GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

VERBIST

STAD IZEGEM

Scopingnota – juni 2022

adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP Verbist

RUP_36008_214_00411_00001

Scopingfase: scopingnota

juni 2022

Initiatiefnemer

Stad Izegem

Korenmarkt 10

8870 IZEGEM

tel.: 051/33.73.00

contactpersonen:

Veronique Desmet – Omgevingsambtenaar

veronique.desmet@izegem.be

Robbe Debergh – Ruimtelijk planner

robbe.debergh@izegem.be

www.izegem.be

Opdrachthouder

Bv Adoplan

Oudenaardsesteenweg 344

8500 KORTRIJK

tel.: 056 90 50 00

Bestuurder: Bart Willaert

Ruimtelijk Planner: Gert-Jan Timmerman

office@adoplan.be

www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 17 januari 2022 tot 27 maart 2022

Participatiemoment: 26 januari 2022

INHOUD

1. Inleiding 1

1.1 Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)? 1

1.2 Omschrijving van de opdracht 2

2. Scoping 3

2.1 Situering 3

2.2 Adviezen en opmerkingen uit publieke raadpleging 4

2.2.1 Overzicht Adviezen 4

2.2.2 Overzicht opmerkingen uit publieke raadpleging 5

2.2.3 Verwerking adviezen en opmerkingen 5

3. Bestaande toestand 14

3.1 Situering van het plangebied 14

3.1.1 Macroniveau 14

3.1.2 Mesoniveau 15

3.2 Afbakening van het plangebied 16

3.3 Ruimtegebruik van de site 18

3.3.1 Historisch gegroeide context 18

3.3.2 Invulling van het plangebied 20

3.3.3 Fotoreportage van het plangebied 22

4. Plannings- en beleidscontext 26

4.1 Vlaams niveau 26

4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 26

4.1.2 Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare 27

4.1.3 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) 28

4.2 Provinciaal niveau 29

4.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) 29

4.3 Gemeentelijk niveau 32

4.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) 32

4.3.2 Gemeentelijk mobiliteitsplan 40

5. Juridische context 44

5.1 Basisgegevens 44

5.2 Verordende plannen 44
5.3 Verordeningen 46
5.4 Juridische ruimtelijke structuur 47
5.4.1 Goedgekeurde verkavelingen 47
5.4.2 Mobiliteit 47
5.4.3 Water 48
5.4.4 Erfgoed 49
5.4.5 Natuur 50
6. Planopties 52
6.1 Ruimtelijke motivatie 52
6.1.1 Behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven 52
6.1.2 Toetsing aan de plannings- en beleidscontext 53
6.2 Concepten 54
6.2.1 Typologie 56
6.2.2 Verkeersafwikkeling 57
6.2.3 Landschappelijke integratie 58
6.3 Inrichtingsvoorstel 59
6.4 Referentietoestanden en alternatieven 60
6.4.1 Feitelijke toestand 60
6.4.2 Juridisch planologische toestand 60
6.4.3 Mogelijke alternatieven 60
7. Screening milieueffecten 61
7.1 Inleiding 61
7.2 Toepassingsgebied 61
7.3 Beoordeling van mogelijke milieueffecten 61
7.3.1 Werkwijze 61
7.3.2 Relevante disciplines 62
7.3.3 Disciplines bodem en water 62
7.3.4 Discipline biodiversiteit 66
7.3.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie 67
7.3.6 Discipline mens - mobiliteit 69
7.3.7 Discipline mens - ruimtelijke aspecten 75
7.3.8 Discipline mens - gezondheid (incl. geluid en lucht) 77
7.3.9 Discipline mens - veiligheid 80
7.3.10 Discipline klimaat 81

7.3.11 Interactie van effecten 82
7.3.12 Grensoverschrijdende effecten 82
8. Ruimtelijk veiligheidsrapport 83
8.1 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport 83
9. Bijlage 84

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

Kaarten

Bij deze startnota werd een aparte kaartenbundel gevoegd.

Foto's

Foto 1: Bedrijfswoning langsheen hoofdinrit; 22

Foto 2: Parking langsheen Gentseheerweg; 22

Foto 3: Straatbeeld Gentseheerweg met bedrijfswoning, hoofdingang en parking aan straatzijde;. 22

Foto 4: Situering secundaire toegang Vlietmanstraat; 23

Foto 5: Situering café 'De Tunne' langs plangebied; 23

Foto 6: Straatbeeld Vlietmanstraat vanuit meest zuidelijk gesitueerde hoek. 23

Foto 7: Inkomzone met hoofdontsluiting, kantoorruimte (links) parking en de voormalige bedrijfsgebouwen; 24

Foto 8: Centrale gesitueerde verharde ruimte met achterliggende groenzone; 25

Foto 9: Zuidelijk gesitueerde zone met voormalige bedrijfsgebouwen en verharde circulatieruimte; 25

Foto 10: Voormalige bedrijfsgebouwen, verharde circulatieruimte alsook aangrenzende groenzone ; 25

Foto 11: Zicht op groenzone vanuit de meest zuidelijk gesitueerde contour van het plangebied; 25

Foto 12: Zicht richting Vlietmanstraat; 25

Foto 13: Zuidelijk gesitueerde voormalige loodsen. 25

Figuren

Figuur 1: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart 14

Figuur 2: Situering van Izegem op macroniveau, topografische kaart 15

Figuur 3: Afbakening van het plangebied gesitueerd op luchtfoto 16

Figuur 4: Eerste luchtfoto + situering plangebied, ... 18

Figuur 5: 2de luchtfoto + situering plangebied 18

Figuur 6: 3de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2000 18

Figuur 7: 4de luchtfoto + situering plangebied, toestand 2008 18

Figuur 8: 5de luchtfoto + situering plangebied, toestand: 2015 19

Figuur 9: 6de luchtfoto + situering plangebied, Toestand 2020 19

Figuur 10: Visualisatie van het ruimtegebruik binnen het plangebied 21

Figuur 11: Situering positie van de genomen foto's t.h.v. de contouren van het plangebied; 22

Figuur 12: Situering positie van de genomen foto's centraal in het plangebied. 24
Figuur 13: Situering RUP binnen afbakening v/h regionaal stedelijk gebied, Roeselare 27
Figuur 14: Situering Middenruimte binnen Deelruimten v/h provinciaal ruimtelijk structuurplan 31
Figuur 15: Gewenste ruimtelijke-economische structuur 33
Figuur 16: Gewenste fietsroutenetwerk 37
Figuur 17: Gewenste structuur Izegem (deel tussen kanaal en N36) - GRS 38
Figuur 18: Duurzaam beleidsscenario (mobiliteitsplan) 40
Figuur 19: Voorstel categorisering wegen (mobiliteitsplan Izegem) 41
Figuur 20: Fietsroutenetwerk - mobiliteitsplan 43
Figuur 21: Gewenste verkeersstructuur (Categorisering), GRS Izegem 47
Figuur 22: Situering en aanduiding contour plangebied op de luchtfoto 52
Figuur 23: Visualisatie van het concept: toegankelijkheid 56
Figuur 24: Visualisatie van het concept: integratie groenblauwe structuur 57
Figuur 25: Visualisatie van het concept: Landschappelijke integratie 58
Figuur 26: Visualisatie inrichtingsvoorstel 59
Figuur 27: Situering van de voorgestelde wandelroute (google maps) 69
Figuur 28: Situering van de voorgestelde fietsroute (google maps) 70
Figuur 29: Situering van de voorgestelde openbaarvervoer – BUS- (delijn.be) 70
Figuur 30: Situering v/d vooropgestelde route voor privaat vervoer, werk-gerelateerde verplaatsingen 71
Figuur 31: Situering intensiteit rotonde – ochtendspits (verkeerstelling) 73
Figuur 32: Situering intensiteit rotonde – avondspits (verkeerstelling) 73
Figuur 33: Beslissingsdiagram ruimtelijke veiligheidsrapportage 81

Tabellen

Tabel 1: Beknopte opsomming ontvangen adviezen 4
Tabel 2: Basisgegevens juridische context van het plangebied 44
Tabel 3: Verordende plannen voor het plangebied 45
Tabel 4: Verordeningen voor het plangebied 46
Tabel 5: Buurt- en voetwegen in het plangebied 48
Tabel 6: Waterelementen in het plangebied 48
Tabel 7: Bouwkundig erfgoed in het plangebied 49
Tabel 8: Landschappelijk erfgoed in het plangebied 49
Tabel 9: Archeologisch erfgoed in het plangebied 50
Tabel 10: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied 50
Tabel 11: Vlaamse beschermingszones in het plangebied 51

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. SCOPING

2.1 SITUERING

Voorliggend document, de scopingnota, vormt de tweede formele fase binnen het proces voor de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan Verbist. De adviezen en inspraakreacties op de startnota worden door het planteam in de scopingnota verwerkt. De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota.

De adviesvraag werd georganiseerd cfr. de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De adviesvraag werd georganiseerd binnen een termijn van 60 dagen, van 17 januari 2022 tot 27 maart 2022

De aan te schrijven adviesinstanties werden bepaald aan de hand van bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen (zie procesnota).

De raadpleging van de bevolking wordt cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening binnen dezelfde periode georganiseerd als de adviesvraag. De raadpleging van de bevolking verliep tweeledig:

- De bevolking werd op de hoogte gebracht van het planningsinitiatief en kon gedurende de periode van zestig dagen eventuele opmerkingen of reacties op het plan overmaken aan de stad;
- Binnen dezelfde periode werd een participatiemoment georganiseerd op 26 januari 2022. Dit participatiemoment werd gecombineerd met het participatiemoment van een gelijktijdig lopend ruimtelijk uitvoeringsplan, namelijk RUP Gentseheerweg. Het participatiemoment bestond uit vier onderdelen:
    - Introductie door schepen Caroline Maertens;
    - Woordje over de procedure en participatie door ruimtelijke planner Robbe Debergh (stad Izegem);
    - Toelichting van het planconcept door ruimtelijke planner Gert-Jan Timmerman (Adoplan) met aansluitende vraagstelling;
    - Rond de tafel: bespreking van de startnota's in kleinere groepen.

  Het participatiemoment vond plaats van 19u tot 21u in Kasteel Wallemote. Er waren ongeveer 29 geïnteresseerden aanwezig.

In onderstaande tabel worden de ontvangen opmerkingen thematisch gebundeld en wordt aangegeven op welke manier er mee zal worden omgegaan in het verdere proces en onderzoek. De noodzakelijke aanpassingen aan de startnota die voortvloeien uit het participatiemoment worden in voorliggende scopingnota doorgevoerd.

