GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

VERBIST

STAD IZEGEM

Startnota - december 2021

adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP Verbist

RUP_36008_214_00411_00001

Startfase: startnota

december 2021

Initiatiefnemer

Stad Izegem

Korenmarkt 10

8870 IZEGEM

tel.: 051/33.73.00

contactpersonen:

Veronique Desmet – Omgevingsambtenaar

veronique.desmet@izegem.be

Robbe Debergh – Ruimtelijk planner

robbe.debergh@izegem.be

www.izegem.be

Opdrachthouder

Bv Adoplan

Oudenaardsesteenweg 344

8500 KORTRIJK

tel.: 056 90 50 00

Bestuurder: Bart Willaert

Ruimtelijk Planner: Gert-Jan Timmerman

office@adoplan.be

www.adoplan.be

INHOUD

1. Inleiding 1

1.1 Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)? 1

1.2 Omschrijving van de opdracht 2

2. Bestaande toestand 3

2.1 Situering van het plangebied 3
2.1.1 Macroniveau 3
2.1.2 Mesoniveau 4

2.2 Afbakening van het plangebied 5

2.3 Ruimtegebruik van de site 7
2.3.1 Historisch gegroeide context 7
2.3.2 Invulling van het plangebied 9
2.3.3 Fotoreportage van het plangebied 11

3. Plannings- en beleidscontext 15

3.1 Vlaams niveau 15
3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 15
3.1.2 Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare 16
3.1.3 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) 17

3.2 Provinciaal niveau 18
3.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) 18

3.3 Gemeentelijk niveau 21
3.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) 21
3.3.2 Gemeentelijk mobiliteitsplan 29

4. Juridische context 33

4.1 Basisgegevens 33

4.2 Verordende plannen 33

4.3 Verordeningen 35

4.4 Juridische ruimtelijke structuur 36
4.4.1 Goedgekeurde verkavelingen 36
4.4.2 Mobiliteit 36
4.4.3 Water 37
4.4.4 Erfgoed 38
4.4.5 Natuur 39

5. Planopties 41

5.1 Ruimtelijke motivatie 41

5.2 Concepten 42
5.2.1 Typologie 43

5.2.2 Verkeersafwikkeling ... 44
5.2.3 Landschappelijke integratie ... 45
5.3 Inrichtingsvoorstel ... 46
6. Screening milieueffecten ... 47
6.1 Inleiding ... 47
6.2 Toepassingsgebied ... 47
6.3 Beoordeling van mogelijke milieueffecten ... 47
6.3.1 Werkwijze ... 47
6.3.2 Relevante disciplines ... 48
6.3.3 Disciplines bodem en water ... 48
6.3.4 Discipline biodiversiteit ... 52
6.3.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie ... 53
6.3.6 Discipline mens - mobiliteit ... 54
6.3.7 Discipline mens - ruimtelijke aspecten ... 59
6.3.8 Discipline mens - gezondheid (incl. geluid en lucht) ... 61
6.3.9 Discipline mens - veiligheid ... 64
6.3.10 Discipline klimaat ... 65
6.3.11 Interactie van effecten ... 65
6.3.12 Grensoverschrijdende effecten ... 65
7. Ruimtelijk veiligheidsrapport ... 66
7.1 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport ... 66
8. Bijlage ... 67

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

Kaarten

Bij deze startnota werd een aparte kaartenbundel gevoegd.

Foto's

Foto 1: Bedrijfswoning langsheen hoofdinrit; 11
Foto 2: Parking langsheen Gentseheerweg; 11
Foto 3: Straatbeeld Gentseheerweg met bedrijfswoning, hoofdingang en parking aan straatzij 11
Foto 4: Situering secundaire toegang Vlietmanstraat; 12
Foto 5: Situering café 'De Tunne' langs plangebied; 12
Foto 6: Straatbeeld Vlietmanstraat vanuit meest zuidelijk gesitueerde hoek. 12
Foto 7: Inkomzone met hoofdontsluiting, kantoorruimte (links) parking en bedrijfsgebouwen; 13
Foto 8: Centrale gesitueerde verharde ruimte met achterliggende groenzone; 14
Foto 9: Zuidelijk gesitueerde zone met voormalige bedrijfsgebouwen & circulatieruimte; 14
Foto 10: Voormalige bedrijfsgebouwen, verharde circulatieruimte ; 14
Foto 11: Zicht op groenzone vanuit de meest zuidelijk gesitueerde contour van het plan; 14
Foto 12: Zicht richting Vlietmanstraat; 14
Foto 13: Zuidelijk gesitueerde voormalige loodsen. 14

Figuren

Figuur 1: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart 3
Figuur 2: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart 4
Figuur 3: Afbakening van het plangebied gesitueerd op luchtfoto 5
Figuur 4: Eerste luchtfoto + situering plangebied, ... 7
Figuur 5: 2de luchtfoto + situering plangebied 7
Figuur 6: 3de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2000 7
Figuur 7: 4de luchtfoto + situering plangebied, toestand 2008 7
Figuur 8: 5de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2015 8
Figuur 9: 6de luchtfoto + situering plangebied, Toestand 2020 8
Figuur 10: Visualisatie van het ruimtegebruik binnen het plangebied 10
Figuur 11: Situering positie van de genomen foto's t.h.v. de contouren van het plangebied; 11
Figuur 12: Situering positie van de genomen foto's centraal in het plangebied. 13
Figuur 13: Situering RUP binnen afbakening v/h regionaal stedelijk gebied, Roeselare 16
Figuur 14: Situering Middenruimte binnen Deelruimten v/h provinciaal ruimtelijk structuurplan .. 20
Figuur 15: Gewenste ruimtelijke-economische structuur 22
Figuur 16: Gewenste fietsroutenetwerk 26
Figuur 17: Gewenste structuur Izegem (deel tussen kanaal en N36) - GRS 27
Figuur 18: Duurzaam beleidsscenario (mobiliteitsplan) 29
Figuur 19: Voorstel categorisering wegen (mobiliteitsplan Izegem) 30
Figuur 20: Fietsroutenetwerk - mobiliteitsplan 32
Figuur 21: Gewenste verkeersstructuur (Categorisering), GRS Izegem 36
Figuur 22: Situering en aanduiding contour plangebied op de luchtfoto 41
Figuur 23: Visualisatie van het concept: toegankelijkheid 43

Figuur 24: Visualisatie van het concept: integratie groenblauwe structuur 44
Figuur 25: Visualisatie van het concept: Landschappelijke integratie 45
Figuur 26: Visualisatie inrichtingsvoorstel 46
Figuur 27: Situering van de voorgestelde wandelroute (google maps) 54
Figuur 28: Situering van de voorgestelde fietsroute (google maps) 55
Figuur 29: Situering van de voorgestelde openbaarvervoer – BUS- (delijn.be) 55
Figuur 30: Situering v/d vooropgestelde route voor privaat vervoer 56
Figuur 31: Situering intensiteit rotonde – ochtendspits (verkeerstelling) 57
Figuur 32: Situering intensiteit rotonde – avondspits (verkeerstelling) 57
Figuur 33: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage 64

Tabellen

Tabel 1: Basisgegevens juridische context van het plangebied 33
Tabel 2: Verordende plannen voor het plangebied 34
Tabel 3: Verordeningen voor het plangebied 35
Tabel 4: Buurt- en voetwegen in het plangebied 37
Tabel 5: Waterelementen in het plangebied 37
Tabel 6: Bouwkundig erfgoed in het plangebied 38
Tabel 7: Landschappelijk erfgoed in het plangebied 38
Tabel 8: Archeologisch erfgoed in het plangebied 39
Tabel 9: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied 39
Tabel 10: Vlaamse beschermingszones in het plangebied 40

1. INLEIDING

1.1 WAT IS EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)?

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

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

2. Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vast:

    - welke activiteiten er mogen plaatsvinden;
    - waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften constructies in een bepaalde zone moeten voldoen;
    - hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.

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

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

1.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

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

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

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

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

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

➔ *Zie kaartenbundel: situering op de topografische kaart*

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

2.1.1 Macroniveau

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

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

Figuur 1: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart

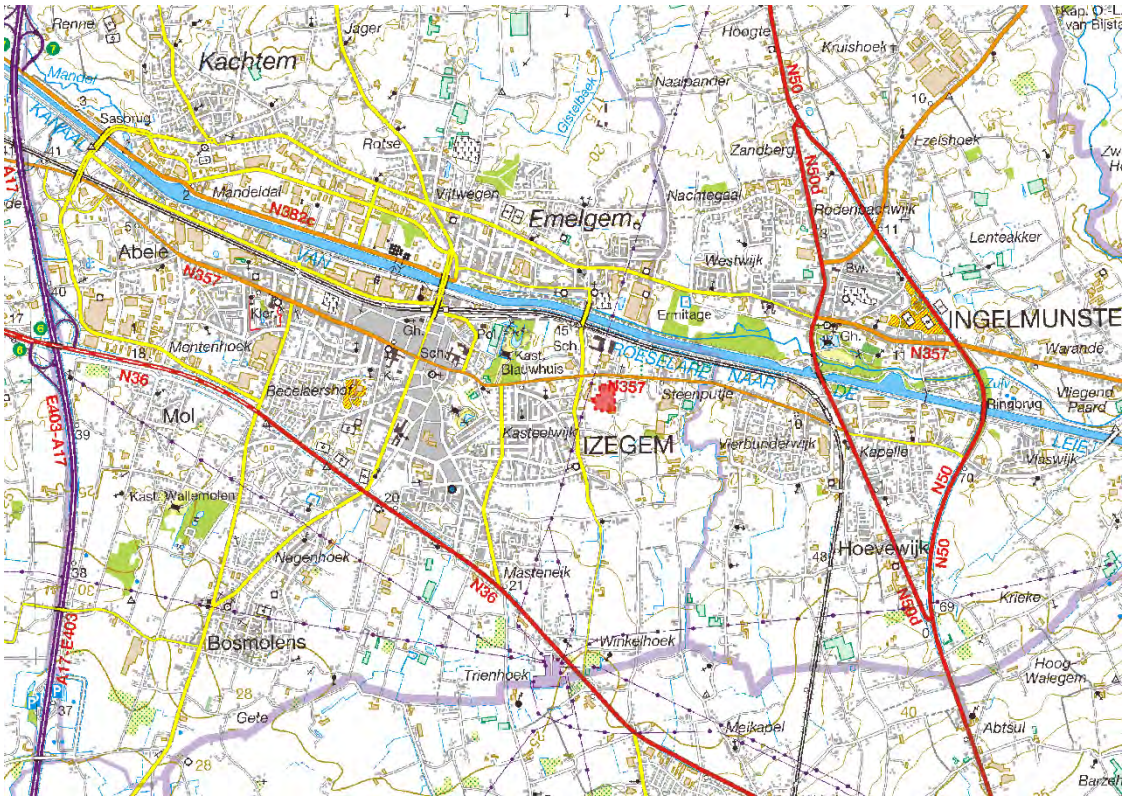
2.1.2 Mesoniveau

Op mesoniveau bevindt het RUP 'Verbist' zich aan de oostzijde van de Izegemse stadskern. Het gebied ligt nabij de oostelijke gemeentegrens met de gemeente Ingelmunster.

Concreet situeert het plangebied zich in de verstedelijkte band tussen Izegem en Ingelmunster, in een gefragmenteerde ruimte van wonen in de vorm van een lint, werken in de vorm van diverse middelgrote tot grote bedrijventerreinen en de overgang naar het openruimtegebied.

Tussen het plangebied en de kern van Izegem ten westen ligt de nadruk op wonen, waarbij de woonfunctie dus als meest dominante factor naar voor komt. Ten noorden van de Gentseheerweg is er zowel wonen als bedrijvigheid aanwezig. Verder noordelijk ligt het Vrij Technisch Instituut (VTI) Prizma Campus met daarlangs de spoorlijn Kortrijk-Roeselare. Aansluitend daarop en evenwijdig met de spoorlijn ligt het kanaal Roeselare-Leie. Aan de oostzijde van het plangebied vinden we residentiële kavels met achterliggend enkele landbouwpercelen. Verder richting het zuiden zet het agrarische gebruik zich verder in de open ruimte tussen Izegem, Ingelmunster en Lendelede.

De Gentseheerweg die ten noorden van het plangebied van Izegem richting Ingelmunster loopt kan gezien worden als een historisch gegroeide verbindingsweg tussen de twee buurgemeenten.



Figuur 2: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart

2.2 AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Binnen de plancontour is maar één activiteit aan de orde, zijnde het voormalig slachthuis. De historisch gegroeide gebouwenconfiguratie met verschillende aaneengeschakelde en organisch gegroeide gebouwen staan momenteel zo goed als leeg. De bedrijfsvoering werd enkele jaren geleden stopgezet waarna de bedrijfsgebouwen in onbruik geraakt zijn. De woning met adres Gentseheerweg 78, die volledig los staat van de bedrijfsactiviteit, is net als het achterliggende kantoorgebouw ook opgenomen in het plangebied.

Het plangebied is voor meer dan 35% bebouwd. De van verharding gevrijwaarde zones zijn schaars en situeren zich vooral in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. De volledige oppervlakte bestaat voor 72% uit verharding of gebouwen en 28% groene ruimte. De aanwezige groene ruimte bestaat voor de helft uit klein buffergroen verspreid langs de randen van het plangebied en uit een rechthoekig oppervlakte van ca. 3570m² die als grasland en boomgaard wordt gebruikt met daarin een kleine poel. Het plangebied werd destijds door één eigenaar geëxploiteerd.

Figuur 3: Afbakening van het plangebied gesitueerd op luchtfoto

De contour van het RUP omschrijft een oppervlakte van ca. 23.566m² en wordt als volgt afgebakend, waarbij het in deel 4 beschreven geldende RUP Kasteelwijk (in het bijzonder de bestemmingszone art. 14) grotendeels als leidraad is gebruikt:

- Noordgrens
  De noordgrens wordt gevormd door de Gentseheerweg die de kern van Izegem met Ingelmunster connecteert.

- Oostgrens
  De oostgrens wordt gevormd door de perceelsgrens van de aanpalende woning, zijnde huisnummer 80 langs de Gentseheerweg. Ten zuidoosten wordt de grens gevormd door het agrarisch gebruik van de onderliggende percelen.

- Zuidgrens:
  De zuidgrens wordt evenals de zuidoostelijke grens gevormd door de percelen in landbouwgebruik en verder richting de Vlietmanstraat loopt de bedrijfsgrens langsheen een nog braakliggend bebouwbaar perceel.

- Westgrens:
  De westgrens wordt gevormd door de Vlietmanstraat maar ook door de verschillende woon gerelateerde percelen gesitueerd langsheen de Vlietmanstraat.

2.3 RUIMTEGEBRUIK VAN DE SITE

2.3.1 Historisch gegroeide context

Figuur 4: Eerste luchtfoto + situering plangebied, -> toestand: 1971

Figuur 5: 2de luchtfoto + situering plangebied -> toestand: 1990

Startend van 1971 zijn er zes luchtfoto's terug te vinden die de fasering van het plangebied kunnen weergeven tot de bestaande toestand van vandaag. Er valt op te merken dat het noordelijke deel nog onaangeroerd was in het begin van de bedrijfsvoering. Ook de oostzijde was nog in agrarisch gebruik. De start van de bedrijvigheid was gesitueerd langsheen de Vlietmanstraat waarop ook de ontsluiting geënt was.

Op de luchtfoto van 1990 is het goed zichtbaar dat de bedrijfsoppervlakte bijna verdubbeld werd. Het bedrijf kreeg een nieuwe ontsluitingsroute naar de Gentseheerweg. Er werd een parking opgericht langs de Gentseheerweg waar de huidige bedrijfswoning ook al opgetrokken werd. Wat betreft de bedrijfsgebouwen was de zaak in 1990 al bijna op zijn maximale verschijningsvorm aanwezig.

Figuur 6: 3de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2000

Figuur 7: 4de luchtfoto + situering plangebied, toestand 2008

Op de luchtfoto van 2000 zien we de uitbreiding van de circulatieruimte ten zuidoosten van de aanwezige bedrijfsgebouwen. Er kwam ook nog een klein bedrijfsgebouw tussen de bestaande gebouwen. In die periode kent het bedrijf zijn maximale bezetting binnen de ingetekende contour. Enkel het zuidoostelijk gesitueerd deel en een klein vierkantje intensief beheerd grasland ter hoogte van de Gentseheerweg zijn nog onbebouwd.

Er zijn geen extra gebouwen of verharde zones meer bijgekomen na de luchtfoto van 2000.

Figuur 8: 5de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2015

Figuur 9: 6de luchtfoto + situering plangebied, Toestand 2020

Zoals hierboven te zien op de luchtfoto van 2015 alsook die van 2020 zijn nog amper verschillen op te merken ten opzichte van de toestand van 2008.

2.3.2 Invulling van het plangebied

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

Het RUP heeft een oppervlakte van ca. 23.610m² cfr. het GRB en kan als volgt opgedeeld worden:

- Zone 1: Bedrijfssite (paarse zone op figuur)

  De bedrijfssite heeft een oppervlakte van ca. 15.000m² cfr. het GRB. De bedrijfssite is ongeveer voor 2/3de bebouwd met een historisch gegroeide aaneenschakeling van gebouwen en een kantoorgebouw dat zich tussen de bedrijfssite en de woning bevindt. De overige ruimte staat in functie van circulatie in en rond het bedrijventerrein. Er is één hoofdtoegang aan de Gentseheerweg. De poort aan de Vlietmanstraat deed in het begin van de bedrijfsvoering dienst als ontsluiting maar werd doorheen de jaren vervangen door de hoofdontsluiting aan noordkant.

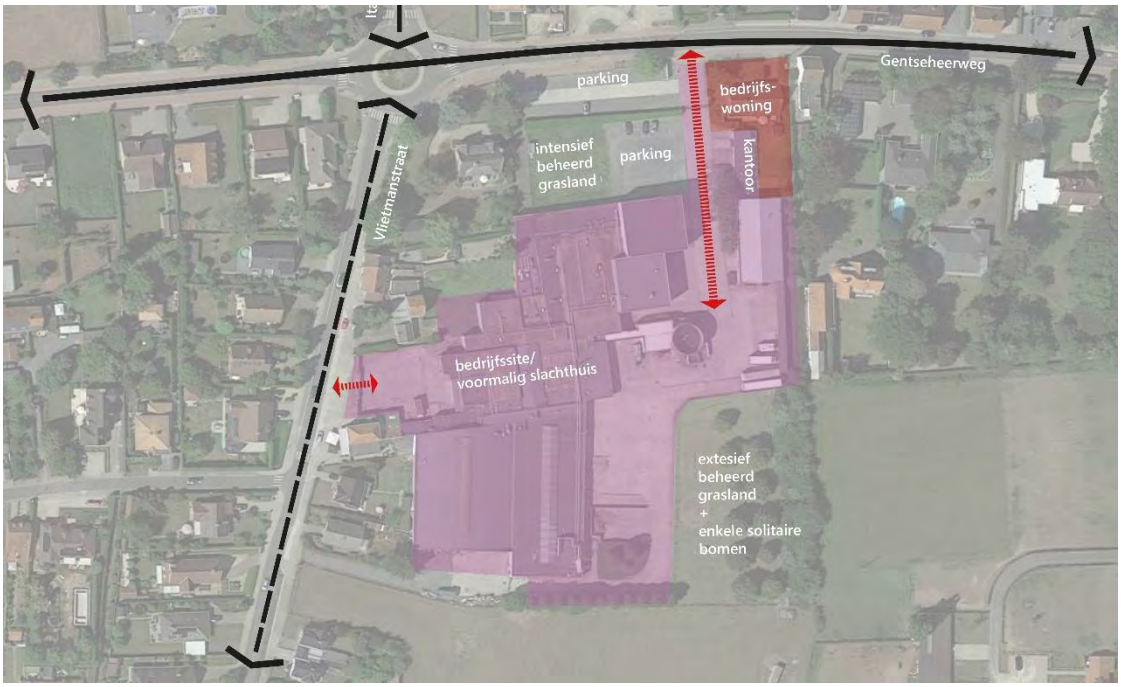
- Zone 2: Zone tussen de bedrijfssite en de Gentseheerweg

  Deze zone heeft een oppervlakte van ca. 1.700m² cfr. het GRB. Binnen deze zone situeert zich een verharde oppervlakte die gebruikt wordt als parking. De zone die parallel aansluit op de Gentseheerweg is publiek toegankelijk vanaf de rijweg. Het iets meer zuidelijk gesitueerde vierkante deel van de parking is door middel van een poort afgesloten van het publiek domein.

- Zone 3: Bedrijfswoning aan de Gentseheerweg

  Deze zone kent een oppervlakte van ca. 1.050m² cfr het GRB. In de noordoostelijk hoek van het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig. De woning is bewoond en heeft zijn ontsluiting op de Gentseheerweg. De woning staat los van de achterliggende bedrijvigheid en sluit aan op het aanwezige woonlint richting Ingelmunster.

- Zone 4: Onverharde/groene ruimte (de overige ruimte, ca. 5.700m²)
  De overige ruimte binnen de contour van het plangebied (ca. 5.700m²) werd nog niet ingenomen door verharding en wordt nu als groenzone aangewend. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is een extensief beheerd grasveld aanwezig met hoogstambomen. Daarnaast is er ook ten westen van de parking een stuk grasland aanwezig, hier wel intensief beheerd.



Figuur 10: Visualisatie van het ruimtegebruik binnen het plangebied

2.3.3 Fotoreportage van het plangebied

2.3.3.1 Contouren van het plangebied

Figuur 11: Situering positie van de genomen foto's t.h.v. de contouren van het plangebied;

Foto 1: Bedrijfswoning langsheen hoofdinrit;

Foto 2: Parking langsheen Gentseheerweg;

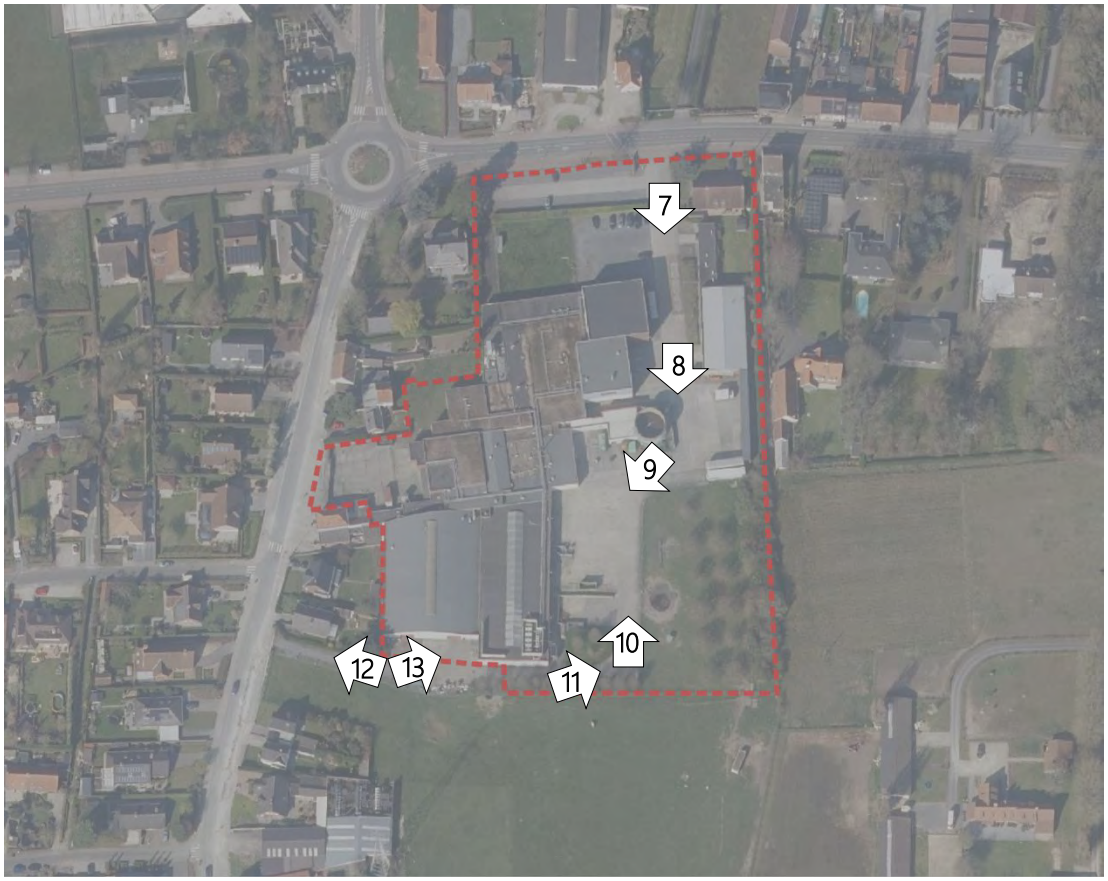
Foto 3: Straatbeeld Gentseheerweg met bedrijfswoning, hoofdingang en parking aan straatzijde;

Foto 4: Situering secundaire toegang Vlietmanstraat;

Foto 5: Situering café 'De Tunne' langs plangebied;

Foto 6: Straatbeeld Vlietmanstraat vanuit meest zuidelijk gesitueerde hoek.

