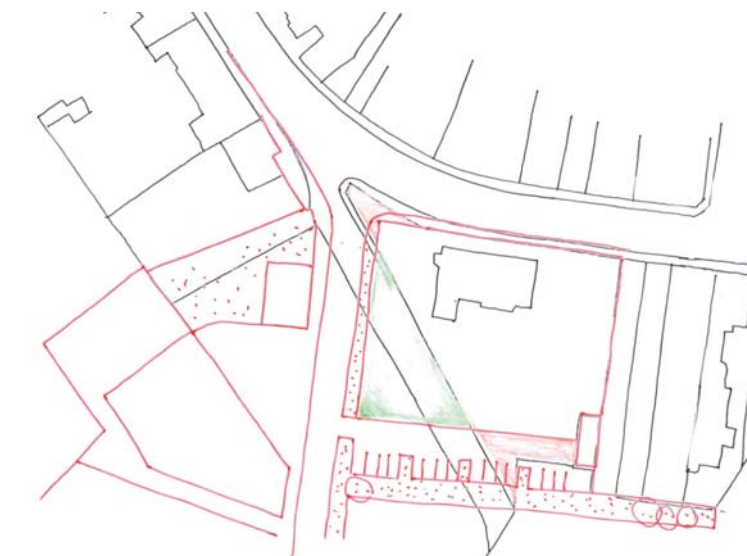
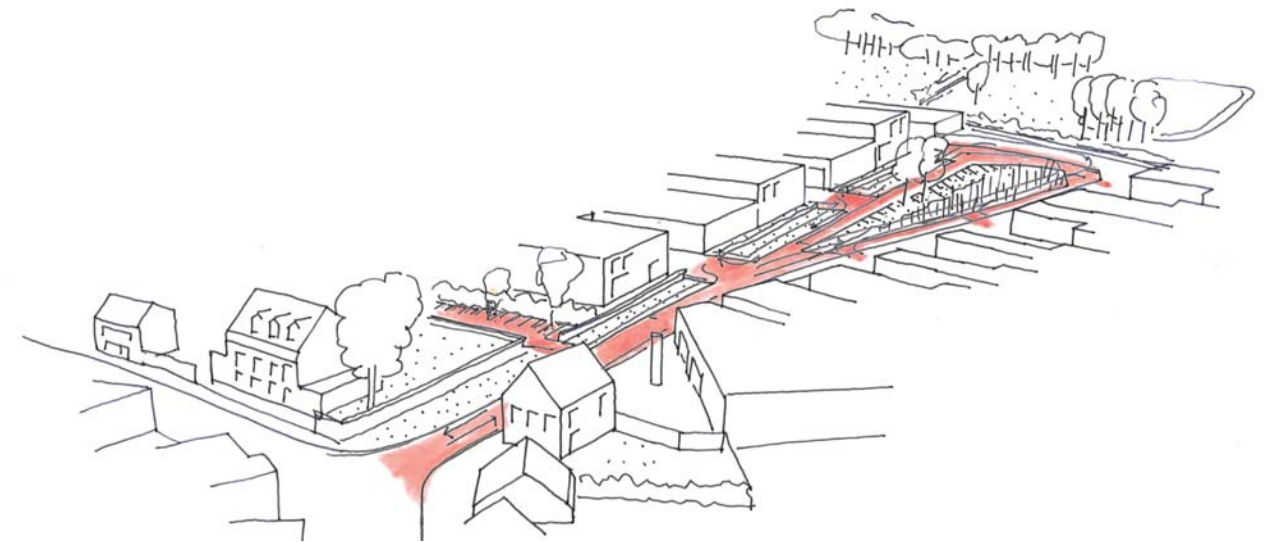
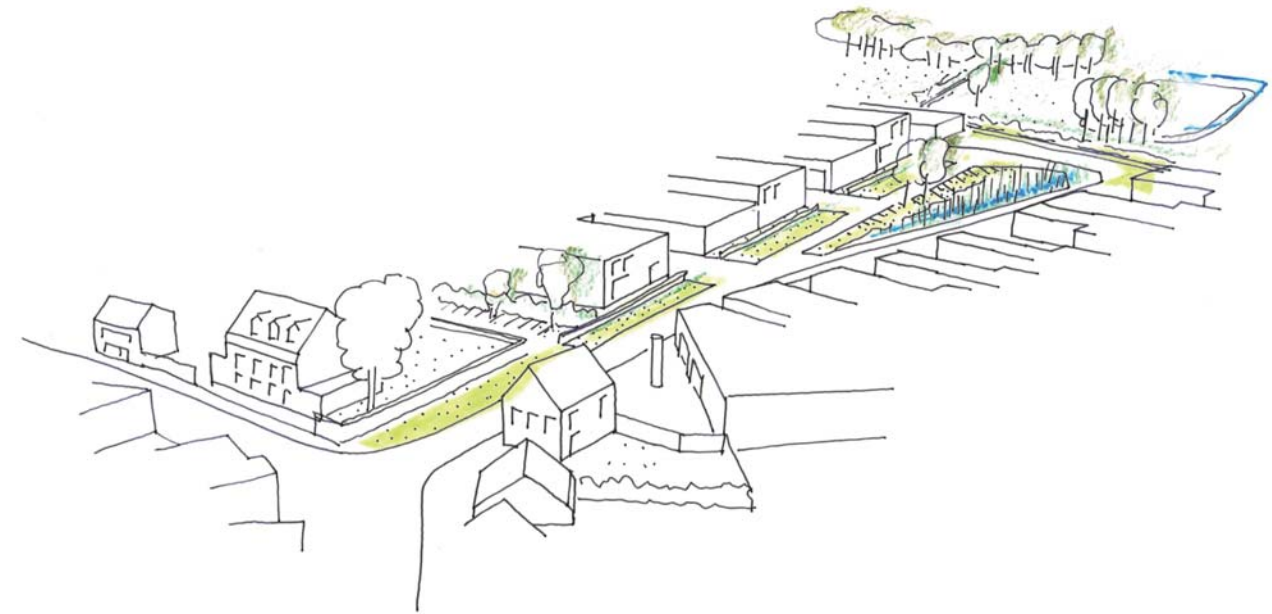
- padenstructuur en oude spoorwegberm

De padenstructuur wil het natuurdomein en de achtergelegen open ruimte ontsluiten voor de omwonenden en recreatieve passanten door het bedrijventerrein. Enerzijds is er een breed fietspad dat vanaf de Stationsstraat, de toegang van de site Novoblock, langs de centrale as naar het natuurdomein leidt. Anderzijds wordt er aangestuurd op een fiets- en wandelpad vanaf de Dronckaertstraat dat op de grens tussen bedrijventerrein en natuurdomein bij het eerste pad aansluit. Hiervoor zou een deel van een bestaand onbebouwd lot langs de Dronckaertstraat kunnen worden ingezet. Het resterende perceel blijft bebouwbaar om de aanpalende driegevelwoning te optimaliseren.

In het verdere verloop splitst het pad zich uit in twee trajecten. Enerzijds loopt het voor fietsers (mede voor voetgangers) door rond het natuurdomein over de oude spoorwegberm tot bij de Knokbeek. Anderzijds kan er een wandelpad komen dat, mits beperkte impact, door het natuurdomein loopt, zonder evenwel toegang te geven tot het natuurdomein. Het wandelpad kan aangesloten worden door middel van een bruggetje op de voetwegel dat tussen het landbouwgebied en het natuurdomein loopt (zie referentiebeelden onderaan). Om de toegang te verhinderen maar toch zicht te geven op het natuurdomein, is een intelligente vorm van afscheiding nodig, bijvoorbeeld een brede haag. In het belang van de natuurontwikkeling is het mogelijk dat het pad bepaalde perioden van het jaar (broedperiode) niet toegankelijk zal zijn voor het publiek. Op die momenten is het permanent toegankelijke fietspad over de oude spoorwegberm een goed alternatief (zie schema inrichtingsplan p. 32).



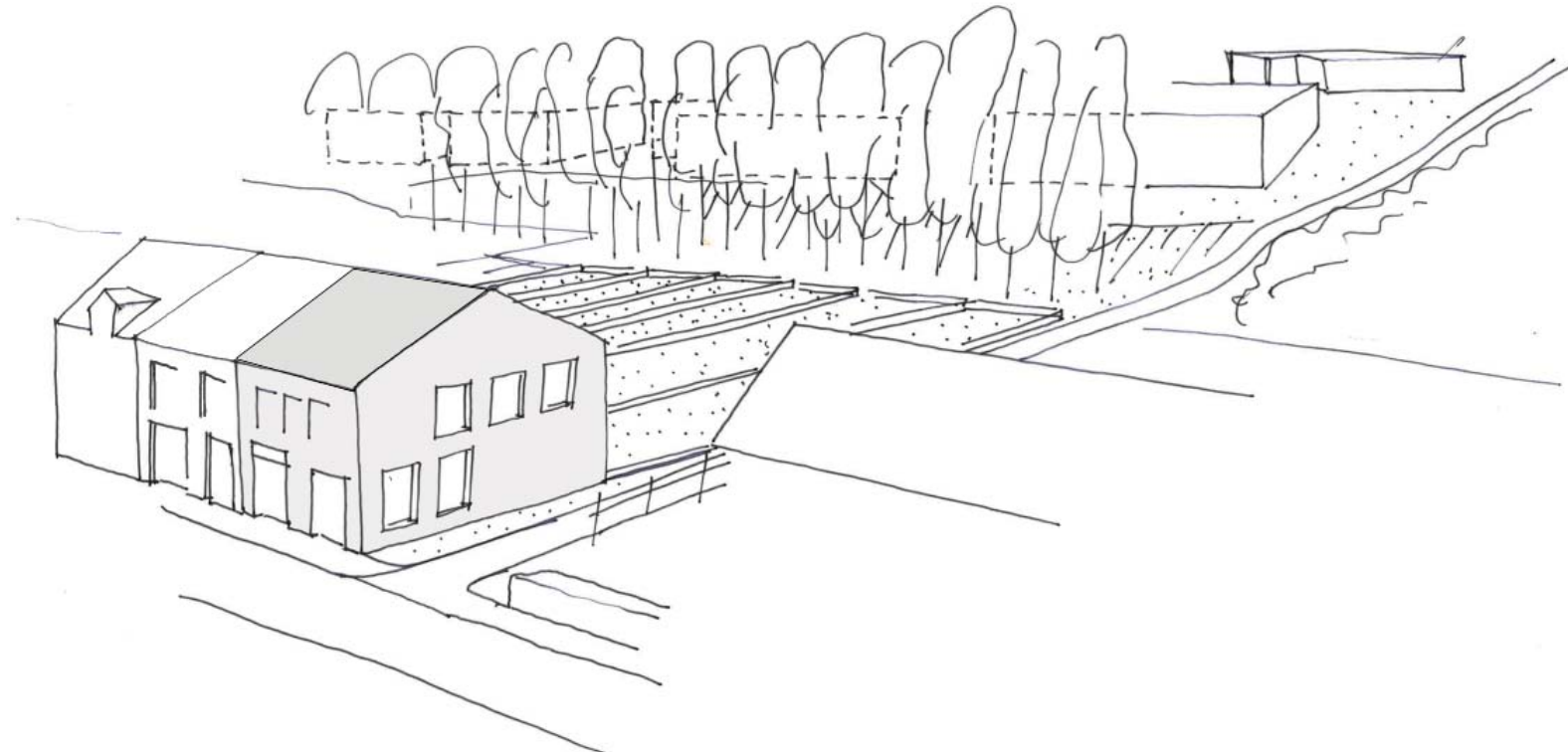
SITE NOVOBLOK - GROENE AS ALS STRUCTUREEREND ELEMENT VOOR BINNENGEBIED, INTERNE CIRCULATIE EN LINK NAAR NATUURDOMEIN



RECHTTREKKEN BRAMIERSTRAAT EN TUIN

Onderzoek moet uitmaken of het mogelijk is om de Bramierstraat recht te trekken in samenspraak met de eigenaar van de eigendom aan de Spoorwegstraat. Enkel via een grondenruil kan de rechtekking doorgevoerd worden. Aansluitend achter de tuin zal een groenscherm het zicht gewaarborgd blijven vanuit de woning. Achter het groenscherm is er ruimte voor extra parkeerplaatsen in het groen. De buffer loopt door richting de spoorweg om de hoek te maken rond het café Baskuul en aan te sluiten op het openbaar domein van het Stationsplein.

De andere hoek van de Bramierstraat die de toegang vormt tot het bedrijventerrein krijgt een extra woning om het straatbeeld van de Stationsstraat af te werken.



- waterbuffering en de Knokbeek

De afwatering van de bedrijven gebeurt aan de hand van bovengrondse goten en grachten. De bestaande plateaus worden bij de nivellering van het westelijk deel van het terrein lichtelijk aangepast om naar het binnengebied te kunnen afwateren. Het bekken biedt de kans voor de ontwikkeling van een ecologische waarde in samenhang met water (natte natuur), maar zorgt ook voor eventuele infiltratie. De overloop van het bekken mag echter niet terecht komen in de poelen van het natuurdomein omwille van de benodigde waterkwaliteit die voor specifieke natuurwaarden zorgt. Daarom kan worden onderzocht of een ondergrondse afvoer de overloop van het bekken richting een bestaande gracht kan gevoerd worden alvorens in de knokbeek terecht te komen.

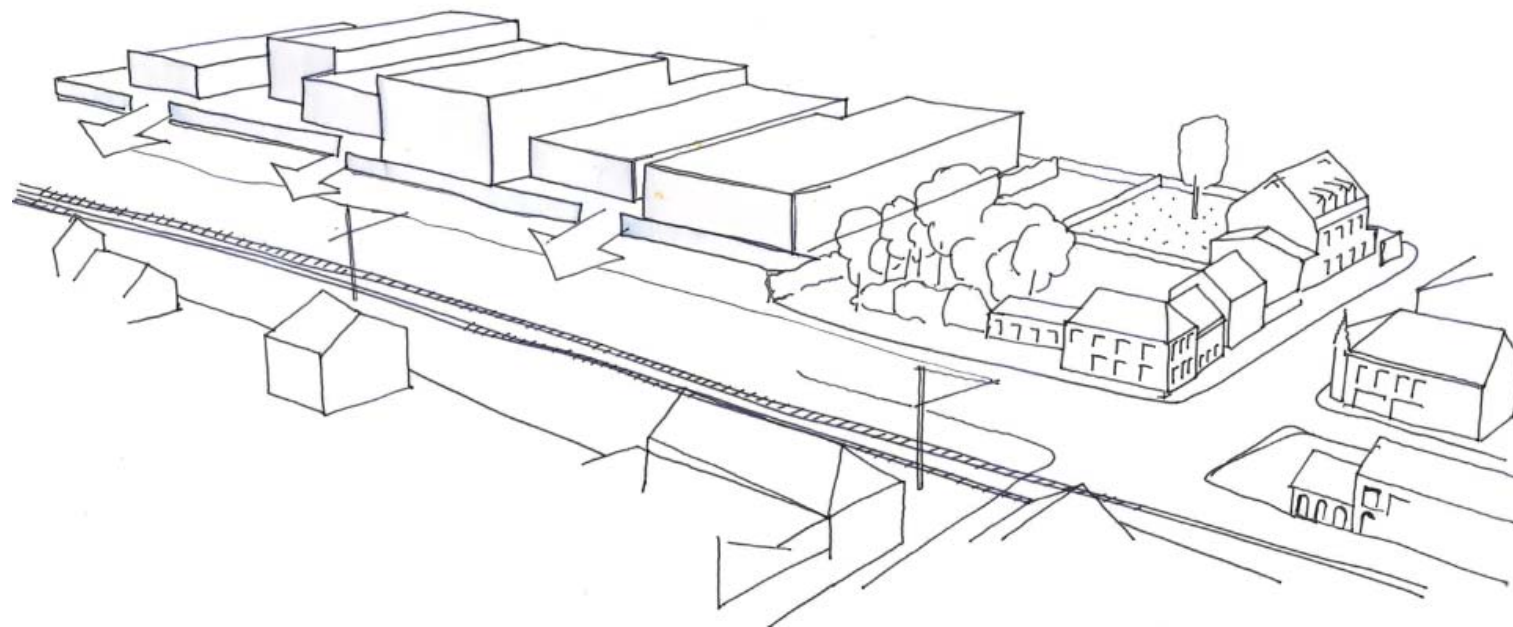
Aan de kant van de sporen is ook een bovengrondse afwateringsgoot mogelijk die langs het fietspad naar de beek kan lopen (zie schema op de rechterpagina).

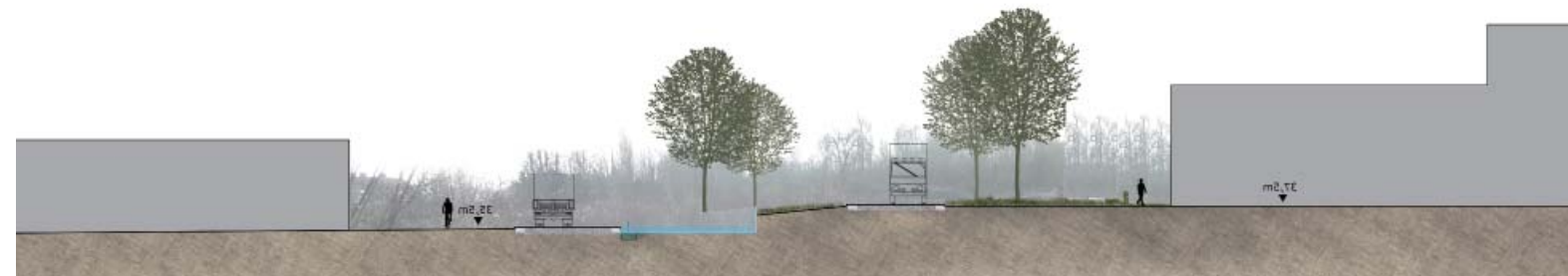
In de vallei van de Knokbeek zelf, die ook eigendom is van de Stad Menen kan een verbreding van de oevers voor extra waterbuffering voorzien. Dit kan tegelijkertijd de biodiversiteit in de beek verhogen, een groter wateroppervlak zichtbaar maken (vandaag is de beek overgroeid met bramen en niet zichtbaar) en de beek zelf terug meer op een natuurlijke wijze laten meanderen.