2.2 ADVIEZEN EN OPMERKINGEN UIT PUBLIEKE RAADPLEGING

2.2.1 Overzicht Adviezen

De aan te schrijven adviesinstanties werden bepaald aan de hand van bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen (zie procesnota). Binnen deze adviesvraag werden door volgende adviesinstanties een advies uitgebracht.

In onderstaande tabel worden de ontvangen adviezen beknopt opgesomd. De ontvangen adviezen worden als bijlage toegevoegd aan de procesnota van het voorliggende RUP. De inhoudelijke verwerking van de adviezen gebeurt thematisch en wordt vervat in een onderstaande tabel.

Adviesverlener	Datum	Advies beknopt
Departement Omgeving	11 maart 2022	Volledig gunstig met voorwaarden
Deputatie van provincie West-Vlaanderen	10 maart 2022	Volledig gunstig met voorwaarden
GECORO Izegem	3 maart 2022	Volledig gunstig met voorwaarden
Provinciale dienst Waterlopen West-Vlaanderen	14 februari 2022	Geen advies
Gemeentelijke dienst Waterlopen Izegem	14 maart 2022	Volledig gunstig met voorwaarden
Agentschap Innoveren en Ondernemen	8 maart 2022	Gedeeltelijk gunstig met voorwaarden
Agentschap Landbouw en Visserij	17 maart 2022	Volledig gunstig met voorwaarden
Agentschap Wegen en Verkeer	14 maart 2022	Volledig gunstig met voorwaarden
De Lijn	4 februari 2022	Volledig gunstig zonder voorwaarden
OVAM	14 januari 2022	Volledig gunstig zonder voorwaarden
VMM (water)	7 februari 2022	Geen advies
Vlaams Energieagentschap		Geen respons
Elia	14 maart 2022	Volledig gunstig met voorwaarden

Tabel 1: Beknopte opsomming ontvangen adviezen

2.2.2 Overzicht opmerkingen uit publieke raadpleging

Er werden tijdens de raadplegingsperiode 8 inspraakreacties ingediend, waaronder twee nagenoeg identieke reacties van dezelfde persoon. Deze reacties worden niet afzonderlijk behandeld, maar zijn opgenomen in de thematische tabel in volgende paragraaf.

Tijdens het participatiemoment op 26 januari 2022 werd ook input ontvangen. Het verslag van het participatiemoment wordt toegevoegd als bijlage aan de procesnota van het voorliggende RUP.

2.2.3 Verwerking adviezen en opmerkingen

De opmerkingen en adviezen worden gebundeld per thema in onderstaande tabel:

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
PA	*Planopzet en alternatieven*	
PA1	Akkoord met de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid en de visie om deze te voorzien binnen bestaand ruimtebeslag. Het huidige effectief aanbod en het verwacht aanbod kan niet voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen voor de komende planperiode. Dit moet meer onderbouwd worden.	Er wordt in deze scopingnota bij de planopties een onderbouwde argumentatie gegeven ter ondersteuning van het feit dat het huidige effectief aanbod en het verwacht aanbod niet kan voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen voor de komende planperiode.
PA2	Akkoord met het uitsluiten van autonome kantoren, autonome woningen en handelsfuncties in de zone gezien de eerder perifere ligging, de wens dergelijke functies te ontwikkelen in zones met hogere knooppunt- en voorzieningenwaarde en omwille van de negatieve impact op vlak van mobiliteit.	OK.
PA3	Zijn deze locaties ook effectief wat bedrijven in Izegem zoeken?	In Izegem zoeken bedrijven momenteel overal ruimte. Deze ruimtevragen komen met de regelmaat van de klok op de diensten Economie en Omgeving of bij het college van burgemeester en schepenen terecht. Net om te vermijden dat op minder geschikte locaties bedrijven gaan ontwikkelen, wenst de stad zelf in een correct aanbod te voorzien. Hiermee wordt de druk op de open ruimte verminderd. Zie ook PA1.
PA4	Kan planologische ruil hier een rol spelen? Hoe kan verevening tussen eigenaars werken? Welke rol kan de stad hierin opnemen?	Planologische ruil wordt als term gebruikt voor de praktijk waarbij twee bestemmingen van plaats gewisseld worden, o.a. voor het verleggen van slecht gelegen harde bestemmingen naar plaatsen die beter geschikt zijn, maar waar een zachte bestemming geldt. Bv. een slechtgelegen stuk woon(uitbreidings)gebied op ruime afstand van een woonkern wordt verlegd naar een geschikte zone nabij die kern maar met landbouwbestemming. Het landbouwgebied maakt tegelijk de omgekeerde beweging. Het RUP Verbist voorziet een omzetting van ca. 2 ha woonbestemming (nabestemming) naar bedrijvigheid. Het betreft hier beide harde bestemmingen. Het basisidee voor het RUP is net het optimaliseren van het gebruik van deze goedgelegen zone, die binnen het bestaand ruimtebeslag valt. Planologische ruil komt hierbij dus niet in beeld. Het instrument 'Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' is eveneens niet aan de orde voor dit RUP. Dat instrument wordt ingezet voor grotere gebieden met meerdere eigenaars/gebruikers en diverse bestemmingstypes. Met het instrument worden dan de bestemmingen én de eigendommen/gebruiken tegelijk verplaatst om tot

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
		een betere ordening van het gebied te komen. Zie https://www.instrumentencodex.be/herverkaveling-uit-kracht-van-wet-met-planologische-ruil voor meer info. Dit instrument, de opvolger van de klassieke ruilverkaveling, werd op vandaag nog maar amper toegepast. Verevening is het herverdelen van de kosten en baten van een herbestemming zodat deze gelijk verdeeld worden over de betrokken eigenaars/gebruikers in het plangebied. In het geval van een RUP wordt de verevening gerealiseerd door het toepassen van de wettelijke regelingen voor planbaten en -schade en de gebruikers- en kapitaalschadecompensatie. Stad Izegem vervult in voorliggend geval de rol van plannende overheid en is zo initiatiefnemer en conform de wettelijke verplichtingen al partij in de vereveningsregelingen. Verder neemt de stad ook een realisatiegerichte houding aan. Hiervoor wordt breed gecommuniceerd over het RUP, wordt een participatief traject opgezet en wordt zo het pad geëffend voor een weloverwogen en gedragen ruimtelijke ontwikkeling.
PA5	Waarom niet meer inzetten op verweving werken-wonen?	Het eerder kleinschalige plangebied wordt omgeven door woningen, waardoor in zekere zin al een verweving (horizontaal) tot stand komt. Dit heeft qua mogelijke categorieën van bedrijvigheid al duidelijke gevolgen: alles wat de draagkracht van de omliggende woonomgeving overschrijdt, kan niet toegelaten worden. Daarnaast, en dat is in de vervolgfases (voorontwerp) van het RUP verder te onderzoeken, kan ook binnen het plangebied zelf (los van de afwerking van de woningrij langs de Vlietmanstraat) een meer doorgedreven verweving werken-wonen overwogen worden. Hierbij wordt gedacht aan geïntegreerde bedrijfswoningen. Autonome wooneenheden in het gebied zelf, bv. appartementen boven bedrijven, worden niet als goede ruimtelijke ordening aanzien. Negatieve effecten op vlak van verkeersveiligheid, woonkwaliteit en hinderaspecten zijn binnen het bedrijventerrein zelf redelijkerwijze niet uit te sluiten. Op termijn kan dit de werking van het bedrijventerrein zelf nadelig beïnvloeden. Dit zou geen duurzame ruimtelijke planning zijn.
PA6	Waarom perceel boomgaard opnemen in het RUP? Dit perceel was tot voor kort professioneel uitgebaat landbouwgebied in tegenstelling tot wat gesteld wordt in de startnota. Het is biologisch waardevol gebied. Dit perceel ligt buiten het Afbakening regionaal stedelijke gebied Roeselare. Indien dit ingezet wordt als verblijfsgroen moet de bestemming bedrijvigheid worden, wat tot bijkomend ruimtebeslag leidt. Een herbevestigd agrarisch gebied (HAG) herbestemmen vereist compensatie conform de omzendbrief RO 2010/01.	De zone met de boomgaard zal in het plan een mooie en geïntegreerde rol krijgen als groenblauwe zone in het bedrijventerrein. Daarmee blijft de ecologische waarde alleszins behouden en kan deze mogelijk zelfs worden versterkt. De voorziene invulling vervult een aantal gemengde openruimtefunctie ter ondersteuning van de kwaliteit van de aanliggende woon en werkomgeving. In het kader van het voorontwerp RUP zal worden ingezet op het bestemmen van deze zone als gemengd openruimtegebied, waarbij natuurbehoud, landbouw en recreatie nevengeschikte functies zijn. De mogelijkheden hieromtrent worden verder onderzocht in het kader van het voorontwerp RUP.