2.3.3.2 Centraal in het plangebied



Figuur 12: Situering positie van de genomen foto's centraal in het plangebied.

Foto 7: Inkomzone met hoofdontsluiting, kantoorruimte (links) parking en de voormalige bedrijfsgebouwen;

Foto 8: Centrale gesitueerde verharde ruimte met achterliggende groenzone;

Foto 9: Zuidelijk gesitueerde zone met voormalige bedrijfsgebouwen en verharde circulatieruimte;

Foto 10: Voormalige bedrijfsgebouwen, verharde circulatieruimte alsook aangrenzende groenzone ;

Foto 11: Zicht op groenzone vanuit de meest zuidelijk gesitueerde contour van het plangebied;

Foto 12: Zicht richting Vlietmanstraat;

Foto 13: Zuidelijk gesitueerde voormalige loodsen.

3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

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

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

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

3.1 VLAAMS NIVEAU

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

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

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

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

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

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

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

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

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

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

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

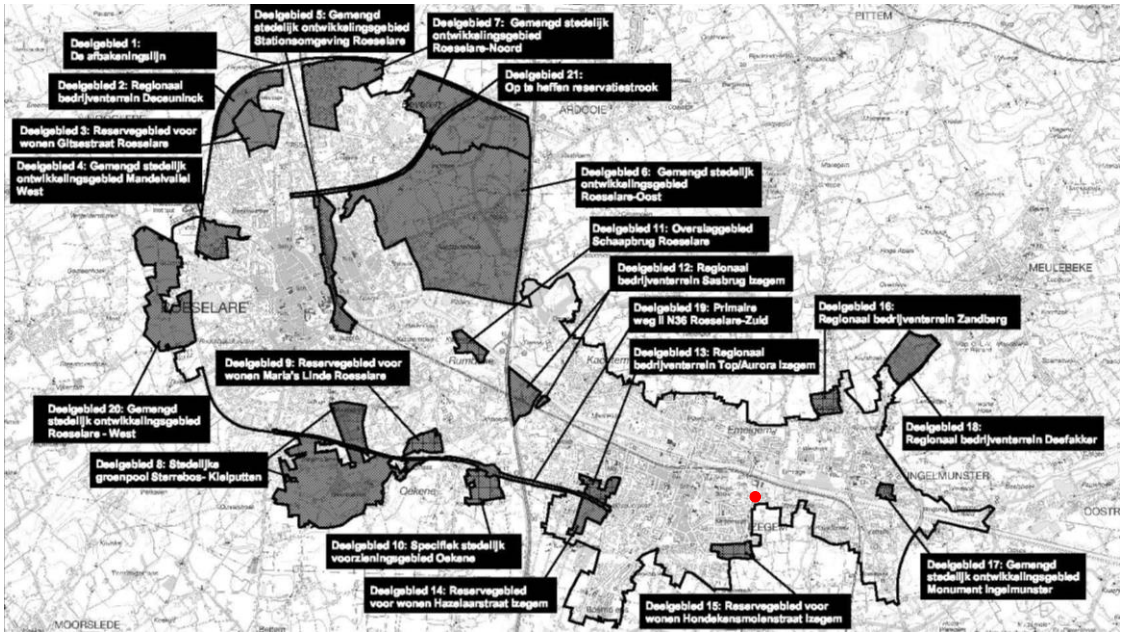
Izegem werd in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied en dit op provinciaal niveau aangezien de stad volgens de functioneel-hiërarchische benadering als zwak uitgeruste kleine stad aanzien wordt. Desalniettemin wordt een deel van Izegem gerekend tot het regionaal stedelijk gebied Roeselare, waartoe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

3.1.2 Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare

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

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

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



Figuur 13: Situering RUP binnen afbakening v/h regionaal stedelijk gebied, Roeselare

3.1.3 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

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

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

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

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

3.2 PROVINCIAAL NIVEAU

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

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

3.2.1.1 Deelstructuur gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

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

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

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

Dit RUP betreft een uitvoering van deze beleidsdoelstelling.

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

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

3.2.1.2 Deelstructuur gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

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

Volgende uitgangspunten worden vooropgesteld :

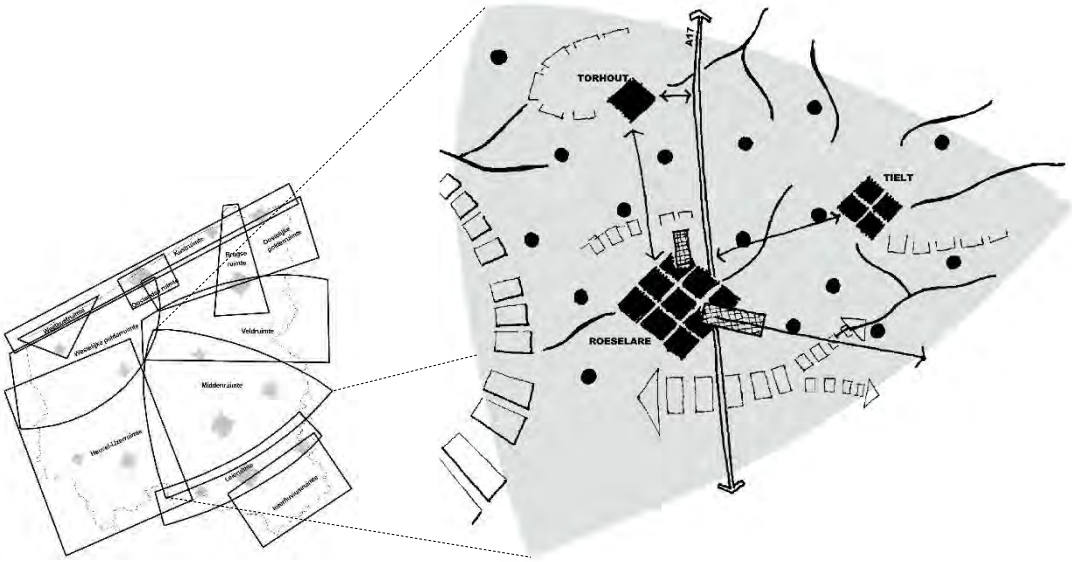
- *Economische activiteiten in economische knooppunten bundelen;*
  - De bestaande bundeling moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.
- *Aanbodbeleid van bedrijventerreinen;*
  - Het aanbodbeleid in de economische knooppunten is een essentiële beleidsmaatregel tegen uitzwerming, lintbebouwing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

Daarnaast zien de beleidsdoelstellingen er als volgt uit:

- *De bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren;*
  - De geo-economische ligging van West-Vlaanderen en de bestaande verkeersinfrastructuur optimaal benutten voor potentiële ontwikkelingen van bedrijvigheid
  - Een kwalitatief en kwantitatief ruimtelijk aanbodbeleid voorzien voor bedrijvigheid.
    - Voldoende aanbod aan bedrijventerreinen;
    - Een duurzame en kwalitatieve inrichting van bedrijventerreinen.
  - Bedrijven buiten de bedrijventerreinen evalueren en optimaliseren
- *De eigenheid van de streek versterken door endogene ontwikkelingen en clustervorming te ondersteunen;*
  - De endogene ontwikkelingen (o.a. het lokale ondernemerschap) en de clustervorming moeten ruimtelijk ondersteund worden enkel als de impact op de omgeving toelaatbaar is.
- *Geen nieuwe zonevreemde bedrijven creëren.*
  - In geen geval kunnen gebouwen voor nieuwe bedrijven opgetrokken worden in de open ruimte.

3.2.1.3 Deelruimte middenruimte

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



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

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

3.2.1.4 Structuurbepalende elementen op provinciaal niveau

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

3.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

3.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

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

3.3.1.1 Globale gemeentelijke toekomstvisie

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

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

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

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

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

   Willen we Izegem verder uitbouwen als economische activiteitenpool, dan moet de gewenste economische structuur worden ontwikkeld vanuit een streven naar een intensief en doelmatig grondgebruik. Hierbij moet er zowel grond beschikbaar zijn voor regionale, ruimtebehoevende bedrijven als voor kleinere, lokale KMO's. De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare heeft gezorgd voor bijkomende regionale bedrijventerreinen, waarbij ook deels lokale bedrijven een plaats kunnen vinden. Bovendien werd hierbij ook een zone bestemd voor grootschalige kleinhandel (Top/Aurora) en een specifieke zone voor autohandel. Anderzijds werd bij het goedkeuringsbesluit van het GRS

Izegem 2000 door de minister de optie van een lokaal bedrijventerrein langs de N36/Ondankstraat geschrapt. De beleidselementen zoals opgenomen in het GRS Izegem 2000 moeten hierdoor deels worden aangepast. De algemene ontwikkelingsopties en de afbakening van de deelgebieden blijft overeind.

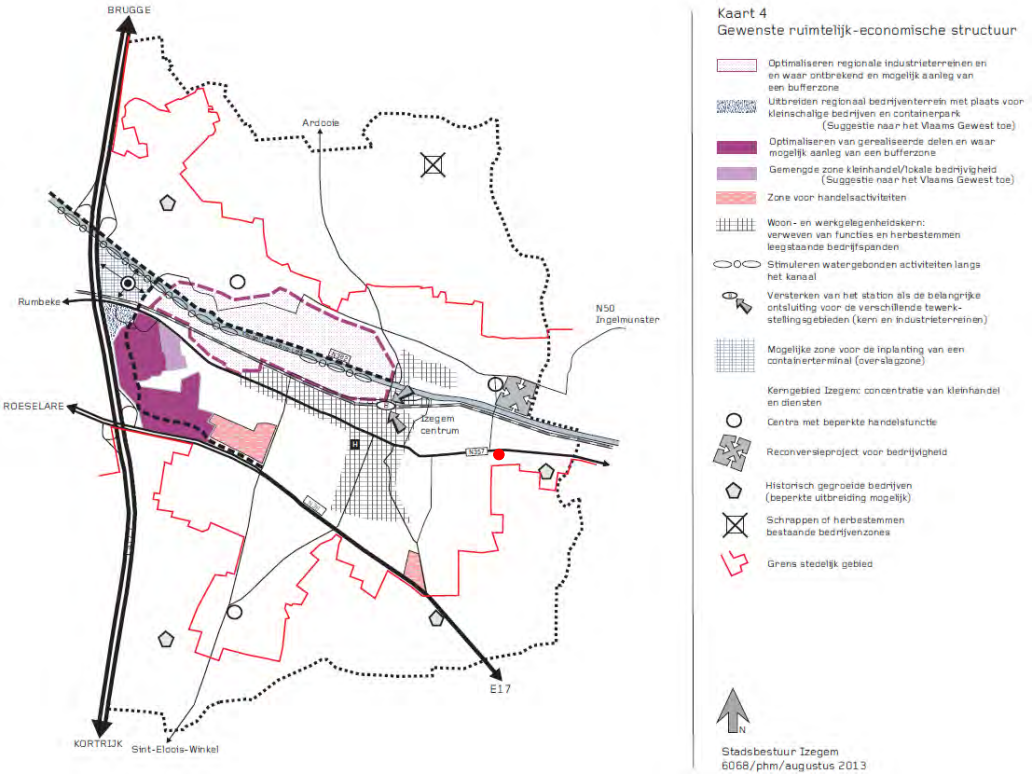
Algemene ontwikkelingsopties

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

Afbakening van de deelgebieden

Algemeen onderscheiden we een 4-tal tewerkstellingsgebieden:

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



Figuur 15: Gewenste ruimtelijke-economische structuur

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

  De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten moet worden tegengegaan. In plaats hiervan moet worden gestreefd naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving wordt overschreden. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, verstoring van het straatbeeld, verkeersoverlast … niet binnen de kernen aanvaardbaar zijn, zich elders (naar een bedrijventerrein) moeten vestigen.
  Hiertoe behoren ook bedrijven waarvan de bedrijfsruimte voor het merendeel gebruikt wordt voor opslag (ineffectief grondgebruik). Het nadeel van dergelijk soort gebruik is het 'doodse' karakter dat afbreuk doet aan de sfeer in de wijk. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden in het stedelijk kerngebied.

- Opmaak van een ruimtebalans

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

- Streven naar eenduidige ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor ruimtelijk geïsoleerde bedrijven

  In het informatief gedeelte wordt bij ruimtelijk geïsoleerde bedrijven onderscheid gemaakt tussen:

  - hinderlijke bedrijven in of aan de rand van de woonkernen,
  - afgelijnde ambachtelijke of industriezones in het buitengebied;
  - geïsoleerde bedrijven buiten de woonkernen.

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

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

  Dit betekent dus dat afhankelijk van hun ruimtelijke impact, de activiteit op zich en de eventuele grondgebondenheid, per bedrijf moet uitgemaakt worden of zij kunnen bestaan met of zonder mogelijkheden tot uitbreiding of zich moeten herlokaliseren. Planologische attesten en/of vergunningen voor geïsoleerde bedrijven worden niet a priori als onmogelijk beschouwd. Wel zal bij de beoordeling

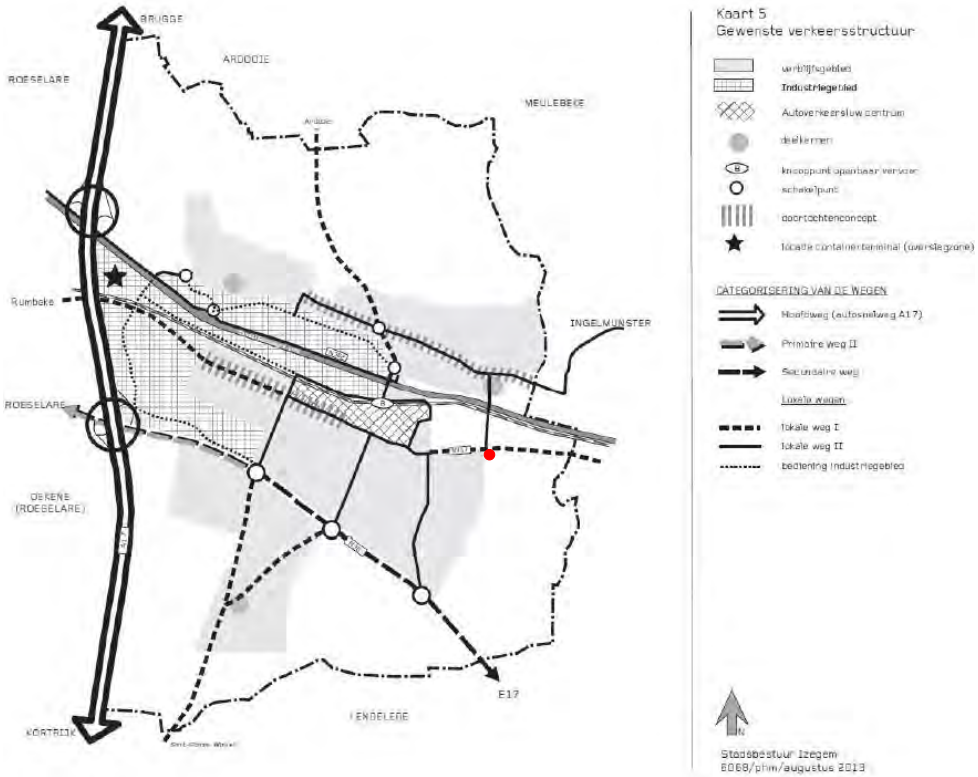
van een planologisch initiatief een afwegingskader worden gehanteerd. Dit afwegingskader biedt de mogelijkheid om een, door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gedragen, uitspraak te doen over de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van desbetreffende bedrijven. In onderstaande tabel werden criteria uitgewerkt en toegepast voor Izegem. Deze criteria zijn reeds gehanteerd bij de opstelling van het BPA zonevreemde bedrijven en zullen worden gehanteerd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van eventuele planologische attesten en/of vergunningen. Economische aspecten kunnen mee opgenomen in de evaluatie voor die bedrijven die ruimtelijk inpasbaar zijn.

3. De gewenste verkeersstructuur

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

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

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



De volgende selectie wordt voorgesteld:

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

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

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

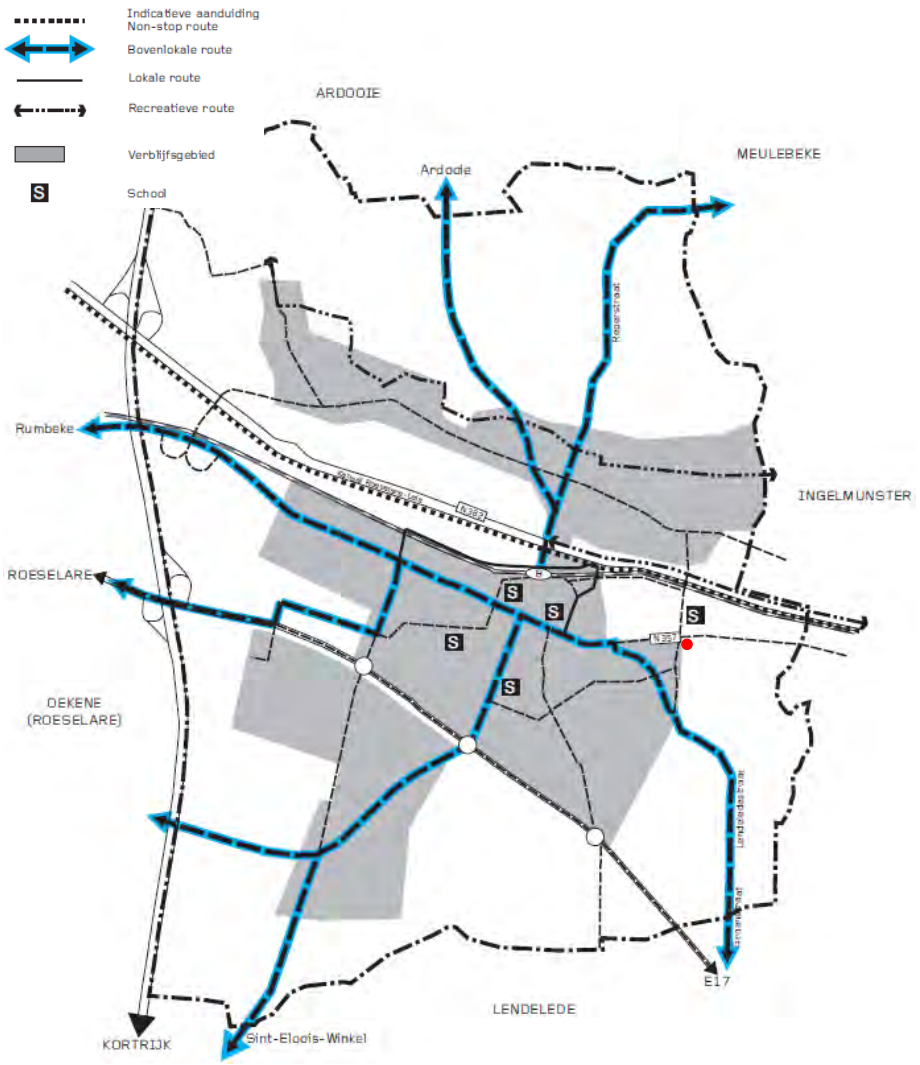
    - Lokale wegen type I
        - Ardooisestraat
        - Gentseheerweg
        - Meensesteenweg
        - Leenstraat

- Uitwerken van een gewenst Fietsroutenetwerk

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

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

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



Figuur 16: Gewenste fietsroutenetwerk

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

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

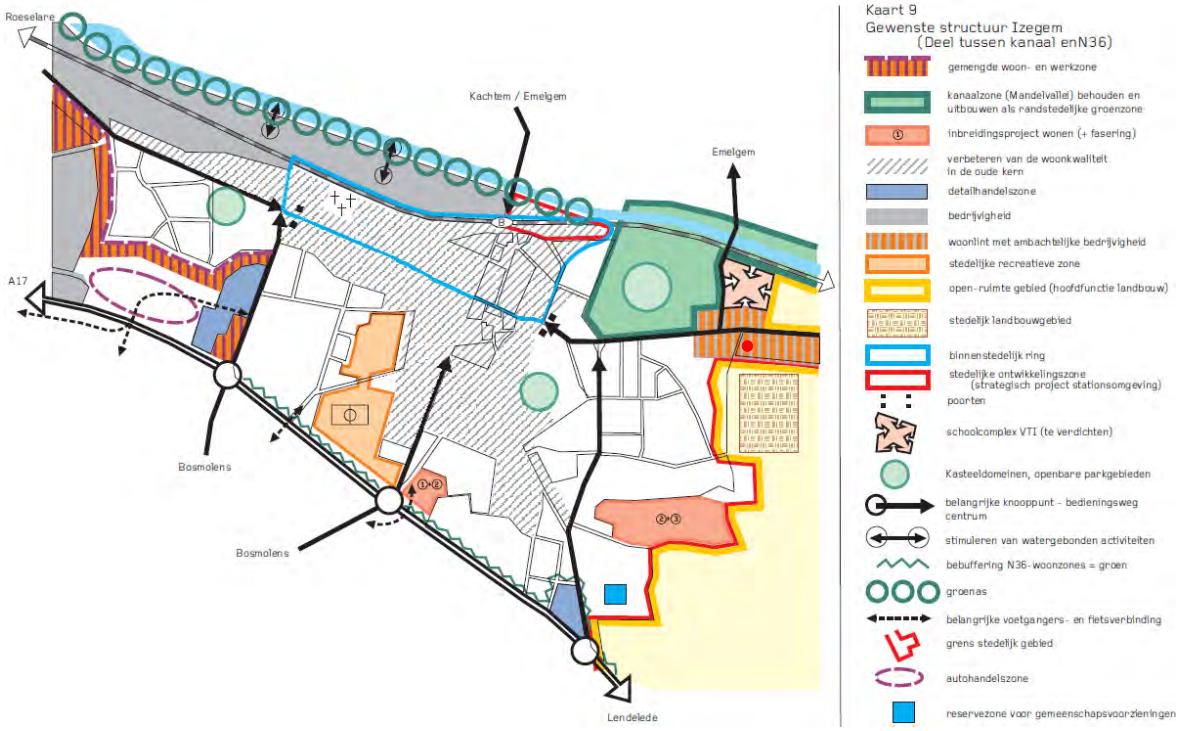
4. <u>De gewenste structuur van Izegem (deel tussen kanaal en N36)</u>

De gewenste ruimtelijke structuur van Izegem-centrum is in hoofdzaak erop gericht om de stad leefbaar en bewoonbaar houden. Dit betekent dat de verweving van wonen, werken, winkelen, economie, cultuur en dienstverlening moet worden versterkt, zonder daarom één van deze functies achter te stellen.

De vermenging van wonen en economische bedrijvigheid is karakteristiek voor de ruimtelijke verschijningsvorm van Izegem. Zowel het oud historisch centrum, waar kleine werkmanshuizen en oude industriële complexen nauw aansluiten op het huidige handelscentrum, als de recente industriële en ambachtelijke bedrijvigheid getuigen hiervan. Dit heeft als gevolg dat in het gebied tussen kanaal en N36 een dense aaneengesloten structuur aanwezig is, die een grote dynamiek vertoont.

Om de diversiteit en verwevenheid van functies te ondersteunen moet een aanvaardbaar evenwicht worden nagestreefd. In dat verband moeten algemene stedelijke kwaliteiten (aanwezigheid van pleinen en winkelstraten) worden versterkt en aangevuld met typische stedelijke kwaliteiten van Izegem zoals de oude historische buurt rond de Maandagmarkt, de aanwezigheid van het station en het kanaal Roeselare-Leie aan de rand van het centrum, en enkele groenelementen zoals de twee kasteeldomeinen.

Hoofddoel is het dynamisch proces van stedelijke vernieuwing verder te ondersteunen, waarbij de aanwezige functies elkaar aanvullen in één sterk stedelijk ruimtelijk geheel. Hierbij moet ruimte zijn voor nieuwe ruimtelijke typologieën die een antwoord bieden op eenvoudige, voor iedereen geldende behoeften.