In verder technisch onderzoek (microreliëf, bodemgesteldheid...) moet de haalbaarheid van deze opties worden onderzocht.

- beeldkwaliteit achterkanten bedrijven aan spoorweg

Aangezien de spoorzijde van het bedrijventerrein een zichtlocatie is vanop het stationsplein is een kwalitatief zicht gewenst. Om de link te leggen met de fabrieksgebouwen uit het verleden wordt er gestreefd naar variatie in gevels zowel in hoogtes als in breedtes. Een uniforme begrenzing is nodig (muur, haag of dergelijke) en moet verder worden onderzocht (zie schema hiernaast). Een secundaire ontsluiting voor de bedrijven langs het spoor blijft eventueel mogelijk.





## 5.2. DEELGEBIED B: SITE LAVAERT

### 5.2.1. Huidige activiteit

Lavaert-Lavatra is een recuperatiebedrijf voor groenafval en diverse afvalstoffen en gronden, afkomstig van de bouwsector (beschikt hiertoe over een milieuvergunning klasse 1). Er zijn twee exploitatiebedrijven actief: de zusterbedrijven BVBA Lavaert en NV Lavatra. Men beschikt over kantoren (administratief te Rekkem, werktechnisch te Lauwe), sorteerinrichting, recuperatiebedrijf en compostering (Lauwe), sorteerinrichting, recuperatiebedrijf en compostering (Moeskroen).

Het bedrijf is er ontstaan in 1985 door de aankoop van een site, eigendom van het voormalige bedrijf NV Pottelberg. De firma Lavaert heeft hier een gestage groei gekend, waarbij percelen in eigendom dienden te worden gebruikt, uit louter plaatsgebrek. Het bedrijf beschikt ook over andere locaties waar actief wordt gewerkt (Moeskroen, Rekkem). De site Rekkem is de aanvankelijke locatie voor de loonwerkactiviteiten en de stalling van het bedrijfsmaterieel.

De site te Lauwe is gelegen op de rand van de bebouwing tegen de spoorlijn, palend aan het Stadsrandbos. Aan de overkant van de straat bevinden zich een garagewerkplaats en een aannemer (in de oude gebouwen van de brouwerij). Het grootste deel van het bedrijf is wel degelijk gelegen in een zone voor milieubelastende industrie. Een kleiner, maar daarom niet onbelangrijk deel, van het bedrijf is zonevreemd maar wel vergund.

Het bedrijf heeft een goede verstandhouding met de omwonenden. In geval van aanvraag van een milieuvergunning zijn er de gebruikelijke communicatiemiddelen met de omwonenden. Verder zijn er goede persoonlijke contacten met de omwonenden.

Het bedrijf behandelt voornamelijk inerte afvalstoffen. De compostering is wel potentieel geurproducerend, maar de vergunde site is gelegen op behoorlijke afstand van de woningen (meer dan 190 meter van de meest nabije woning). Er wordt rekening gehouden met de windrichting alvorens in de compost te werken. Wat stof betreft: er werd een wielwasinstallatie geïnstalleerd zodat modder niet langer rondgereden wordt. Dit voorkomt stofhinder door gedroogde modder.

Het bedrijf heeft verschillende ontginningsgebieden uitgebaat in de omgeving die gelegen zijn in zone voor bosuitbreiding. Deze zones werden na de exploitatie overgedragen aan het Agentschap Natuur en Bos om het stadsrandbos van Kortrijk verder uit te breiden. Het bedrijf Lavaert heeft een overeenkomst met ANB om bij overdracht de reliëfwijzigingen door te voeren.

### 5.2.2. Personeel en openingsuren

De openingsuren zijn van maandag tot vrijdag van 7u 's morgens tot 18u 's avonds. Het bedrijf is in het weekend niet werkzaam.

Er worden momenteel door NV Lavatra 11 werknemers tewerkgesteld, nl. 4 bedienden en 7 arbeiders. Er worden momenteel door BVBA Lavaert 12 werknemers tewerkgesteld, nl. 2 bedienden en 10 arbeiders. Op de site zelf zijn 4 arbeiders en 2 bedienden actief.

### 5.2.3. Programmatorische vragen

Op heden is het bedrijf in groei. Het deel dat volgens het gewestplan gelegen is in een gebied voor milieubelastende industrie, is volledig ingenomen door het bedrijf.

Om de groei uit het verleden te borgen, is het noodzakelijk dat er ook voor de toekomst nog

groeimogelijkheden zijn. Deze zijn enkel mogelijk door het voorzien van zone voor bedrijvigheid in de ruimten die nu reeds gedeeltelijk in gebruik zijn, en gelegen zijn in bosgebied, en in stukken die als tuin worden beheerd in een oude kleiput, te midden de Lavaert-site.

### 5.2.4. Planningsopties

De firma Lavaert-Lavatra te Lauwe heeft de behoefte haar activiteiten uit te breiden in vergelijking met de industriezone die op heden is afgelijnd. De uitbreiding heeft niet alleen te maken met de uitbreiding van de economische activiteit van de exploitant, maar ook met de wetgeving en regelgeving die de aannemer ertoe verplicht selectiever aan te voeren, rekening te houden met de traceerbaarheid, de opslag van gronden en afvalstoffen in meer en meer fracties uit te voeren, een verregaandere sortering te realiseren, enz. Dit heeft ernstige gevolgen op het ruimtegebruik van een dergelijke exploitatie. Door deze steeds strenger wordende regelgeving, blijkt er enkel een toekomst te zijn voor bedrijven die hierin mee kunnen gaan.

### 5.2.5. Visie en ruimtelijke concepten

De uitbreiding is nodig in twee fasen. De eerste fase concentreert zich op de vergunde compostering en de inrichting van een TOP (grondverzet). De tweede fase dient om de nakende sorteeractiviteiten op bouwafvalstoffen te kunnen realiseren.

### 5.2.6. Fase 1 (korte termijn = zo spoedig mogelijk)

#### Compostering

De compostering is vergund op de percelen 220 en 222A. Ten opzichte van de vergunde situatie is eigenlijk nauwelijks ruimtelijke uitbreiding nodig. Enkel is er op korte termijn de behoefte om de afgewerkte compost gescheiden te kunnen opslaan. Dit zou gebeuren in vier fracties (diverse fijnheden gezeefd compost), met name in vier sleufsilos van elk 500 m<sup>3</sup>. De gewenste ligging is aangeduid op het grondplan in bijlage.

#### Grondverzet

Het bedrijf kampt met een schrijnend tekort aan ruimte in het kader van haar activiteiten en de hieraan gelieerde regelgeving inzake het grondverzet. Op korte termijn wil het bedrijf vooral zijn TOP-activiteiten (= tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem, Vlare-rubriek 61.2.2) organiseren zodat de aangevoerde grondvolumes op een legale manier kunnen worden gestapeld (gescheiden conform chemische en fysische samenstelling en in het kader van de traceerbaarheid).

Op heden is de vergunde zone voor het grondverzet veel te klein. Er is 9.250 m<sup>3</sup> vergund (voor + na verwerking). In de praktijk kan die grond hier echter nooit liggen, omdat de box die ervoor vergund is in de praktijk vele malen te klein is. Zo is de opslag voor de "grond gebruik als bodem" vergund voor 3.000 m<sup>3</sup>, en de "grond gebruik als bouwstof" ook voor 3.000 m<sup>3</sup>, samen dus 6.000 m<sup>3</sup>, terwijl beide stromen het moeten doen met een gezamenlijke box waar amper ca. 1.500 m<sup>3</sup> kan worden opgeslagen.

De grondwerken die door de firma Lavaert-Lavatra worden uitgevoerd zijn van een grotere dimensie. Er worden voor privé opdrachtgevers vele kleinere werken uitgevoerd die telkens al een serieus volume grond opleveren (kelders, privézwembaden, regenwaterputten, telkens een paar tiental tot een paar honderd m<sup>3</sup>). Maar daarnaast krijgt het bedrijf ook opdrachten van overheden (voorjaar 2015 bv. inzake de parking Houtmarkt Kortrijk, goed voor 20.000 m<sup>3</sup>). Een groot deel van de gronden moet kunnen worden gebufferd (bv. in de periode oktober tot maart, wanneer het nergens bestemmingen in werken vindt). Dit betekent dat, zelfs met een zeer regelmatige afvoer, er minstens 20.000 m<sup>3</sup> buffer nodig is.

Dit volume wordt het meest ruimtebesparend opgeslagen, indien hiertoe boxen worden aangelegd. Hierin wordt de grond zo hoog mogelijk gestapeld. In de praktijk mag uitgegaan worden van een hoogte

van gemiddeld 6 meter binnen deze boxen (stapeling is bovenaan kegelvormig). Dit betekent dat er een opslagoppervlakte nodig is van  $20.000/6 = \text{ca. } 3.500 \text{ m}^2$ .

Deze opslag dient verdeeld over verschillende boxen. De gronden dienen immers selectief te worden gestapeld, zowel wat betreft de chemische samenstelling als wat betreft de fysische eigenschappen. De chemische samenstelling wordt onderscheiden in diverse klassen, zoals voorgeschreven door de erkende bodembeheerorganisaties (vzw Grondbank en vzw Grondwijzer). Bij de firma Lavaert-Lavatra betreft het de klassen 210 + 211 (toepassing in agrarische gebieden), 310 (toepassing in woongebied), 410 (toepassing in recreatiegebieden en sportterreinen) en 510 (toepassing in industriezones en voor wegenbouw).

De fysische eigenschappen dienen ook te worden onderscheiden in de opslag (textuur: klei, leem, zand, ...), omdat de gebruiker van de gronden hier specifieke eisen zal opleggen. In de praktijk betekent dit dat hier al minstens  $4 \times 3 = 12$  boxen nodig zijn. Daar bovenop zijn er ook boxen nodig voor nog niet gedetermineerde gronden + voor reserve bij grotere aanvoeren. Bovendien is er een centrale werkzone nodig waar er sleuven zijn geplaatst voor het manipuleren van de aangevoerde gronden vooraleer ze naar hun specifieke box kunnen worden verplaatst.

#### **Manoeuvreeerzones**

Tenslotte is er een bijna even grote oppervlakte nodig om veilig en vlot met de grote grondverzetmachines te kunnen rijden en manoeuvreren.

De voormelde beschrijving werd visueel gemaakt op het grondplan in bijlage. De plaats die vrijkomt door het verhuizen van de TOP van het bestaande bedrijf naar de uitbreiding, zal worden ingenomen door een wasinrichting voor het reinigen van bouwpuin (voor het verwijderen van houtafval uit steenpuin). De verhuis is noodzakelijk omdat die wasinrichting anders niet kan worden geplaatst (plaatstekort).

### **5.2.7. Fase 2 (middellange termijn = over circa 5 jaar)**

#### **Sorteergebouw voor bouwpuin**

Het bedrijf zal moeten investeren in een sorteerinrichting voor bouwpuin. Het "zwaar gemengd" afval moet immers worden gesorteerd in diverse fracties: metaalafvalstoffen, kunststoffen, hout en steenpuin. Dit zal moeten worden gerealiseerd met een sorteerband. Dit gebeurt grotendeels manueel (tewerkstelling ongeschoolde werknemers), later deels automatisch (robotisatie in ontwikkeling). Een dergelijk sorteergebouw heeft naar verwachting een grootte van circa  $15 \text{ m} \times 25 \text{ m}$ . Voor de aanvoer van de afvalstoffen en voor het plaatsen van de containers met de gesorteerde afvalstoffen in afwachting van afvoer, is minstens een even grote oppervlakte nodig.

#### **Opslag bouwpuin en gesorteerde afvalstoffen**

Vrijwel alle sloopafval dat wordt aangeleverd is onzuiver (= gemengd met andere soorten afvalstoffen). Het wordt aangeleverd door diverse aannemers. De overheid stuurt meer en meer aan op traceerbaarheid (in geval van verontreiniging dient de vervuiler te worden getraceerd). Dit impliceert dat de aangevoerde vrachten meer en meer apart dienen te worden afgeladen, met name in verschillende boxen. Ook de Copro-keuringen (kwaliteitsborging) eisen in de toekomst steeds meer een dergelijke aanpak. Dagelijks komen bij de firma Lavaert-Lavatra ongeveer 150 externe vrachten toe, afkomstig van pakweg een 15-tal werven. Bovendien lopen bij het bedrijf dagelijks 3 à 4 eigen werven. Dit betekent dat minstens een 20-tal boxen noodzakelijk zijn om de stromen uit elkaar te houden. Elke box meet bij benadering  $10 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$ , wat een totale ruimtebehoefte impliceert van  $> 2.000 \text{ m}^2$ .

#### **Geordende plaatsing containers**

Op heden staan volle en lege containers her en der over het bedrijf verspreid. Het bedrijf heeft de behoefte het stijgend aantal containers ( $10 \text{ m}^3$ ,  $20 \text{ m}^3$ ,  $30 \text{ m}^3$  en  $40 \text{ m}^3$  zowel open – als gesloten/slibcontainers) op een ordentelijke manier te parkeren. Het betreft lege containers, containers in afwachting van afvoer, maar ook soms vrachtwagens, aanhangwagens, enz. Hiertoe is een verharde parkeerplaats nodig. De totale

oppervlakte hiervoor wordt ingeschat op ca.  $4.000 \text{ m}^2$ .

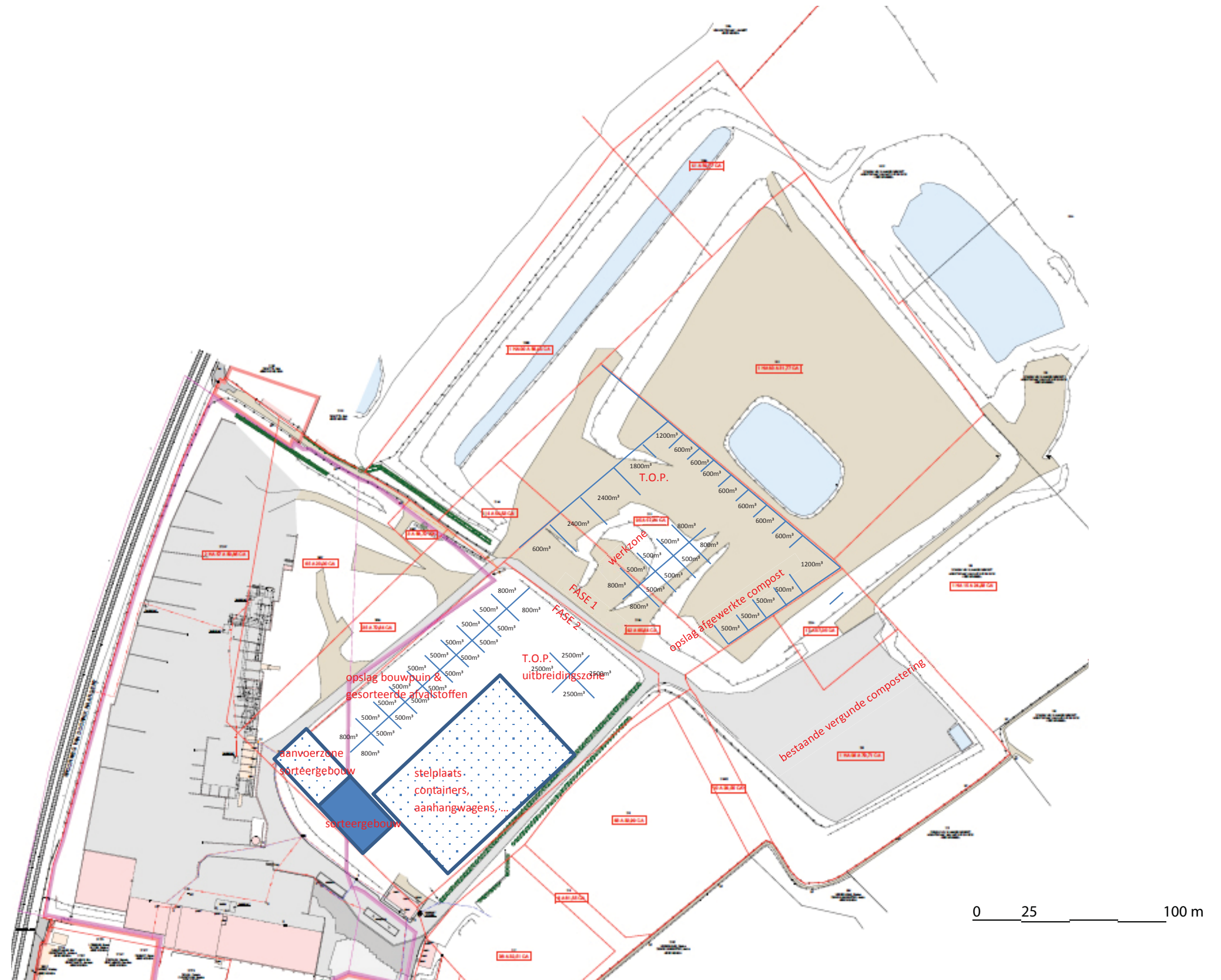
#### **Uitbreiding TOP**

Op middellange termijn wordt, als gevolg van een groeiende markt, een uitbreiding nodig geacht van de TOP. Daarom kan op deze zone een reservezone worden voorzien voor de opslag van ca.  $10.000 \text{ m}^3$ , bijvoorbeeld in de vorm van 4 boxen die ruimtezuinig als een vierkant naast elkaar zijn gelegen.