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
	De suggestie wordt gemaakt om de hele zone ten zuiden van de ingetekende groene as als groengebied te voorzien.	In het voorontwerp RUP zal de invulling van de bedrijvensite en boomgaard verder onderzocht worden. De boomgaard zal extensief beheerd worden en kan nog steeds een landbouwfunctie vervullen (bv. boomgaard, weide voor schapen, …) In de scopingsnota wordt bij de screening van de milieueffecten een motivatie voor de inname van het HAG voorzien. De suggestie om de hele zuidkant van het plangebied als groengebied te bestemmen wordt afgewezen. Deze optie zou de oorspronkelijke planopzet immers teniet doen. De overblijvende ruimte voor bedrijvigheid wordt daarmee immers wel zeer klein. Tegelijk is de meerwaarde van het groen hier ook zeer beperkt. Er wordt de voorkeur gegeven aan een betekenisvolle oppervlakte bedrijfsruimte, ook om tot een goede inrichting en integratie van de zone te kunnen komen. Idem dito wordt voor de groenstructuren in Izegem ook op de ontwikkeling van robuustere gehelen ingezet.
PA7	Kan er geen optimalisatie gebeuren door sites Verbist en Gentseheerweg samen aan te pakken en planologische ruil of verhandelbare ontwikkelingsrechten toe te passen om open ruimte te creëren en minder ontsluitingen op de Gentseheerweg te hebben?	De planopzet van zowel het RUP Verbist als het RUP Gentseheerweg is in hoofdzaak identiek: het voorzien van de noodzakelijke ruimte voor bedrijvigheid op de daarvoor geschikte zones binnen bestaand ruimtebeslag in Izegem. De mogelijkheden daarvoor zijn uitermate beperkt. De zones die dan toch geschikt zijn, wenst de stad effectief in te kunnen zetten. De doelstelling van beide RUP's is dan ook niet om (rechtstreeks) open ruimte te creëren. Planologische ruil en bv. verhandelbare ontwikkelingsrechten zijn daarom niet van toepassing. Wel zorgt het inrichten van ruimte voor bedrijvigheid op geschikte plaatsen binnen bestaand ruimtebeslag indirect voor het beperken van de druk op de open ruimte. Zie ook PA1. Hoewel de plangebieden relatief dicht bij elkaar gelegen zijn, gaat het toch om te onderscheiden omgevingen, met eigen specifieke kenmerken en mogelijkheden. De gebieden zijn daarom in aparte RUP's opgenomen.
PA8	De startnota is niet strijdig met GRS of PRS. Onderbouwing van de planopties op planologisch vlak moet beter uitgewerkt worden (PRS reconversiekader of GRS?). Duidelijk en gedetailleerd bespreken wat de link met het GRS en PRS is. Motiveren waarom de bestemming wonen achterhaald of niet meer wenselijk zou zijn.	Er wordt in deze scopingnota bij de planopties een toetsing aan de plannings- en beleidscontext toegevoegd. De motivatie omtrent de nood aan het bestemmen van ruimte voor bedrijven wordt behandeld in PA1.
PA9	In de startnota staat foutief dat het plangebied binnen het ARSG Roeselare bevindt. De boomgaard ligt er niet in, dit is aan te passen.	Dit is aangepast in de scopingnota.
PA10	Er worden kantoren voorzien. Is daar op deze locatie vraag naar? Komen die niet beter in het centrum en bij het station.	In de bestaande planopties wordt in de zone langs de Gentseheerweg ruimte voorzien voor bedrijven met een kantoorruimte. Er kan in geen geval sprake zijn van autonome kantoren, kleinhandel of toonzalen. Hiervoor zijn inderdaad meer geschikte locaties. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan in het kader van het voorontwerp RUP, zal dit nogmaals duidelijk vermeld en opgenomen worden.

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
PA11	Waarom worden hier geen woningen voorzien, zoals in de ruime omgeving op tal van locaties gebeurt en zoals in het RUP voorzien is?	Zie hiervoor bij PA1, PA5 en PA8
IR	*Inrichting*	
IR1	Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met de hoogspanningsleidingen. De nodige werken voor onderhoud van deze installaties moet steeds mogelijk blijven. Zie ook de veiligheidsvoorschriften rond de hoogspanning (VE1). Suggestie: er kan een standaardset voorschriften van Elia Asset toegepast worden bij opmaak van het RUP. Zie het advies voor alle details..	Bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften in het kader van het voorontwerp RUP zal hier rekening mee gehouden worden. Er is akte genomen van de standaardset voorschriften van Elia Asset.
IR2	Er wordt aangedrongen op het voorzien van een range aan typologieën van bedrijfsruimtes, wel met flexibel en efficiënt ruimtegebruik, door bv. het stapelen van werken en wonen, werken en bijhorend kantoor,... Om de typologie te bepalen moet per zone minstens gekeken worden naar de bereikbaarheid. Een oplegger kan niet eender waar naartoe gestuurd worden in Izegem. Waar opleggers wel vlot naartoe kunnen, kunnen ook wat grotere bedrijven gevestigd worden. Dit kan in de voorschriften verankerd worden door de grootte van de units daarop af te stemmen.	Deze redenering kan bijgetreden worden. Concreet is de bedrijvensite langs de Gentseheerweg goed ontsloten voor zwaar verkeer. Verder is het formaat van het plangebied eerder beperkt én is de woon- en openruimtecontext hier doorslaggevend voor de inrichting van het gebied. Zie ook IR3. Zie ook MO3 rond bereikbaarheid voor vrachtverkeer.
IR3	Vraag om met ontwerpend onderzoek en meerdere scenario's te werken om de concrete inrichting goed te kunnen onderbouwen.	Bij de verdere uitwerking van de inrichting van het gebied in het kader van het voorontwerp RUP worden verschillende scenario's meegenomen. Voor- en nadelen worden afgewogen en scenario's worden bijgesteld, zodat onderbouwd tot een concrete set van voorschriften wordt getrechterd. Er zal in het voorontwerp RUP Verbist deels kunnen gesteund worden op een voorbereidend onderzoek door de stad (CBS 4 maart 2019).
IR4	Vraag om in de voorschriften aard en schaal van de (niet) toegelaten activiteiten concreet te maken.	OK, hoewel er op vergunningsniveau nog steeds een zekere interpretatiemarge zal bestaan. Hiervoor is de onderbouwing van de planopzet en de toelichting bij de voorschriften belangrijk. Daar wordt bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP de nodige aandacht aan besteed.
IR5	De bouwhoogte moet beperkt worden en de inplanting moet op voldoende afstand komen omwille van de privacy. Er kunnen geen ramen aan de kant van de woningen komen.	Bij de inrichting wordt sowieso rekening gehouden met de aspecten lichten en zichten, privacy, schaduwwerking,... Dat hoeft echter niet noodzakelijk het uitsluiten van ramen aan een bepaalde zijde van de gebouwen in te houden.
RE	*Realisatie*	
RE1	Is er zicht op de timing voor realisatie van de zone?	Binnen de procedure van het RUP is er geen zicht op de timing van eventuele realisatie. De stad treedt enkel op als plannende overheid en rekent op private ontwikkeling. Voor de voorziene bestemming is er echter duidelijk een marktvraag. De verwachting is dan ook dat ontwikkeling na de goedkeuring van het RUP niet lang op zich laat wachten.
MO	*Mobiliteit*	
MO1	De groene verbinding tussen Vlietmanstraat en boomgaard kruist met de toegangen tot de zuidelijk gelegen bedrijvigheid. Onderstaande worden een aantal suggesties meegegeven: - De groene as verleggen naar de groenbuffer aan zuidkant.	Deze opmerking wordt meegenomen bij het voorontwerp RUP. Deze opmerking wordt meegenomen bij het voorontwerp RUP.

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
	- Een bijkomende verbinding vanaf de Gentseheerweg naar de boomgaard voorzien in de oostelijke groenbuffer. - Er wordt gevraagd om de verbinding van de groene as met de Vlietmanstraat niet te verplichten gezien de beperkte breedte van het toekomstige woonperceel. - Er kan vanaf de Gentseheerweg een fietspad voorzien worden langs de westelijke groene buffering om fietsverkeer niet te laten kruisen met de toegang tot de site.	Deze opmerking wordt meegenomen bij het voorontwerp RUP. Een alternatieve toegang voor actieve verkeersdeelnemers vanaf de Vlietmanstraat wordt als meerwaarde gezien. Dit zal vermoedelijk wel beperkt impact hebben, gezien het verwachte soort kleinschalige bedrijvigheid. Qua mobiliteit verschilt dergelijk bedrijventerrein sterk van grote bedrijven met veel personeel. Er wordt verwacht dat voornamelijk zelfstandigen met mogelijk enkele werknemers zich hier zullen vestigen. Zij komen in hoofdzaak met het bedrijfsvoertuig naar de site. Ook de meerwaarde van een bypass voor fietsers tussen Vlietmanstraat en Gentseheerweg wordt als zeer beperkt ingeschat. Het planteam kan akkoord gaan met een facultatieve aanleg van de groene doorsteek naar de Vlietmanstraat. Zie hiervoor ook verder bij MO7.
	- In het geval dat de verbinding met de Vlietmanstraat toch realiseerbaar is, wordt gevraagd deze aan noordkant van het woonperceel te voorzien. Er wordt gewezen op de hinder die deze verbinding op de woonsfeer zal veroorzaken. - Er wordt gevraagd – in geval de groene as doorgetrokken wordt naar de Vlietmanstraat – dit pad inclusief de groene omkadering smal te houden om het woonperceel niet te klein te maken.	Dergelijke verbinding veroorzaakt echter géén hinder voor de woonfunctie. Met een breedte aan straatzijde van 22 m komt de inrichting van het perceel voor de woonbestemming niet in het gedrang.
MO2	Ontsluiting van de bedrijvigheid (incl. toonzalen/kantoren) langs de Gentseheerweg dient via de interne ontsluiting te verlopen om conflictsituaties met fietsers ter hoogte van de toegangen te vermijden.	Ok. In de planopties in de startnota wordt ook reeds gewerkt met 1 hoofontsluiting. Deze visie wordt vervolgd in het verdere RUP proces.
MO3	Op blz. 56 van de startnota wordt de bereikbaarheid van de site voor gemotoriseerd verkeer voorzien langs de Gentseheerweg richting Ingelmunster. Wat is concreet voorzien voor het vrachtverkeer qua route? Via welke wegcategorieën en ook via Ingelmunster?	Gelet op aanwezige wegcategorisering in de omgeving van het plangebied, is de meest aangewezen ontsluiting van het plangebied gericht op de N357, om in het oosten aan te sluiten op het bovenlokaal wegennetwerk N50 (ringlaan). De verkeersgeneratie van vrachtverkeer wordt door de gewenste aard van bedrijven (kleinschalig en lokaal) beperkt. Er worden geen bijkomende overlast verwacht ten opzicht van de bestaande situatie.
MO4	In de berekening van de vervoersbewegingen op blz. 58 van de startnota ontbreekt het vrachtverkeer. Er worden vragen gesteld bij de mogelijke hinder door het vrachtverkeer.	In de scopingnota is een berekening opgenomen van het verwachte vrachtverkeer. Dit blijft gelet op de gewenste aard van bedrijvigheid, namelijk kleinschalig en lokaal, beperkt. Er wordt gezien de capaciteit en wegcategorisering van de routes van en naar het plangebied geen overschrijding van de draagkracht in het gebied verwacht.
MO5	Momenteel wordt de projectsite bediend door functionele buslijn 81 (Roeselare – Izegem – Ingelmunster – Waregem – Anzegem) en belbusgebied 68 (Izegem – Ingelmunster – Lendelede – Kuurne) via de halte Izegem Voerman. Vanaf de invoering basisbereikbaarheid krijgt lijn 11 (huidige lijn 81) een gecadanceerd aanbod van één doorkomst per uur, zowel op weekdagen als op zaterdag. Op zondag zal een frequentie gelden van één doorkomst per twee uur.	De aanpassingen in het kader van de invoering van het decreet basisbereikbaarheid worden toegevoegd aan de scopingnota.