Figuur 17: Gewenste structuur Izegem (deel tussen kanaal en N36) - GRS

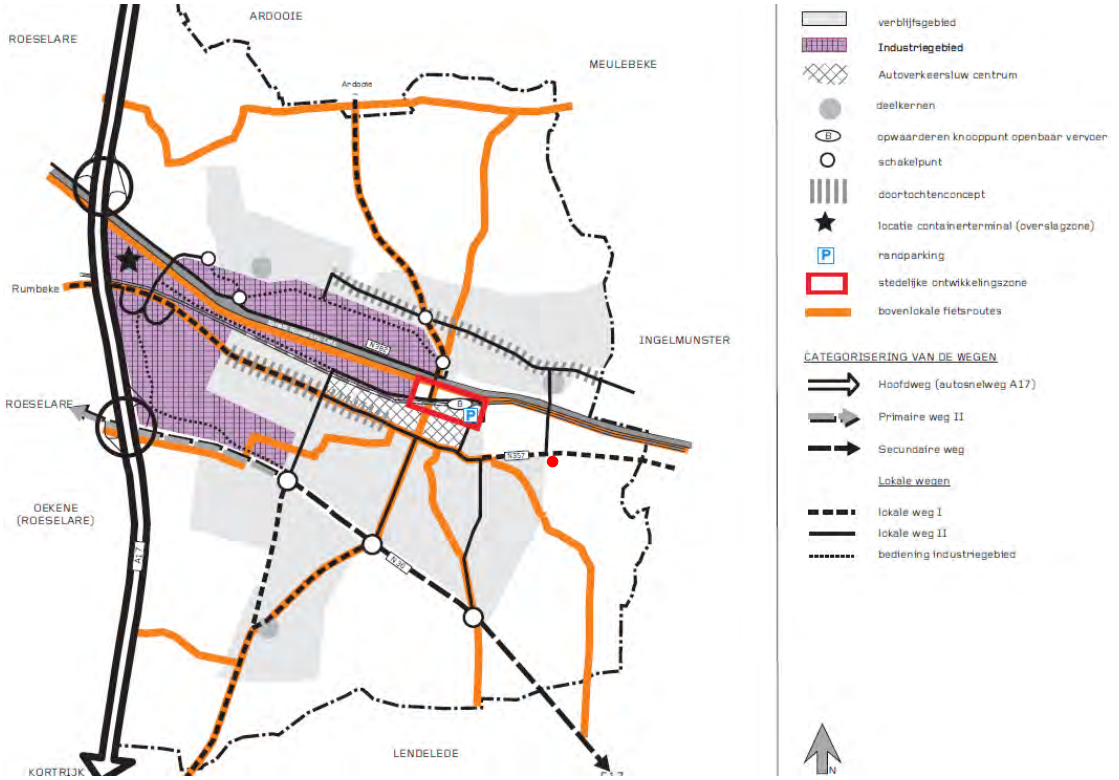
De afbakening van het centrumgebied betekent evenwel niet dat overal eenzelfde woontypologie en -densiteit wordt gehanteerd. Op basis van de bestaande structuur moet een differentiatie naar type leefgebieden worden nagestreefd. In globo kunnen in het centrum van Izegem twee deelgebieden onderscheiden en verder uitgebouwd worden:

- het gesloten kernstedelijk gebied of het historische centrum;
  - verbeteren van de woonkwaliteit
  - de uitbouw van de handels en dienstenactiviteiten
  - De integrale herinrichting van het openbaar domein in het stedelijk kerngebied
  - De opmaak van een stedelijk groenstructuurplan

- de open stedelijke woongebieden of de recente woonwijken.
  - Opvullen van nog onbebouwde woongebieden met nieuwe woontypes en -vormen
  - Prioriteit aan verkeersleefbaarheid en-veiligheid

3.3.2 Gemeentelijk mobiliteitsplan

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



Figuur 18: Duurzaam beleidsscenario (mobiliteitsplan)

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

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

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

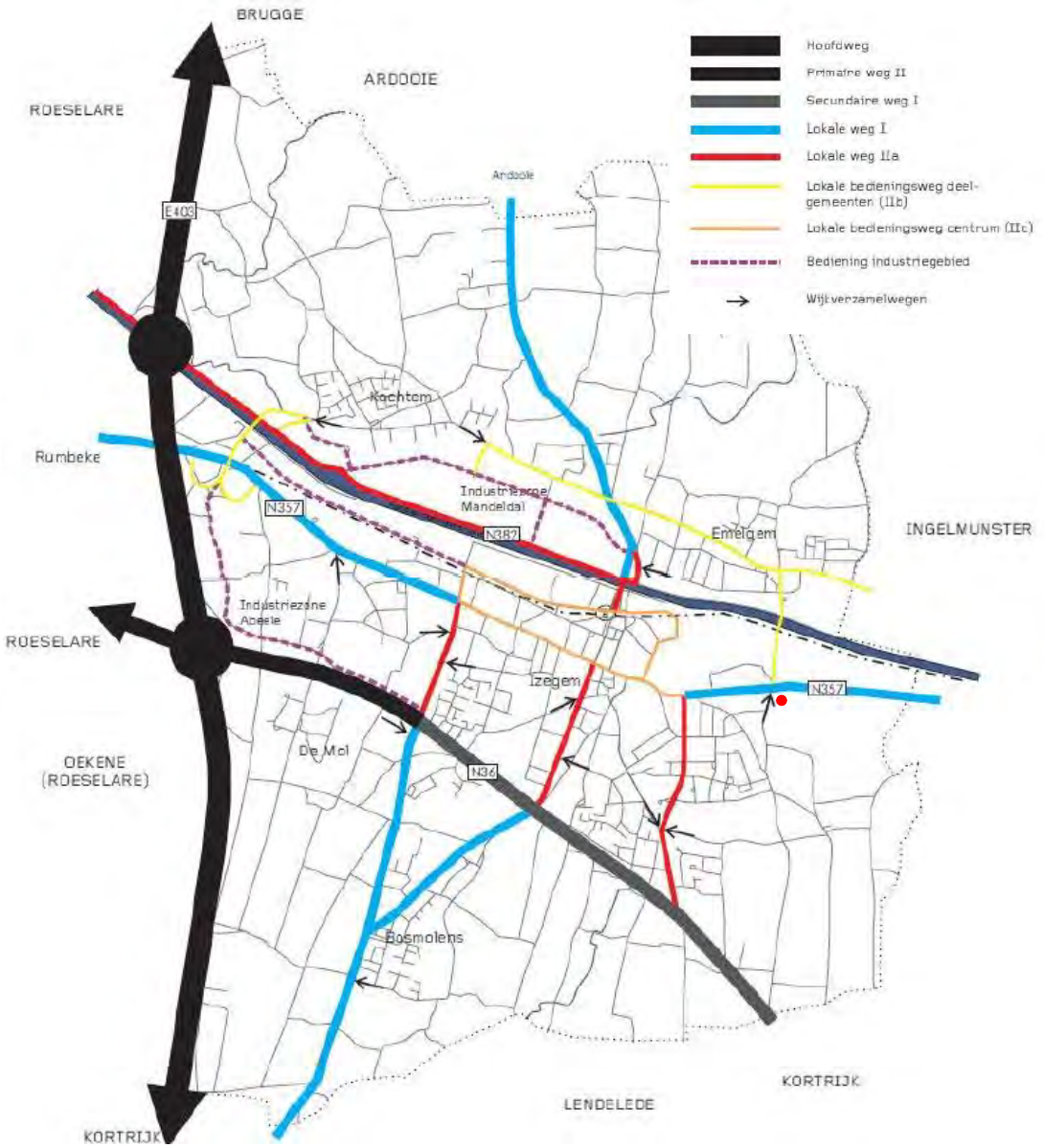
Uitgaande van deze vooropgestelde toekomstvisie worden vijf basisdoelstellingen vooropgesteld:

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

3.3.2.1 Categorisering van het wegennet

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

De volgende selectie wordt voorgesteld:



Figuur 19: Voorstel categorisering wegen (mobiliteitsplan Izegem)

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

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

3. Secundaire wegen

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

4. Lokale wegen

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

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale wegen:

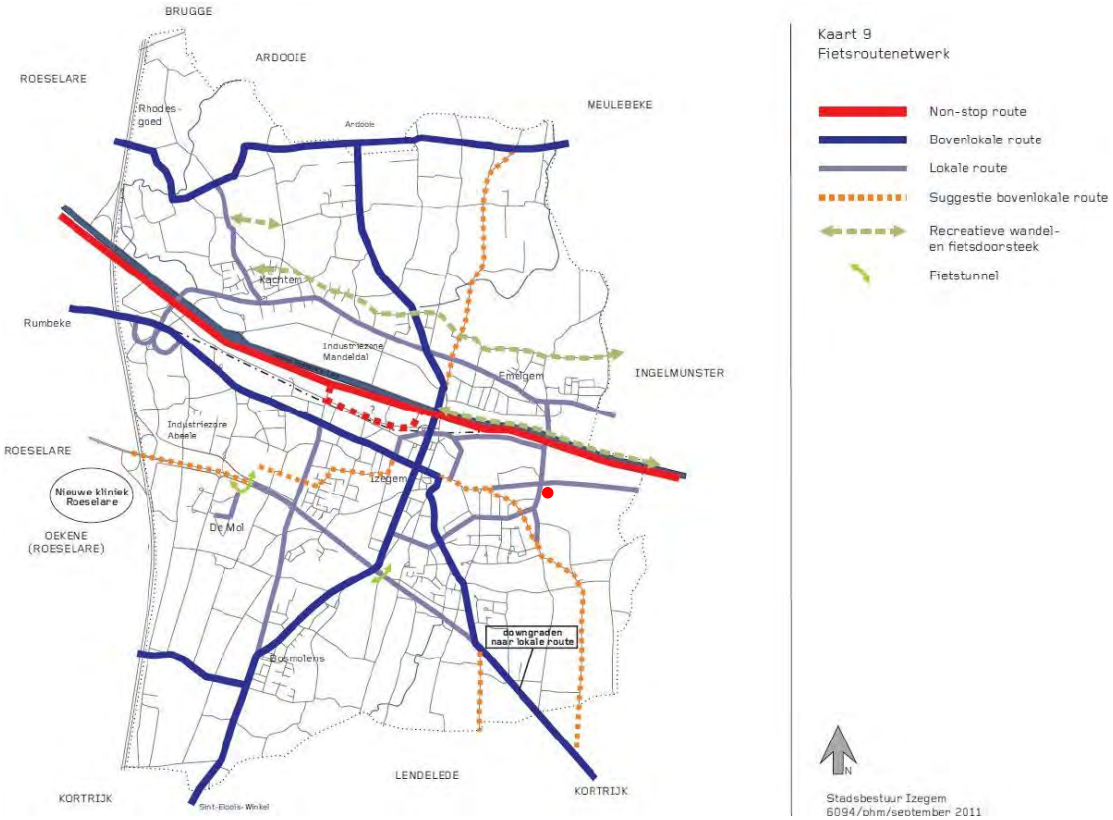
- *Lokale wegen type I: verbinding met de buurtgemeenten*
  - Meensesteenweg en Leenstraat, richting Sint-Eloois-Winkel
  - Vijfwegenstraat – Ardooisestraat, richting Ardooie
  - Gentseheerweg (onderdeel van de N357), richting Ingelmunster
  - Roeselaarsestraat (onderdeel van de N357), richting Rumbeke

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

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

3.3.2.2 Fietsnetwerk

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



Figuur 20: Fietsroutenetwerk - mobiliteitsplan

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

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

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

4. JURIDISCHE CONTEXT

4.1 BASISGEGEVENS

Kadasternummers plangebied	Izegem, 3de afdeling sectie B, nrs. 283c, 283f; 284e, 287a2, 287z.
Bestaand gebruik	De percelen worden vandaag aangewend deels als bedrijfsgrond, voornamelijk leegstaande bedrijfsgebouwen, gecombineerd met een bedrijfswoning langsheen de Gentseheerweg.

Tabel 1: Basisgegevens juridische context van het plangebied

4.2 VERORDENDE PLANNEN

➔ *Zie kaartenbundel: situering op het gewestplan*
➔ *Zie kaartenbundel: situering op het RUP 'Kasteelwijk'*
➔ *Zie kaartenbundel: situering t.a.v. de Atlas der Buurtwegen*

Gewestplan	Cfr. Het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 december 1979 en wijzigingen) situeert het plangebied zich ongeveer voor de helft in agrarisch gebied waarbij de andere helft (langsheen de Vlietmanstraat) in woongebied gelegen is.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Ongeveer 4/5de van het plangebied bevindt zich binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaal stedelijk Gebied Roeselare' (d.d. 21/11/2008). Artikel 1 'Grenslijn regionaal stedelijk gebied Roeselare' is van toepassing.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het volledige plangebied bevindt zich binnen het provinciaal RUP "Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen", goedgekeurd op 22 juni 2017.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Ongeveer 4/5de van het plangebied bevindt zich binnen het gemeentelijk RUP 'Kasteelwijk' (d.d. 02.04.2007) Artikel 14 'Zone voor KMO met nabestemming artikel 6' zijnde 'zone voor open bebouwing in een landelijk omgeving' is van toepassing.
Algemeen Plan van Aanleg	Niet van toepassing.
Bijzondere plannen van aanleg	Niet van toepassing.
Rooilijnplannen	Niet van toepassing

Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)	Het zuidoostelijke deel van het plangebied bevindt zich in een zone voor herbevestigd agrarisch gebied. Dit gaat over ca. 1/5 van de volledige contour van het plan.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Binnen de contour van het plangebied is geen bouwkundig erfgoed aanwezig. Aan de noordzijde van de Gentseheerweg, bevindt zich de 'Villa Rust na arbeid' die opgenomen werd binnen de inventaris en dit als Bouwkundig element.
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing
VEN-IVON gebieden	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevindt er zich een GEN (grote eenheid natuur) zijnde de Mandelvallei ten noorden van het kanaal Roeselare-Lei.
Gebieden met recht van voorkoop	Niet van toepassing
Natuurreservaten	Niet van toepassing
Bosreservaten	Niet van toepassing
Waterwingebied	Niet van toepassing
Bevaarbare waterlopen	Niet van toepassing
Onbevaarbare waterlopen	Binnen de contour van het plangebied bevinden zich geen waterlopen. Ten westen van het plangebied, midden op de as van de Vlietmanstraat en Italianenlaan loopt een ingebuisde, geklasseerde waterloop van 2de categorie. Het gaat over een ingebuisde waterloop die uitloopt in de Bosbeek en die zijn bron kent bij de Kasteelbeek.
Rooilijnen	Niet van toepassing
Buurt- en voetwegen	Binnen het plangebied komen geen buurt- en/of voetwegen voor. Ten westen en aansluitend op het plangebied bevindt zich de Chemin nr. 5, die gelijklopend is aan de Vlietmanstraat. De Chemin nr. 5 is dan ook de enige buurtweg in de zone van het plangebied.
Bekkenbeheersplan	Niet van toepassing

Tabel 2: Verordende plannen voor het plangebied

4.3 VERORDENINGEN

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

Tabel 3: Verordeningen voor het plangebied

4.4 JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.4.1 Goedgekeurde verkavelingen

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen het plangebied.

4.4.2 Mobiliteit

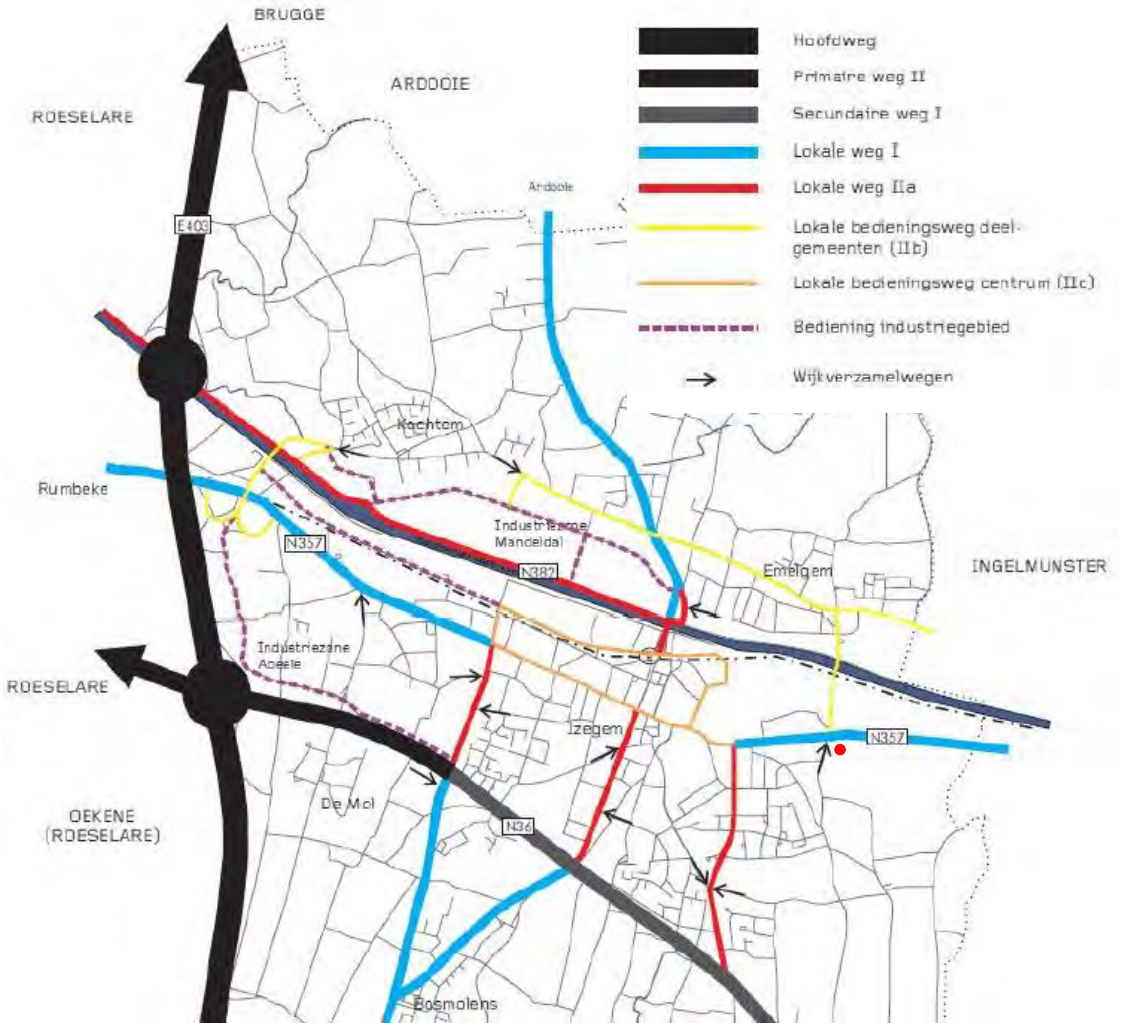
➔ *Zie kaartenbundel: situering t.a.v. de Atlas der Buurtwegen*

4.4.2.1 Gewestwegen

Binnen -en grenzend aan- het plangebied komt een gewestweg voor, zijnde de Gentseheerweg.

4.4.2.2 Lokale wegen

Grenzend aan het plangebied komt er één lokale weg voor. De ten noorden gesitueerde Gentseheerweg wordt aangeduid als lokale weg type I. De Gentseheerweg betreft een voldoende uitgeruste gewestweg met een aanliggend maar verhoogd fietspad.



Figuur 21: Gewenste verkeersstructuur (Categorisering), GRS Izegem

- Lokale weg type I: de Gentseheerweg wordt gecatalogeerd als lokale weg type I die dus kan gezien worden als lokale verbindingsweg. Deze maakt de verbinding mogelijk tussen de kern van Izegem en de naastliggende gemeente Ingelmunster.
- Wijkverzamelwegen: de Vlietmanstraat ten westen van het plangebied kan gezien worden als een plaatselijke verkeersweg met een gering debiet. Dergelijke wegen staan in voor de verdeling van binnenkomende verkeer op wijkniveau.

4.4.2.3 Buurt- en voetwegen

Atlas der Buurtwegen (1841-1850) en wijzigingen	<u>Grenzend aan het plangebied komt de volgende buurtweg voor:</u> • <u>Buurtweg nr. 5.</u> Deze buurtweg betreft de huidige noord-zuid gerichte Vlietmanstraat die zich ten westen van het plangebied bevindt. De aangeduide buurtweg fungeert nog steeds als zeer lokale circulatie weg voor gemotoriseerd verkeer.

Tabel 4: Buurt- en voetwegen in het plangebied

4.4.3 Water

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

Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen beschermingszones voor grondwaterwinning voor.
Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komt er één geklasseerde waterloop voor op de Vlaamse Hydrografische Atlas. Hier gaat het over een geklasseerde waterloop van 2de categorie waarbij we spreken over een ingebuisde waterloop (met gewestcode VHA-waterloop: 4576). Het ingebuisde water is afkomstig van de Kasteelbeek en stroomt door richting de Bosbeek.
Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	De contour van het plangebied valt niet binnen een overstromingsgevoelige zone. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de westzijde van de Vlietmanstraat is een mogelijk overstromingsgevoelige zone, alsook ten noorden van het plangebied. Effectief overstromingsgevoelige zones zijn niet meteen terug te vinden in en rond de contour van het plangebied.
Signaalgebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen signaalgebieden voor. Het meest nabije signaalgebied bevindt zich ten noordwesten van het plangebied en dit op ca. 4 kilometer. Het betreft het signaalgebied 'Sasbrug' (SG-R3-LEI-00).

Tabel 5: Waterelementen in het plangebied

4.4.4 Erfgoed

➔ *Zie kaartenbundel: Erfgoed – wetenschappelijke inventarissen*
➔ *Zie kaartenbundel: Erfgoed – vastgestelde inventarissen*
➔ *Zie kaartenbundel: Beschermingen*

4.4.4.1 Bouwkundig erfgoed

Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen het plangebied komen er geen elementen voor uit de vastgestelde inventarissen. Grenzend aan het plangebied komt er wel een bouwkundig erfgoed element voor. Ten noorden van de Gentseheerweg, schuin tegenover de noordoostelijk gesitueerde uithoek van het plangebied bevindt zich de woning 'Villa Rust na arbeid'. Deze woning werd opgenomen binnen de inventaris en dit als bouwkundig erfgoed. Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van een gebied opgenomen in een vastgestelde inventaris.
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten voor. Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Tabel 6: Bouwkundig erfgoed in het plangebied

4.4.4.2 Landschappelijk erfgoed

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

Tabel 7: Landschappelijk erfgoed in het plangebied

4.4.4.3 Archeologisch erfgoed

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (Vaststelling d.d. 01.01.2017 door agentschap Onroerend Erfgoed)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen gebieden voor waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt
Vastgestelde inventaris archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- het plangebied komen er geen elementen voor uit de Vastgestelde inventaris archeologische zones.
Beschermde archeologische sites (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Binnen –en grenzend aan- de het plangebied komen er geen beschermde archeologische sites voor.