#### **Manoeuvreeerzones**

Tenslotte is er een bijna even grote oppervlakte nodig om veilig en vlot met de grote grondverzetmachines te kunnen rijden en manoeuvreren.

De voormelde beschrijving werd visueel gemaakt op het grondplan in bijlage. Het grondplan betreft een principeschets op basis waarvan precieze berekeningen nodig zijn in het kader van concrete aanvragen stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning.



## 5.3. DEELGEBIED C: SITE VERSCHAEVE

### 5.3.1. Huidige activiteit

Het huidige terrein voor milieubelastende industrie huisvest momenteel twee bedrijven: Trappen Verschaeve en Dubois Ctrl electriciens. Een derde perceel is nog te ontwikkelen en bevat een leegstaande loods. Op een vierde perceel is er een voormalige bedrijfswoning van het bedrijf Verschaeve aanwezig die momenteel als kantoor gebruikt wordt door een kleine onderneming.

#### **Dubois Ctrl**

De toegang tot Dubois Ctrl en de leegstaande loods gebeurt via de Knokbeeklaan. De andere bedrijfsgebouwen zijn toegankelijk via het verlengde van de Schonekeerstraat.

#### **Verschaeve**

Verschaeve Construct NV is een schrijnwerkerij, in het bijzonder is het bedrijf gespecialiseerd in het maken van trappen. Af en toe worden deuren of parket aangekocht en opgeslagen om dan zonder enige behandeling geplaatst te worden bij de klant.

Sinds 1998 is Verschaeve Construct gevestigd in de Schonekeerstraat 115, op deze locatie was er vroeger een vlasroterij aanwezig. Het bedrijf heeft geen plannen om uit te breiden of bijkomende activiteiten te ontwikkelen in de toekomst.

De werktijden zijn van 7u tot 19 u en er zijn maximaal 25 werknemers aanwezig. Deze komen voornamelijk met de auto, 5 werknemers komen per fiets.

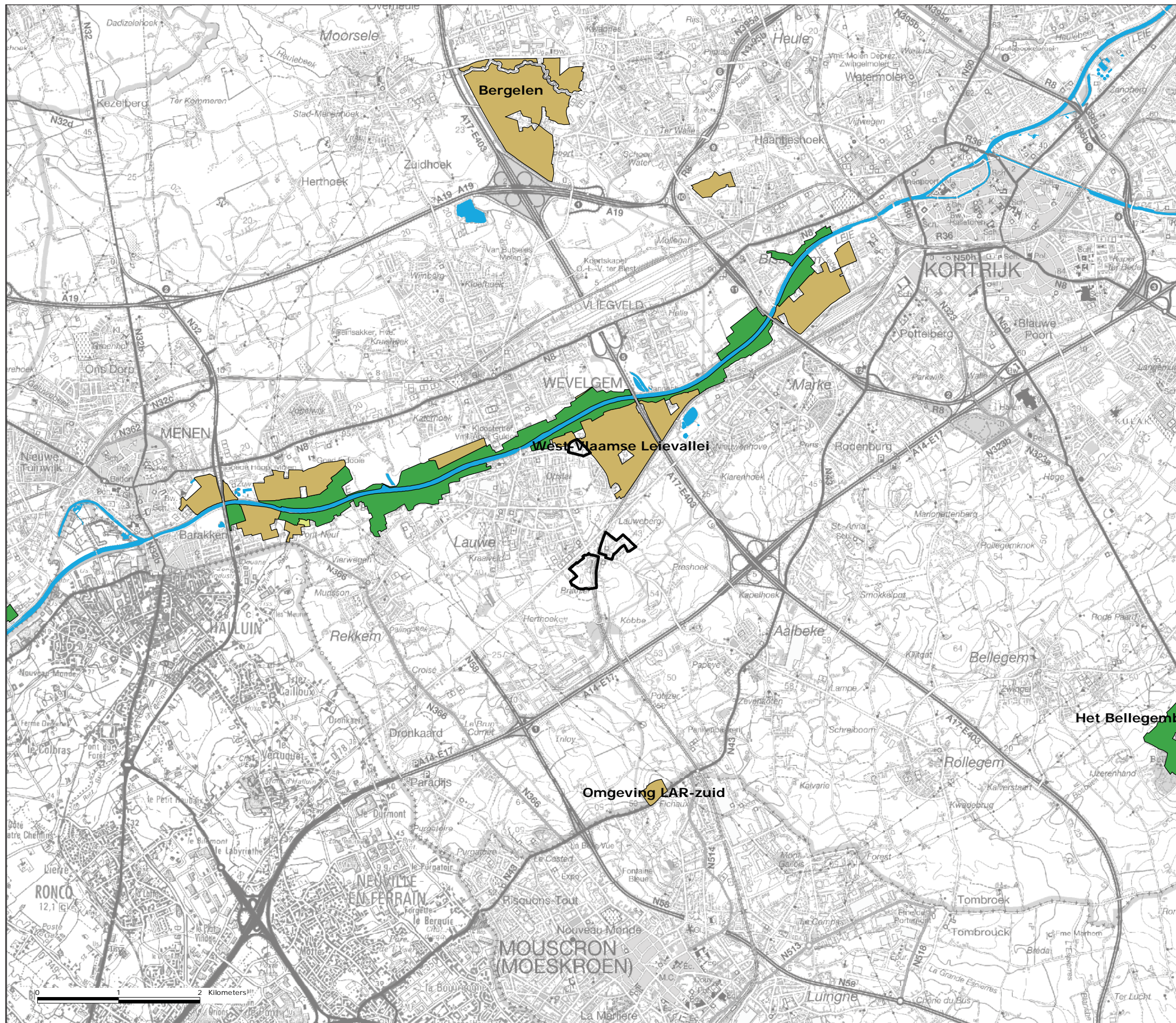
Het bedrijf tracht zo weinig mogelijk hinder te veroorzaken door met gesloten poorten te werken zodanig dat de filters op straat niet hoorbaar zijn. Het bedrijf heeft een actieradius van 300 km en in het buitenland. Vrachtwagens bedienen het bedrijf enkel tijdens de werkuren; er zijn dagelijks 2 inkomende en 6 uitgaande transporten. Op weekbasis zijn dit gemiddeld 40 transporten.

### 5.3.2. Planningsopties

Het leegstaande perceel biedt mogelijkheden om op korte termijn te ontwikkelen en plaats te bieden, of voor 1 klein/middelgroot bedrijf, of voor meerdere kleine ondernemingen die in een bedrijfsverzamelgebouw kunnen worden gehuisvest.

Hierbij is het wenselijk de buitenaanleg te optimaliseren, met name behoud van een groene buffer met wintergroen scherm en parking. De buffer is belangrijk voor de inpassing in de omgeving, zowel naar de woonwijk ten zuiden als naar het VEN- en IVON-gebied de Leievallei ten noorden van de site. De bedrijvencluster heeft weinig tot geen buffering in het verleden naar de Leievallei ontwikkeld, wel is er een groenscherm naar de woonwijk aanwezig dat best zo behouden blijft. De cluster is niet goed gelegen qua verkeersafwikkeling, het verkeer moet door een woongebied alvorens via de Dronckaertstraat naar de E17 te gaan. Daarom is het best dat er geen grote verkeersgenererende functies bijkomen. Door zijn ligging op de grens van woongebied en Leievallei moet de gebouwencluster goed worden gebufferd door een wintergroen groenscherm.

De woning die aanwezig is in de bedrijvenzone is zonevremd. Er is momenteel een kantoor in gevestigd. Het is niet wenselijk om hier een woonfunctie van te maken (uitgezonderd bedrijfswoning of huisvesting voor bewakingspersoneel), laat staan meerdere woongelegenheden toe te laten. Het biedt wel mogelijkheden voor kantoorfuncties.



LEGENDE



plangebied



VEN: grote eenheid natuur



VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling



IVON: natuurverwervingsgebied







LEGENDE

-  plangebied
-  zone voor infiltratie (gras, wadi, beplanting,...)
-  op te delen volume
-  bestaande bebouwing
-  verharding



## 6. TECHNISCHE SCREENING

### 6.1. SCREENING PLAN-MER

#### Situering

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

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

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

#### Basisinformatie m.b.t. de screening

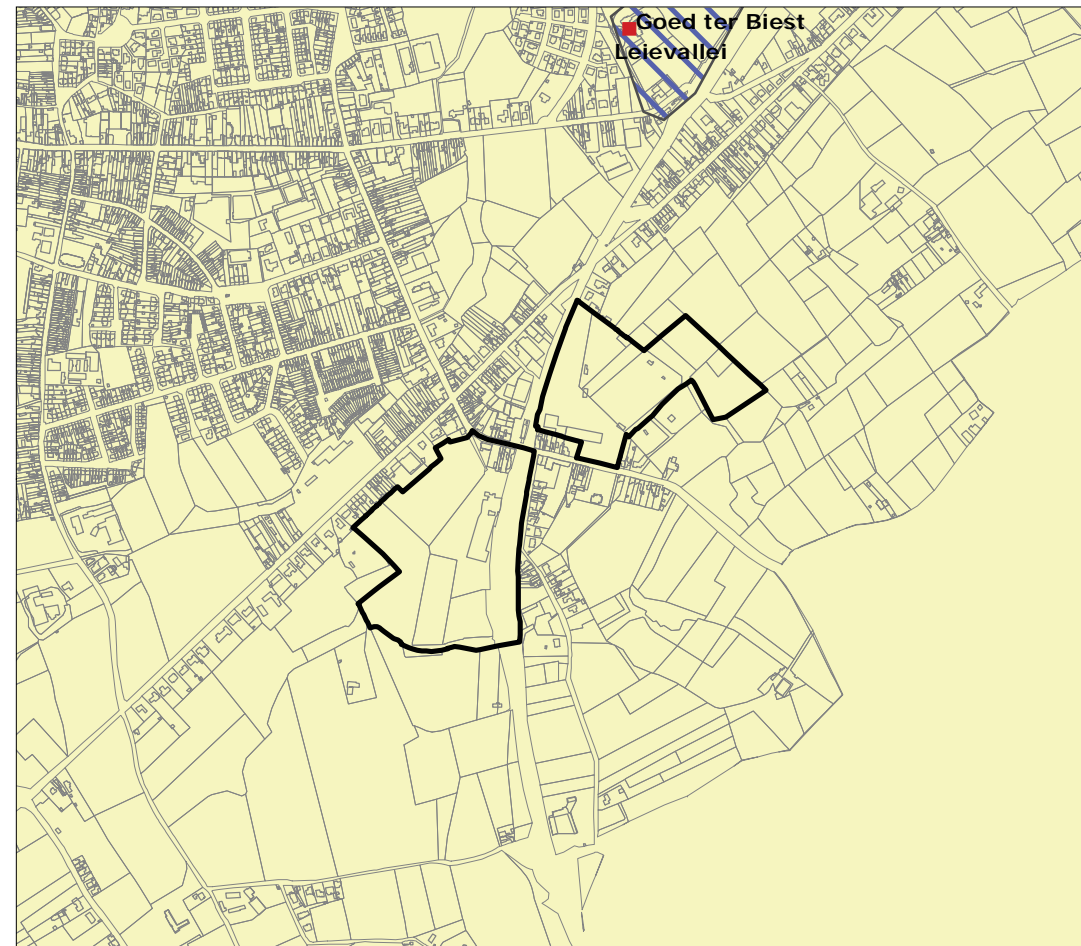
In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- Seveso-bedrijven
- kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- kaart infiltratiegevoelige bodems
- kaart waterlopen
- zoneringsplan



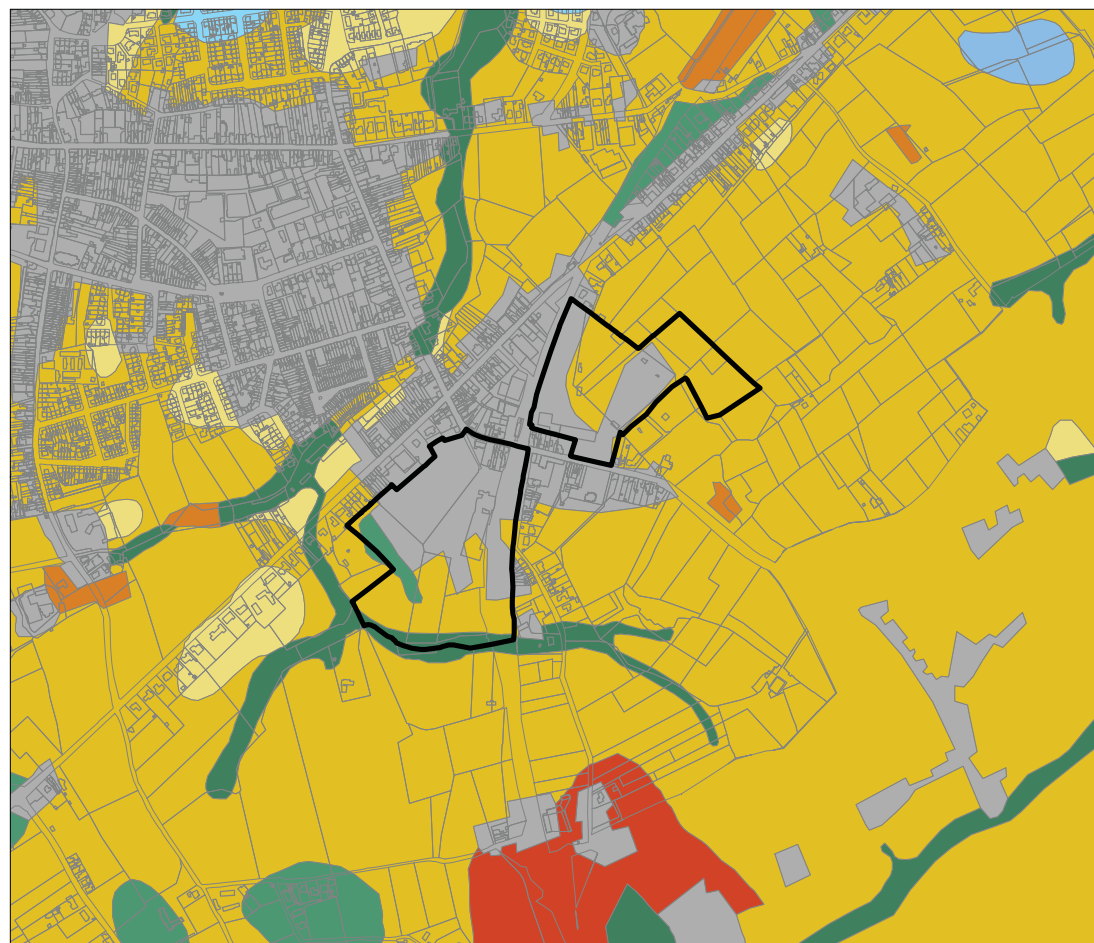
biologische waarderingskaart

INBO/AGIV, september 2010



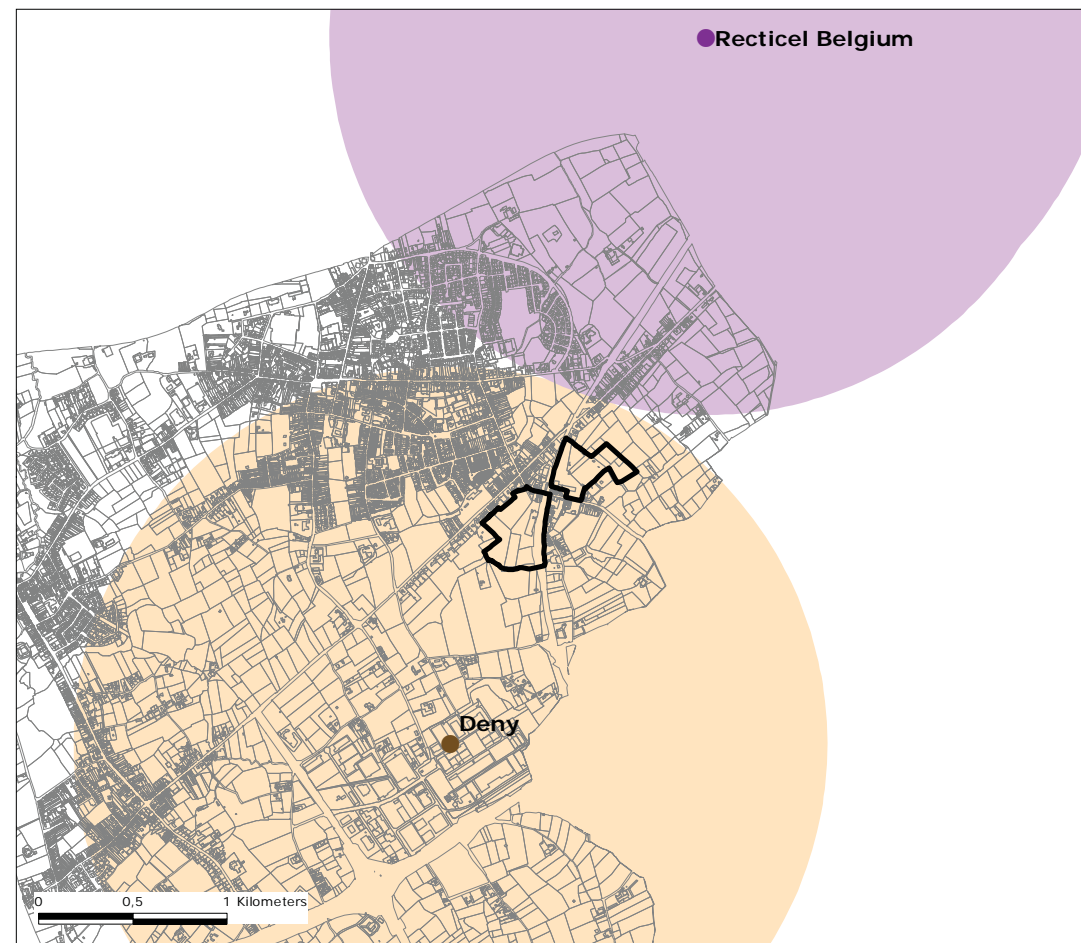
landschapsatlas

RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart

VLM/AGIV, 2001



sevesobedrijven


LNE, april 2012

LEGENDE






- plangebied
- biologische waarderingskaart**
- Faunistisch belangrijk gebied
- 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**
- Antropogeen
- Vochtig zand
- Droog zand
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Vochtige leem
- Natte klei
- Vochtige klei
- sevesobedrijven**
- lage drempel
- hoge drempel