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
MO6	Is de site goed bereikbaar met openbaar vervoer en actieve modi?	De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de actieve modi. In het hoofdstuk screening milieueffecten – Mobiliteit wordt dit verder uitgewerkt. Zie ook MO5 en MO7.
MO7	Onderstaande opsomming is een samenvatting van een uitgebreide tekst van inspraakreactie #99. - Er wordt gewezen op het drukke autoverkeer in de Vlietmanstraat in combinatie met de fietsende scholieren. De inrichting van de rijbaan zou snel rijden aanmoedigen. De autoparkeerplaatsen zouden er te smal zijn, waardoor een mogelijk onveilige situatie ontstaat. - Ter hoogte van het rondpunt zijn er veel fietsers en stoppen heel wat bussen. De oversteekplaats voor fietsers bevindt zich vlak voor de ingang van de site Verbist. Dit creëert een mogelijk onveilige situatie, die versterkt wordt door de generatie van meer verkeer. - Kan de fietsbaan ter hoogte van het plangebied gesplitst worden? Nu komen er fietsers van beide zijden. - Algemeen is de omgeving van het plangebied problematisch qua fietsveiligheid (VTI + school Emelgem). Dit is tegenstrijdig met een goede fietsbeleid. - Het verkeer van de voormalige site Verbist verliep buiten de uren van het schoolverkeer, wat niet zo zal zijn met nieuwe KMO-zone.	De inrichting van de gewestweg is geen bevoegdheid van de stad en maakt ook geen deel uit van de opzet van het RUP. Wel is de stad betrokken partij bij de plannen van het Vlaamse gewest, Agentschap Wegen en Verkeer, voor herinrichting van de Gentseheerweg. Daarbij is een veilige inrichting van de fietsers- en voetgangersbewegingen in de omgeving van het VTI prioritair voor de stad. Momenteel wordt een verplaatsing van de oversteekplaats voor fietsers in de Gentseheerweg uitgewerkt. Deze zou oostwaarts van de toegang van site Verbist komen. Hiermee wordt dit conflict correct opgelost. Verder is het verleggen van de huidige bushalte aan het rondpunt naar de Italianenlaan ter hoogte van het VTI zelf ook als actie opgenomen met De Lijn. Hiermee verdwijnt heel wat passage van voetgangers uit de omgeving van het plangebied en wordt de school op een snellere en veiligere manier bereikt met het openbaar vervoer. De basisopzet van het plan houdt in dat er maar één gebundelde toegang tot de site toegestaan wordt, rechtstreeks op de gewestweg. Dat is op zich al een beperking van de mogelijke conflicten met fietsverkeer. De concrete inrichting van die toegang moet voldoen aan de toepasselijke voorschriften (voldoende ruimte, goed zicht, duidelijke signalisatie,...). In dat opzicht verschilt dergelijke toegang niet van de vele bestaande toegangen van bedrijfssites of aantakkingen van woonwijken op de gewestweg. Het betreft hier ook geen nieuwe toegang.
MO9	Onderstaande opmerking is een samenvatting van een uitgebreide tekst van inspraakreactie #99. Wegcategorisering en mobiliteitsplannen zijn in contradictie met de bewegwijzering in de omgeving van het plangebied. Het plangebied wordt nu al overbelast met doorgaand verkeer. De bovenlokale verkeerscirculatie is hier problematisch en toch wordt er verkeer aan toegevoegd door het ontwikkelen van 2 KMO-zones.	De inrichting, en dus ook de bewegwijzering, van de gewestweg is geen bevoegdheid van de stad en maakt ook geen deel uit van de opzet van het RUP. Wel is de stad betrokken partij bij de plannen van het Vlaamse gewest, Agentschap Wegen en Verkeer, voor herinrichting van de Gentseheerweg. Een aanpassing van de bestaande bewegwijzering zal moeten besproken worden met AWV. Uit de verkeerstelling, die ook in de startnota is opgenomen, blijkt dat de ontwerpcapaciteit van de weg niet bereikt wordt. Ook de leefbaarheid is op basis van de telling niet in het gedrang. Zie hoofdstuk screening milieueffecten – mobiliteit.
MO10	De tellingen zijn gebeurd op een fout moment: hoogtepunt van de 3de coronagolf, met thuiswerkverplichting en vlak voor verlengde Paaspauze. Suggestie: Traficount inzetten. Waarom ook slechts één dag? Dit kan nooit een representatief beeld opleveren. Er is nood aan een echte mobiliteitsstudie, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de effecten van het RUP Gentseheerweg.	De tellingen werden op wetenschappelijk onderbouwde wijze, aanvaard door Team Mer van Departement Omgeving, uitgevoerd. De cijfers werden geëxtrapoleerd om te corrigeren voor de COVID19-maatregelen. In de scopingnota wordt in het hoofdstuk screening milieueffecten – mobiliteit meer uitleg toegevoegd omtrent de gehanteerde correctiefactor. De verkeerstelling heeft hoofdzakelijk als doelstelling om een globaal beeld te vormen van de gemiddelde verkeersdrukte ter hoogte van het plangebied. De verkeersgeneratie van het RUP Gentseheerweg is meegenomen in de scopingsnota van RUP Verbist.

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
		Op basis van de beschikbare data wordt er geen nood ervaren tot het opmaken van een volledige mobiliteitsstudie in het kader van voorliggende planningsiniatief.
MO11	Er wordt geen rekening gehouden met de nabijheid van het rondpunt en de bushalte t.o.v. de ontsluitingsweg.	Zie MO5 en MO7
MO12	Er wordt niet vergeleken met de cijfers bij een invulling met wonen.	In de scopingnota is bij het hoofdstuk screening milieueffecten de effectenbespreking opgesplitst in een feitelijke toestand en de juridisch planologische toestand. De juridisch planologische toestand stelt in dit geval een invulling van het plangebied met wonen voor.
VE	*Veiligheid*	
VE1	Er moet rekening worden gehouden met de voorwaarden betreffende de hoogspanningsleidingen in het gebied. Ruwweg gelden deze in een zone van 25 m aan beide zijden van de ast van de lijn. Suggestie: er kan een standaardtekst van Elia Asset toegepast worden bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP.	Bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften in het kader van het voorontwerp RUP zal hier rekening mee gehouden worden. Er is akte genomen van de standaardset voorschriften van Elia Asset.
IT	*Integratie*	
IT1	Welke garanties kunnen er gegeven worden betreffende de realisatie en correct onderhoud van de groenzones die in het plan worden voorzien?	De realisatie en het onderhoud van de groenzone wordt vastgeklonken in de omgevingsvergunningen die voor de ontwikkeling van het plangebied nodig zijn. Daarenboven wordt bij de verdere uitwerking van het RUP nagegaan of en hoe een aanspreekpunt betreffende beheer van de site (incl. groen) en hinderaspecten (cfr. parkmanagement) kan worden opgelegd.
IT2	Er wordt gevraagd de groenbuffers te beperken tot 5 m breedte om een hoog ruimtelijk rendement mogelijk te maken. Om dezelfde reden wordt gevraagd de hemelwaterinfiltratie/-buffering op het perceel met de boomgaard mogelijk te maken. Hiermee zou ook de beleving van de boomgaard (als verblijfsgroen) verbeteren.	In het geldende RUP is een groenbuffer van 6 m opgelegd. In het voorontwerp RUP moet uitgeklaard worden welke breedte vereist is om tot een effectieve bufferwerking te komen.
IT3	Er kan geen sprake zijn van milieubelastende activiteiten. Ook het aantal bedrijven dient beperkt te worden om de overlast binnen de perken te houden.	De draagkracht van de woonomgeving is de maatstaf voor de vergunbaarheid van de activiteiten in het gebied. In de stedenbouwkundige voorschriften zullen op basis van de milieueffectenrapportage bepaalde activiteiten al in de voorschriften worden uitgesloten. Andere activiteiten zullen mogelijk op basis van de vergunningsaanvraag worden uitgesloten.
IT4	Het is aangewezen een parkmanager aan te stellen als aanspreekpunt voor de omwonenden. Of er kan een overlegorgaan met bedrijven en omwonenden opgericht worden om maandelijks onder toezicht van de gemeente bijeen te komen. Zo kunnen klachten snel aangepakt worden en een goede verstandhouding bekomen worden.	Zie IT1.
WA	*Water*	
WA1	Op de overwelfde Bosbeek (onder Vlietmanstraat) mag enkel hemelwater aangesloten worden, conform de vereisten van de gewestelijke hemelwaterverordening. Voor projecten met 1.000 of meer m² verharde oppervlakte of daken moet steeds advies gevraagd worden aan de dienst Waterlopen van de provincie.	OK.

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
WA2	Nieuwe verhardingen worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd.	Deze opmerking wordt meegenomen bij het formuleren van de stedenbouwkundige voorschriften in het kader van het voorontwerp RUP.
WA3	Afwatering van bestaande percelen dienst steeds gegarandeerd te worden.	OK.
WA4	Nieuwe buffervoorzieningen of afgeleiden worden bij voorkeur in open profiel aangelegd, rekening houdende met de voorjaarsgrondwaterstand. Volume ingenomen door grondwater kan niet meegerekend worden als bergingsvolume. Alle opvang van regenwater moet binnen de bedrijvigheidszone gebeuren, zonder de waterhuishouding van omliggende percelen te schaden.	OK.
WA5	Dempen van bestaand waterbergingsvolume dient binnen de grenzen van de aanvraag gecompenseerd of hersteld te worden.	Niet van toepassing in het plangebied.
WA6	De provinciale dienst Waterlopen en de stad (als beheerder van de overwelfde Bosbeek) kunnen afwijkingen op de voorwaarden betreffende de waterhuishouding toestaan conform de procedures van de gewestelijke hemelwaterverordening.	Ok.
WA7	Er wordt gevraagd de wadi te voorzien rond de boomgaard om intern ruimte vrij te maken en de belevingswaarde van de boomgaard en aansluitend groen te verhogen.	Zie hiervoor PA6.
BO	*Bodem*	
BO1	Er kan bodeminformatie bekomen worden via de bodemattesten en via het geoloket met bodeminformatie.	OK. In de kaartenbundel is reeds een plan met de huidige bodemdossiers, bekend bij OVAM opgenomen.
BO2	Er moet rekening worden gehouden met de verplichtingen op vlak van bodemattestverplichting, overdracht van risicogronden, specifieke voorwaarden bij onteigening, grondverzet, bemaling.	OK.
BO3	Bestemmingswijziging kan impact hebben op de saneringsvereisten van een verontreinigde grond door andere beoordeling van de aard en ernst van de verontreiniging en dus de saneringsnoodzaak en -urgentie, kan de saneringsdoelen wijzigen, kan een meerkost voor de eigenaar met zich meebrengen in geval van ambtshalve sanering of kan een tot de opmaak van een nieuw OBO verplichten.	OK.
GL	*Geluid*	
GL1	Suggestie om niet enkel groen, maar ook geluidswering te voorzien aan de rand van het plangebied, eventueel als talud.	De mogelijkheid om dergelijke milieumaatregelen in te zetten in de groenbufferzone kan eventueel voorzien worden in de stedenbouwkundige voorschriften. De concrete beoordeling van de noodzaak aan maatregelen zal op vergunningsniveau gebeuren. Deze opmerking wordt meegenomen in het voorontwerp RUP.
GL2	Het vrachtverkeer zal voor hinder en rustverstoring zorgen langs de route en rond het bedrijventerrein. We wensen de bestaande de rust te bewaren.	Het RUP zal geen betekenisvolle gevolgen hebben voor het aantal zware transporten op de Gentseheerweg. De inrichting van het plangebied zelf zal gericht worden op het vermijden van geluidsimpact door zwaar verkeer. In het voorontwerp RUP wordt het aspect geluidsimpact op de omliggende woningen als randvoorwaarde meegenomen.
GL3	De geluidskaarten geven hier een donkerrode kleur in 2018.	Dit is voor een gewestweg in Vlaanderen algemeen en heeft op zich geen uitstaans met het RUP Verbist.
VT	*Vorm en tekst*	