Tabel 8: Archeologisch erfgoed in het plangebied

4.4.5 Natuur

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

4.4.5.1 Internationaal of Europees niveau

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

Tabel 9: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied

4.4.5.2 Vlaams niveau

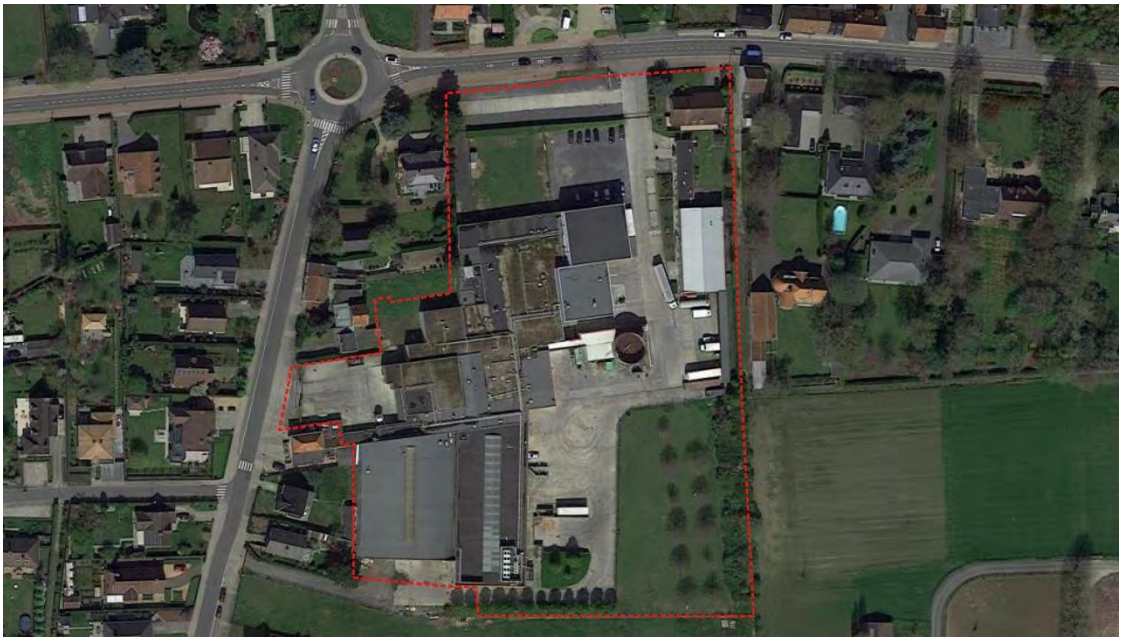
Historisch permanente graslanden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen er enkele Historisch permanente graslanden voor. Binnen de contour van het plangebied bevinden zich geen historisch permante graslanden. De meest nabije gelegen zone situeert zich ten noordwesten van het plangebied op een ca. 350 meter. Het historisch permanent grasland bevindt zich ten oosten van kasteel Blauwhuis en ten zuiden van het kanaal, Roeselare-Leie (met spoorweginfrastructuur tussen beide. De andere zones kaderen binnen de Mandelvallei die zich ten noorden van het kanaal Roeselare-Leie bevindt. Voor de bovenvermelde zones is het verboden deze zones te wijzigen, zowel mechanisch, chemisch als door afbranden. Er is ook een verbod om het reliëf te wijzigen of om er door te zaaien.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevindt er zich een GEN (grote eenheid natuur) zijnde de Mandelvallei ten noorden van het kanaal Roeselare-Lei. Dit is de enige grote eenheid natuur die terug te vinden is binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied.
Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen er geen bosreservaten voor.
Beschermde duinen (Duinendecreet 1993 actueel ingewerkt in het decreet betreffende Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen er geen beschermde duinen voor.
Natuurreservaten (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied komen er geen natuurreservaten voor.

Tabel 10: Vlaamse beschermingszones in het plangebied

5. PLANOPTIES

5.1 RUIMTELIJKE MOTIVATIE

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



Figuur 22: Situering en aanduiding contour plangebied op de luchtfoto

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

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

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

De Gentseheerweg is geselecteerd als lokale weg type I (verbindingsweg) en laat bedrijfsactiviteit toe. Voor woonontwikkelingen zijn geschiktere locaties in de stadskern met een kortere afstand tot de verschillende voorzieningen en het openbaar vervoer. Het is niet langer wenselijk één grote regionale industriële activiteit (zoals voormalig slachthuis) te voorzien maar de bedrijvigheid af te stemmen op de lokale context er kleinere lokale bedrijvigheid te voorzien op maat van de omgeving.

5.2 CONCEPTEN

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

Er moet voorzien worden in een duurzame en inpasbare typologie

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

De verkeersafwikkeling gebeurt op een veilige en duurzame manier

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

De bedrijvigheid moet correct landschappelijk geïntegreerd worden

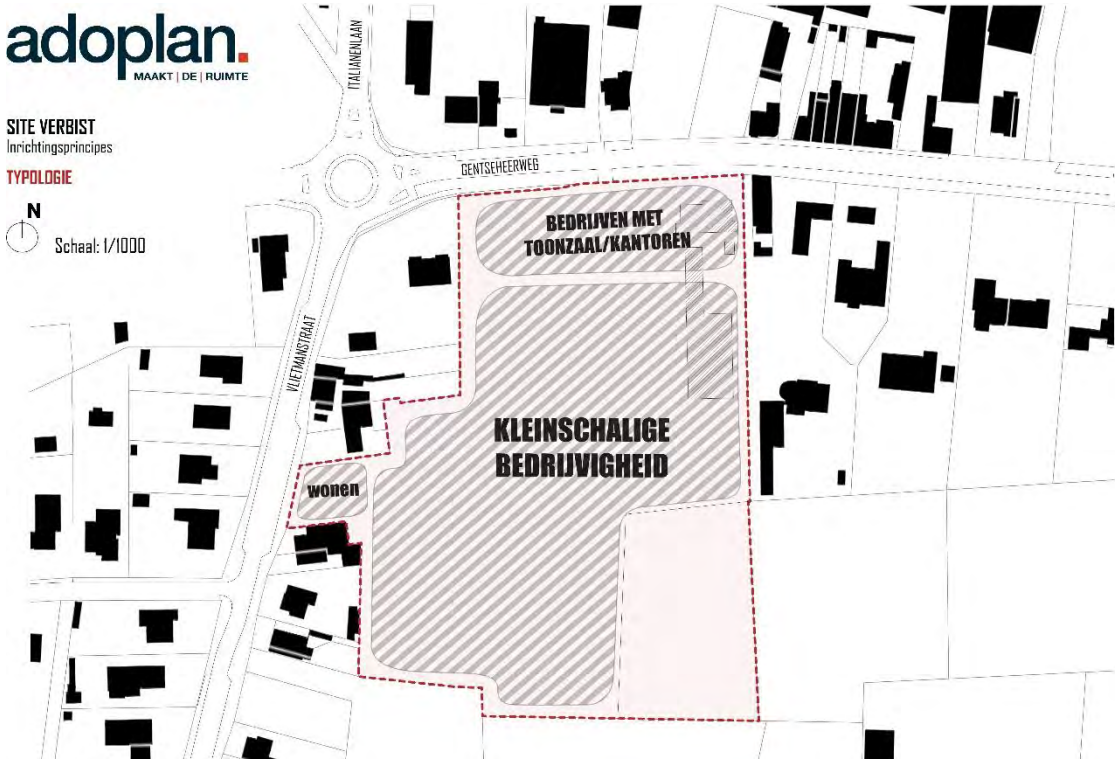
Landschappelijke integratie betreft de inpasbaarheid van de toekomstige invulling in zijn specifieke woonomgeving. Het afzomen en aansluiten op bestaande structuren aan de kant van de open ruimte, beperken van de visuele impact, de realisatie van een kwalitatief straatbeeld zijn allemaal zaken die onder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

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

5.2.1 Typologie

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

- Bedrijven met toonzaal/kantoor
- Kleinschalige bedrijvigheid
- Wonen



Figuur 23: Visualisatie van het concept: toegankelijkheid

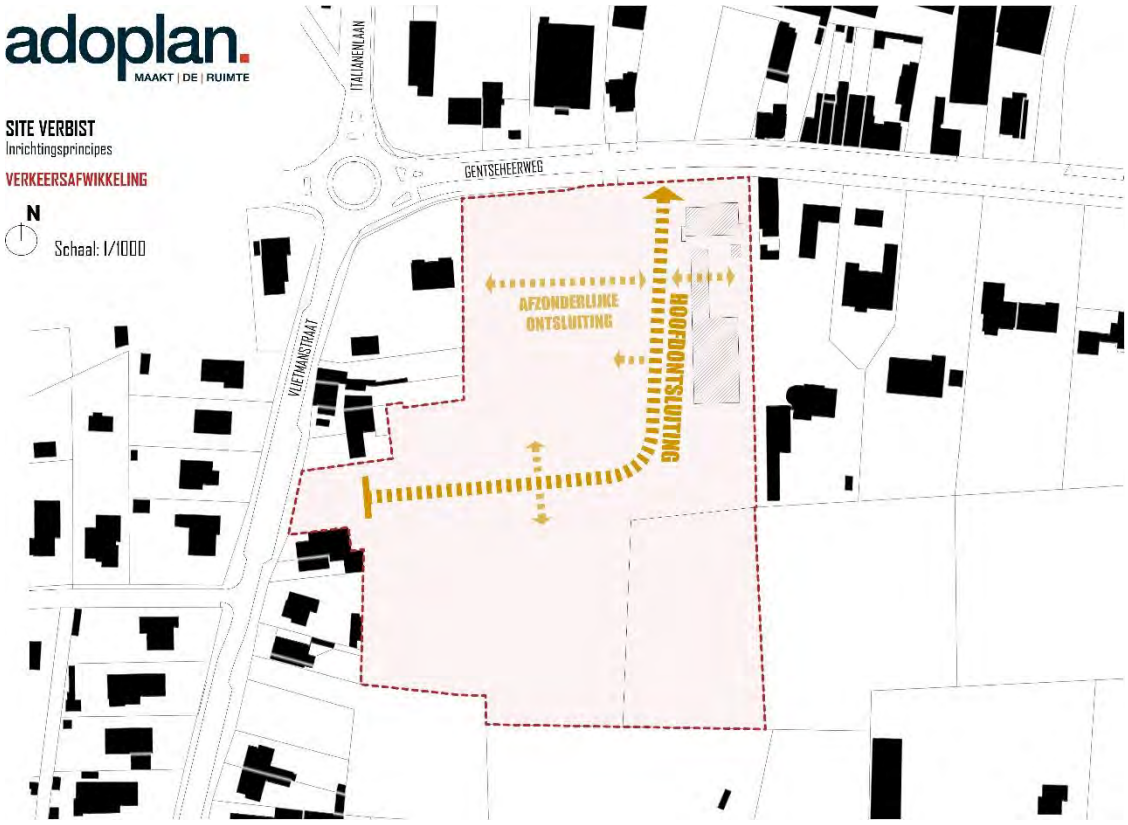
Wonen: Ter hoogte van de Vlietmanstraat is het mogelijk om het straatbeeld te vervolledigen. De Vlietmanstraat, aangeduid binnen het mobiliteitsplan als wijkverzamelweg wordt dan ook het best aangevuld met een woongerelateerde functie. Op deze manier wordt de bedrijvenzone enkel en alleen ontsloten op de daarvoor geschikte gewestweg Gentseheerweg.

Bedrijven met toonzaal/kantoor: De huidige situatie qua bedrijvigheid staat niet meteen in relatie met de Gentseheerweg. Door een façade te creëren langs de Gentseheerweg wordt de achterliggende bedrijvenzone voorzien van een meer kwalitatief straatbeeld. Dit is ook de aangewezen kant voor het voorzien van gebouwen of gebouwdelen met een kwalitatiever uitzicht (bv. toonzalen en kantoren). Een hoogwaardige architectuur en inzet van kwalitatieve afwerking (materialisatie, kleurgebruik, beplanting) kan een positieve bijdrage leveren ter hoogte van de Gentseheerweg.

Kleinschalige bedrijvigheid: Binnen de achterliggende zone is het mogelijk om kleinschalige bedrijvigheid in te passen. De bebouwing zelf, de geluidsisolatie erin, de oriëntatie van poorten en de inplanting van de circulatie en zones voor laden en lossen kunnen een rol spelen in het afschermen van geluid ten opzichte van de woningen.

5.2.2 Verkeersafwikkeling

Er wordt een hoofdontsluiting voorzien voor alle gemotoriseerd verkeer vanaf de Gentseheerweg. Toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers wordt gegarandeerd. Daarnaast dient een interne ontsluiting ervoor te zorgen dat de diverse typologieën samen kunnen functioneren zonder overlast te generen op de openbare weg.



Figuur 24: Visualisatie van het concept: integratie groenblauwe structuur

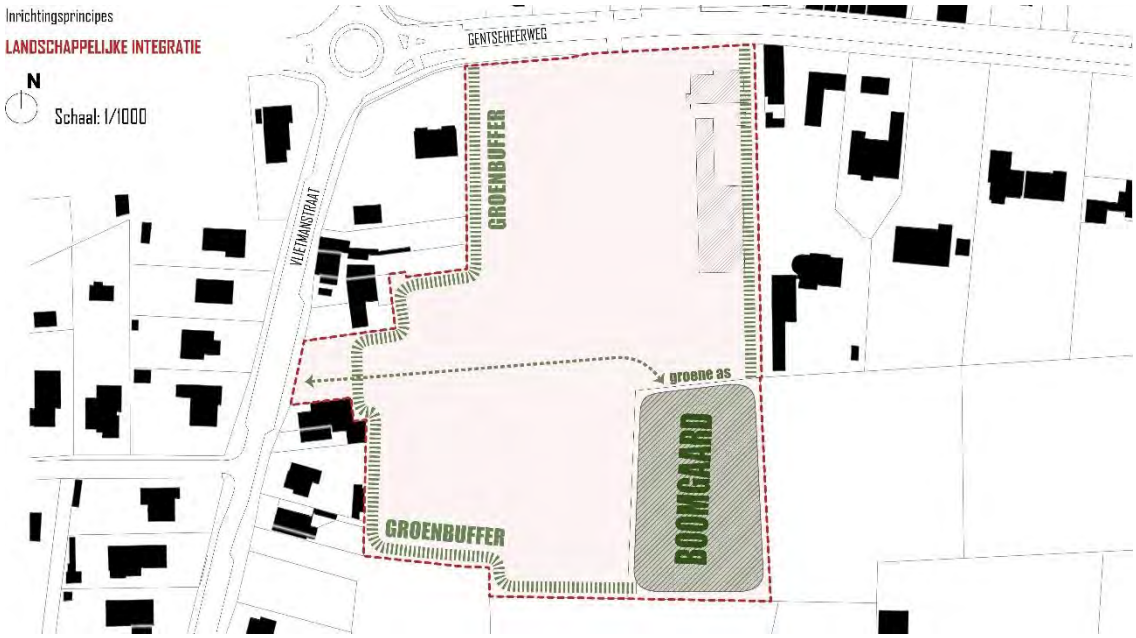
Hoofdontsluiting: de hoofdontsluiting wordt geënt op de Gentseheerweg waarbij alle, werkgerelateerde vervoersbewegingen op één punt worden gecentraliseerd. Dit principe zorgt ervoor dat de eventuele kantoor/toonzaal functies langsheen de Gentseheerweg niet allemaal een afzonderlijk ontsluitingspunt krijgen op de N357. Zoals hierboven geïllustreerd is het mogelijk om al het verkeer te laten aftakken op de indicatief aangeduide hoofdontsluiting die de verschillende typologieën samen toegankelijk maakt. Op die manier zal de hoofdontsluiting zich ook centraal in het plangebied situeren wat ook de mogelijkse geluidsoverlast voor de aanpalende woonpercelen tot het minimum zal beperken.

Woning: Aangezien de Vlietmanstraat niet voldoende is uitgerust om werkgerelateerde vervoersbewegingen op te vangen wordt deze gevrijwaard van ontsluiting. De voorgestelde woonfunctie (binnen het concept typologie) zal daarentegen wel zijn ontsluiting vinden langsheen de Vlietmanstraat. Er kan worden overwogen om langs de woning een trage verkeersverbinding te voorzien, zie ook bij concept groen hierna.

Traag verkeer: Een ontsluiting voor traag verkeer kan zowel vanaf de Gentseheerweg als vanaf de Vlietmanstraat. Daarnaast is het belangrijk om ook de veiligheid van de trage weggebruikers te garanderen. Bij de verdere uitwerking van het plan moet onderzocht worden of de bestaande fietsoverweg ter hoogte van de huidige ontsluitingsweg eventueel moet worden verplaatst.

5.2.3 Landschappelijke integratie

De landschappelijke integratie binnen plangebied 'Verbist' kan op drie diverse manieren geïntegreerd worden, zijnde door groenbuffers te voorzien, verblijfsgroen in te richten alsook de implementatie van een groene as in combinatie met water bufferend vermogen.



Figuur 25: Visualisatie van het concept: Landschappelijke integratie

Groenbuffers: In eerste instantie worden groenbuffers voorzien waarbij de woonpercelen worden afgeschermd van de werkruimte. De groenbuffers fungeren als visueel groenscherm en zorgen voor een reductie van mogelijkse geluidshinder (eventueel groen op berm). Deze werden nu ingetekend langsheen de westelijke contour alsook de zuidelijke contour die grenst aan het agrarische landgebruik. De meest noordoostelijk gesitueerde groenbuffer kan pas volledig aangelegd worden als de bestaande gebouwen wijzigen van structuur en/of er een herbouw zou plaatsvinden.

Boomgaard: het zuidoostelijke deel van het plangebied is historisch gezien nooit verhard geweest en maakt de overgang richting het agrarisch gebied. Deze zone kan ingezet worden als verblijfsgroen waarbij de aanwezige hoogstambomen verder ondersteund worden met extensief graslandbeheer in combinatie met kleinschalige zitinfrastructuur (lees: picknicktafel voor werknemers). Het groen moet voelbaar zijn binnen het bedrijventerrein waardoor het de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein vergroot.

Groene as: Op de conceptschets is een groene verbinding getekend die van de Vlietmanstraat richting de boomgaard doorloopt. De groene as kan zich vertalen in een zone waar bv. waterbuffering, groenscherm en trage verbinding kunnen georganiseerd worden. Ook de toegankelijkheid van het plangebied zal sterk toenemen in vergelijking met de huidige situatie waarbij de contour volledig ontoegankelijk en geprivatiseerd is.

5.3 INRICHTINGSVOORSTEL

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

Figuur 26: Visualisatie inrichtingsvoorstel

De groenbuffering zorgt voor een volledige omarming van de verschillende functies binnen het plangebied en zorgt voor een verhoging van de beeldkwaliteit naar de omliggende agrarische zone toe. Het verblijfsgroen wordt in verbinding gebracht met de Vlietmanstraat waarbij een groene/waterbufferende as de connectie maakt tussen straat en verblijfsgroen. Het verblijfsgroen wordt voornamelijk ingezet met het oog op een bedrijfsondersteunende functie als lunchruimte in het groen.

De Vlietmanstraat wordt versterkt als woonstraat en de Gentseheerweg kan de kwalitatieve combinatie van wonen en werken uitstralen. De façade van het bedrijventerrein maakt het geheel herkenbaar.

Zowel de landschappelijke integratie als de typologie gaat samen met de verkeersontsluiting die zich zoveel mogelijk richt op de bestaande structuur. De bestaande in- en uitrit langsheen de Gentseheerweg kan daarbij herbevestigd worden en wordt het enige toegangspunt voor gemotoriseerd verkeer. Dit zal zowel de verkeersveiligheid als de vlotte circulatie in de hand werken. Hierbij dient er nagedacht te worden om het fietsverkeer komend van Ingelmunster langsheen de overzijde van de straat te voorzien. De bestaande fietsoversteekplaats die zich ten westen van de hoofdontsluiting van de projectzone bevindt dient mogelijk geherpositioneerd te worden. Binnen de huidige situatie is een fietspad in tweerijrichting aanwezig tussen de Gentseheerweg en het plangebied.

6. SCREENING MILIEUEFFECTEN

6.1 INLEIDING

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

6.2 TOEPASSINGSGEBIED

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

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

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 2,36 ha betreft en minder dan 0,1 % van het grondgebied van Izegem. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang.

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

6.3 BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

6.3.1 Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten van voorliggend plan gebeurt per (deel)discipline; deze worden onder het volgende punt weergegeven. Er wordt indien relevant ten opzichte van zowel de feitelijke referentietoestand (actuele situatie ter plaatse) als de juridisch-planologische toestand (de situatie volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften) onderzocht of er mogelijk aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden ten gevolge van het RUP.

In de fase van de startnota zijn nog niet alle details over het planvoornemen gekend. Het RUP is echter een projectgedreven plan, waarbij de gewenste invulling en de afbakening van het gebied in hoge mate al gekend is. Op basis van die informatie is hierna al een eerste inschatting van de mogelijke planeffecten uitgewerkt.

Bij het verdere doorlopen van het planproces wordt een wisselwerking nagestreefd tussen de milieubeoordeling en de uitwerking van het plan en de voorschriften die de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied zullen bepalen. Mogelijk worden er dus vanuit vaststellingen in de milieubeoordeling nog wijzigingen aangebracht in het planvoornemen of vice versa (bv. bij het aanreiken van alternatieven).

6.3.2 Relevante disciplines

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

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

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

6.3.3 Disciplines bodem en water

6.3.3.1 Referentiesituatie

Hellingenkaart

➔ *Zie kaartenbundel: Situering op de hellingenkaart*

Op de hellingenkaart is duidelijk te zien dat het RUP en zijn omgeving matig vlak zijn (hellingsgraad van 0% tot 5%). Het RUP helt af van zuid (ca. 18.4 m TAW) naar noord (ca. 17.3 m TAW). Er wordt hier gesproken over een afstand van ca. 185 m waarbij het hoogte verschil zich over de volledige afstand verdeelt. Het terrein blijft dus zo goed als egaal en vertoont geen scherpe hoogteverschillen.

Bodemtextuur

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

Volgens de bodemkaart Vlaanderen bestaat de grond binnen RUP uit twee verschillende grondsoorten. Het plangebied werd precies opgedeeld in een westelijk deel, waar de grond als ‘antropogeen’ kan aanschouwd worden. Daarnaast kent het oostelijke deel een inkleuring als ‘droge zand’ grond. Als het plangebied binnen zijn context wordt bekeken valt er op te merken dat de meest voorkomende grondsoort antropogeen is en dat een smalle strook die vanuit het zuid het plangebied binnenkomt van een droge zanderige aard is.

Waardevolle bodems

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

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

Verontreinigde bodems

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met bodemdossiers OVAM*

Binnen de contour van het RUP bevindt er zich een plaats waar een oriënterend bodemonderzoek (OBO) voor opgesteld is in 2021. De aangeduide zone beslaat bijna het volledige bebouwde/verharde ruimte van het plangebied. Enkel de zuidwestelijk georiënteerde loods en de bedrijfswoning werden niet meegenomen in het onderzoek. Tijdens een oriënterend bodemonderzoek onderzoekt men de bodemtoestand van een grond. Mocht er verontreiniging zijn, dan gaat de bodemsaneringsdeskundige na wanneer ze ontstond. Historisch verontreiniging wordt verder onderzocht in een beschrijvend bodemonderzoek als er duidelijke aanwijzingen zijn van een ernstige bodemverontreiniging. Nieuwe verontreiniging wordt verder onderzocht als er duidelijke aanwijzingen zijn dat de bodemsaneringsnormen overschreden zijn.

Vlaamse hydrografische atlas

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen en Overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)*

Binnen de contour van het plangebied komen geen waterlopen voor. Centraal en in lijn met de Vlietmanstraat alsook met de , die zich ten westen van het plangebied bevindt loopt een ingebuisde waterloop van tweede categorie. Het betreft de waterloop WL.7.18. (VHAG-code 4576). De desbetreffende waterloop is een aftakking van de Kasteelbeek en kent zijn monding in de Bosbeek. Het gaat hier over een ingebuisde waterloop die centraal onder de wegenis wordt aangeduid. De Bosbeek komt pas terug boven grond ter hoogte van het Kanaal Roeselare-Leie.

Overstromingsgevoeligheid

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen en Overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)*
➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met aangroei overstroombare gebieden*

Het plangebied valt volledig buiten de aangeduide mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Ten zuidwesten net voorbij de Vlietmanstraat en ten noorden van de Gentseheerweg is een zone ingekleurd als mogelijk overstromingsgevoelig. Deze twee zones staan niet in relatie tot het onderhavige RUP.

Recent overstroomde gebieden

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen en Overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)*

Binnen het RUP komen er geen recent overstroomde gebieden voor. Het meest nabije recent overstroomd gebied bevindt zich ten noordoosten van het RUP, net over het kanaal Roeselare-Leie ter hoogte van het Mandelvallei.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met grondwaterstromingsgevoelige gebieden*

Het RUP bevindt zich volledig binnen een matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 2). Gronden buiten het plangebied ten noorden van de Gentseheerweg en het stuk ten westen van de Vlietmanstraat zijn ingekleurd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Infiltratiegevoelige gebieden

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met infiltratiegevoelige gebieden*

Het RUP bevindt zich volledig binnen een infiltratiegevoelig gebied. De gronden ten noorden van de Gentseheerweg (buiten het plangebied) zijn als niet-infiltratiegevoelig aangeduid.

Milieu-impacttoets VMM

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied op milieu-impacttoetskaart*

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

Op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden werd er per gebied een score berekend. Uit deze kaart blijkt dat nagenoeg het volledige plangebied geen milieu-impactscore gekregen heeft. Dit betekent dat er een relatief beperkte impact is op het milieu door afvalwaterlozingen.

Zoneringsplan VMM

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied op zoneringsplan VMM*

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering.

De volledige bebouwde zone van het RUP ligt binnen een zone die als centraal gebied wordt gekarteerd. Enkel de zuidoostelijk gesitueerde hoek van het plangebied, waar nu ook geen bebouwing aanwezig is wordt aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied.