LEGENDE

 plangebied



**waterlopen (VHA)**

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





**grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

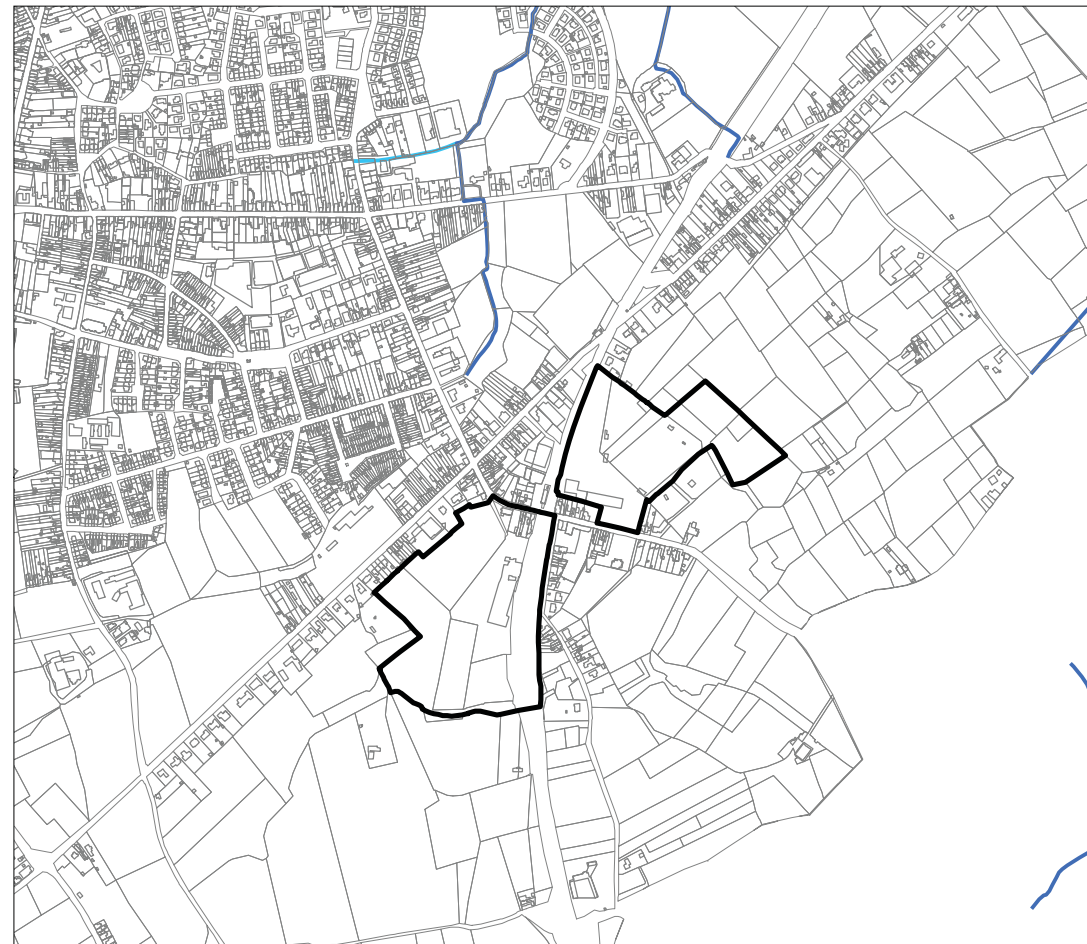
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

**infiltratiegevoelige bodems**

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

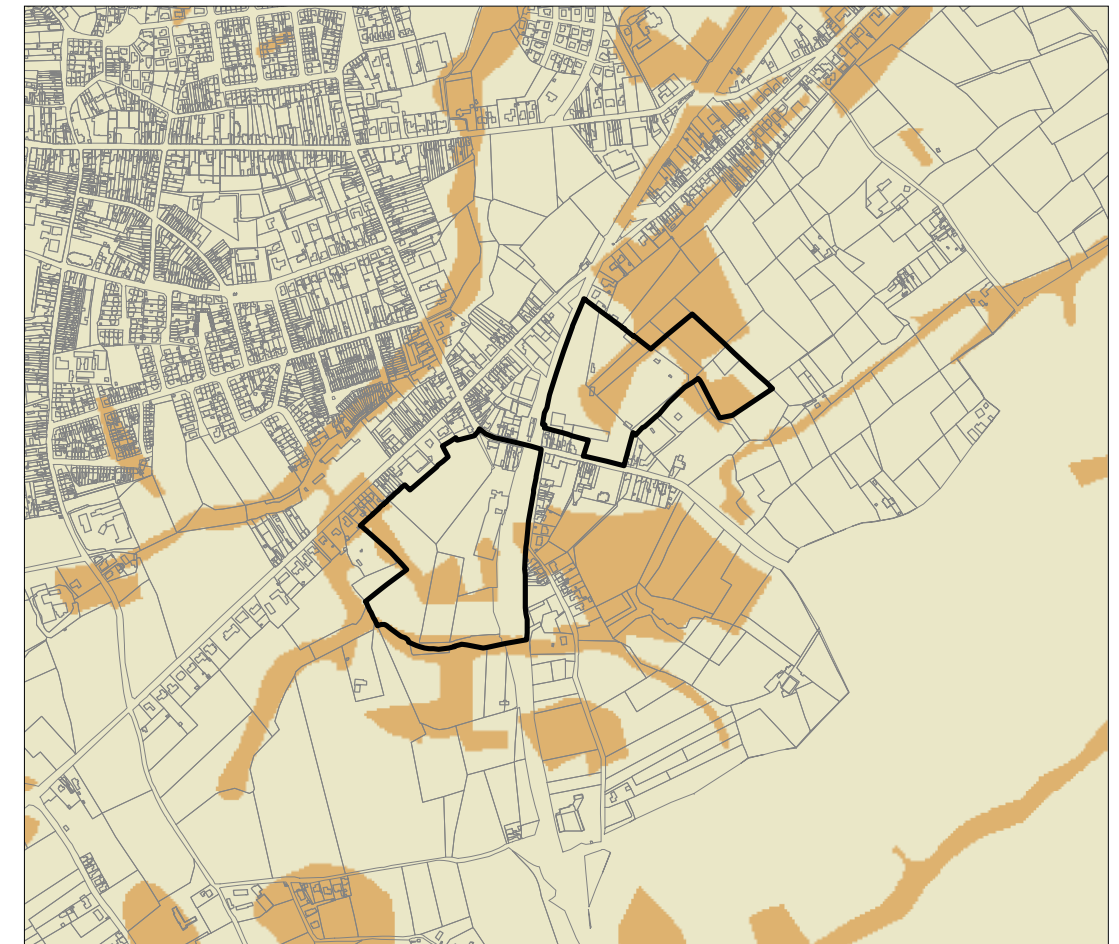
**zoneringsplan**

-  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 berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
-  individueel te optimaliseren buitengebied  
(individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



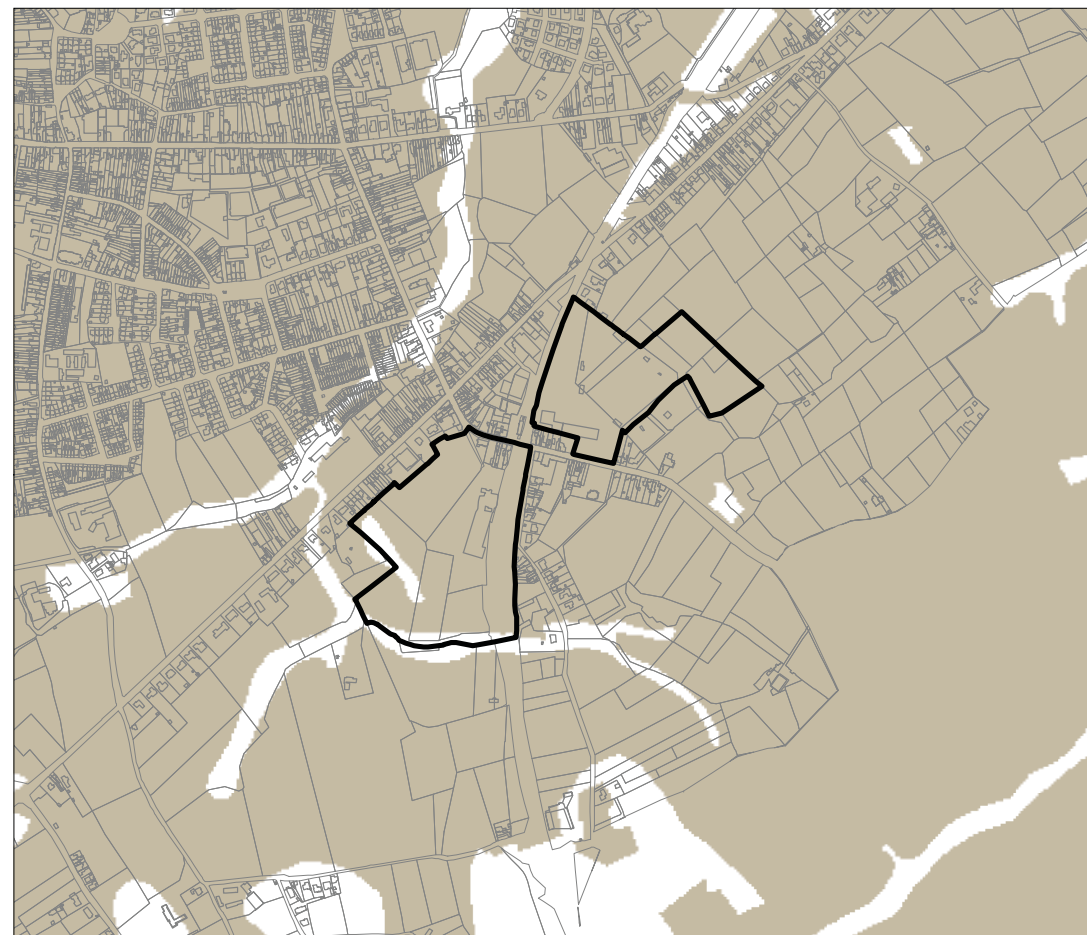
waterlopen

VMM/AGIV, juli 2014



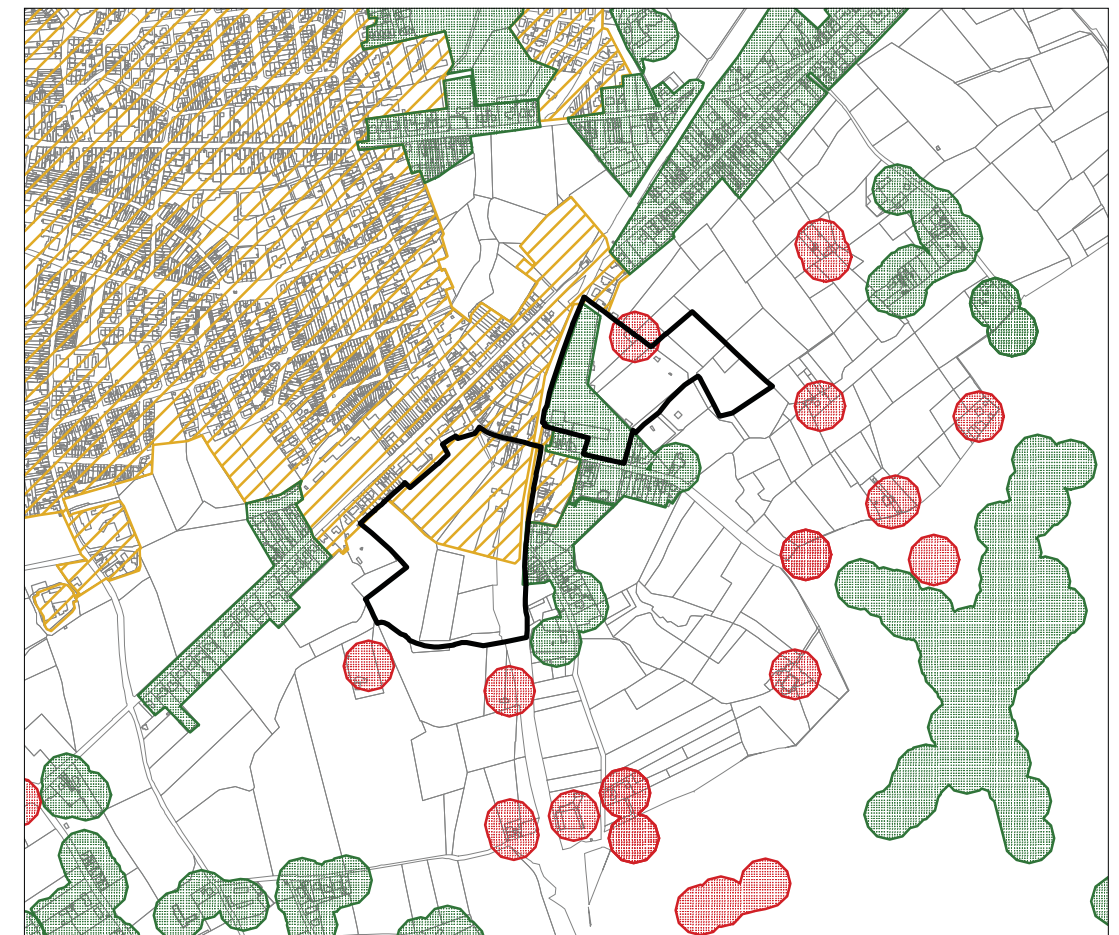
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems

VMM/AGIV, juli 2006



zoneringsplan

VMM/Gemeenten, 2009

#### Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage nog lopende.


Volgende stappen worden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties
- coördineren van de adviezen
- einddossier overmaken aan de dienst MER
- beslissing dienst MER
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER




Uit de nota "onderzoek tot plan-MER plicht" blijken uit een eerste eigen inschatting dat het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt.

Wanneer de nota "onderzoek tot plan-MER-plicht" zal beschikbaar zijn, wordt deze in bijlage toegevoegd.


LEGENDE

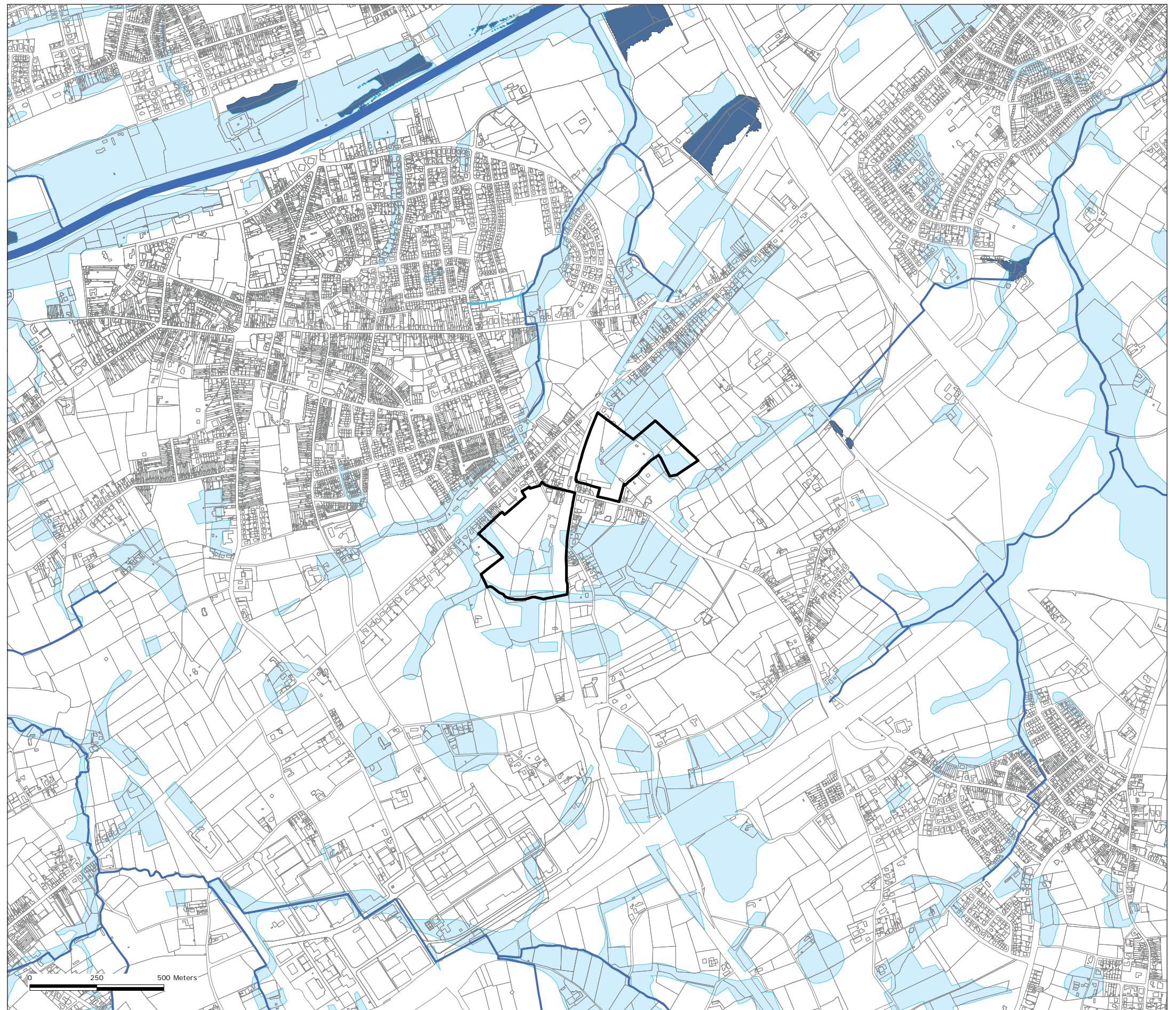
 plangebied

**overstromingsgevoelige gebieden**

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig

**waterlopen**

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



## 6.2. WATERTOETS

### Watertoetskaart

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) zijn de deelgebieden A en B gedeeltelijk gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Deelgebied C is niet overstromingsgevoelig.