Nr.	*Thema*	
	Inspraakreactie / advies	Scoping
VT1	Er moet een kaart worden opgenomen met het plangebied t.o.v. het geldende bestemmingsplan.	Dit is reeds opgenomen in de startnota.
VT2	De bestaande toestand van het plangebied moet zowel feitelijk als planologisch uitvoeriger beschreven worden.	In de scopingnota is bij het hoofdstuk screening milieueffecten de effectenbespreking opgesplitst in een feitelijke toestand en de juridisch planologische toestand. De juridisch planologische toestand stelt in dit geval een invulling van het plangebied met wonen voor.
VT3	Voor de m.e.r. moet er ook een referentietoestand planologisch-juridisch (woonbestemming) worden opgenomen. Nu wordt louter met de feitelijke toestand vergeleken, dat kan niet.	Zie VT2.
NA	*Natuur*	
NA1	Het RUP voorziet een buffer tussen boomgaard en bedrijf. Nu verdwijnt deze en wordt de boomgaard zelf buffer. Dit zal negatieve impact op de waardevolle planten hebben. Dit effect is onvoldoende onderzocht.	Zie PA6.

3. BESTAANDE TOESTAND

3.1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

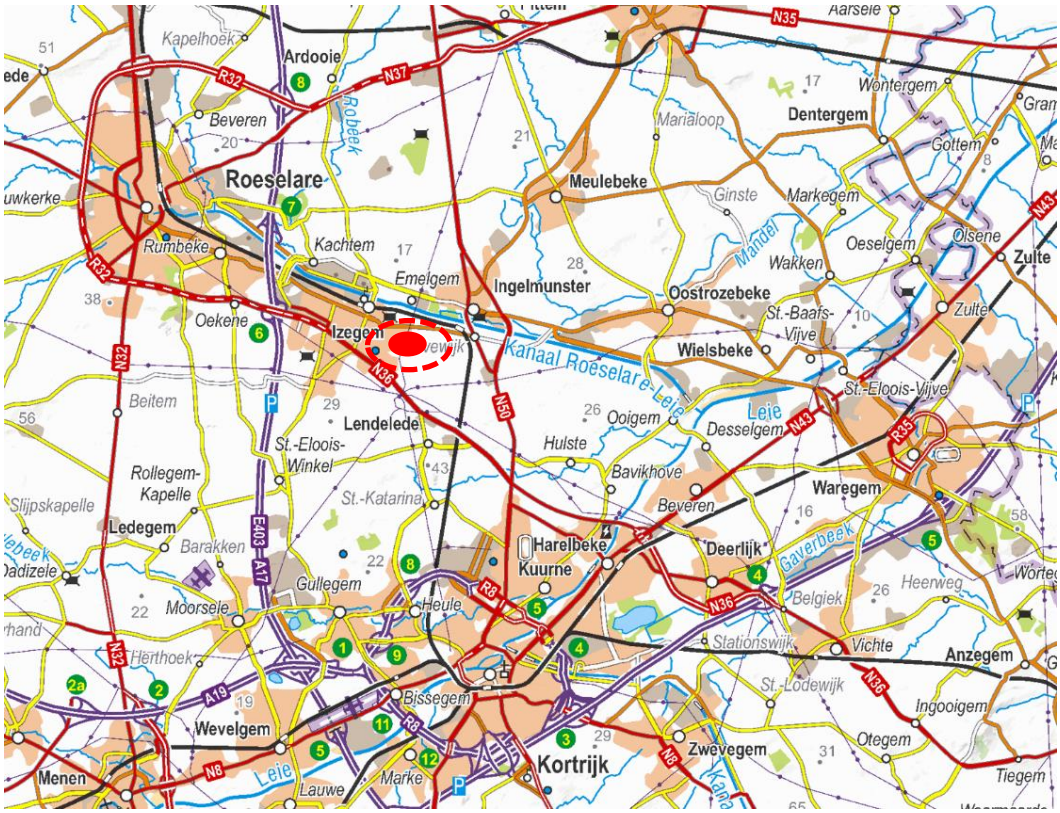
➔ *Zie kaartenbundel: situering op de topografische kaart*

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.

3.1.1 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

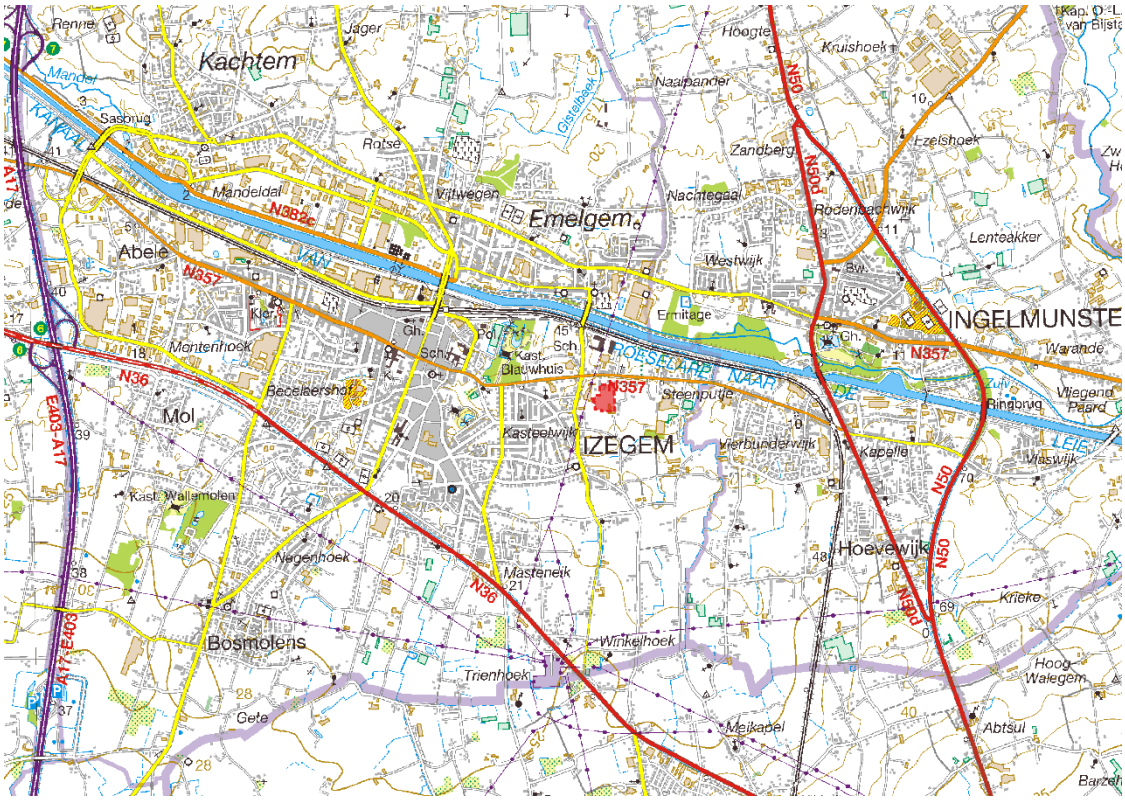
3.1.2 Mesoniveau

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

3.2 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.

3.3 RUIMTEGEBRUIK VAN DE SITE

3.3.1 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.

3.3.2 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.

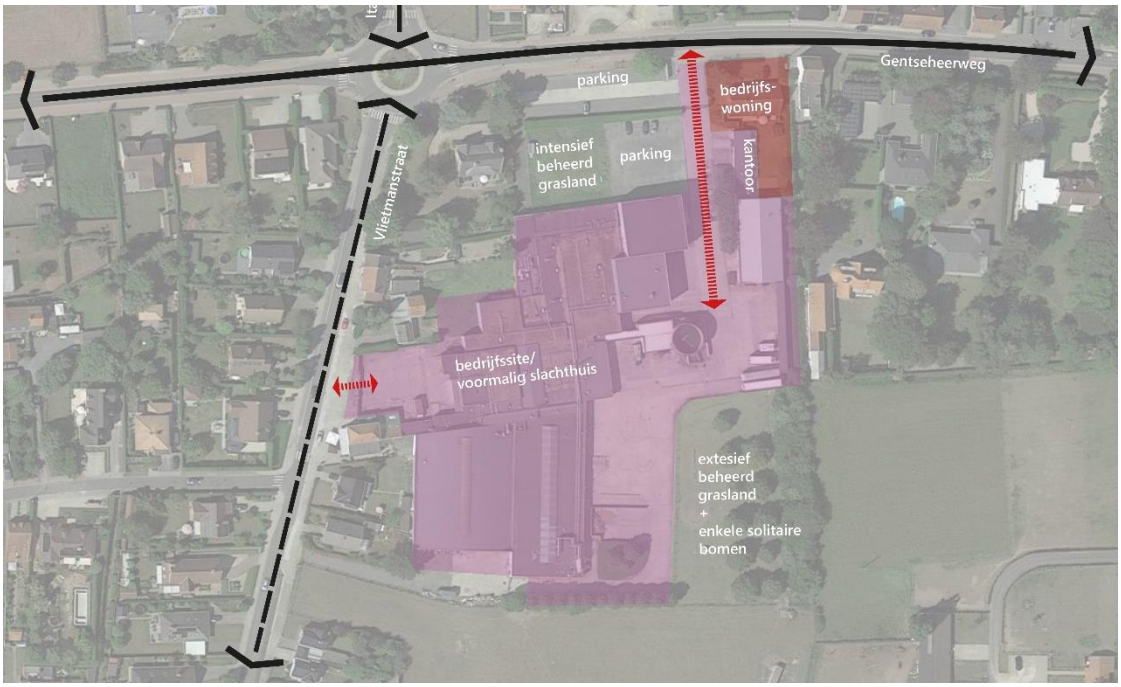
- Zone 2: Zone tussen de bedrijfssite en de Gentseheerweg

  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.