Een centraal gebied betreft een gebied waarbinnen riolering aanwezig is en waarbij de riolering aangesloten werd op een waterzuivering. Een Collectief te optimaliseren buitengebied betreft een gebied waarbij er riolering gepland is of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

6.3.3.2 Effectbespreking

Bodem

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

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

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

Water

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

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

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

6.3.3.3 Conclusie

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

6.3.4 Discipline biodiversiteit

6.3.4.1 Referentiesituatie

Biologische waardering

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

Volgens de biologische waarderingskaart 2 Versie 2.2 - Toestand 2018 is het plangebied hoofdzakelijk 'Biologisch minder waardevol'. Dit betreft de zone waar de voormalige bedrijfsvoering zich op concentreerde maar ook waar de bedrijfswoning en de kantoren zich bevinden. Het enige stuk dat als 'Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' wordt omschreven is de onverharde/onbebouwde, zuidoostelijke gesitueerd zone die ook onbebouwd is gebleven. Deze zone wordt gekenmerkt door enkele solitaire hoogstambomen waaronder extensief grasland aanwezig is.

Speciale beschermingszones

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met speciale beschermingszones*

Binnen eens straal van 2 kilometer rondom het plangebied bevinden er zich geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of Ramsargebieden. Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied situeert zich op ca. 17 kilometer ten opzichte van het onderhavige RUP.

VEN en IVON gebieden

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

Binnen een straal van 2 kilometer ten opzichte van het plangebied bevindt er zich een GEN (Grote Eenheid Natuur). De Mandelvallei die zich ten noorden van het plangebied situeert ligt (in vogelvlucht gemeten) op ca. 520 meter en dit op het dichte punt. Van noord naar zuid loopt evenwijdig met de mandelvallei eerst nog het kanaal Roeselare-Lei, daarna de spoorweglijn Kortrijk-Roeselare om daarna te eindigen met de Genseheerweg die aansluit op het onderhavig RUP.

Natuur- en bosreservaten

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

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

6.3.4.2 Effectbespreking

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

6.3.4.3 Conclusie

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

6.3.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

6.3.5.1 Referentiesituatie

Bouwkundig erfgoed

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met bouwkundig erfgoed*

Binnen en meteen grenzend aan het RUP komt er geen vastgesteld bouwkundige erfgoed, beschermd monument, overgangszone of stads- of dorpsgezicht voor. Het RUP ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot dergelijk erfgoed.

Ten noordoosten van het plangebied is een als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde woning terug te vinden (Gentseheerweg 61). Dit gaat over een woning die dateert uit de interbellumperiode (1945), genaamd 'Villa Rust na arbeid' (ID: 32339).

Landschappelijk erfgoed

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met landschappelijk erfgoed*

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

Archeologisch erfgoed

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met archeologisch erfgoed*

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

6.3.5.2 Effectbespreking

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

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

6.3.5.3 Conclusie

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

6.3.6 Discipline mens - mobiliteit

6.3.6.1 Referentiesituatie

➔ *Zie kaartenbundel: Situering plangebied op topografische kaart*

Binnen het plangebied bevinden zich geen openbare straten. Langs de noordelijke grens loopt de Gentseheerweg (N357), ten westen loopt de Vlietmanstraat. Het plangebied beschikt over een ontsluiting tot deze straten. De Gentseheerweg is een goed uitgeruste weginfrastructuur die beschikt over een verhoogde fietsinrichting ten zuiden van de rijweg alsook de eerste 80 meter t.o.v. de rotonde. Dit betekent dat de er een verhoogde fietsinrichting aan beide kant van de Gentseheerweg aanwezig is en dit tot aan het ontsluitingspunt van het voormalige bedrijf Verbist op de Gentseheerweg. .

<u>Bereikbaarheid voor voetgangers:</u>

Het plangebied sluit aan bij de kern van Izegem. De Grote Markt ligt op wandelafstand (1.4 km). Een groot deel van de kern ligt op wandelafstand. De site is te voet bereikbaar via de Marktstraat en zo verder via de Gentseheerweg (kortste route). Daarnaast is het ook mogelijk om een meer autovrij alternatief te gebruiken waarbij er via de Dirk Martenslaan een trage weg kan gebruikt worden richting de Italianenlaan en zo te eindigen langsheen de Gentseheerweg. De Gentseheerweg sluit aan op verschillende centrumstraten met voetpaden.

Figuur 27: Situering van de voorgestelde wandelroute (google maps)

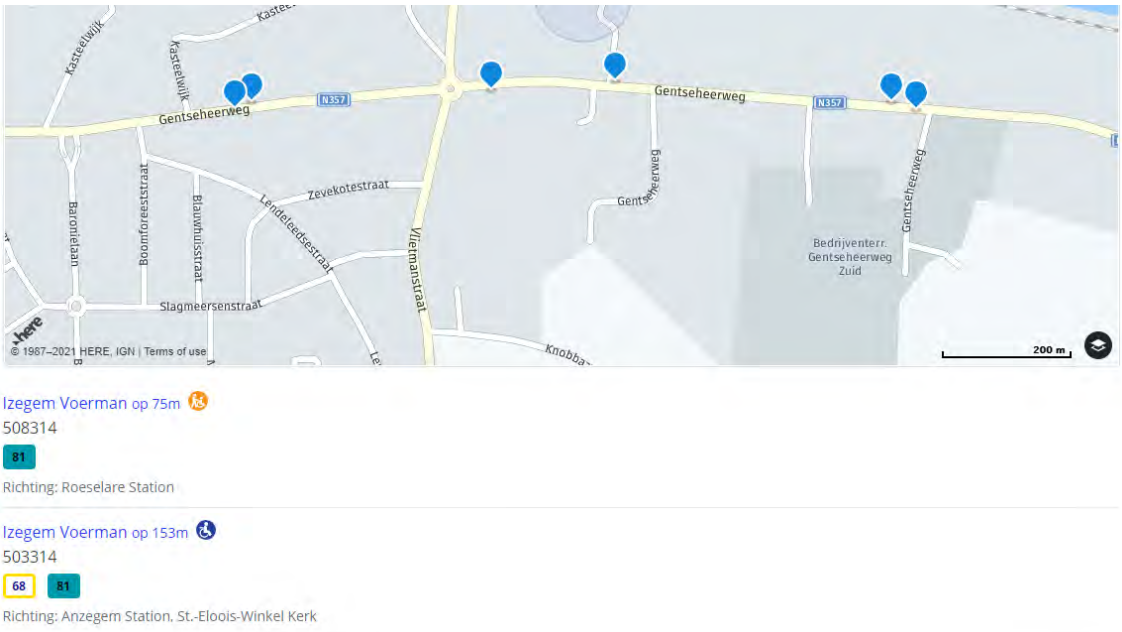
Bereikbaarheid voor fietsers:

Het plangebied sluit aan op de kern van Izegem. De Volledige kern van Izegem alsook die van Ingelmunster liggen op fietsafstand ten opzichte van het plangebied. De Gentsestraat wordt aangeduid als een bovenlokale fietsroute maar gaat daarna over in de Gentseheerweg die gelijk staat aan een lokale fietsroute. De fietsroute van de Grote Markt te Izegem is gelijklopend aan de hierboven vermelde wandelroute. De fietsroute richting Ingelmunster verloopt via de verhoogde fietsinrichting langsheen de Gentseheerweg verder via de Izegemstraat, Stationsstraat om daarna langsheen de Gravinnestraat het centrum te bereiken. De Gentseheerweg wordt nu voornamelijk door fietsers gebruikt als woon-werk alsook woon-school verkeer en vice versa.

Figuur 28: Situering van de voorgestelde fietsroute (google maps)

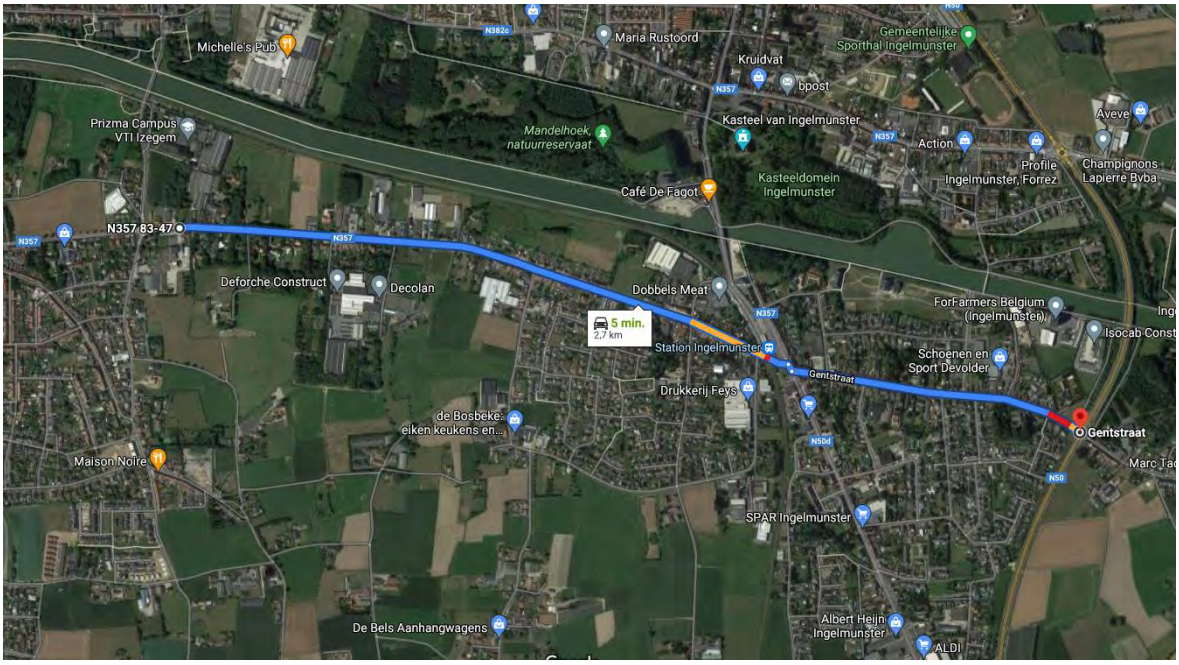
Bereikbaarheid met openbaar vervoer:

De dichtste halte betreft 'Izegem Voerman' (503314) die zich centraal ten noorden van het plangebied situeert. Deze halte ligt dus zowel op wandelafstand ten opzichte van de voormalige hoofdingang van het plangebied alsook de ontsluitingsmogelijkheid langsheen de Vlietmanstraat, ca. 175m. Bovenstaande halte wordt bediend door de lijn 81 (richting Roeselare station) alsook de lijn 68 (richting Anzegem station, Sint-Eloois-Winkel kerk). De frequentie van bediening bedraagt ca. 1 rit per uur met bijkomende ritten in de ochtend- en avondspits ca. ½ uur.



Figuur 29: Situering van de voorgestelde openbaarvervoer – BUS- (delijn.be)

Bereikbaarheid met privaat vervoer:



Figuur 30: Situering v/d vooropgestelde route voor privaat vervoer, werk-gerelateerde verplaatsingen

Izegem is zich verder gaan ontwikkelen zowel ten noorden als ten zuiden van de N382 (secundaire weg type I). Het onderliggende wegennet is zowel gericht op de N382 alsook op de N36, die op zijn buurt over gaat (richting het westen) naar een primaire weg type II. Beide wegen zorgen voor een gebiedsontsluiting die het zuidelijke deel van Izegem ontsluiten. De overige wegen rondom het plangebied zijn wijkverzamelwegen behalve de Vlietmanstraat die als lokale weg type II wordt gecatalogeerd. Voor het onderhavig plangebied ligt de beste ontsluiting o het bovenlokaal wegennetwerk ten oosten, richting de Ringlaan. Het (werk)gerelateerde bestemmingsverkeer kan op die manier het makkelijkste het plangebied bereiken. Bewoners en/bezoekers kunnen gebruikmaken van het overige wegennetwerk.

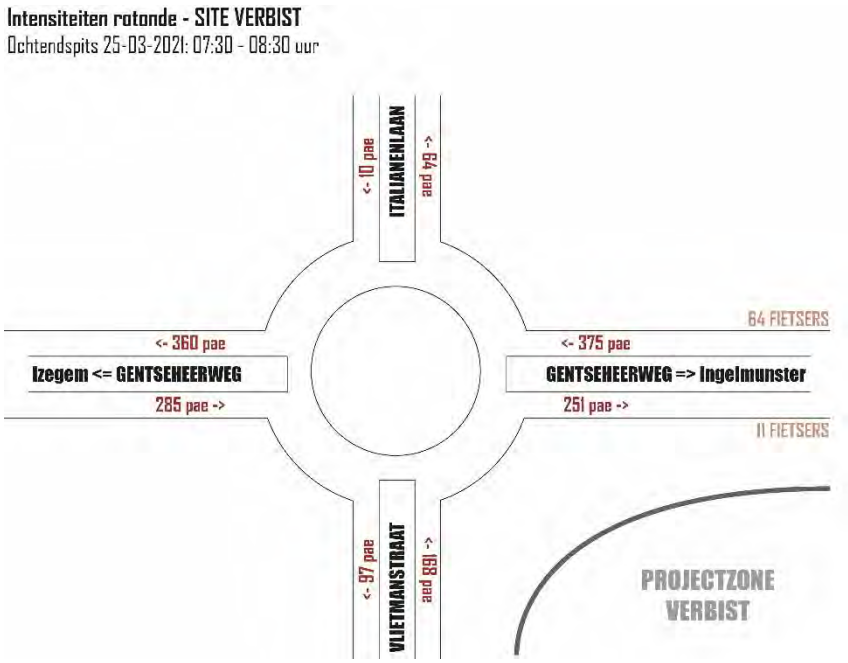
6.3.6.2 Effectbespreking

Verkeersgeneratie

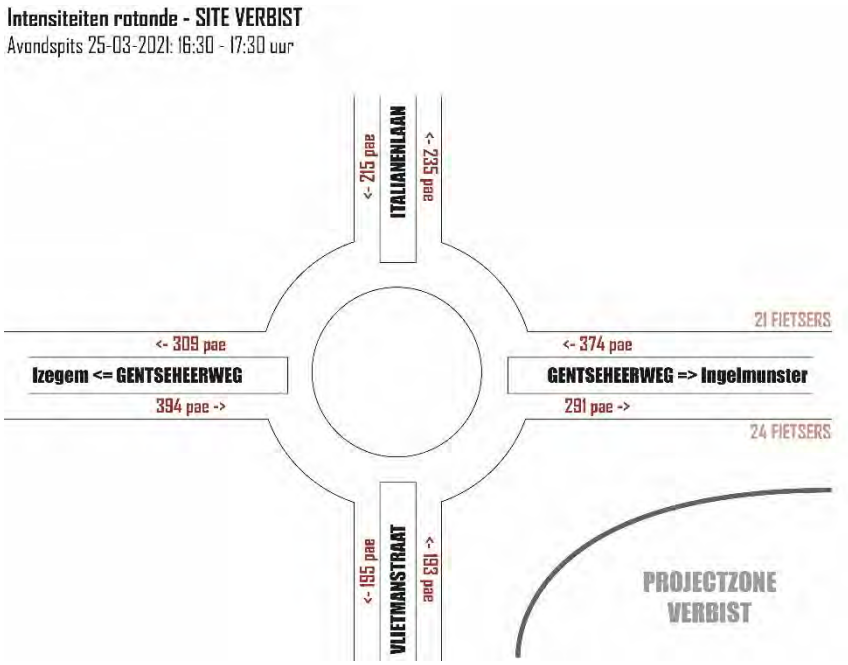
De uitbreiding naar verschillende afzonderlijke/individuele soorten bedrijvigheid zal resulteren in een stijging van het aantal vervoersbewegingen.

Huidige situatie:

Binnen de contour van het plangebied was voordien maar één bedrijf gelokaliseerd, zijnde slachthuis Verbist. Op dit moment is de bedrijfsvoering alreeds enige tijd stopgezet en zijn enkel nog de bureauruimtes in gebruik. Een verkeerstelling tijdens de ochtendspits alsook tijdens de avondspits bracht volgende resultaten met zich mee:



Figuur 31: Situering intensiteit rotonde – ochtendspits (verkeerstelling)



Figuur 32: Situering intensiteit rotonde – avondspits (verkeerstelling)

Bovenstaande illustraties tonen volgende cijfers tijdens de ochtenspits langsheen de Gentsheerweg:

- Richting Izegem: 375 PAE/uur
- Richting Ingelmunster 251 PAE/uur

Tijdens de avondspits langsheen de Gentseheerweg zijn volgende cijfers van toepassing:

- Richting Izegem: 374 PAE/uur
- Richting Ingelmunster: 291 PAE/uur

De huidige parkeercijfers werden geregistreerd op donderdag, 25 maart en geven een globaal beeld van de gemiddelde verkeersdrukte langsheen het plangebied.

Toekomstige situatie nav planvoornemen:

- Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid tot het verder ombouwen van de bedrijfszone richting kleinschalige bedrijvigheid waarbij de verschillende aaneengeschakelde, historisch gegroeide bedrijfsgebouwen plaats maken voor kleinere bedrijven. Volgens het richtlijnenboek kan er globaal gerekend worden op gemiddeld 50 werkenden/hectare voor ambachtelijke of kmo-zone/lokale bedrijventerreinen. Dit betekent voor het onderhavig plangebied 72 werkenden, rekening houdend met het aanwezigheidspercentage en de modal split resulteert dit in 51 werkende autobestuurders wat gelijk staat aan 102 vervoersbewegingen die zich doorheen de dag verspreiden, maar waarbij de concentratie zich voor de ochtendspits en na de avondspits zal manifesteren.

- Voor de kantoor/toonzaal functie kan met een oppervlakte van 0.33ha gerekend worden op 99 bezoekers en werknemers samen en dit doorheen de dag. Als we ook hier rekening houden met het aanwezigheidspercentage en de modal split dan resulteert dit in 55 autogebruikers, wat gelijk staat aan 110 vervoersbewegingen doorheen de dag.

- Voor de functie wonen kan er uitgegaan worden van maximaal 3 woonentiteiten, gebaseerd op de korrelgrote van de woningen langsheen de Vlietmanstraat. Qua verkeersbewegingen kan er dus gesteld worden dat dit overeenstemt met maximaal 8 vervoersbewegingen per dag.

6.3.6.3 Effectbespreking

De bijkomende verkeersgeneratie ontstaat door de opsplitsing van één bedrijf naar een locatie waar verschillende bedrijvigheid samen komen. De tijdstippen waarop voornamelijk personenauto's zich naar de locatie (plangebied) zullen begeven is zo goed als volledig gericht op werkgerelateerde verplaatsingen waarbij de weekdagen als basis kunnen genomen worden. Het totaal aantal autobewegingen zal stijgen met ca. 220 vervoersbewegingen die zich verspreid doorheen de dag zullen verplaatsen. Rekening houden met een range van 10 à 12 uur (kleine ondernemingen beginnen vaak 's morgens vroeg en andere werken laat door 's avonds), kunnen we uitgaan van ca. 18 à 22 bijkomende vervoersbewegingen per uur.

Het plangebied is zo voorzien dat de bedrijvigheid via 1 hoofdontsluiting de Gentseheerweg zal kunnen bereiken en niet ontsloten worden via de Vlietmanstraat. Dit beperkt het aantal kruisingen met het verkeer in de omgeving van de rotonde Gentseheerweg, Vlietmanstraat en Italianenlaan.

De locatie is goed ontsloten voor autoverkeer alsook voor vrachtverkeer aangezien de Gentseheerweg een lokale weg type I is met een theoretische capaciteit van de weg die op 1200 PAE/uur/richting wordt geschat en waarbij de capaciteit in functie van de leefbaarheid op 650 vastgezet wordt (verzadigingsgraad per wegcategorie). Uitgaande van voorgaande info kan er geteld worden dat de huidige situatie maximaal 375 PAE/uur/richting samen met de ingeschatte 220 PAE/dag kunnen we stellen dat de capaciteit van de weg volstaat om de bijkomende vervoersbewegingen te dragen zonder extra hinder te veroorzaken.

6.3.6.4 Conclusie

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

6.3.7 Discipline mens - ruimtelijke aspecten

6.3.7.1 Referentiesituatie

Gewestplan

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied op gewestplan*

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

Het noordelijke deel, ten noorden van de Gentseheerweg werd ingekleurd als woongebied met landelijk karakter. Dit loopt door grenzend aan het plangebied ten noordoosten en dit ten zuiden van de Gentseheerweg. De zuidoostelijke hoek van het plangebied grenst aan het agrarische gebied waarbij de westelijke zijde volledig als woonzone werd ingekleurd. Zowel de oost- als westkant van de Vlietmanstraat is dus rood op het gewestplan.

APA, BPA en RUP

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

Er zijn geen BPA's of APA's van toepassing op dit plangebied. Echter is er wel een RUP van kracht.

Het gemeentelijke Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Kasteelwijk'. (d.d. 02 april 2007)

Ongeveer 4/5de van het plangebied bevindt zich binnen artikel 14 'Zone voor KMO met nabestemming artikel 6' zijnde 'zone voor open bebouwing in een landelijk omgeving'.

Herbevestigd agrarisch gebied

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met herbevestigd agrarische gebieden*

Het zuidoostelijke deel van het plangebied bevindt zich in een zone voor herbevestigd agrarisch gebied.

Atlas der buurtwegen

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied op Atlas der Buurtwegen*

Grenzend aan het plangebied komt de volgende buurtweg voor:

- Buurtweg nr. 5. Deze buurtweg betreft de huidige noord-zuid gerichte Vlietmanstraat die zich ten westen van het plangebied bevindt. De aangeduide buurtweg fungeert nog steeds als zeer lokale circulatie weg voor gemotoriseerd verkeer.

6.3.7.2 Effectbespreking

Het plan voorziet in de verdere exploitatie van bedrijvigheid in combinatie met een woonfunctie die aansluit bij de woontypologie langsheen de Vlietmanstraat. De functie toonzaal/kantoor (ondergeschikt aan de bedrijvigheid) zal als overgang en façade tussen Gentseheerweg en kleinschalige bedrijvigheid ingezet worden.

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

Inname herbevestigd agrarisch gebied

Voorgestelde locatie heeft een impact op het herbevestigd agrarisch gebied maar zal geen visuele- noch gebruiksveranderingen met zich meebrengen. De zone die als herbevestigd agrarisch gebied aangeduid wordt op kaart, is op dit moment niet in landbouwgebruik.

De groenzone met hoogstambomen en poel wordt behouden en verder versterkt. Het beheer zorgt voor een bijkomende ecologische waarde en een verhoging van de biodiversiteit.

<u>Onderzoek naar flankerende maatregelen</u>

Gelet op de zeer beperkte impact zijn flankerende maatregelen niet noodzakelijk.

Hierbij kan ook gesteld worden dat de impact voor de landbouw nihil blijft aangezien de zone die ingetekend staat als herbevestigd agrarisch gebied sinds de jaren 2000 geen dienst meer deed als landbouwperceel.

6.3.7.3 Conclusie

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

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

6.3.8.1 Referentiesituatie

Lucht

De luchtkwaliteit in Vlaanderen wordt in kaart gebracht door de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) voor volgende vier parameters:

- Fijnstof PM2.5 Interpolatie (afleiding van nieuwe datapunten) 2019
- Fijnstof PM10 Interpolatie 2019
- Stikstofdioxide (NO2) Interpolatie 2019
- Black Carbon (BC) Interpolatie 2019

Fijnstof PM2.5 interpolatie 2019

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

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

Fijnstof PM10 interpolatie 2019

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

De noordelijke zone van het plangebied ligt binnen een zone met gemiddeld 21-25 microgram fijn stof PM10/m^3. Het zuidelijke deel ligt nog iets lager qua concentratie en zakt richting de 16-20 microgram PM10/m^3. Beide zones betreffen een normaal gemiddelde waarde binnen Vlaanderen.

Stikstofdioxide (NO2) interpolatie 2019

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

De stikstofdioxide is niet afkomstig van de bedrijven langsheen de Gentseheerweg, de verhoging te wijten aan de passage op de Gentseheerweg. De lichte verhoging blijft nog steeds binnen de perken met een maximaal aan 30 microgram stikstofdioxide per kubieke meter. Dit betreft een normale gemiddelde waarde binnen een randstedelijke omgeving in Vlaanderen.

Black Carbon (BC) Interpolatie 2019

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

Het plangebied ligt hoofdzakelijk en voor meer dan 95% binnen een zone met gemiddeld 0.51-1.00 micorogram BC/m^3. Dit betreft een normaal gemiddelde binnen Vlaanderen. De twee zones die op bovenstaande kaart groen ingekleurd zijn situeren zich ter hoogte van de Gentseheerweg (N357) wat aantoont dat deze lichte verhoging voornamelijk auto-gerelateerd is.