In deelgebied A komt een deel van mogelijks overstromingsgevoelig gebied overeen met de loop van de Knokbeek (niet gecategoriseerd). Het andere deel van mogelijks overstromingsgevoelig gebied maakt deel uit van het gebied dat als natuurdomein bestemd wordt.

Een groot deel van deelgebied B valt binnen mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Voornamelijk het gedeelte dat binnen het uitbreidingsgebied voor stadsrandbos valt. De huidige industriële activiteiten zijn grotendeels niet mogelijks overstromingsgevoelig.

Binnen geen van de drie plangebieden ligt een gecategoriseerde waterloop. Door het deelgebied A loopt de Knokbeek, een vroegere onbevaarbare waterloop van de derde categorie die stroomafwaarts vanaf de Dronckaertstraat deels werd ingekokerd, de bron van oorsprong ligt nu na de inbuizing en is stroomafwaarts waterloop van 2° categorie geworden, beheerd door de provincie.

### Plankenmerken

deelgebied A

De bebouwing en verharding in het gebied wordt ingeschat op ongeveer 30.000 m<sup>2</sup>. Met een noodzakelijke buffering van 330 m<sup>3</sup> per ha verharding betekent dit een buffervolume van 990 m<sup>3</sup>. In het inrichtingsvoorstel wordt een centrale groenzone voorzien waar infiltratie en buffering mogelijk is. Daarnaast zijn er mogelijkheden op de grenszone tussen natuurdomein en bedrijvzone, in de grenszone van de bedrijfszone langs het spoor en in de zone langs de Knokbeek. In de eerste buffer kan 240 m<sup>3</sup> en in het winterbed 750 m<sup>3</sup> gebufferd worden zodat het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd aan 10l/s/ha. In het bufferbekken en het winterbed zal ook een infiltratie in de bodem mogelijk zijn.

Mits dit verder technisch onderzocht wordt in het kader van de ontwikkeling van de bedrijvzone, is het zeker mogelijk voldoende buffering in open lucht te voorzien en bovendien op een manier die een meerwaarde heeft in de ervaring van het gebied.

In het huidige inrichtingsplan is het reliëf ook afgestemd op boven beschreven afwikkeling van het regenwater.

Het aanleggen van parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen kan de waterhuishouding alleen maar ten goede komen. Voor vrachtverkeer is dit echter niet steeds evident. Voor het bezoekersparkeren bij de toegang van het terrein is waterdoorlatende verharding wel een vereiste.

deelgebied B

Voor de volledige oppervlakte voor de uitbreiding van het bodemverwerkende bedrijf zal waterzuivering moeten voorzien worden zodanig dat geen regenwater afstroomt of infiltreert in de bodem. De vervuilde stoffen zou het bodemwater kunnen vervuilen.

deelgebied C

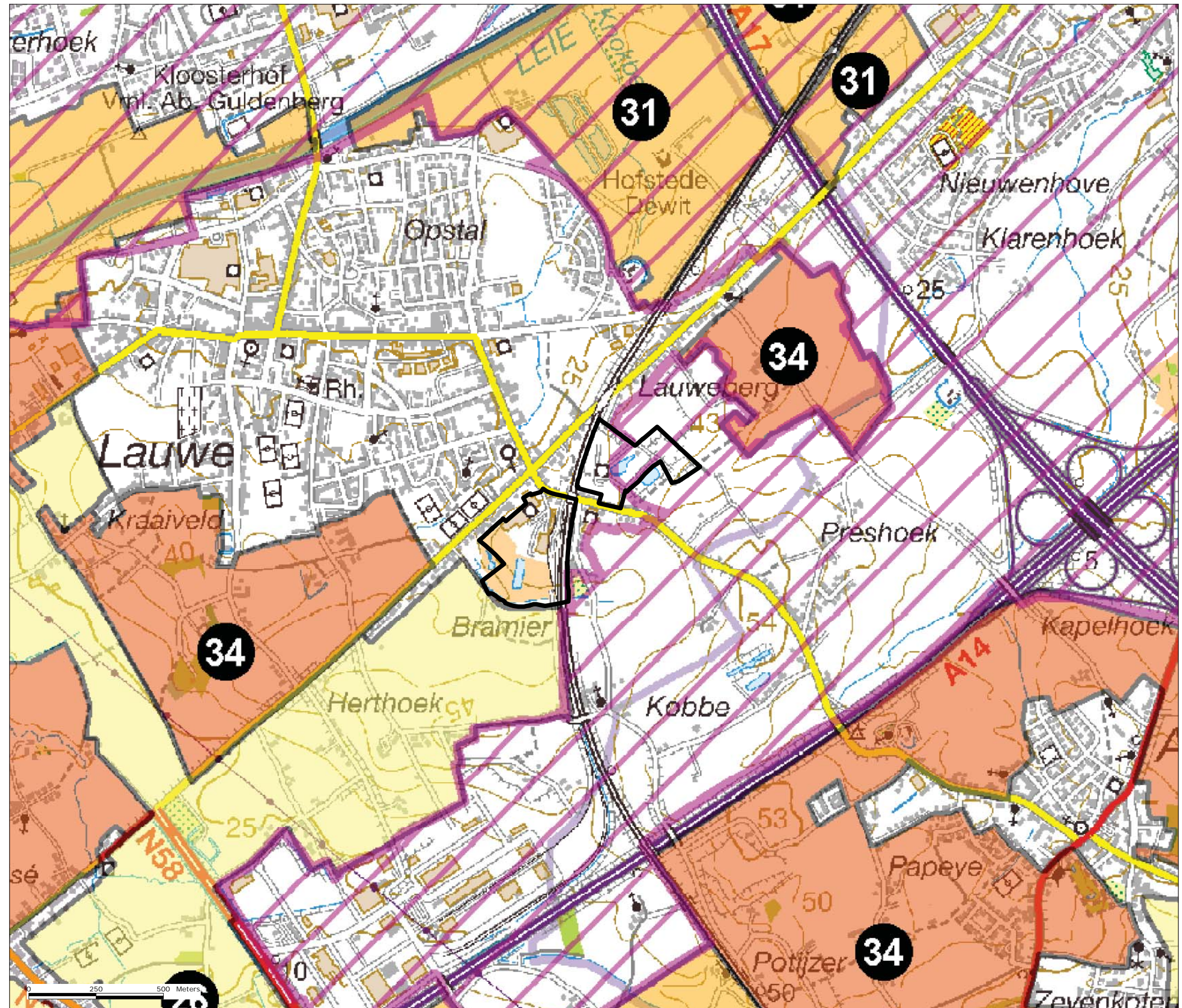
De bijkomende verharding op deelgebied C kan maximaal 3.500 m<sup>2</sup> bedragen. Dat betekent dat een volume van 115 m<sup>3</sup> zal moeten worden gebufferd. Een infiltratiestrook van 57 m<sup>2</sup> en 0,5 m diepte kan zowel instaan voor de nodige infiltratie als voor buffering. De bestaande groenbuffer kan hiervoor worden ingezet.

### Conclusie







De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten op. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig.

Het is wel wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.



LEGENDE

-  plangebied
-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk





### 6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Geen enkel van de drie deelgebieden maakt deel uit van herbevestigd agrarisch gebied.

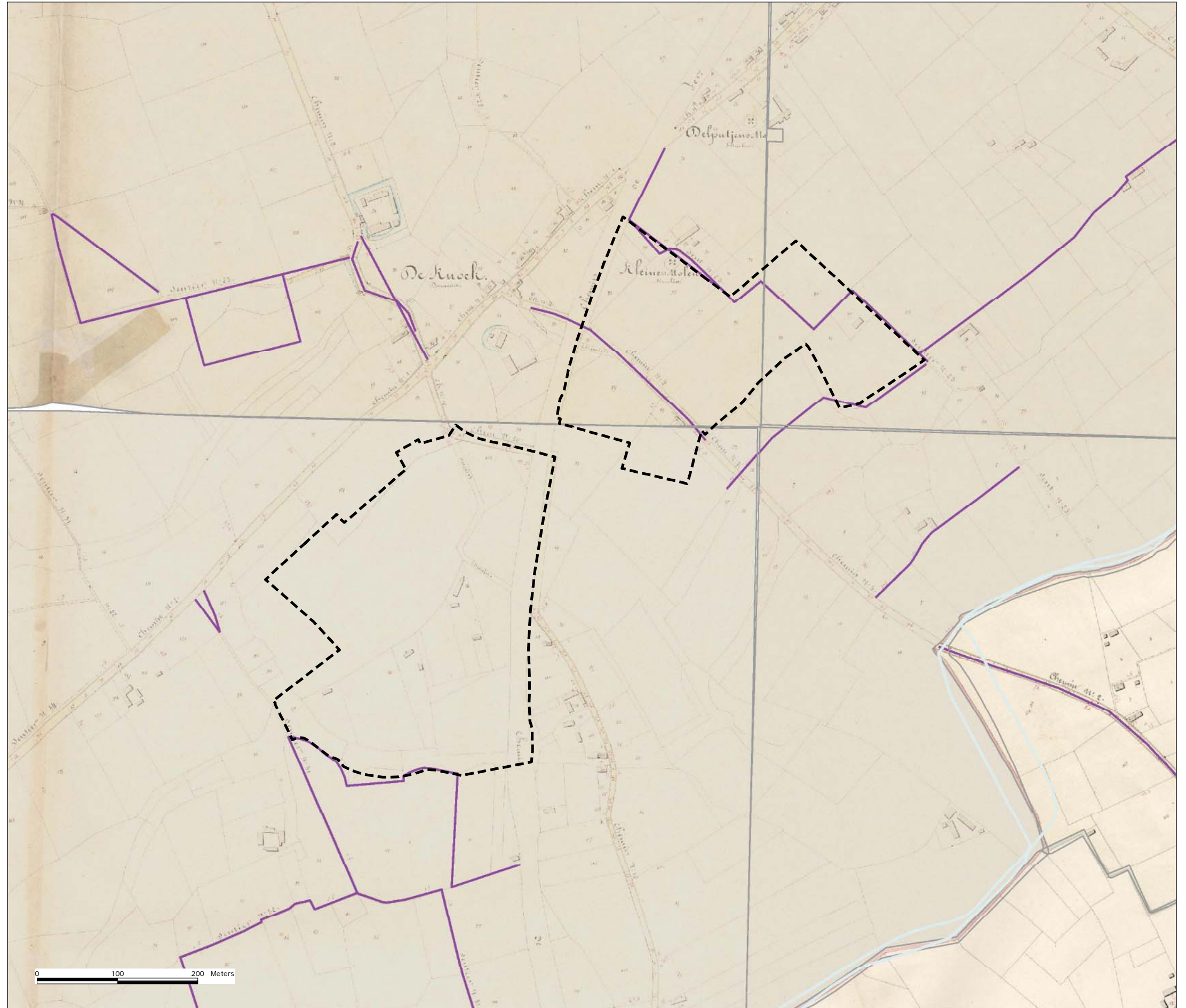
### 6.4. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

#### **Vóór advies van dienst Veiligheidsrapportering (Departement LNE):**



Gelet op het feit dat:

- er in het plangebied van het RUP een aandachtsgebied, men name een woongebied gelegen is,
- er binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied een Seveso-inrichting aanwezig is, nl. op het bedrijventerrein LAR,

zal aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie gevraagd worden of ze voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden tengevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting.



LEGENDE

-  plangebied
-  wijzigingen



## 6.5. BUURTWEGENTOETS

### **Deelgebied A**

De Aalbeeksesteenweg bestaat gedeeltelijk uit de buurtweg Chemin n°4 die de verbinding maakte tussen Lauwe en Aalbeke. Het tracé is in het verleden verlegd omwille van de spoorwegovergang en werd aangesloten op het verlengde van Chemin n°10.

Op de site Novoblock is er ooit een oud weg (Ancien Chemin) aanwezig geweest, die vandaag gedeeltelijk Bramierstraat wordt genoemd. Deze is reeds verlegd bij de komst van de spoorwegen (1832) voordat de Atlas der buurtwegen is opgemaakt (1834). Er hoeft dus geen procedure voor afschaffing of verlegging te worden gevoerd.

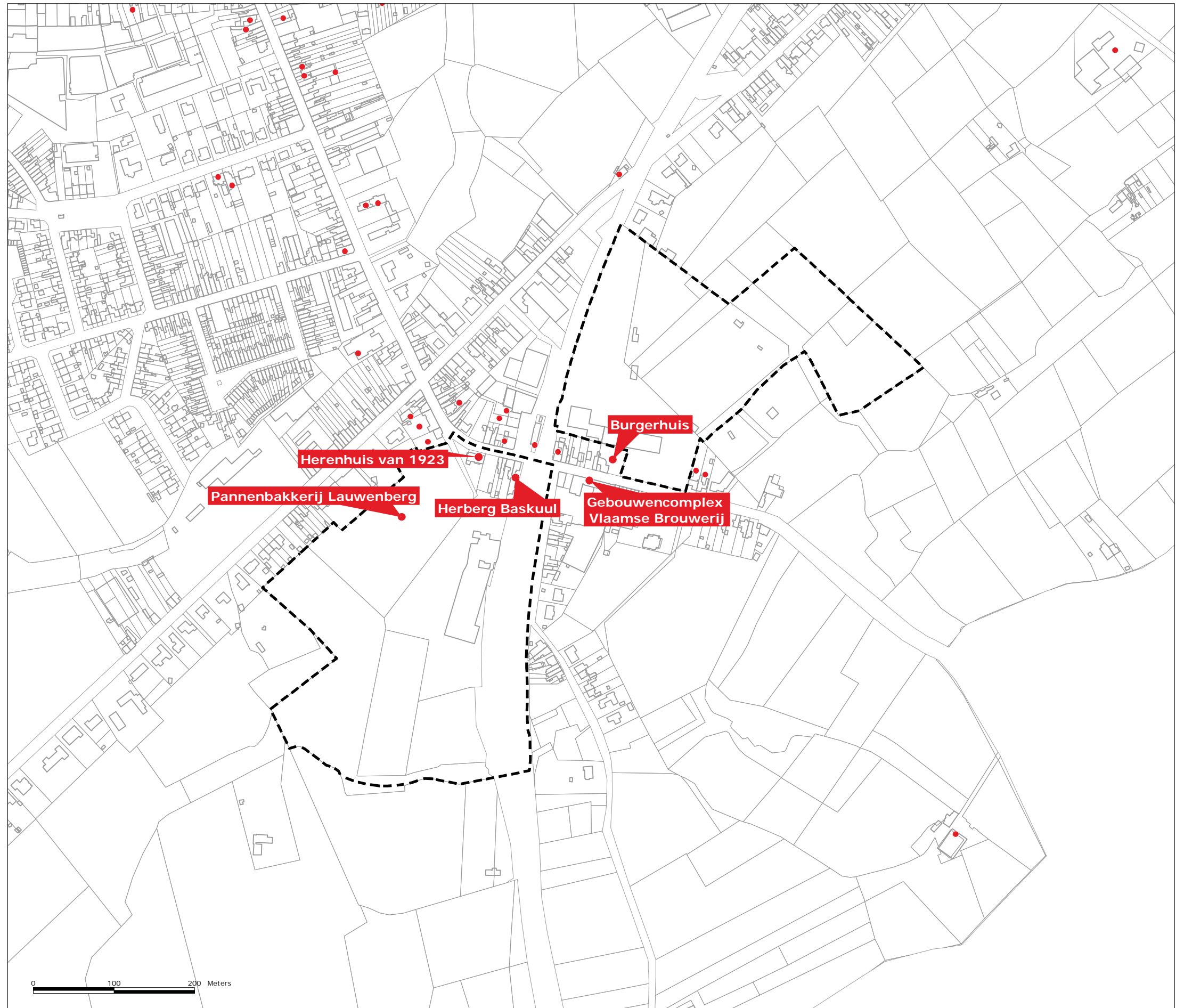
De herontwikkeling van de Site Novobloc-Bramier vormt een meerwaarde wat betreft het trage-wegen netwerk. Er worden een aantal belangrijke nieuwe verbindingen voorzien die het netwerk vervolledigen en het natuurdomein en open-ruimtegebied ten zuiden ontsluiten.