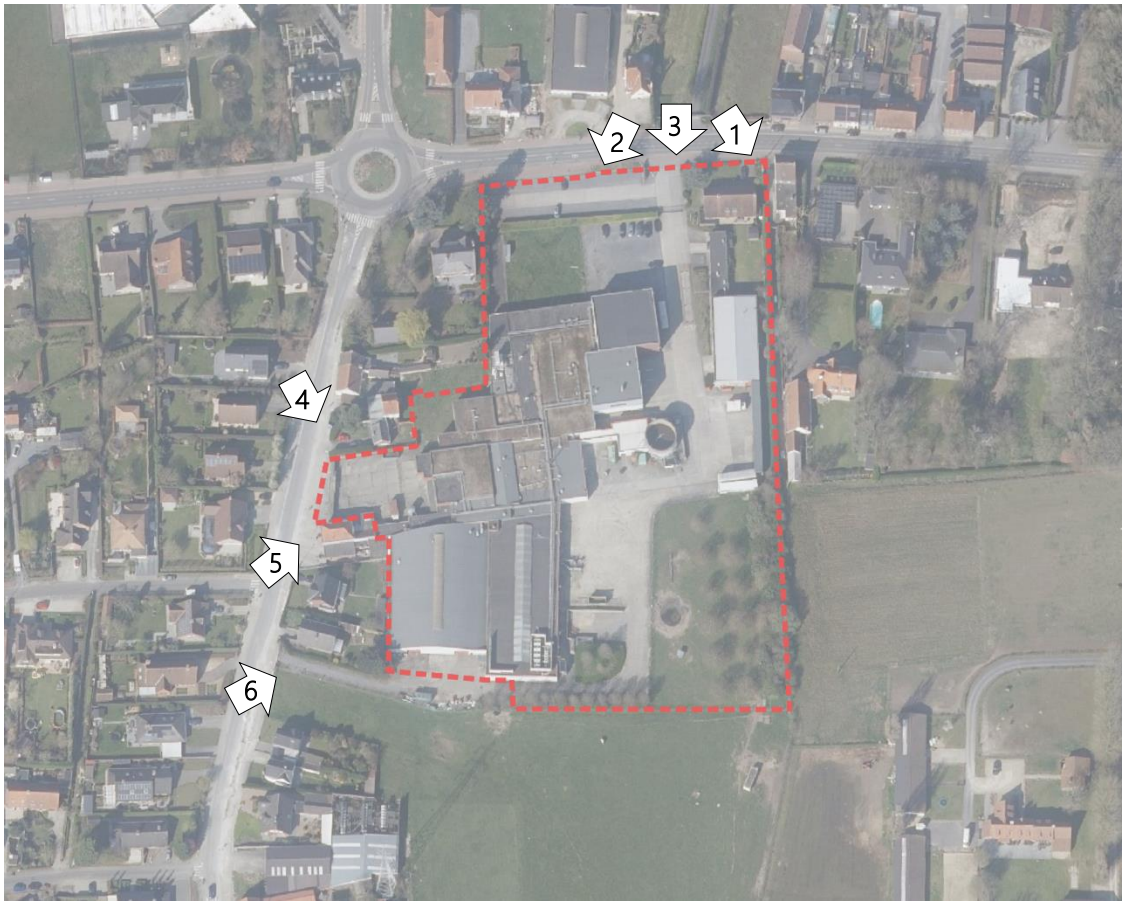
- Zone 4: Onverharde/groene ruimte (de overige ruimte, ca. 5.700m²)
  De overige ruimte binnen de contour van het plangebied (ca. 5.700m²) werd nog niet ingenomen door verharding en wordt nu als groenzone aangewend. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is een extensief beheerd grasveld aanwezig 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

3.3.3 Fotoreportage van het plangebied

3.3.3.1 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;

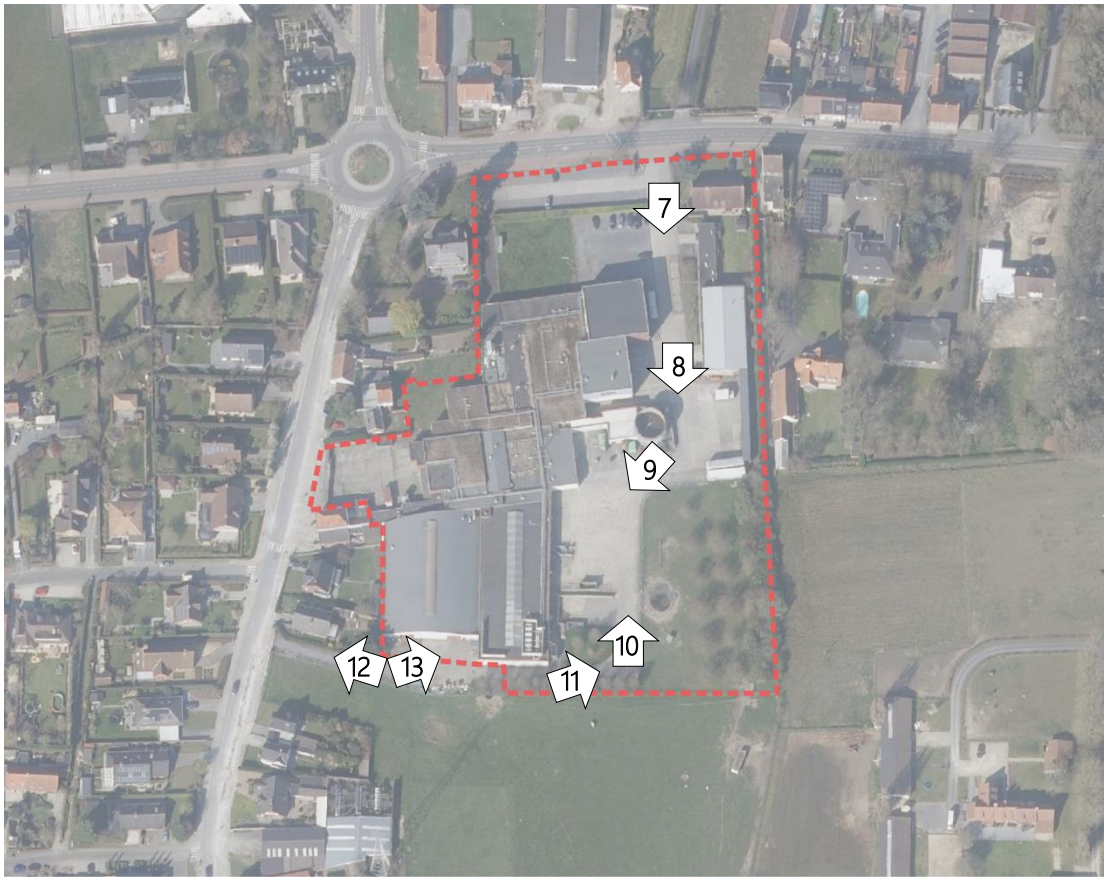
Foto 3: Straatbeeld Gentseheerweg met bedrijfswoning, hoofdingang en parking aan straatzijde;

Foto 4: Situering secundaire toegang Vlietmanstraat;

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

Foto 6: Straatbeeld Vlietmanstraat vanuit meest zuidelijk gesitueerde hoek.

3.3.3.2 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.

4. 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.

4.1 VLAAMS NIVEAU

4.1.1 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.

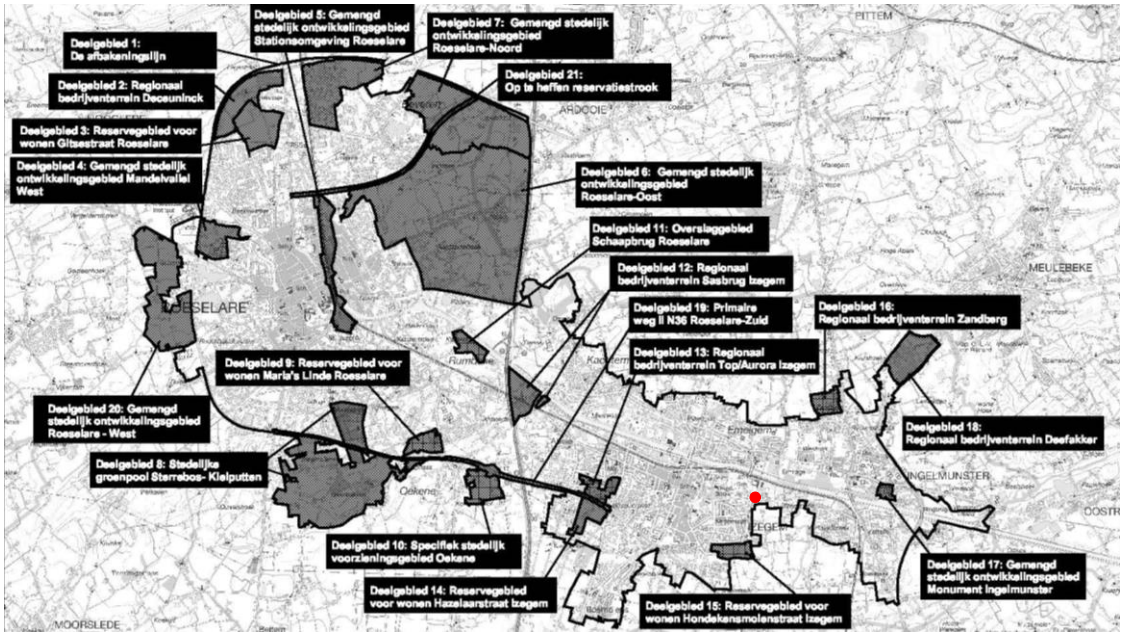
Izegem werd in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied en dit op provinciaal niveau aangezien de stad volgens de functioneel-hiërarchische benadering als zwak uitgeruste kleine stad aanzien wordt. Desalniettemin wordt een deel van Izegem gerekend tot het regionaal stedelijk gebied Roeselare, waartoe 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.

4.1.2 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, uitgezonderd de zuidoostelijke boomgaard, 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

4.1.3 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.

4.2 PROVINCIAAL NIVEAU

4.2.1 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.

4.2.1.1 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.