Geluid

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

Op de kaarten valt er op te merken dat ter hoogte van de Gentseheerweg en de Italianenlaan zich een concentratie van geluid voordoet. Dit is niet onlogisch aangezien het hier gaat over een verbindingsweg tussen Izegem en Ingelmunster en waarbij de Italianenlaan ('Emelgembrug') fungeert als overweg om over de spoorweg en het kanaal Roeselare-Leie Emelgem te bereiken. Overdag is de concentratie het hoogst waarbij deze trapsgewijs afneemt richting de avond- en nachtperiode. Ook de spoorweg zelf genereert geluid.

Op de drie verschillende kaarten is het duidelijk dat de druk van het geproduceerde geluid zich voornamelijk in het noordelijke deel van het plangebied bevindt. Het zuidelijke deel blijft op die manier gevrijwaard van de hoogste concentraties, die zich enkel langsheen de straatzijde manifesteren.

Atlas lichtpollutie

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

Op de kaarten valt op te merken dat de lichtpollutie doorheen de jaren steeds verder aan het toenemen is. Op beide plannen is het duidelijk dat de lichtpollutie nagenoeg hetzelfde blijft binnen de zone van het onderhavig RUP. De verdere uitdijing richting rurale landschap is wel duidelijk waarneembaar.

Bodem, water en mobiliteit

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

6.3.8.2 Effectbespreking

Lucht

De luchtkwaliteit kan als een gemiddelde beschouwd worden binnen Vlaanderen en stelt geen restricties aan bepaalde activiteiten. Het planvoornemen, met name de realisatie van een kleine korrel wonen en kleinschalige bedrijvigheid is niet van die aard dat de activiteiten de luchtkwaliteit in de omgeving aanzienlijk negatief zullen beïnvloeden. De bedrijfsactiviteiten dienen te voldoen aan de milieunormering.

Geluid

Het planvoornemen is niet van die aard dat deze tot abnormale geluidshinder zal leiden:

- De voortzetting van wonen langs de Vlietmanstraat valt buiten de zone waar zich de hoogste geluidsdruk voordoet.
- De voorgestelde hoofdcirculatie is zodanig gepositioneerd dat de beperkte bijkomende geluidseffecten, afkomstig van bedrijfsgerelateerde voertuigen, maximaal gebufferd worden door zowel de groenbuffers als door de nieuw in te planten bedrijfsentiteiten.
- De kleinschalige bedrijvigheid zal leiden tot een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen gespreid doorheen de dag. Dit zal t.o.v. het bestaande verkeer slechts een beperkte bijdrage hebben aan het omgevingsgeluid. De verkeersbewegingen doen zich overdag voor waardoor er 's nachts niets zal wijzigen.

Licht

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

6.3.8.3 Conclusie

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

6.3.9 Discipline mens - veiligheid

6.3.9.1 Referentiesituatie

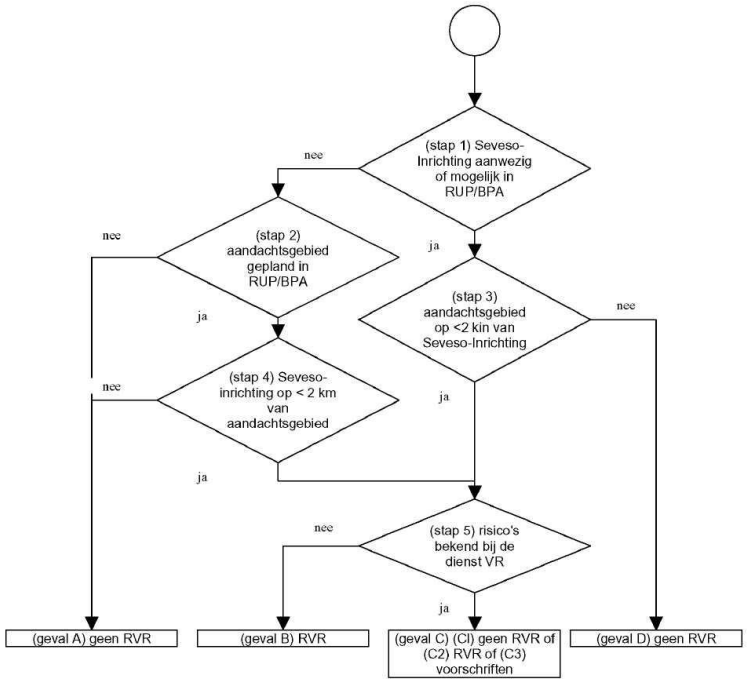
SEVESO-inrichtingen

➔ *Zie kaartenbundel: Plangebied met SEVESO-inrichtingen*

Binnen een straal van 2 kilometer zijn geen hogedrempel noch lagedrempel SEVESO-inrichtingen gelegen. De meest nabije SEVESO-inrichting betreft een hogedrempelbedrijf 'Unitank Tankstorage Belgium' die gelegen is langsheen de Regenbeekstraat 60, 8800 te Roeselare, dit ca. 5 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

6.3.9.2 Effectbespreking

Het RUP voorziet niet in het oprichten van SEVESO-inrichtingen. De te verwachten activiteiten kunnen ook geen impact hebben op de ernst of het risico van ongevallen in SEVESO-bedrijven.



Figuur 33: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage

6.3.9.3 Conclusie

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

6.3.10 Discipline klimaat

6.3.10.1 Referentiesituatie

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

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

6.3.10.2 Effectbespreking

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

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

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

6.3.10.3 Conclusie

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

6.3.11 Interactie van effecten

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

6.3.12 Grensoverschrijdende effecten

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

7. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

7.1 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

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

De beslissing uit de RVR toets werd opgenomen als bijlage.

8. BIJLAGE

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

DEPARTEMENT
OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Izegem

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
14/07/2021	RUP_36008_214_00411_00001	RVR-AV-1462	Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Bedrijvigheid "

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 14/07/2021, met ref. RVR-AV-1462), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

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

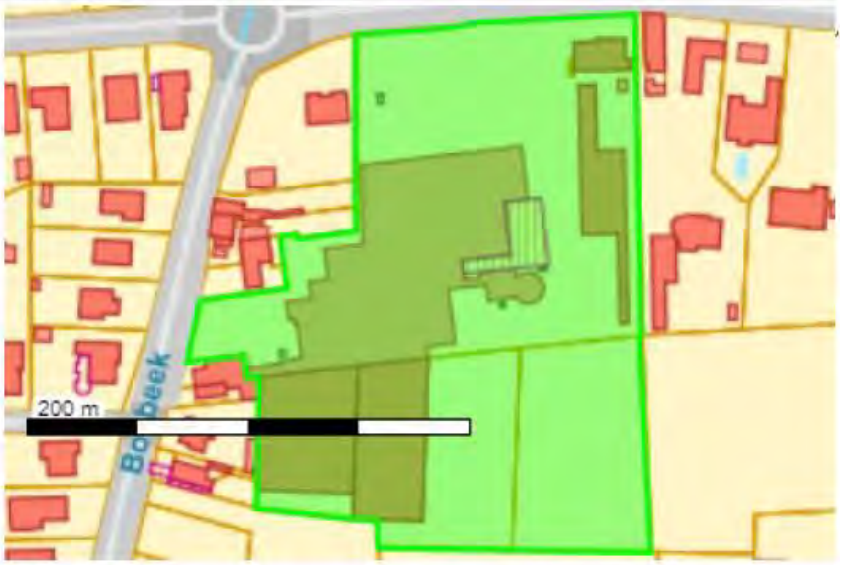
Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

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

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

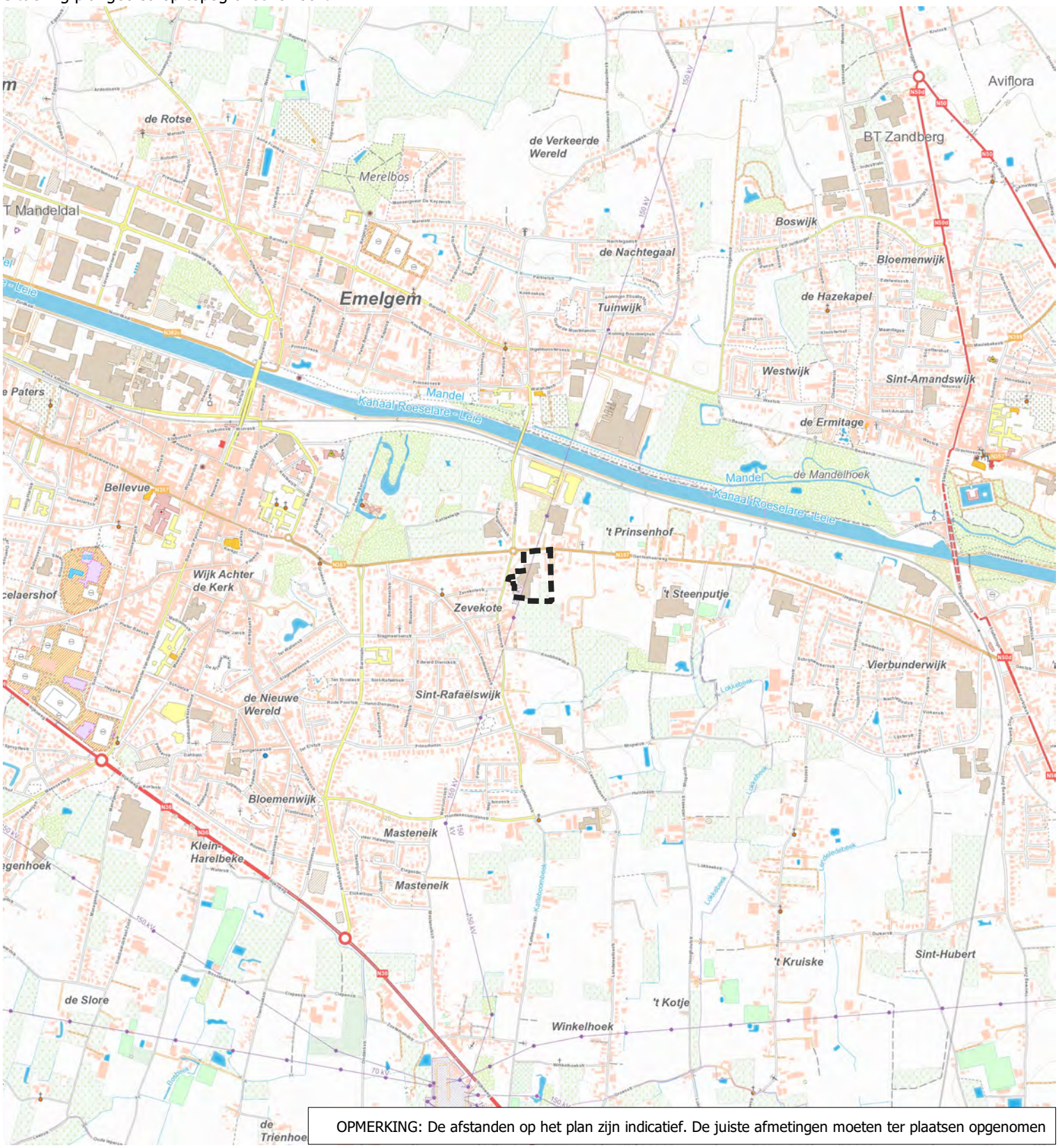
RUP ID nummer	RUP_36008_214_00411_00001
RUP titel	RUP Bedrijvigheid
Initiatiefnemer	stad Izegem
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	14/07/2021
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

Stad Izegem - RUP Verbist

Situering plangebied op topografische kaart



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Schaal: 1:20000

N

0 200 400 600 800 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Situering plangebied op orthofoto

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Schaal: 1:20000

N

0 200 400 600 800 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op orthofoto

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Schaal: 1:2000

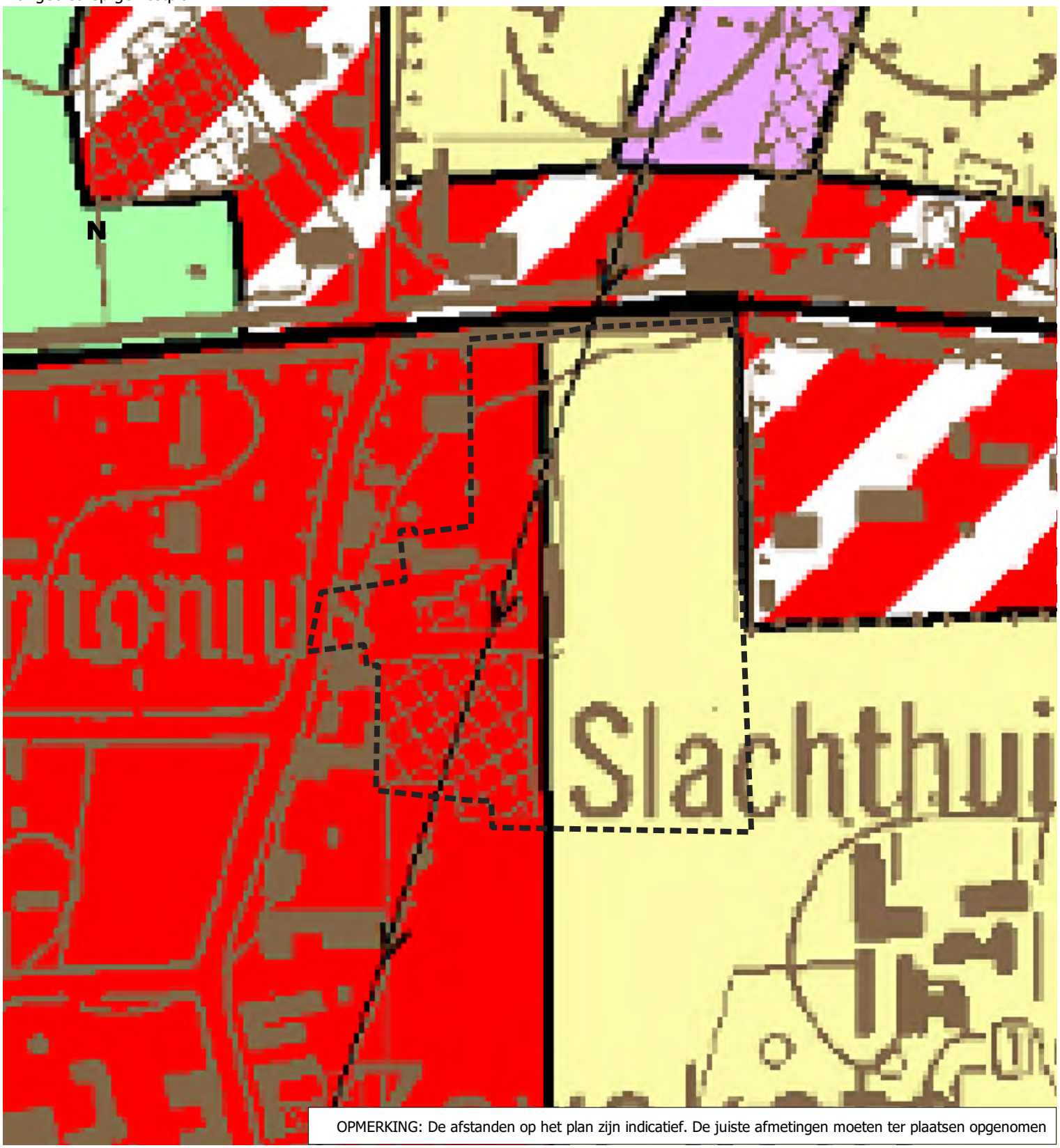
N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op gewestplan



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

lu_gwp_ln

150c -bestaande hoofdverkeerswegen

150k - bestaande hoogspanningsleidingen

Bestemming volgens Gewestplan

woongebieden

woongebied met landelijk karakter

natuurgebieden

agrarische gebieden

ambachtelijke bedrijven en kmo's

Schaal: 1:2000

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met herbevestigde agrarische gebieden

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Herbevestigde Agrarische gebieden

N

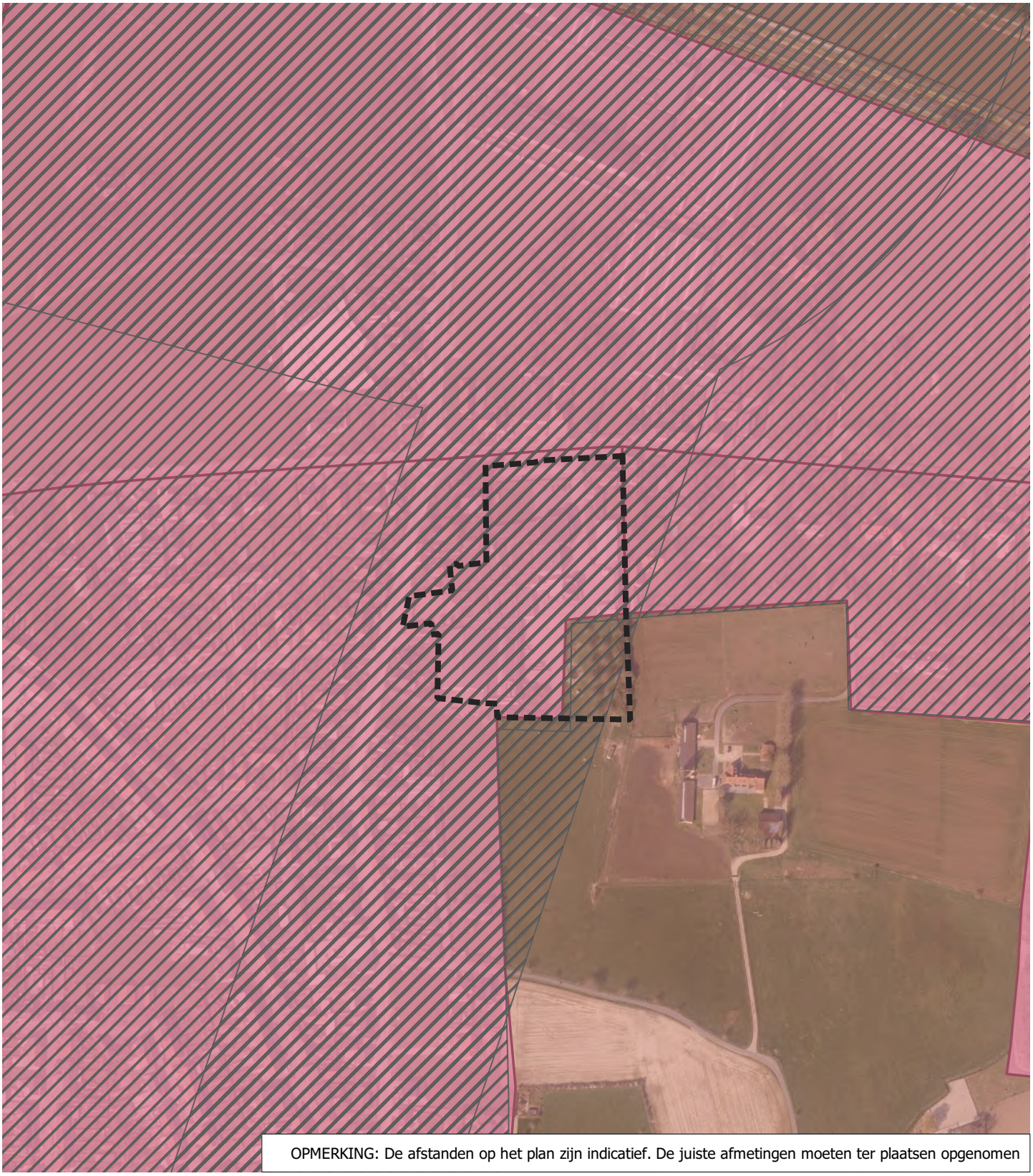
Schaal: 1:2000

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met bestaande BPA's en RUP's



Legende

- Plancontour RUP
- Gewestelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gemeentelijk RUP
- Algemene plannen van aanleg
- Bijzondere plannen van aanleg

N

Schaal: 1:4000

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Situering plangebied op RUP Kasteelwijk

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

N

Schaal: 1:2000

0 20 40 60 80 m

datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met percelen GRB

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Percelen GRB

Schaal: 1:2000

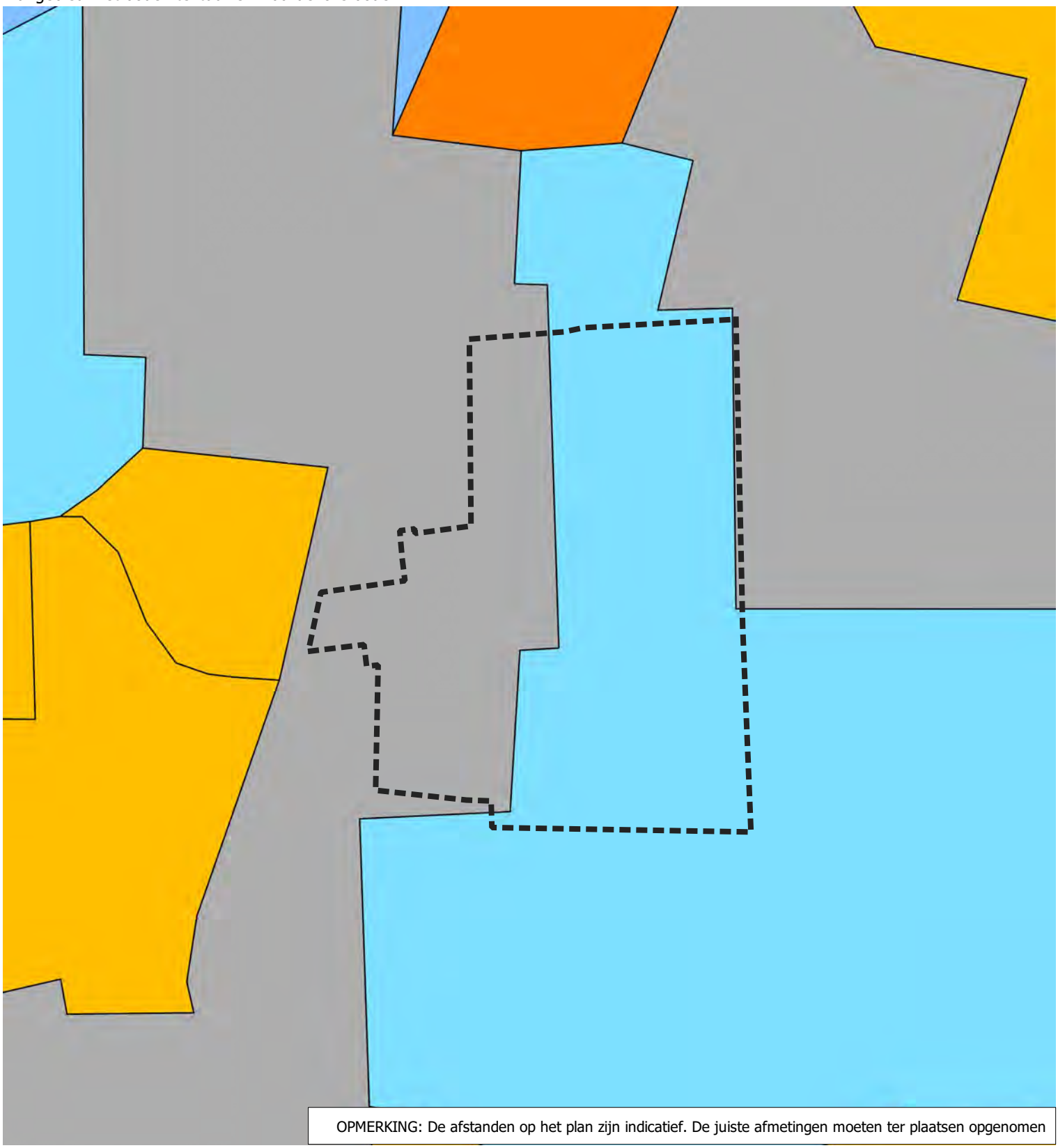
N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met bodemtextuur en waardevolle bodem



Legende

Schaal: 1:2000

Plancontour RUP

bodemkaart:bodemtypes

Antropogeen

Droog zand

Vochtig zand

Nat zandleem

Vochtig zandleem

Waardevolle bodems (2006)

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met bodemdossiers OVAM

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Schadegeval en meldingen OVAM

Evaluatierapport schadegeval

Vaststelling schadegeval

Melding schadegeval

Melding bodemverontreiniging

Bodemdossier OVAM

Beschrijvend bodemonderzoek

Bodemsaneringsproject

Eindevaluatieonderzoek

Oriënterend bodemonderzoek

Sitebesluit

Schaal: 1:2000

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen en Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets 2017)

Legende

Schaal: 1:2000

- Plancontour RUP

Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden
- Effectief
- Mogelijk
- Recent overstroomde gebieden

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op winterbedkaart

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Schaal: 1:2000

- Plancontour RUP

Waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Winterbed
- behoort niet tot winderbed
- behoort tot winterbed