### **Deelgebied B**


Doorheen het plangebied B, in de zone waar het stadsrandbos uitbreidt loopt de Sentier n°23 in oostwestelijke richting. Omwille van de ontginning die hier heeft plaatsgevonden is het waarschijnlijk dat deze er niet meer zal zijn. Bij de herontwikkeling tot natuurdomein wordt het pad opnieuw opgenomen, zie het plan voor stadsrandbosuitbreiding op p. 18. De verlegging van de buurtweg is hier dan ook niet aan de orde.


### **Deelgebied C**

De Schonekeerstraat is de oude Chemin n°14 waar het plangebied C aan gelegen is. De private weg naar de hoeve waar het bedrijventerrein zijn toegang heeft stond al aangeduid in de buurtwegenatlas. Het is aangewezen om de weg op te nemen in het publiek domein om het omzetten van het terrein naar kleinere bedrijvigheid in de toekomst te vergemakkelijken.



LEGENDE

 plangebied

 Relicten

 Gehelen



## 6.6. INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

### 6.6.1. Inventaris

[bron: <https://inventaris.onroerendergoed.be/>]

Binnen het plangebied zijn volgende panden vermeld op de inventaris:

#### Site A Novobloc

- De pannenbakkerij Lauwenberg die op de site aanwezig was, moest worden afgebroken omwille van instortingsgevaar. Op deze plek zal er nieuwe bedrijvigheid worden ontwikkeld.

"Oude Aalbekestraat z.nr. Voormalige pannenbakkerij Lauwenberg. Reusachtig bakstenen complex. Aan de zijde van de spoorweg, achttien beuken onder pannen schilddaken."

- Het herenhuis aan de spoorwegstraat is een privaat woonhuis  
"Vrijstaand herenhuis volgens bouwplan van 1923, architect onleesbaar, aan de straat afgezet door bakstenen muurtje met ijzeren hek. Dubbelhuis van rode baksteen met natuurstenen hoekbanden, vijf traveeën en twee bouwlagen, links poorttravee en rechts twee traveeën van één bouwlaag. Gevel horizontaal belijnd door muurbanden en waterlijsten van arduin. Decoratief uitgewerkt balkon op de tweede bouwlaag. Acht casementen met rijkelijk uitgewerkte opschriften "OOST" "WEST" "THUIS" "BEST" en "EIGEN" "HEERD" "GOUD" "WEERD"."

- De herberg Baskuul dat aan het station is gelegen (Vrijheidsboomplaats).  
"Spoorwegstraat nr. 128. Herberg z.g. "BASKUUL" uit het einde van de 19de eeuw. Hoekhuis met gecementeerde en beschilderde lijstgevel van vier plus drie traveeën en twee bouwlagen. Rechthoekige muuropeningen."

#### Site B Lavaert

- Geen, wel in de nabijheid van stationsomgeving waar bouwkundig erfgoed aanwezig is.

#### Site C Verschaeve

- Geen en ook niets in de nabije omgeving.

### 6.6.2. Afweging

De herberg Baskuul dat aan het station is gelegen (Vrijheidsboomplaats) wordt gebruikt als café, en heeft dus zijn vroegere gebruikswaarde behouden. De herberg vormt samen met een andere herberg (Royal), het stationsgebouw zelf en het baanwachtershuis een karakteristieke cluster van gebouwen als stationsomgeving. Ze vervullen tezamen de rol als poort tot Lauwe, door de aantrekking van de plek, ze visualiseren de aankomst in de bebouwde kern van Lauwe.

### 6.6.3. Conclusie

De stationsomgeving wordt als poort naar Lauwe beschouwd in het gemeentelijk structuurplan. Het is dan ook wenselijk om de cluster van gebouwen op de inventaris te bewaren voor de waarden die hierboven staan vermeld.



Herenhuis 1923



Herberg Baskuul

Cluster gebouwen stationsomgeving



## 6.7. ONTEIGENING

### Situering

Het onteigeningsplan kadert in de opmaak van het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lauwe Stationsomgeving'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet de aanleg van site (A) Bramier in Lauwe.

De onteigeningen zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van:

- de verkeersveiligheid op de openbare wegenis (Spoorwegstraat)
- de toegang van het bedrijventerrein
- de toegang tot het natuurgebied en de integratie van het terrein in zijn omgeving

Het RUP is een uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Menen 2005 en is verenigbaar met de beleidsopties van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Voor een uitgebreide lezing van de planningscontext wordt verwezen naar de toelichtingsnota – hoofdstuk 4.

### Onteigenende instantie

Intercommunale Leiedal zal optreden als onteigenende instantie (zie tabel).

De Vlaamse Minister bevoegd voor Binnenlandse Aangelegenheden is bevoegd de onteigeningsmachtiging te verlenen volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebesturen, de autonome provinciebesturen, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

### Motivatie

De onteigening past binnen de bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Titel 2. Planning – Hoofdstuk 4. Recht van voorkoop, onteigening en aankoopplicht – Afdeling 2. Onteigening. De onteigening is ten algemene nutte, de noodzaak wordt hieronder omschreven.

### Algemeen nut

De realisatie van RUP Lauwe Stationsomgeving is ten algemene nutte zowel voor verkeersveiligheid, als voor de verbinding met het open-ruimtegebied.

In functie van de verkeersveiligheid van zowel passerend verkeer waaronder voornamelijk fietsers en voetgangers op de Spoorwegstraat als het uitrijdend verkeer van de Bramierstraat.

De toegang van het natuurgebied en de verweving van het terrein met zijn aanpalende omgeving zijn van algemeen nut aangezien het terrein een schakel is naar de omliggende band van stadsrandbossen en open ruimten.

### Noodzaak

1) De onteigening van het stukje aan de Spoorwegstraat (109 m<sup>2</sup>) is noodzakelijk voor de realisatie van de verkeersveilige ontsluiting van het bedrijventerrein op site Bramier. De hoek waaronder de huidige Bramierstraat aansluit op de Spoorwegstraat is te scherp om een goed zicht toe te laten bij het uitrijden. Om het zicht te verbreden is een verlegging van de straat noodzakelijk zodanig dat deze onder een loodrechte hoek aansluit op de Spoorwegstraat.

2) De onteigening van het stukje (36 m<sup>2</sup>) gelegen tussen de tuinen en het nieuwe bedrijventerrein is noodzakelijk voor de realisatie van een duidelijk afgelijnde overgangszone die zowel als buffergroen maar ook als overloopparking en parking voor bezoekers van het natuurgebied moet dienen. De nood aan deze multifunctionele zone vermijdt tegelijkertijd dat een nutteloze restruimte wordt gecreëerd.

Deze onteigeningen zijn anderzijds ook te motiveren in een groter kader van toegankelijkheid van groene ruimte. Het natuurgebied is een zeer kostbare en waardevolle plek die door de omwonenden niet of amper gekend is. Nochtans is dit groene hart gelegen op de rand van een dichts bebouwde woonkern, het heeft dan ook een zeer grote troef in handen om de mensen te betrekken bij en een draagvlak te vergroten voor natuur in de maatschappij. Een tweede troef is de link naar de uitbreidingszone van het stadsrandbos. Het natuurgebied verbindt de stedelijke rand met een grotere eenheid geschakelde open ruimte.

Overzicht van de percelen die in aanmerking komen voor onteigening

Sectie	Kad.nr.	Aard	Opp.	Eigenaar (naam + adres)	Onteigening voor ...	Onteigenende instantie
B	0276c5	Tuin	109 m <sup>2</sup> (deel van 1012 m <sup>2</sup> )	Vancauwenberghe Dirk Frank & Herman Caroline Myriam Spoorwegstraat 118 8930 Lauwe	verkeersveiligheid en toegang tot bedrijventerrein	Intercommunale Leiedal
B	0276c5	Tuin	36 m <sup>2</sup> (deel van 1012 m <sup>2</sup> )	Vancauwenberghe Dirk Frank & Herman Caroline Myriam Spoorwegstraat 118 8930 Lauwe	overgangszone	Intercommunale Leiedal

Alle percelen worden momenteel gebruikt als tuin. In eerste instantie zal door Intercommunale Leiedal initiatief worden ondernomen om de percelen in der minne te kunnen verwerven.

### Onteigeningsplan

Voor het onteigeningsplan: zie gelijknamige figuren op de pagina's hierna.

Het onteigeningsplan, met aanduiding van de door Intercommunale Leiedal te onteigenen percelen, werd opgemaakt overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Titel 2. Planning – Hoofdstuk 4. Recht van voorkoop, onteigening en aankoopplicht – Afdeling 2. Onteigening.

## 7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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:
  - ontginningsgebied
  - milieubelastende industrie
  - gemeenschapsvoorzieningen
  - woongebied
  - uitbreidingsgebied bos grondkleur agrarisch
  - landschappelijk waardevol agrarisch gebied

## 8. RUIMTEBALANS

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp	effectief plancompensatie	opmerking
<b>A</b>	<b>deelgebied Bramier</b>				
1	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	bedrijvigheid	4.4754 m <sup>2</sup>	planbaten - nee	gronden NMBS en Infrabel
2	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	wonen	3.669 m <sup>2</sup>	planbaten - nee	uitzonderingsregel - art. 2.6.5 4°
4	bedrijvigheid	wonen	195 m <sup>2</sup>	planbaten - ja	kleine spie
5A	ontginning en waterwinning	reservaat en natuur	42.605 m <sup>2</sup>	planschade - nee	zelfde eigenaar: stad Menen
5B	bedrijvigheid	reservaat en natuur	3.202 m <sup>2</sup>	planschade - nee	zelfde eigenaar: stad Menen
7	ontginning en waterwinning	bedrijvigheid	2.885 m <sup>2</sup>	planbaten - nee	geen categorie voor planbatenheffing
<b>B</b>	<b>deelgebied Lavaert</b>				
3	bosuitbreiding	bedrijvigheid	14.442 m <sup>2</sup>	planbaten - ja	eigenaar perceel vijver - uitbreiding bedrijf Lavaert
6	wonen	bedrijvigheid	246 m <sup>2</sup>	planschade - ja	strook buffer voor de woning bij bedrijventerrein

Wanneer de ruimtebalans bekeken wordt voor het hele RUP, is er een evenwicht zichtbaar tussen de verschillende deelprojecten. In deelgebied A komt er 4,6 ha zone voor natuur bij in de plaats van bedrijvigheid en ontginning. In deelgebied B komt er 1,4 ha zone voor bedrijvigheid bij in plaats van bosuitbreidingsgebied.

De grondkleur van de zone voor bosuitbreidingsgebied is agrarisch hoewel het niet effectief als landbouw is gebruikt, het is een ontginningsput die momenteel als tuin is ingericht. Omwille van deze reden, zal er geen gebruikerscompensatie nodig zijn en wordt de ruimtebalans ruimschoots in evenwicht gehouden. Zie ook de kaart 'Ruimtebalans' in bijlage. Let wel, dit is een puur informatief werkdocument, geen vormvereiste van dit RUP.

## 9. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

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

De percelen die 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.

Zie de kaart van plancompensaties in bijlage.

### 9.1. DEELGEBIED A: SITE NOVOBLOK / BRAMIER

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

- (1) gronden NMBS van gemeenschapsvoorziening naar bedrijventerrein

- (2) ruil bij toegang van gemeenschapsvoorzieningen naar wonen
- (4) hoekwoning bij toegang van site Bramier: bedrijvigheid naar wonen
- (7) t.h.v. buffer tussen natuurdomein en bedrijventerrein: een strook ontginningszone wordt hoofdcategorie bedrijvigheid

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

- (5A) het grootste deel van het natuurdomein Bramier: van ontginning naar natuur
- (5B) een kleine hoek van natuurdomein Bramier gelegen tegen spoorweg en bedrijventerrein: van bedrijvigheid naar natuur

Opmerking bij de zones 5A en 5B: planschade is niet van toepassing omdat het eigendom is en blijft van de Stad Menen.

### 9.2. DEELGEBIED B: LAVAERT

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

- (3) uitbreiding van bedrijf Lavaert op aanliggende perceel met vijver van bosuitbreidingsgebied naar bedrijvigheid

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

- (6) buffer bij de toegang van het bedrijventerrein in functie van het nog niet bebouwde woonperceel

Opmerking bij de zone voor planschade: eigendom van bedrijf Lavaert (zal geen planschade vorderen).



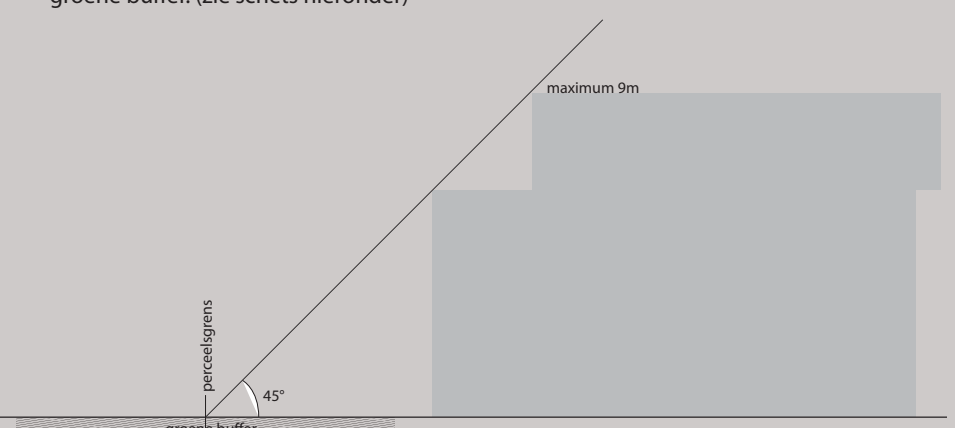

## 10. VERORDENEND PLAN EN VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

Zie verordenend plan in bijlage

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>		
0.1	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</i></p>
0.2	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, een openbare weg...</i></p>
0.3	<p><b>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b></p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i></p> <p><i>Bestaande wegenis kan verder gebruikt worden.</i></p> <p><i>Specifiek voor site Lavaert (B) gaat het over een betonplaat die in natuurgebied zal komen te liggen.</i></p>
0.4	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b></p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>

10.1. DEELGEBIED A: SITE NOVOBLOK – BRAMIER

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 1A: ZONE VOOR BEDRIJVEN</b>		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1A.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor bedrijven van verschillende schaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleine bedrijven: percelen kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup></li> <li>- middelgrote bedrijven: percelen van 5.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>- grote bedrijven: percelen groter dan 10.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>De grote bedrijven worden enkel toegelaten aan de zijde van het spoor.</p> <p>De zone wordt in hoofdzaak gebruikt voor bedrijvigheid, daarnaast zijn volgende activiteiten en installaties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de zone die direct aansluit op het spoor zijn technische installaties mogelijk voor de vlote aansluiting op het spoornetwerk.</li> <li>• Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</li> <li>• Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten maar enkel aan de binnenzijde (gericht op de groene as) van het bedrijventerrein. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</li> </ul> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bedrijven met een grote invloed op mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> <li>• afvalverwerking met inbegrip van recyclage; als hoofdactiviteit</li> <li>• verwerking en bewerking van mest, slib en verontreinigde bodems;</li> <li>• Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';</li> <li>• bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren.</li> </ul>	<p>De grote bedrijven en middelgrote bedrijven zijn beoogd aan de zijde van het spoor. Grote bedrijven kunnen bij wijze van uitzondering ook worden toegelaten. Het is echter vooral de doelstelling ruimte te bieden aan lokale kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>Eventuele bedrijfswoningen moeten aan de binnenzijde van het bedrijventerrein worden ingeplant om te vermijden dat de achterzijde van de bedrijven (vnl. aan de spoorwegzijde) een ongeordend geheel wordt en om inkijk in de tuinen van de omringende woningen te beperken.</p> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's;</li> <li>• een productiebedrijf met kantoren voor administratie;</li> <li>• een productiebedrijf met een bedrijfswoning.</li> </ul> <p>'Milieubelastende of milieuvervuilende' bedrijven: zie ook de standaardvoorschriften van gewestelijke RUP's..</p> <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook o.m. met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen</li> <li>- de inpassing in de omgeving</li> </ul>
1A.2	<p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</li> <li>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein.</li> <li>• Landschappelijke waterbuffering. Zodanig dat aan de nodige infiltratie- en bufferingsopdracht kan worden voldaan.</li> </ul>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</p>