4.2.1.2 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 :

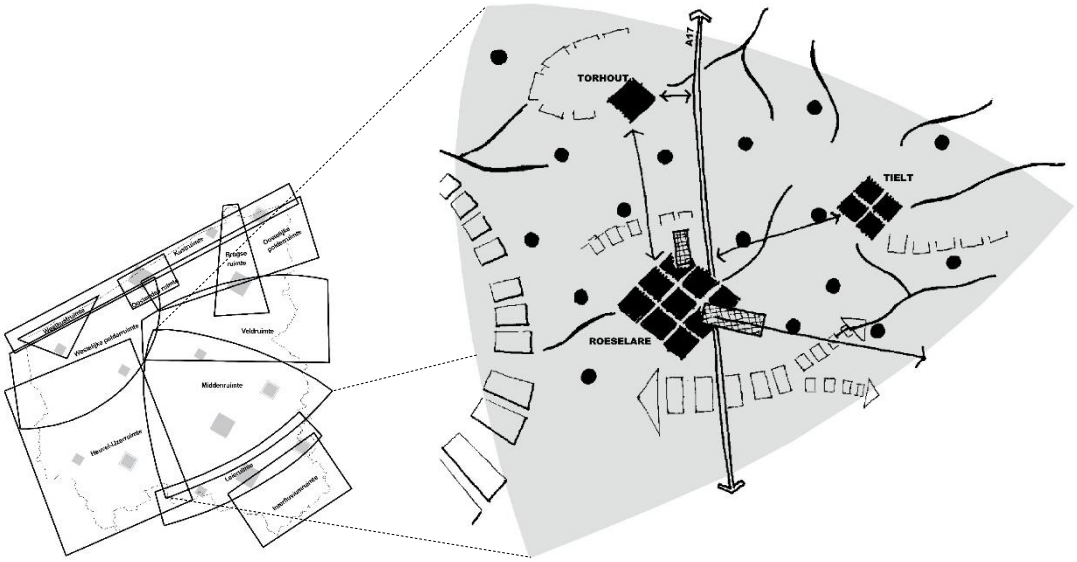
- *Economische activiteiten in economische knooppunten bundelen;*
  - De bestaande bundeling moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.
- *Aanbodbeleid van bedrijventerreinen;*
  - Het aanbodbeleid in de economische knooppunten is een essentiële beleidsmaatregel tegen uitzwerming, lintbebouwing 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.

4.2.1.3 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.

4.2.1.4 Structuurbepalende elementen op provinciaal niveau

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

4.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

4.3.1 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.

4.3.1.1 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.

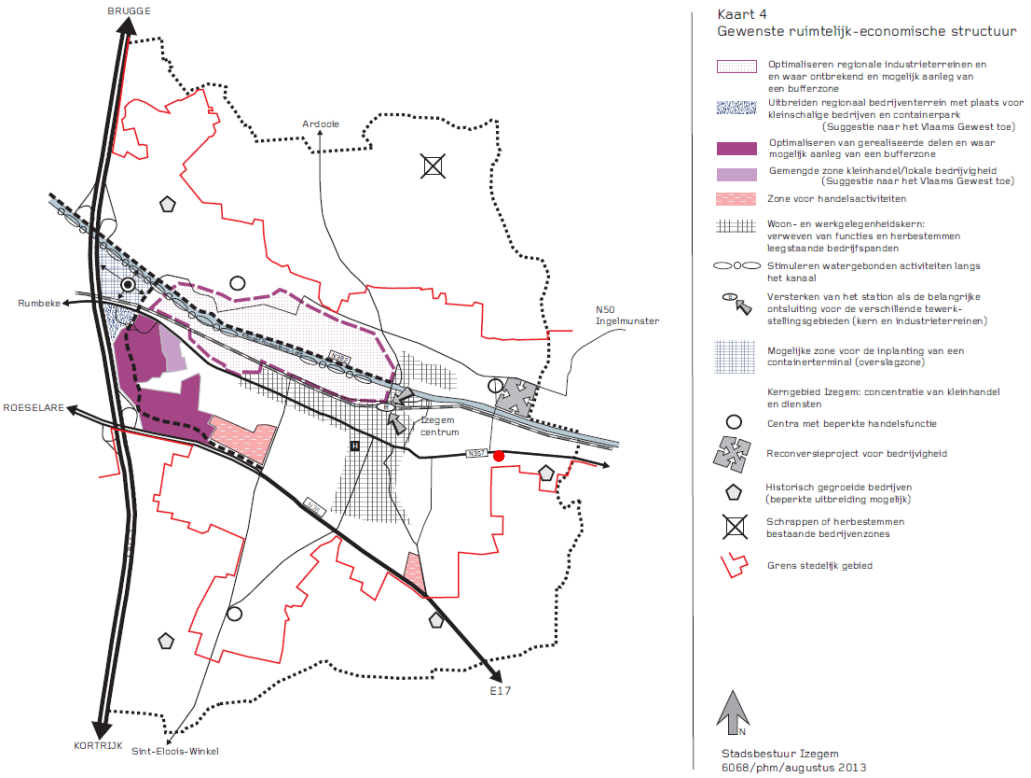
Algemene ontwikkelingsopties

- 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

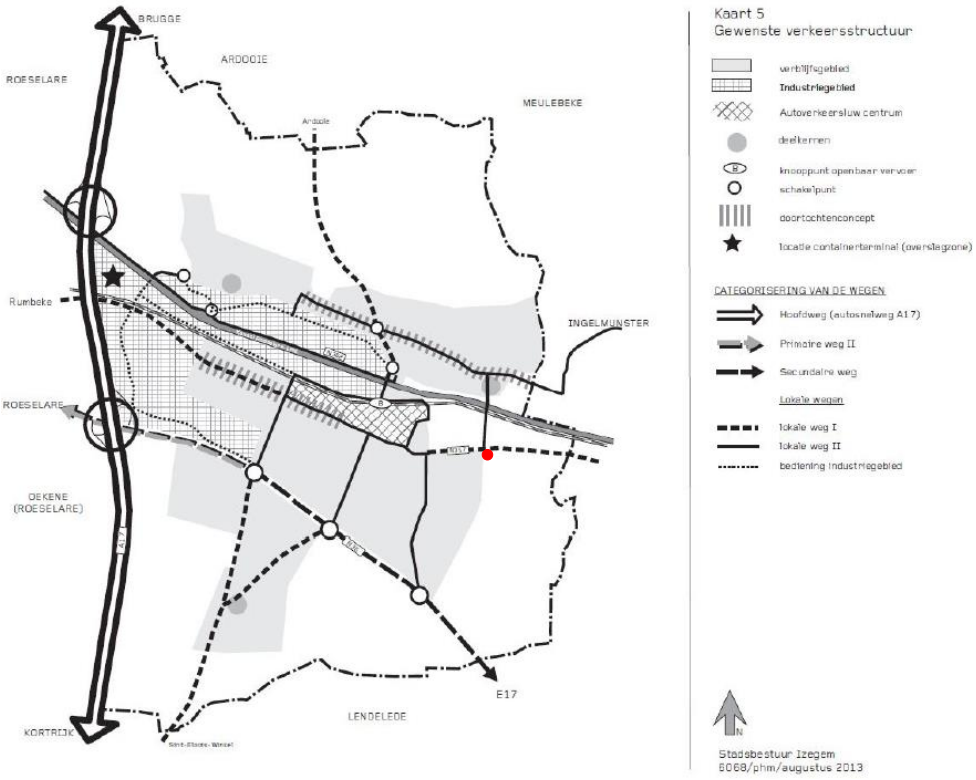
structuurplan gedragen, uitspraak te doen over de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van desbetreffende bedrijven. In onderstaande tabel werden criteria uitgewerkt en toegepast voor Izegem. Deze criteria zijn reeds gehanteerd bij de opstelling van het BPA zonevreemde bedrijven en zullen worden gehanteerd 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.

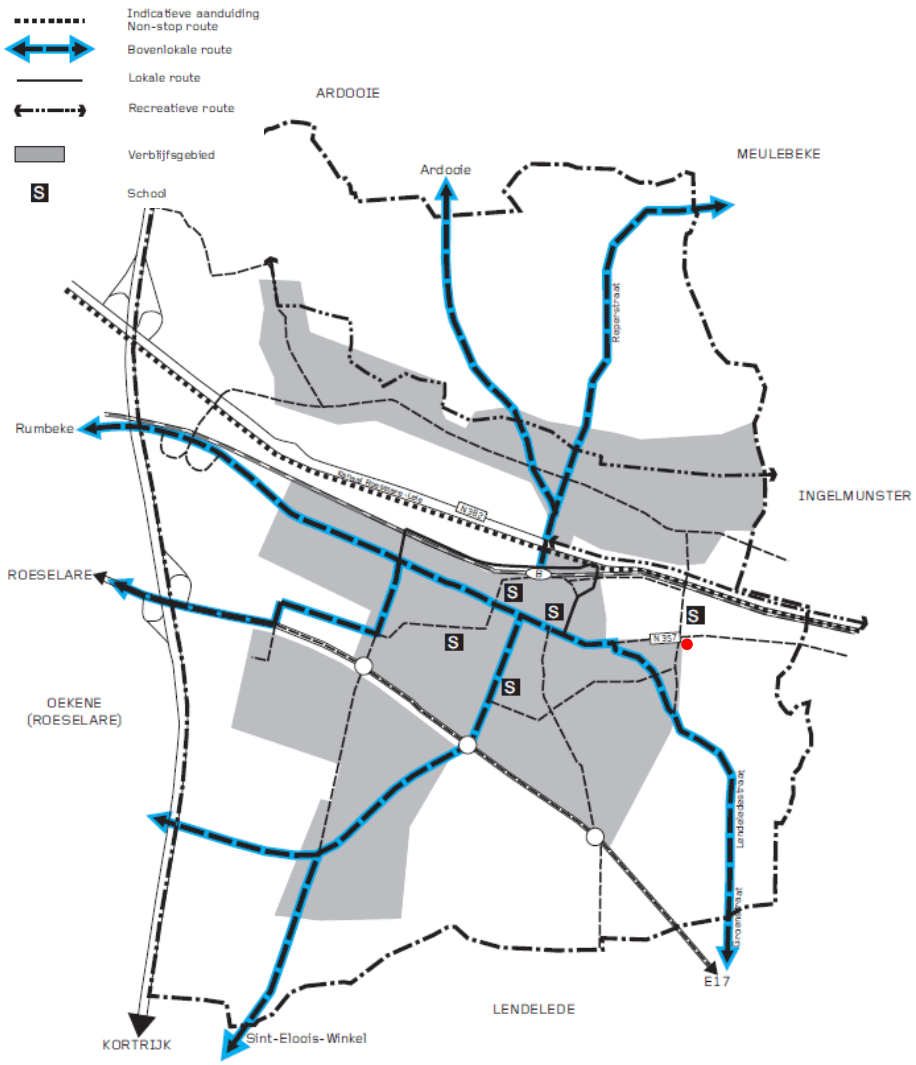
  - Lokale wegen type I
    - Ardooisestraat
    - Gentseheerweg
    - Meensesteenweg
    - Leenstraat

- 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.