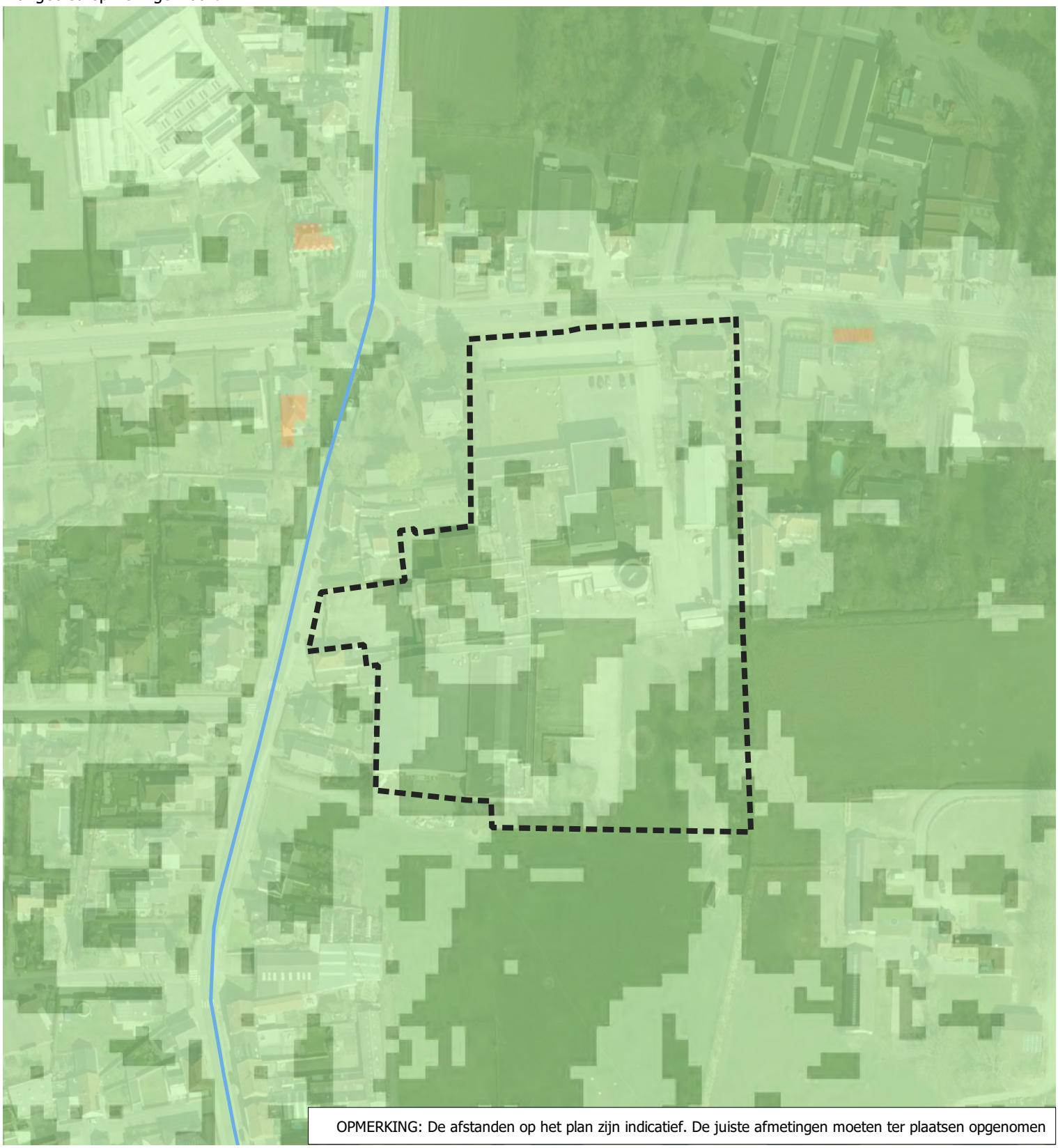
N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op hellingenkaart



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP

Waterlopen

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Helling

- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

Schaal: 1:2000

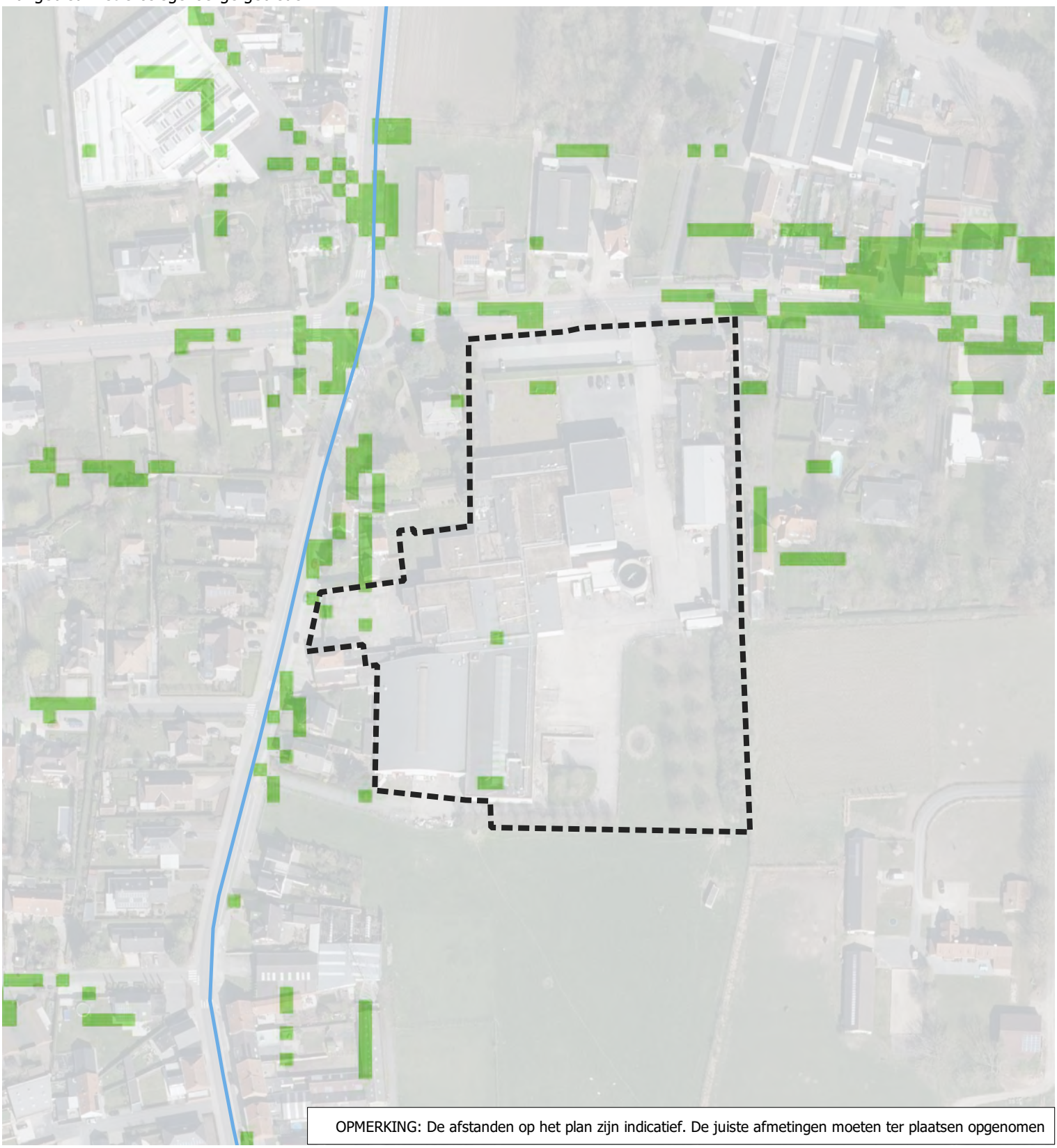
N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met erosiegevoelige gebieden



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP

Waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Erosiegevoelige gebieden
- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

Schaal: 1:2000

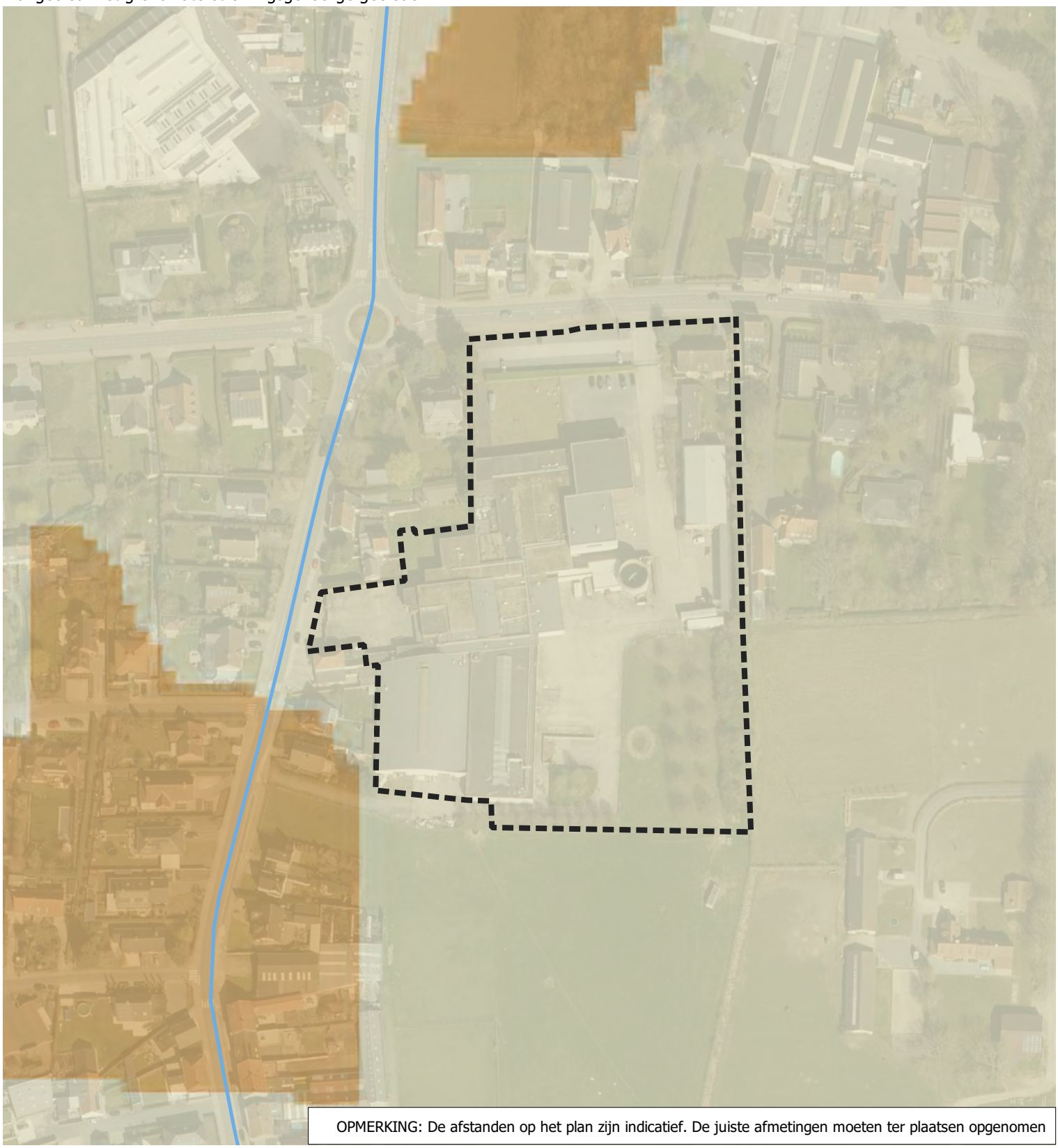
N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met grondwaterstromingsgevoelige gebieden



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Grondwaterstroming

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

Waterlopen

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Schaal: 1:2000

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met infiltratiegevoelige gebieden

Legende

- Plancontour RUP

Waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Gracht van algemeen belang
- Niet geklasseerd

Infiltratie
- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

Schaal: 1:2000

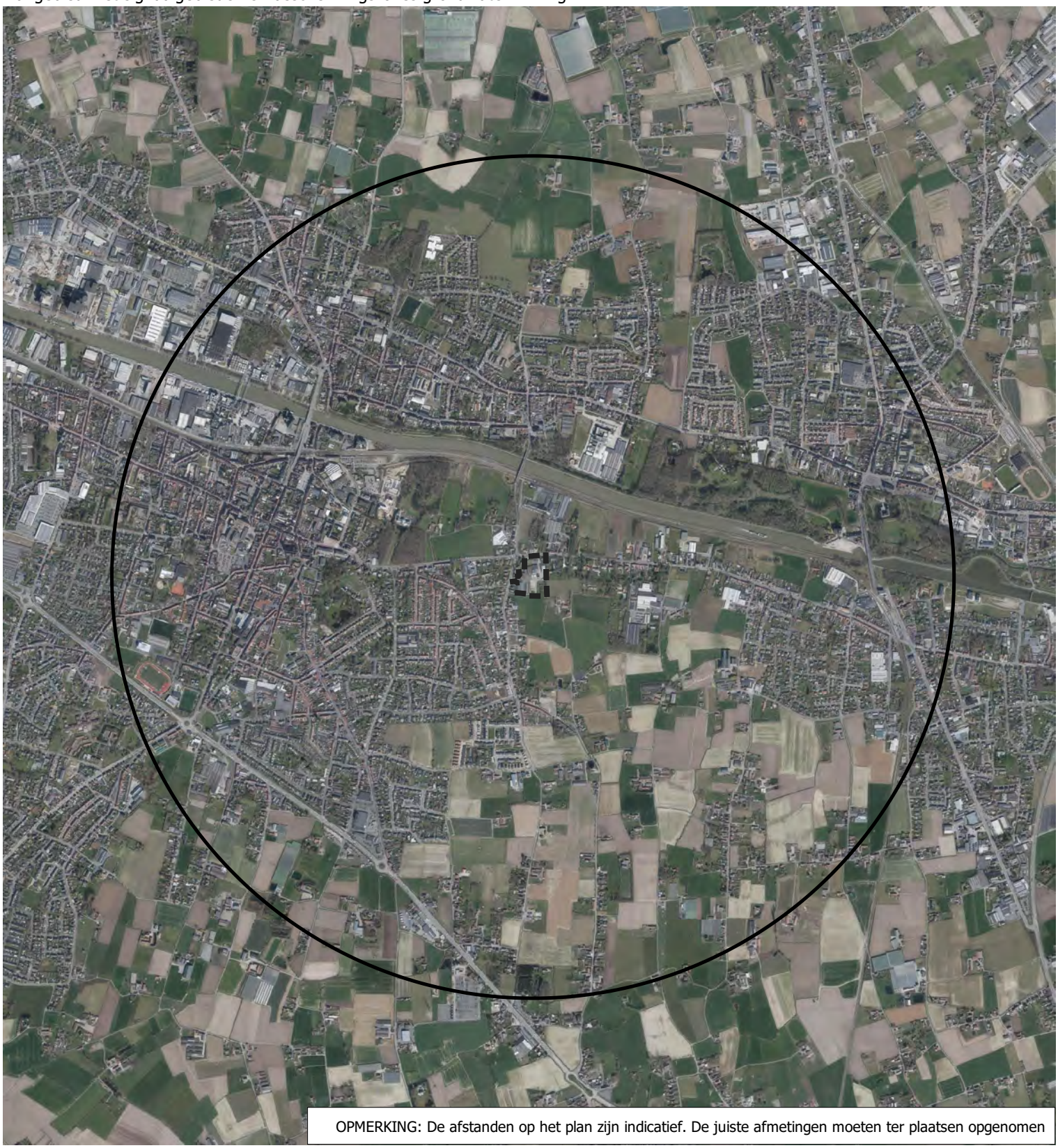
N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met signaalgebieden en beschermingszones grondwaterwinning



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Schaal: 1:25000

Plancontour RUP

Beschermingszones grondwaterwinning

Winning

Bescheringszone type I

Beschermingszone type II

Beschermingszone type III

signaalgebieden

Bouwvrije opgave

Verscherpte watertoets

N

0 300 600 900 1.200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met speciale beschermingszones

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP
- Buffer 2 km

Natura 2000: habitatkaart

- Habitat
- Onzeker habitat
- Potentieel habitat

- Habitatrichtlijngebieden
- Vogelrichtlijngebieden
- Ramsar-gebieden

Schaal: 1:25000

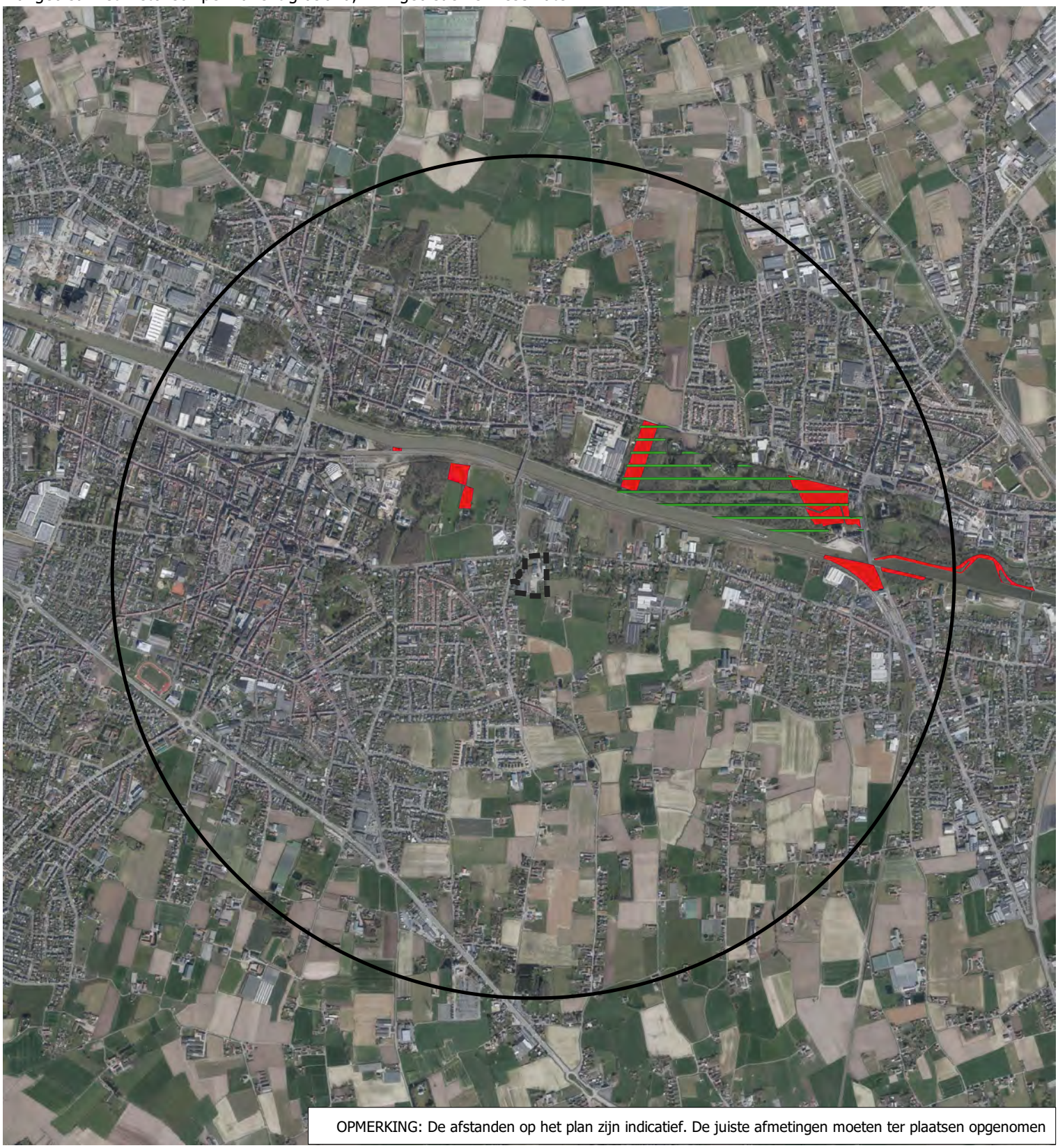
N

0 300 600 900 1.200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met Historisch permanent grasland, VEN-gebieden en reservaten



Legende

- Plancontour RUP
- Buffer 2 km

Reservaten
- Bosreservaten
- Duinreservaten

- Erkende natuurreservaten
- Vlaamse natuurreservaten

Historisch permanente graslanden
- verbod op wijzigen natuurwetgeving
- natuurvergunningsplicht

- verbod op wijzigen landbouwwetgeving

VEN-gebieden
- Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling
- Grote Eenheid Natuur
- Natuurverwervingsgebied

Schaal: 1:25000

N

0 300 600 900 1.200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op biologische waarderingskaart - BWK (versie 2, 2018)

Legende

Schaal: 1:2000

- Plancontour RUP
- BWK: Flora
- bio. zeer w
- complex bio. w en zeer w.
- bio. w
- complex bio. minder w, w en zeer w
- complex bio. minder w en zeer w.
- complex bio. minder w en w
- bio. minder w
- BWK: Fauna
- BWK: Hab 3260

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met bouwkundig erfgoed

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP
- UNESCO: kern
- UNESCO: buffer
- Beschermde monumenten
- Beschermde overgangszones
- Beschermde stads- en dorpsgezichten
- Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Schaal: 1:4000

N

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met landschappelijk erfgoed

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP
- Beschermde cultuurhistorische landschappen
- Erfgoedlandschappen
- Vastgestelde inventaris historische tuinen en parken
- Vastgestelde inventaris houtige beplanting
- Vastgestelde landschapsatlas

Schaal: 1:4000

N

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met archeologisch erfgoed

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP
- Beschermde archeologische sites
- Vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed
- Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Schaal: 1:4000

N

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met wegenstructuur voor gemotoriseerd verkeer

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Schaal: 1:4000

- Plancontour RUP

Wegcategorie

- hoofdweg
- primaire weg I
- primaire weg II
- primaire weg II type 1
- primaire weg II type 2
- primaire weg II type 4
- secundaire weg
- secundaire weg type 1
- secundaire weg type 2
- secundaire weg type 3
- secundaire weg type 4
- lokale weg type 1
- lokale weg type 2
- lokale weg type 3
- niet van toepassing
- niet gekend

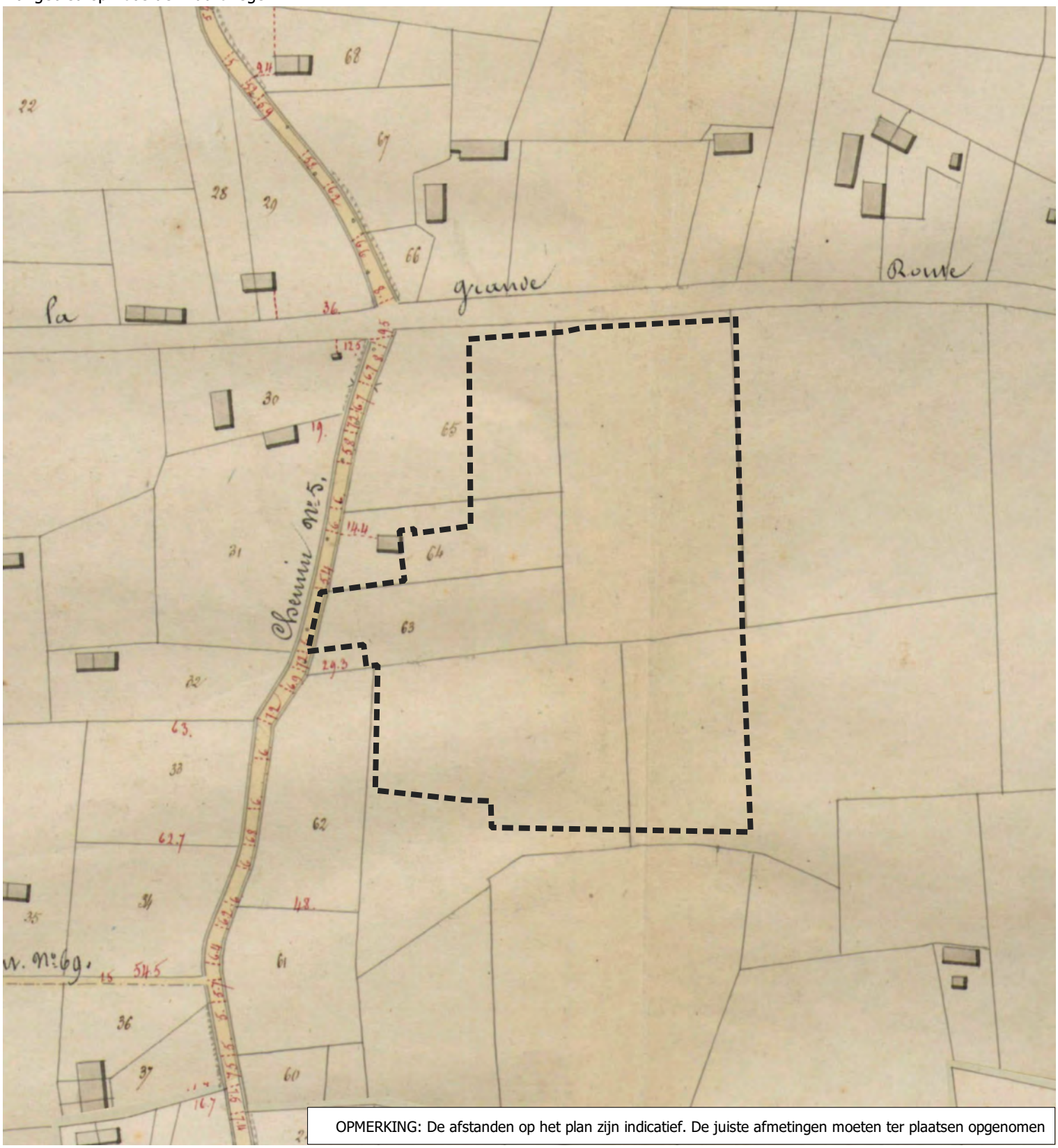
N

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op Atlas der Buurtwegen



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Schaal: 1:2000

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met openbaar vervoer

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

De Lijn: Haltes
- Lijnverbinding
- Belbus en Lijnverbinding
- Belbus

De Lijn: Reiswegen
- Bus
- Tram

N

Schaal: 1:4000

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met trage wegen

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

- Plancontour RUP
- Fietssnelwegen

Toerisme Vlaanderen: Knooppunten
- Fiets
- Wandel
- Ruiter

Toerisme Vlaanderen: Trajecten
- Fiets
- Wandel
- Ruiter

N

Schaal: 1:4000

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op de geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018 dag (boven), avond (midden) en nacht (onder)