<p>1A.3</p>	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor de bedrijfsgebouwen in de strook grenzend aan de woonpercelen langs de Dronckaertstraat geldt: maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 9 m vanaf de achterste perceelsgrens en onder een hoek van 45° vanaf de perceelsgrens met de groene buffer. (zie schets hieronder)</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor de bedrijfsgebouwen in de strook grenzend aan het spoor geldt er geen beperking in bouwhoogte. Het bedrijfsgebouw het dichtst tegen de woningen van de Spoorwegstraat dient rekening te houden met de aanwezigheid van de reeds bestaande woningen en een goed nabuurschap.</li> <li>Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben.</li> <li>Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens de richting dat zo goed mogelijk een orthogonale patroon volgt, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein.</li> <li>De bedrijven op de uiterste percelen tegen het natuurdomein ten zuiden dienen te bouwen op de zuidelijke perceelsgrens naar de groenzone toe. De gevel op deze perceelsgrens dient vormgegeven te worden met een bijzondere aandacht voor de akoestische waarde.</li> </ul>	<p>Het inrichtingsplan op de voorgaande pagina's zal dienen als richtinggevend kader voor de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Zie ook de aslijn van de wegeninfrastructuur.</p> <p>Onder gevels met verhoogde akoestische waarde kunnen verticale buffers worden verstaan, bijv. een ecologisch groenscherm waar vogels in de gevel kunnen nesten. Verticale buffers bieden mogelijkheid voor andere natuurlijke uitwisselingen zoals bijv. een ecologische meerwaarde.</p> 
<p>1A.4</p>	<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal moeten vergezeld zijn van een inrichtingsplan voor de ganse site dat als nieuw toetsingskader kan dienen. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen;</li> <li>het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;</li> <li>voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven;</li> <li>maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li> <li>impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.</li> </ul> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>	<p>Het inrichtingsplan in deze bundel is informatief, het kan dienen als richtinggevend kader voor de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Als er wordt afgeweken van het inrichtingsplan in deze bundel moet er een nieuw toetsingsplan worden voorgelegd.</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;</li> <li>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;</li> <li>het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.</li> </ul>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1A.5	<p>leder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Er dient minimum 1 fietsstalplaats per werknemer te worden voorzien met een absoluut minimum van 5. De fietsvoorziening is overdekt en maakt het mogelijk de fiets via een slot vast te maken.</p>	
1A.6	Per bedrijf mag er 1 toegang voor gemotoriseerd verkeer genomen worden van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.	Er wordt gestreefd naar een maximalisatie van groene voorstroken, zie ook principes in het inrichtingsplan op de vorige pagina's. Via koppeling van bedrijven en optimalisatie van ruimtegebruik wordt er gestreefd naar een minimum aan toegangen en beperking van de breedte.
1A.7	<p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag mag in geen geval hoger dan 4 m zijn.</li> <li>• De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.</li> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.</li> <li>• De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).</li> <li>• De opslag mag gebeuren aan de zijde van de spoorweg achter een samenhangende en kwaliteitsvolle begrenzing op de oostelijke perceelsgrens.</li> </ul>	Een samenhangende en kwaliteitsvolle begrenzing kan bijvoorbeeld bestaan uit levende haag, bakstenen muur, betonnen muur, etc. Het heeft betrekking op alle bedrijfsperven aan de spoorwegzijde samen.
1A.8	<p>Naamaanduidingen, reclamepanelen en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p> <p>Lichtgevende en bewegende reclame-installaties zijn niet toegelaten.</p>	
<b>ZONE 2A: ZONE VOOR BUFFERGROEN</b>		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2A.1	<p>Deze zone is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies. Deze zone speelt bovendien een rol in de groene landschapsopbouw van de omgeving. De zone bestaat uit twee deelzones.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De buffer tussen industriezone en natuurdomein dient over de volledige breedte van de buffer te worden beplant met uitzondering van het fiets- en voetgangerspad</li> <li>• De bufferzone tussen industriezone en woonzone moet bestaan uit een hoog en dicht scherm dat het zicht beperkt. Deze zone mag wel gedeeltelijk verhard worden bijv. voor aanleg onderhoudspad en doorgang brandweer. Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</li> </ul>	<p>De hoogte van de zuidelijke buffer is bepaald om de zichtrelatie te behouden vanuit het bedrijventerrein naar het natuurdomein. De breedte van deze buffer moet vermijden dat passanten het natuurdomein ongewenst kunnen binnendringen.</p> <p>In de westelijke buffer moet extra aandacht worden besteed aan de buffering naar de woningen toe.</p> <p>Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijf en de aangrenzende bestemmingen.</p> <p>In de buffer kan water geïnfiltreerd worden.</p>
2A.2	In deze zone geldt een absoluut bouwverbod.	

2A.3	Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn. De buffer dient frequent te worden onderhouden, heraanplanting bij uitval is verplicht.	
2A.4	Landschappelijke waterbuffering, ondergrondse afwaterings- en infiltratiebuizen, wadi's en grachten zijn toegelaten.	
2A.5	Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.
2A.6	De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet het groen aangelegd en beplant zijn.  Indien dit niet mogelijk is omwille van constructies die in een latere fase zullen worden gebouwd op de perceelsgrens, moet het plan duidelijk de verschillende fasen aangeven voor de gefaseerde uitvoering van de buffer. Afscherming van het natuurgebied moet voor, tijdens en na de werken kunnen verzekerd worden.	Bij gefaseerde uitvoering van de buffer is het belangrijk om het natuurgebied ten allen tijde te kunnen beschermen tegen indringing, er moet voorkomen worden dat voetgangers en fietsers van de paden zouden afgaan.

<b>ZONE 3: ZONE VOOR GROEN</b>		hoofdcategorie: reservaat en natuur
3.1	De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.	In de zone is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik is mogelijk. Echter bepaalde zones in het natuurdomein kunnen worden afgeschermd of zijn zelfs niet toegankelijk voor het publiek omwille van de natuurwaarde. Onder bos wordt begrepen multifunctioneel beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet. Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurdomein is mogelijk. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurdomein, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurdomein aanzienlijk is. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurdomein. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.
3.2	Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.	Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen... Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten... Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken... Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.3	<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Het aanleggen van groentaluds of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht, waterbuffer...) is toegelaten. De waterberging dient landschappelijk te worden ingepast, met aandacht voor de aanwezigheid van de Knokbeek en haar bijhorende fauna en flora.</p> <p>Ondergrondse afwaterings- en infiltratiebuizen en bovengrondse grachten kunnen aangebracht worden indien de realisatie geen impact heeft op de algemene bestemming.</p>	<p>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied.</p> <p>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>
3.4	De activiteiten in deze zone mogen geen bijkomende impact hebben op de bedrijven in het aanpalende bedrijventerrein.	Met betrekking tot bijv. milieuvergunning kan het natuurgebied geen hypotheek leggen op het verkrijgen van vergunning door een bedrijf gelegen in het aanpalende bedrijventerrein. De vigerende wetgeving is hierbij van toepassing: natuurdecreet.
<b>ZONE 5A: ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES</b>		hoofdcategorie wonen
5A.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinhandel meer dan 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>• horeca met lawaaihinder voor de omgeving;</li> <li>• milieubelastende of milieuvuilende bedrijven;</li> <li>• seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</li> </ul>	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, erediensgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, kindercrèche...</p> <p>Horeca (niet toegelaten): discotheek, feestzaal, carting...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: wellness, indoor speelreinen...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p>
5A.2	<p><b>Woningdichtheid</b></p> <p>Er geldt een maximum aantal woningen van 14 woningen in de totale zone aan de Spoorwegstraat.</p>	


5A.3	<p><b>Woningtypologie</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> </ul> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegestaan, met als uitzondering de opsplitsing van een bestaande eengezinswoning in maximum 2 afzonderlijke wooneenheden. Deze opsplitsingen kunnen enkel gebeuren indien er op het eigen terrein op een kwaliteitsvolle manier voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien en indien er afzonderlijke toegangen worden ingericht.</p>	<p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte. Dit is in deze bestemming niet toegelaten.</p> <p>Voor meer toepassingen m.b.t. woontypologie wordt ook verwezen naar de stedenbouwkundige verordeningen van het bouwreglement van de stad Menen.</p>
5A.4	<p><b>Aantal bouwlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</li> <li>• Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.</li> </ul> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De dakvorm is hellend, met een maximum kroonlijsthoogte en nokhoogte afgestemd op de omgeving: zie voorschrift 5A.9.</p>	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>
5A.5	<p><b>Bouwdiepte hoofdvolume:</b></p> <p>Vrijstaande en halfopen bebouwing: maximum 14 m</p> <p>Gesloten bebouwing: maximum 12 m</p>	
5A.6	<p><b>Terreinbezetting</b></p> <p>Ten aanzien van de achterperceelsgrens geldt een minimale vrije tuinstrook van 12 m, vrij van bebouwing en verharding. Hoekpercelen moeten niet aan dit voorschrift beantwoorden, maar vragen om een specifieke benadering.</p>	
5A.7	<p><b>Vrije zijtuinstroken</b></p> <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien.</p>	<p>Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p>
5A.8	<p><b>Voorbouwlijn</b></p> <p>Verplichte bouwlijn op de rooilijn.</p> <p>De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan.</p>	<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.</p>
5A.9	<p><b>Aansluiten bij bestaande gebouwen</b></p> <p>Bij het aanbouwen aan gebouwen, die een ander gabariet hebben dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw enkel gemotiveerd afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p> <p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p>	




5A.10	<p><b>Inrichtingsvoorschriften voor onbebouwde ruimtes</b></p> <p>Stapelen van goederen in open lucht kan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestapelde goederen, hoger dan 2 m, moeten binnen worden geplaatst;</li> <li>- gestapelde goederen, lager dan 2 m, mogen buiten worden geplaatst (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel worden afgeschermd vanaf het openbaar domein;</li> <li>- tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.</li> </ul>	
5A.11	<p><b>Perceelsafsluitingen</b></p> <p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan de Spoorwegstraat dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting).</p>	<p>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzings. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij traditionele woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie (bv. patiowoningen), zal een uniforme ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.</p>
5A.12	<p><b>Parkeervoorzieningen bij woonprojecten</b></p> <p>Per wooneenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien.</p> <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.</p>	<p>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking, ...</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p>
<b>ZONE 6: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN</b>		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
6.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecomunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.</p>
6.2	Er dient altijd en overal te worden gestreefd naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.	
6.3	De breedte van de openbare weg, die is aangeduid op het verordenend plan.	
<b>ZONE 7: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
7.1	<p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>De strook langs het spoor is bestemd voor overslag naar het spoor.</p>	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer, of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.



7.2	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
-----	---	--

<b>8A: OVERGANGSGROEN (OVERDRUK)</b>			
8A.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een overgang tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies.</p> <p>De aanleg van een groene parking is toegelaten. Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</p>		De zone behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de overgang gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.
8A.2	<p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten.</p>		Er moet gestreefd worden om geen hekwerken te plaatsen op de grens met de bufferzone tussen het bedrijventerrein en het natuurdomein.
8A.3	<p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van het overgangsgroen zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of omwille van waterbeheersingswerken.</p>		
8A.4	<p>Constructies van openbaar nut moeten op een gemeenschappelijke en uniforme wijze worden opgericht.</p>		Bijvoorbeeld het plaatsen van een totem waarop de aanduiding en locatie van de bedrijven in het bedrijventerrein is bevestigd.
8A.5	<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>		Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.
8A.6	<p>De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van de groene overgangsstrook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet het groen aangelegd en beplant zijn.</p>		

<b>10: VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING (OVERDRUK - INDICATIEF)</b>			
10.1	<p>De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers dient te worden aangelegd. De pijluiteinden van deze verbinding liggen vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p>		
10.2	<p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p>		

10.3	De verbinding is minimaal 2,5 m breed. Ze mag niet op of tegen de perceelsgrens van het natuurgebied worden ingeplant, ze moet daar een vrije strook van minstens 1 m breed laten ten opzichte van de perceelsgrens. Op andere plaatsen mag ze tot tegen de perceelsgrens geplaatst worden.	De fiets- en voetgangersverbinding die tussen het bedrijventerrein en het natuurdomein Bramier zal worden ontwikkeld zal een afstand moeten houden van de perceelsgrens met het natuurdomein van minstens 1 m omwille van het behoud van rust in het natuurgebied en om indringing te voorkomen.
<b>11A: ASLIJN WINTERGROEN SCHERM (OVERDRUK-INDICATIEF)</b>		
11A.1	Er dient een wintergroen scherm te worden voorzien naar de omliggende percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het groenscherm heeft een minimum hoogte van 3 m</li> <li>• het groenscherm heeft een minimum breedte van 1 m</li> </ul>	Ten westen en ten noorden van het bedrijventerrein wordt, gezien de aanwezigheid van woningen in de rand een wintergroen scherm voorzien, soms aanvullend op de groene buffer die reeds aanwezig is. Dit om het zicht vanuit de woningen op de achterkanten van de bedrijven te voorkomen.
11A.2	Het groenscherm moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met een bomenrij van hoogstammen van dezelfde soort of/en een groene, bladhoudende haag.	Bijvoorbeeld: levende haag, eventueel gecombineerd met staaldraadafsluiting.
<b>12: ASLIJN TOEGANGSWEG (OVERDRUK - INDICATIEF)</b>		
12.1	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur.	
12.2	De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m.  De openbare wegen hebben een profiel van minimum 4 m breedte.  Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.  De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale ontsluitingsweg. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.	Het inrichtingsplan dient hier wederom als richtgevend kader: bij het bepalen van het profiel van de weginfrastructuur moet worden gestreefd naar een maximalisatie van de groene berm in functie van de link met het natuurdomein. Niettegenstaande moet er gelet worden op de minimum benodigde bochtstralen voor camions.
<b>13: ASLIJN VOOR BEEK (OVERDRUK - INDICATIEF)</b>		
13.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar beekoeverstrook rond de aanwezige beek kan worden uitgevoerd. De pijlen leggen de uitersten van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. De strook is minimaal 5 m breed aan weerszijden van de beek. Verschuiving aslijn max. 10 m steeds binnen plangebied.	
13.2	De aslijn die is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een beek en haar oevers.	
13.3	Op deze as zijn waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het bedrijventerrein Bramier.	De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.

14: BEELDBEPALENDE GEVEL (OVERDRUK)	★	
14.1	<p>Deze overdruk duidt bestaande karakteristieke bebouwing aan. De instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.</p> <p>Een vergunning kan slechts toegekend worden wanneer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;</li> <li>• de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;</li> <li>• de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;</li> <li>• het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.</li> </ul>	

## 10.2. DEELGEBIED B: SITE LAVAERT



Zie verordenend plan in bijlage

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 1B: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID</b>		<b>HOOFDCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID</b>
1B.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid.</p> <p>De zone wordt in hoofdzaak gebruikt voor de opslag, verwerking, recyclage en distributie van afvalstoffen en grond zowel in open lucht als in bedrijfsloodsen of luifels.</p> <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten en installaties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren met maximale terreinoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit, voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;</li> <li>• technische installaties voor materiaalomgang;</li> <li>• technische installaties voor de vlotte aansluiting op het spoor netwerk;</li> <li>• installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie.</li> </ul> <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• worden naar toekomstige activiteiten de effecten op het stadrandbos opgenomen als een randvoorwaarde;</li> <li>• worden naar toekomstige activiteiten de effecten op de verkeerssituatie opgenomen als een randvoorwaarde;</li> <li>• moeten de toekomstige activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving;</li> <li>• worden hoogdynamische activiteiten uitgesloten.</li> </ul>	<p>Deze bestemming mag de realisatie van het Preshoekbos niet in het gedrang brengen. Dit in het kader van het regionaal belang waarbij de kwalitatieve en kwantitatieve taakstelling voor bosgebied in de regio moet gegarandeerd blijven.</p> <p>Mogelijke afvalstoffen zijn: hout, grond, metalen (ferro en non-ferro), kunststof...</p> <p>Het huidige kantoor heeft een terreinoppervlakte van 310 m<sup>2</sup>.</p> <p>Met 'technische installaties voor materiaalomgang' wordt bedoeld op kranen, vervoersbanden, pijpleidingen, etc.. Deze installaties worden enkel gebruikt voor het vervoer van en naar de opslaglocaties, maar niet voor de verwerking (persen, verkleinen, breken...) van de materialen. Zij kunnen vaste fundamenten hebben.</p> <p>Technische installaties voor de vlotte aansluiting op het spoor netwerk zijn installaties die het vervoer via het spoor van de materialen mogelijk maakt.</p> <p>Hinderlijk voor de woonomgeving kan zijn: op het vlak van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwater en dergelijke. De afweging welke activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving worden ook getoetst aan de vigerende milieuwetgeving.</p> <p>De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar kan op zich niet beschouwd worden als stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p>
1B.2	<p><b>Aantal economische entiteiten</b></p> <p>Binnen dit deelplan is maximaal 1 bedrijf toegelaten.</p>	<p>Nieuwe bijkomende zonevreemde bedrijven worden niet toegelaten.</p> <p>Wel kan die juridische structuur van de economische entiteit opgesplitst zijn, zolang de economische entiteit functioneert als 1 bedrijf.</p>
1B.3	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale bouwhoogte van een bedrijfsloods, bedrijfsgebouw of luifel is 13 meter.</li> <li>• De maximale hoogte voor het stapelen van goederen in open lucht is 11 meter.</li> </ul>	
1B.4	<p><b>Maximale bebouwde en verharde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale bebouwde oppervlakte is 70%.</li> <li>• De maximale verharde oppervlakte is 100%.</li> </ul> <p>De gehele zone kan worden verhard ten einde infiltratie van vervuild regenwater te voorkomen. Deze verharding dient te worden uitgevoerd in niet-waterdoorlatende materialen met een afvoer via een KWS naar een gescheiden rioleringstelsel of waterbufferingsinstallatie.</p>	
1B.5	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het kantoorgebouw.</p>	<p>Het bedrijf dient voldoende ruimte te voorzien voor vracht- en personenwagens. Het parkeren of stationeren van vrachtwagens op het openbaar domein is uitgesloten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1B.6	<p><b>Beeldkwaliteit</b></p> <p>Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;</li> <li>- de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.</li> </ul>
1B.7	<p><b>Publiciteit</b></p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Deze markeringen mogen niet lichtgevend zijn.</p>	
<p><b>ZONE 4: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID MET NABESTEMMING GROEN</b></p>		<p>hoofdcategorie: reservaat en natuur</p>
4.1	<p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid met nabestemming groen.</p> <p>De zone wordt in hoofdzaak gebruikt voor de opslag, verwerking, recyclage en distributie van afvalstoffen zowel in open lucht als onder luifels.</p> <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten en installaties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• technische installaties voor materiaalomgang;</li> <li>• technische installaties voor de vlotte aansluiting op het spoornetwerk;</li> </ul> <p>Bij stopzetting van de huidige activiteit gaat de bestemming groen in.</p>	<p>Deze bestemming mag de realisatie van het Preshoekbos niet in het gedrang brengen. Dit in het kader van het regionaal belang waarbij de kwalitatieve en kwantitatieve taakstelling voor bosgebied in de regio moet gegarandeerd blijven.</p> <p>Mogelijke afvalstoffen zijn: hout, metalen (ferro en non-ferro), kunststof...</p> <p>Met 'technische installaties voor materiaalomgang' wordt bedoeld op kranen, vervoersbanden, pijpleidingen, etc.. Deze installaties worden enkel gebruikt voor het vervoer van en naar de opslaglocaties, maar niet voor de verwerking (persen, verkleinen, breken...) van de materialen. Zij kunnen vaste fundamenten hebben.</p> <p>Technische installaties voor de vlotte aansluiting op het spoornetwerk zijn installaties die het vervoer via het spoor van de materialen mogelijk maakt.</p> <p>De huidige activiteit betreft: opslag, verwerking en recyclage van afvalstoffen en grond zoals bovenaan in dit kader vermeld.</p>
4.2	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale bouwhoogte van een luifel is 13 meter.</li> <li>• De maximale hoogte voor het stapelen van goederen in open lucht is 11 meter.</li> </ul>	
4.3	<p><b>Maximale bebouwde en verharde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale bebouwde oppervlakte voor luifels is 70%.</li> <li>• De maximale verharde oppervlakte van 100%.</li> </ul> <p>De gehele zone kan worden verhard ten einde infiltratie van vervuild regenwater te voorkomen. Deze verharding dient te worden uitgevoerd in niet-waterdoorlatende materialen met een afvoer via een KWS naar een gescheiden rioleringsstelsel of waterbufferingsinstallatie.</p>	