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Geluid Wegverkeer (dB)

- <= 30
- 30 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 80
- > 80

Schaal: 1:4000

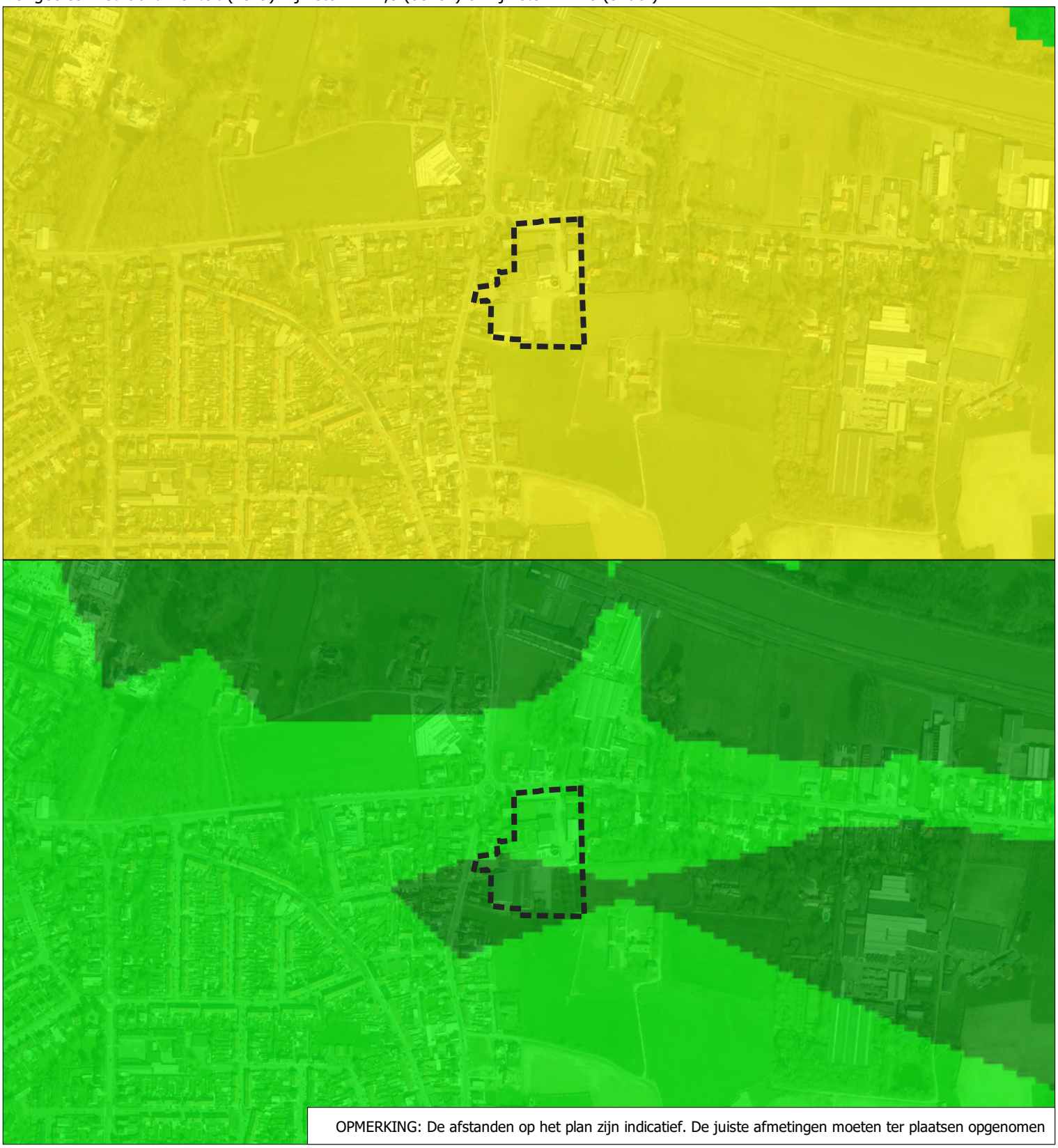
N

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met luchtkwaliteit (2019): fijn stof PM 2,5 (boven) en fijn stof PM 10 (onder)



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Schaal: 1:8000

Fijn stof (PM2,5) concentratie (jaargemiddelde)

0 - 5 | 6 - 7 | 8 - 10 | 11 - 12 | 13 - 15 | 16 - 20 | 21 - 25 | 26 - 30 | 31 - 35 | 36 - MAX

Fijn stof (PM10) concentratie (jaargemiddelde)

0 - 10 | 11 - 15 | 16 - 20 | 21 - 25 | 26 - 30 | 31 - 35 | 36 - 40 | 41 - 45 | 46 - 50 | 50 - MAX

Plancontour RUP

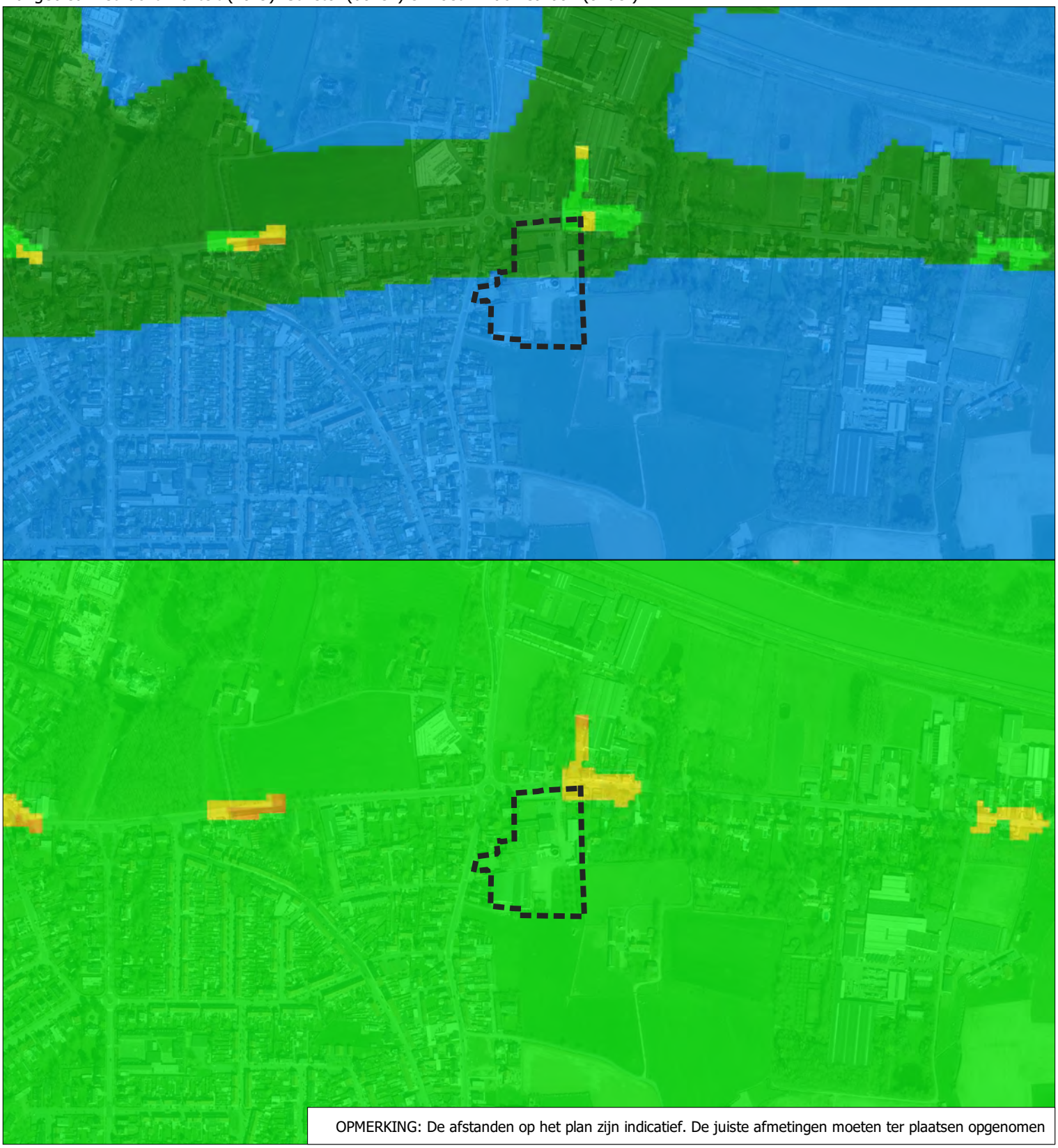
N

0 100 200 300 400 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met luchtkwaliteit (2019): Stikstof (boven) en roet - Black Carbon (onder)



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Schaal: 1:8000

Stikstof concentratie (jaargemiddelde)

0 - 10 | 11 - 15 | 16 - 20 | 21 - 25 | 26 - 30 | 31 - 35 | 36 - 40 | 41 - 45 | 46 - 50 | 50 - MAX

Roet (Black Carbon) concentratie (jaargemiddelde)

0 - 0.25 | 0.26 - 0.50 | 0.51 - 0.75 | 0.75 - 1.00 | 1.01 - 1.25 | 1.26 - 1.50 | 1.51 - 1.75 | 1.76 - 2.00 | 2.01 - 2.25 | 2.26 - MAX

Plancontour RUP

N

0 100 200 300 400 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

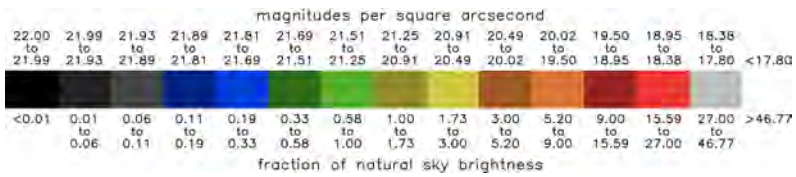
Plangebied op light pollution atlas (2016)

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Lichtvervuiling



Schaal: 1:4000

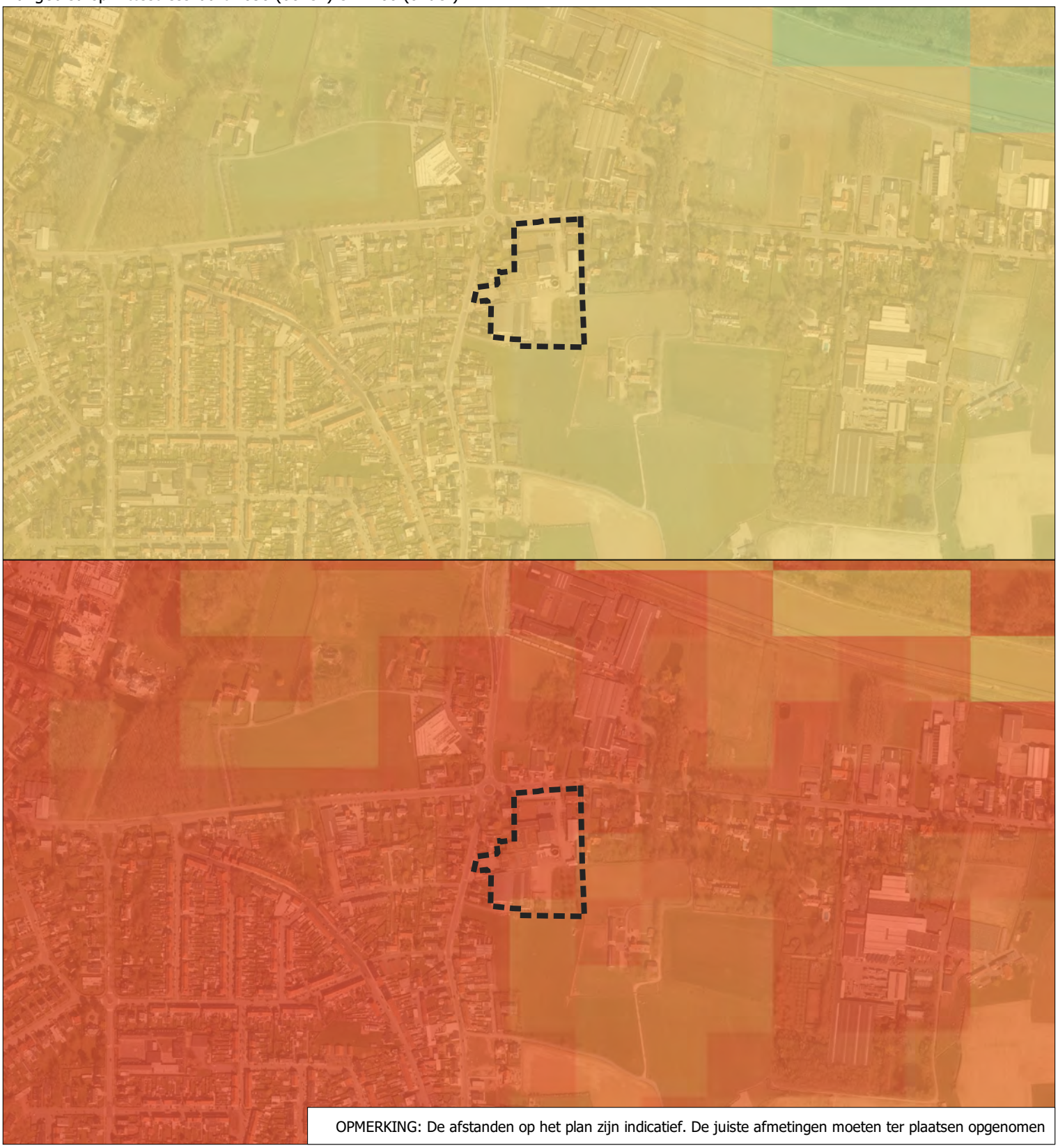
N

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op hittestresskaart 2050 (boven) en 2100 (onder)



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Hittestress (aantal hittegolfgraaddagen)

Schaal: 1:8000

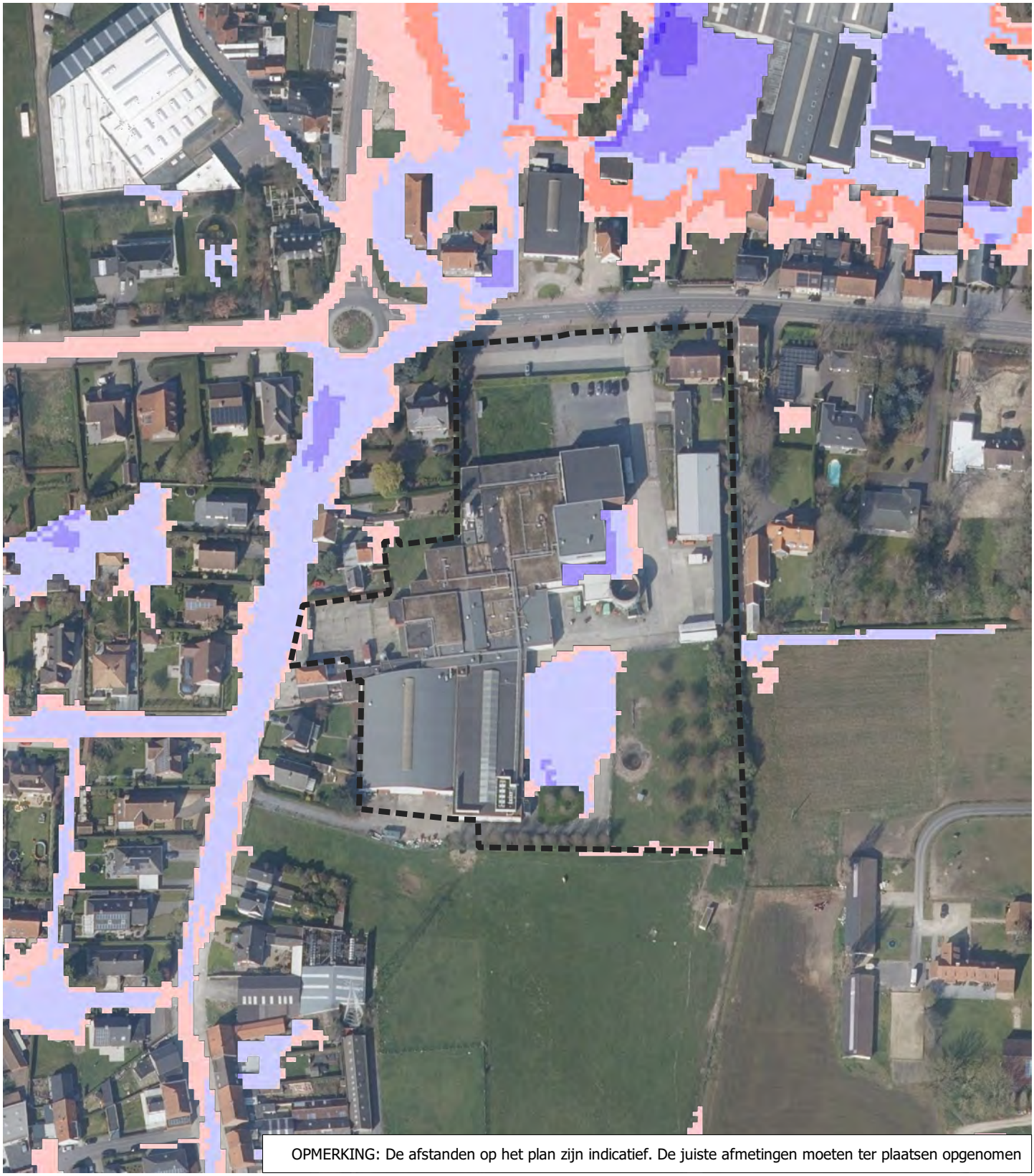
N

0 100 200 300 400 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met aangroei overstroombare gebieden



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Aangroei overstroombaar gebied (2100)

huidig ondiep | huidig diep | 2100 ondiep | 2100 diep

N

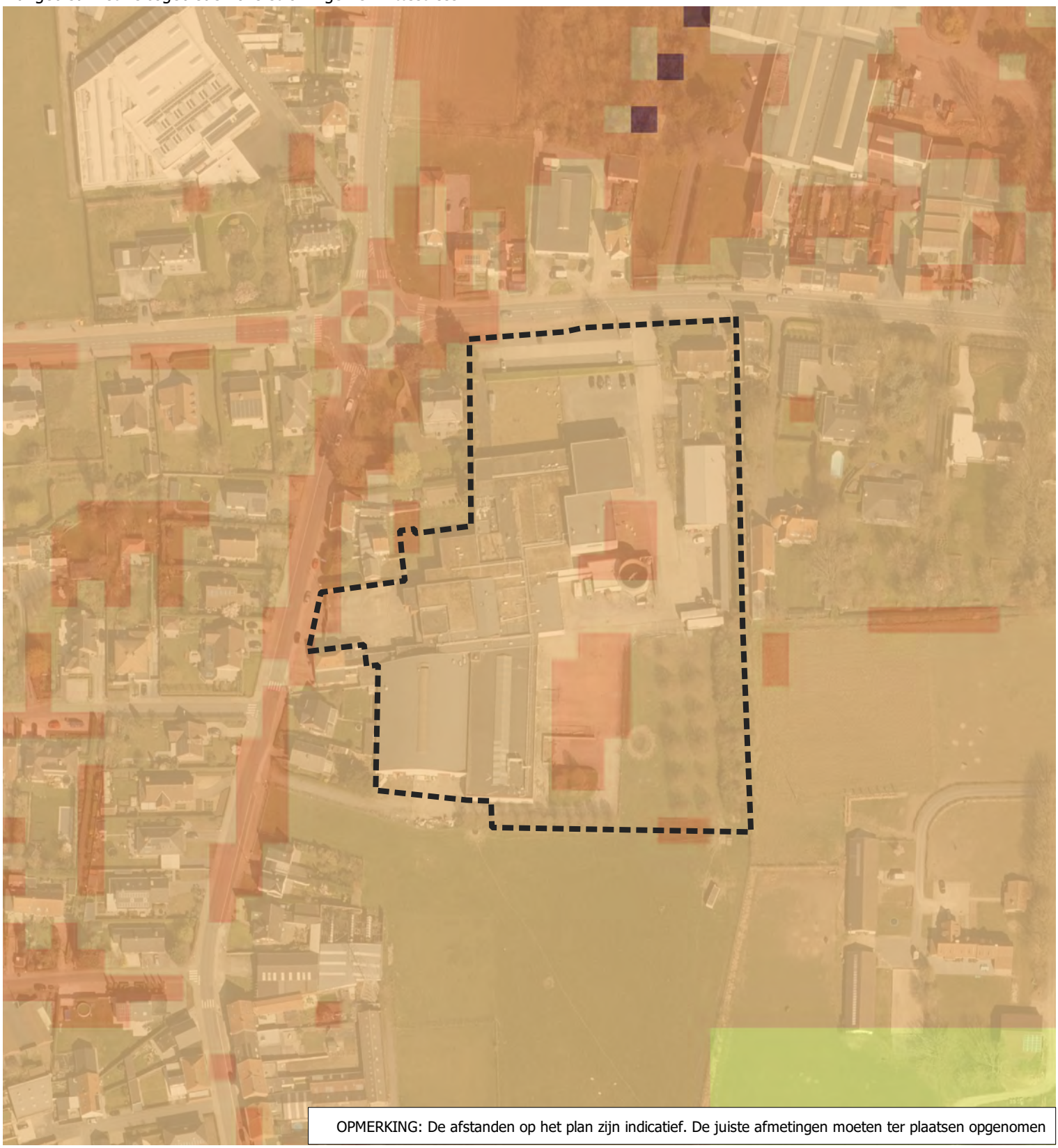
Schaal: 1:2000

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met risicogebieden overstromingen en hittestress



OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Risicogebieden overstroming en hittestress (2100)

weinig of geen effect — mogelijk effect laag — mogelijk effect hoog

Schaal: 1:2000

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied op milieu-impacttoetskaart

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Milieu-impacttoetskaart

Schaal: 1:2000

N

0 20 40 60 80 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met zoneringsplan VMM

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Zoneringsplan: Woonkernen

Zoneringsplan: Clusters

Collectief geoptimaliseerd buitengebied
Collectief te optimaliseren buitengebied
Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA - aanwezig
Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA - gepland
Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem - aanwezig
Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem - gepland

Schaal: 1:4000

N

0 50 100 150 200 m

Datum: december 2021

Stad Izegem - RUP Verbist

Plangebied met Seveso-inrichtingen

OPMERKING: De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatsen opgenomen

Legende

Plancontour RUP

Terreinen van Seveso-inrichtingen

Hogedrempel

Lagedrempel

Seveso consultatiezones

Schaal: 1:25000

N

0 300 600 900 1.200 m

Datum: december 2021