4.4	<p>Bij ingang van de nabestemming groen zal de zone bestemd zijn voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Recreatief medegebruik is een nevenschikte functie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p>	<p>In de zone is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurdomein kunnen worden afgeschermd, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</p> <p>Onder bos wordt begrepen multifunctioneel beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurdomein is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurdomein, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts worden toegelaten voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurdomein aanzienlijk is.</p>
4.5	<p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.</li> <li>- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen worden verplaatst voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</li> </ul>	<p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden...</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>
4.6	<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Het aanleggen van groentaluds of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht...) is toegelaten. De waterberging dient landschappelijk te worden ingepast, met aandacht voor bijhorende fauna en flora.</p>	<p>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied.</p> <p>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>

<b>ZONE 5B: ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES</b>		hoofdcategorie wonen
5B.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinhandel meer dan 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>• horeca met lawaaihinder voor de omgeving;</li> <li>• milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</li> </ul>	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman... .</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, erediensgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, kindercrèche...</p> <p>Horeca (niet toegelaten): discotheek, feestzaal, carting...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: wellness, indoor speelterreinen...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p>
5B.2	<p><b>Woningdichtheid</b></p> <p>Er geldt een maximum woningaantal van 2 woningen op deze zone.</p>	
5B.3	<p><b>Woningtypologie</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> </ul> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegestaan, met als uitzondering de opsplitsing van een bestaande eengezinswoning in maximum 2 afzonderlijke wooneenheden. Deze opsplitsingen kunnen enkel gebeuren indien er op het eigen terrein op een kwaliteitsvolle manier voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien en indien er afzonderlijke toegangen worden ingericht.</p>	<p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte. Dit is in deze bestemming niet toegelaten.</p> <p>Voor meer toepassingen m.b.t. woontypologie wordt ook verwezen naar de stedenbouwkundige verordeningen van het bouwreglement van de stad Menen.</p>
5B.4	<p><b>Aantal bouwlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</li> <li>• Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.</li> </ul> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De dakvorm is hellend, met een maximum kroonlijsthoogte en nokhoogte afgestemd op de omgeving, zie voorschrift 1.9.</p>	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>
5B.5	<p><b>Bouwdiepte hoofdvolume:</b></p> <p>Vrijstaande en halfopen bebouwing: maximum 14 m</p> <p>Gesloten bebouwing: maximum 12 m</p>	

5B.6	<b>Terreinbezetting</b> Ten aanzien van de achterperceelsgrens geldt een minimale vrije tuinstrook van 12 m, vrij van bebouwing en verharding. Hoekpercelen moeten niet aan dit voorschrift beantwoorden, maar vragen om een specifieke benadering.	
5B.7	<b>Vrije zijtuinstroken</b> Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.	Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.
5B.8	<b>Voorbouwlijn</b> Verplichte bouwlijn op 5 m van de rooilijn. De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan.	De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.
<b>8B: ZONE VOOR OVERGANGSGROEN (OVERDRUK)</b>		
8B.1	Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies.	Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.
8B.2	Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten.	Er moet worden gestreefd om geen hekwerken te plaatsen op de grens met de bufferzone tussen het bedrijventerrein en het natuurdomein.
8B.3	Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of omwille van waterbeheersingswerken.	
8B.4	Daarnaast zijn ook installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie toegelaten.	
8B.5	Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.
8B.6	De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van de groene bufferstrook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.	
<b>9: TOEGANG (OVERDRUK - INDICATIEF)</b>		
9.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een toegang kan worden aangelegd. De pijlen leggen de begin- en eindpunten van deze oprit vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de oprit.	



<b>11B: ASLIJN WINTERGROEN SCHERM (OVERDRUK-INDICATIEF)</b>			
11B.1	Er dient een wintergroen scherm te worden voorzien naar de omliggende percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het groenscherm heeft een minimum hoogte van 4 m</li> <li>• het groenscherm heeft een minimum breedte van 1 m</li> </ul>		Ten westen en ten noorden van het bedrijventerrein wordt, gezien de aanwezigheid van woningen in de rand, een wintergroen scherm voorzien, soms aanvullend op de groene buffer die reeds aanwezig is. Dit om het zicht vanuit de woningen op de achterkanten van de bedrijven te voorkomen.
11B.2	Het groenscherm moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met <ul style="list-style-type: none"> <li>- een bomenrij van hoogstammen van dezelfde soort</li> <li>- een groene, bladhoudende haag</li> </ul>		Bijvoorbeeld: levende haag, eventueel gecombineerd met staaldraadafsluiting.




### 10.3. DEELGEBIED C: SITE VERSCHAEVE



Zie verordenend plan in bijlage

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 1C: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID</b>		<b>HOOFDCATEGORIE: BEDRIJVIGHEID</b>
1C.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor kleine of middelgrote bedrijven waarbij de mobiliteitseffecten dienen beperkt te blijven. Maximaal 1 bedrijfsverzamelgebouw kan ondergebracht worden op het bedrijventerrein. Een bedrijfsverzamelgebouw is enkel toegelaten op de hiervoor aangeduide percelen (art. 16 en 17).</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailhandel en beperkte toonzalen met een maximum vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</li> <li>• Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per economische entiteit, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Ze dienen op kwalitatieve wijze te worden gerealiseerd, en te beschikken over voldoende lichtinval en luchtkwaliteit. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</li> </ul> <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• worden naar toekomstige activiteiten de effecten op de verkeerssituatie opgenomen als een randvoorwaarde;</li> <li>• moeten de toekomstige activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving;</li> <li>• worden hoogdynamische activiteiten uitgesloten.</li> </ul> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bedrijven met een grote invloed op mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> <li>• distributie en groothandel;</li> <li>• afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> <li>• bedrijven of activiteiten met hinderlijke effecten op de woonomgeving;</li> <li>• verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen;</li> <li>• Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';</li> <li>• bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn;</li> </ul>	<p>De aanduiding van de inplanting van het bedrijfsverzamelgebouw wordt met overdruk aangeduid in artikel 16.</p> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's;</li> <li>• een productiebedrijf met een bedrijfswoning</li> </ul> <p>Verenigbaar met de woonomgeving betekent een afweging op het vlak van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwater, verkeersafwikkeling...</p> <p>'Hoogdynamisch' heeft zowel betrekking op het verkeer (verkeersgenererende bedrijven, transportbedrijf) als op de activiteit (carting, discotheek, indoorspeelplein...) en de activiteiten met veel schreeuwerige verlichting.</p> <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook o.m. met</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> <li>-de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen</li> <li>-de inpassing in de omgeving</li> </ul> <p>Ter verduidelijking bij de bedrijven die niet toegelaten zijn; bedrijven die als hoofdactiviteit afval verwerken met inbegrip van recyclage zijn niet toegelaten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1C.2	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m 50 , tenzij andere veiligheidsvoorschriften aangaande de hoogspanningsleidingen anders voorschrijven.</li> </ul> <p>Collectieve buitenruimte bij een bedrijfsverzamelgebouw Een bedrijfsverzamelgebouw moet zijn buitenruimte collectief organiseren conform volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het betreft de verharde ruimte ten behoeve van toegang en parkeervoorziening voor de bedrijven die zich vestigen in een bedrijfsverzamelgebouw;</li> <li>de onverharde buitenruimte moet groen zijn en gebruikt worden voor waterinfiltratie of -buffering om te kunnen voldoen aan de waterverordening;</li> <li>de buitenruimte heeft een semi-publiek karakter, maar mag worden afgesloten voor niet-gebruikers;</li> <li>de buitenruimte zowel verhard als onverhard moet collectief privaat beheerd worden.</li> </ul>	<p>De maximale bouwhoogte van 7 m 50 laat toe aan te sluiten op een harmonische wijze op het bestaande bedrijfsgebouw met nokhoogte van 7 m 40.</p> <p>De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p>
1C.3	<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen;</li> <li>het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;</li> <li>voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven;</li> <li>maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li> <li>impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.</li> </ul>	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>
1C.4	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	<p>De parkeerbehoefte voor bezoekers, werknemers en leveringen mag niet worden afgewenteld op het openbaar domein.</p>
1C.5	<p>Per bedrijf mag er 1 toegang worden genomen van maximaal 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn. Ter hoogte van de aansluiting op de rijweg, is een plaatselijke verbreding tot maximaal 14 m mogelijk om het in- en uitrijden van voertuigen vlot te laten afwikkelen.</p>	<p>Het organiseren van een gemeenschappelijke toegang met een aanpalend bedrijf wordt aangemoedigd inzake optimaal ruimtegebruik. Deze maatregelen bevorderen de verkeersveiligheid.</p> <p>Het bedrijfsverzamelgebouw wordt in dit voorschrift gelezen als één bedrijf.</p>
1C.6	<p>De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen de perceelgrens worden opgericht indien die tussen twee bedrijven gelegen is, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.</p> <p>T.o.v. de andere perceelsgrenzen (met bufferzone en met percelen met vrijstaande bebouwing) moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije zijstroken moeten zo worden aangelegd dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding.</p>	<p>Op een grens tussen dezelfde bestemming (bedrijvigheid) mag er tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Op een grens tussen verschillende bestemmingen mag er niet tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p> <p>De buffering komt de kwaliteit van het bedrijventerrein en de integratie in de omgeving ten goede.</p>
1C.7	<p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;</li> <li>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;</li> <li>het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.</li> </ul>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1C.8	De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden; het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;</li> <li>• de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;</li> <li>• de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).</li> </ul>	
1C.9	Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.	Hiermee wordt beoogd om reclame en naamaanduiding geïntegreerd in het architectonisch ontwerp te voorzien en wordt zo als onderdeel van de gevel vormgegeven. Borden i.v.m. aanduiding van bijvoorbeeld een laadkade worden hier niet onder begrepen.
<b>ZONE 2C: ZONE VOOR BUFFERGROEN</b>		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2C.1	Deze zone is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies. Deze zone speelt bovendien een rol in de groene landschapsopbouw van de omgeving.  Indien een brede buffer kan en er voldoende ruimte aanwezig is, dan geen haag voorzien maar wel een landschappelijke inkleding met een groene buffer. Indien er weinig ruimte aanwezig is dan kan wel voor een haag geopteerd worden. Leilinden zijn geen optie.  Er dient voldoende rekening gehouden te worden met onderhoud, min. 3m nodig.	Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijf en de aangrenzende bestemmingen.
2C.2	In deze zone geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is absoluut verboden. Met uitzondering van de onderbrekingen van groen ter hoogte van de toegangen die hierin verwerkt dienen te worden.	
2C.3	Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn.  De buffer dient voldoende onderhouden te worden en heraanplanting bij uitval is verplicht.	
2C.4	Landschappelijke waterbuffering, ondergrondse afwaterings- en infiltratiebuizen, wadi's en grachten zijn toegelaten.	
2C.5	Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijventerrein. De verplichting van een wintergroen scherm (art. 11C) maakt eveneens integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijventerrein.  Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.
2C.6	De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet het groen aangelegd en beplant zijn.	

<b>ZONE 6: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN</b>			hoofdcategorie: lijninfrastructuur
6.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.  Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.
6.2	Er dient altijd en overal te worden gestreefd naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.		
6.3	De breedte van de openbare weg, die is aangeduid op het verordenend plan, is een minimale breedte van het openbaar domein.		
<b>9: TOEGANG (OVERDRUK - INDICATIEF)</b>			
9.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een toegang kan worden aangelegd. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen, de aslijn kan verschoven worden over een breedte van 10 m.  Per bedrijf mag er 1 toegang worden genomen van maximaal 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de oprit. Ter hoogte van de aansluiting op de rijweg is een plaatselijke verbreding (tot maximaal 14 meter) mogelijk om het in- en uitrijden van voertuigen vlot te laten afwikkelen.		Het organiseren van de gemeenschappelijke toegang met een aanpalend bedrijf wordt aangemoedigd inzake optimaal ruimtegebruik. Deze maatregelen bevorderen de verkeersveiligheid.  Het bedrijfsverzamelgebouw wordt in dit voorschrift gelezen als één bedrijf.
<b>11C: ASLIJN WINTERGROEN SCHERM (OVERDRUK-INDICATIEF)</b>			
11C.1	Er dient een wintergroen scherm te worden voorzien naar de omliggende percelen: • het groenscherm heeft een minimum hoogte van 4 m • het groenscherm heeft een minimum breedte van 1 m De aslijn is indicatief; het groenscherm kan maximaal 2 m verschoven worden evenwijdig aan de aslijn.		Ten noorden van het bedrijventerrein wordt, gezien de aanwezigheid van het verwevingsgebied van de Leievallei een wintergroen scherm voorzien, aanvullend op de groene buffer. Dit om het zicht vanuit de Leievallei op de achterkanten van de bedrijven te voorkomen.
11C.2	Het groenscherm moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met - een bomenrij van hoogstammen van dezelfde soort - een groene, bladhoudende haag		Bijvoorbeeld: levende haag, eventueel gecombineerd met staaldraadafsluiting.
<b>15: KANTOORFUNCTIE (OVERDRUK)</b>			hoofdcategorie: bedrijvigheid
15.1	Op dit perceel is de inpassing van een kantoor mogelijk.  De bestaande bedrijfswoning die oorspronkelijk bij het aanpalende bedrijf hoorde, kan worden ingevuld als kantoor, verbouwd of vervangen worden door een nieuw kantoorgebouw. Of het kan opnieuw als bedrijfswoning worden aangewend bij een aanpalend bedrijf op het bedrijventerrein.  Wat niet kan: - een onafhankelijke woning die zonevreemd is in het bedrijventerrein.		

<b>16: ZONE VOOR BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW (OVERDRUK)</b>			hoofdcategorie: bedrijvigheid
16.1	<p>Binnen deze zone kan bedrijfsverzamelgebouw geplaatst worden.</p> <p>De bestaande loods kan omgevormd of heropgebouwd worden tot een bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfsverzamelgebouw kan uitgebreid worden naar de bestaande loodsen op het aanliggende perceel dat aangeduid wordt met het symbool VU (art. 17).</p>		
16.2	De oppervlakte van de units bedraagt minimaal 250 m <sup>2</sup> en maximaal 500 m <sup>2</sup> . Daarnaast kunnen er collectieve voorzieningen worden voorzien.		Onder collectieve voorzieningen wordt o.a. verstaan het groeperen van administratieve diensten, een lunchruimte..
<b>17: BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW – UITBREIDING (OVERDRUK)</b>			hoofdcategorie: bedrijvigheid
17.1	<p>Binnen de grenzen op dit perceel kan een uitbreiding gebeuren van een bedrijfsverzamelgebouw gelegen op het aanliggend perceel.</p> <p>De bestaande loodsen die het volledige perceel innemen, kunnen opgenomen worden in het bedrijfsverzamelgebouw.</p>		
17.2	De oppervlakte van de units bedraagt minimaal 250 m <sup>2</sup> en maximaal 500 m <sup>2</sup> . Daarnaast kunnen er collectieve voorzieningen worden voorzien.		Onder collectieve voorzieningen wordt o.a. verstaan het groeperen van administratieve diensten, een lunchruimte..