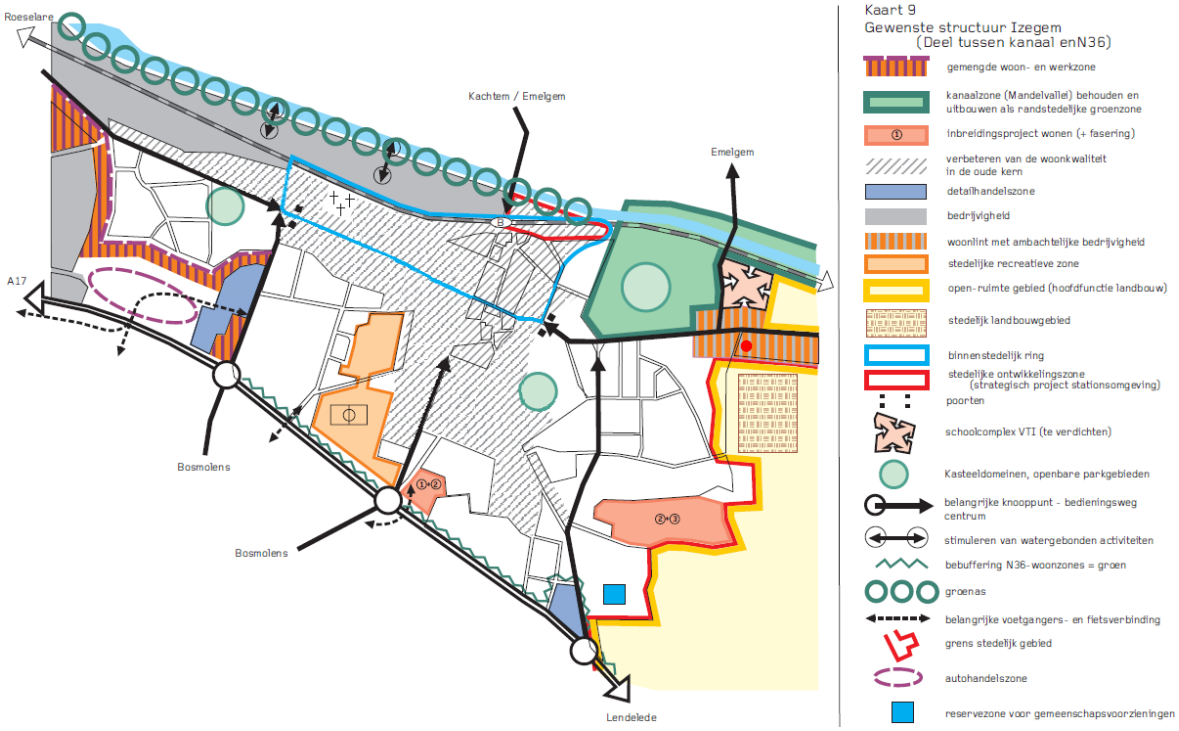
4. <u>De gewenste structuur van Izegem (deel tussen kanaal en N36)</u>

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

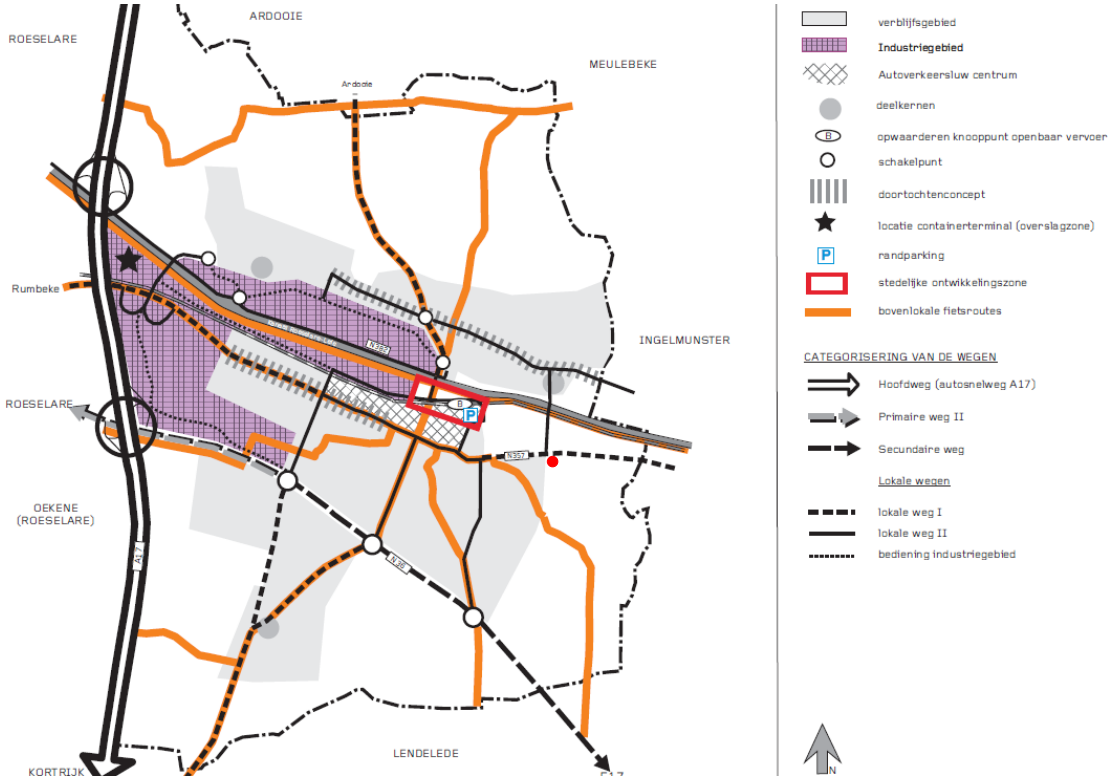
De afbakening van het centrumgebied betekent evenwel niet dat overal eenzelfde woontypologie en -densiteit wordt gehanteerd. Op basis van de bestaande structuur moet een differentiatie naar type leefgebieden worden nagestreefd. In globo kunnen in het centrum van Izegem twee deelgebieden onderscheiden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

4.3.2 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".

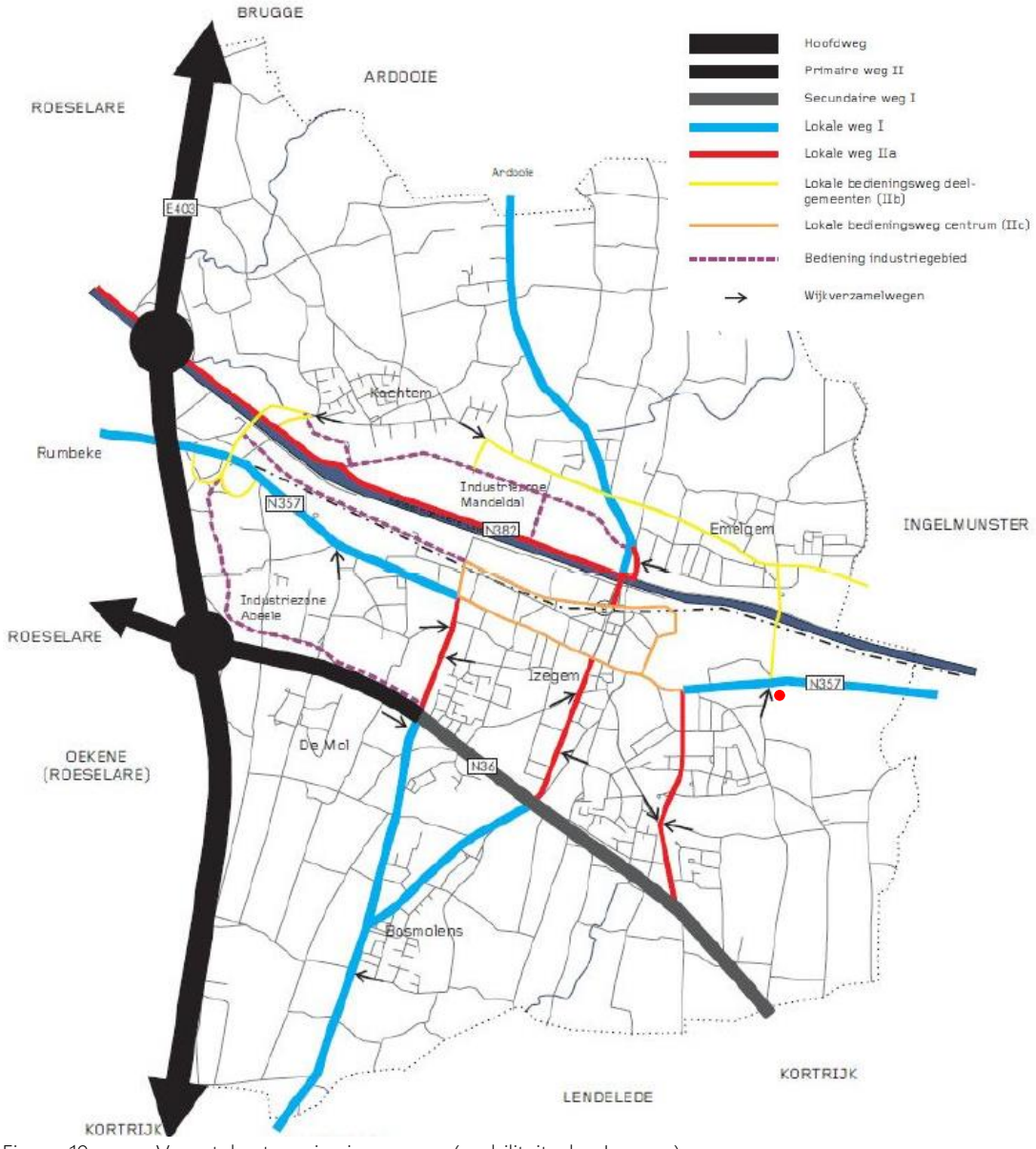
Uitgaande van deze vooropgestelde toekomstvisie worden vijf basisdoelstellingen vooropgesteld:

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

4.3.2.1 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:

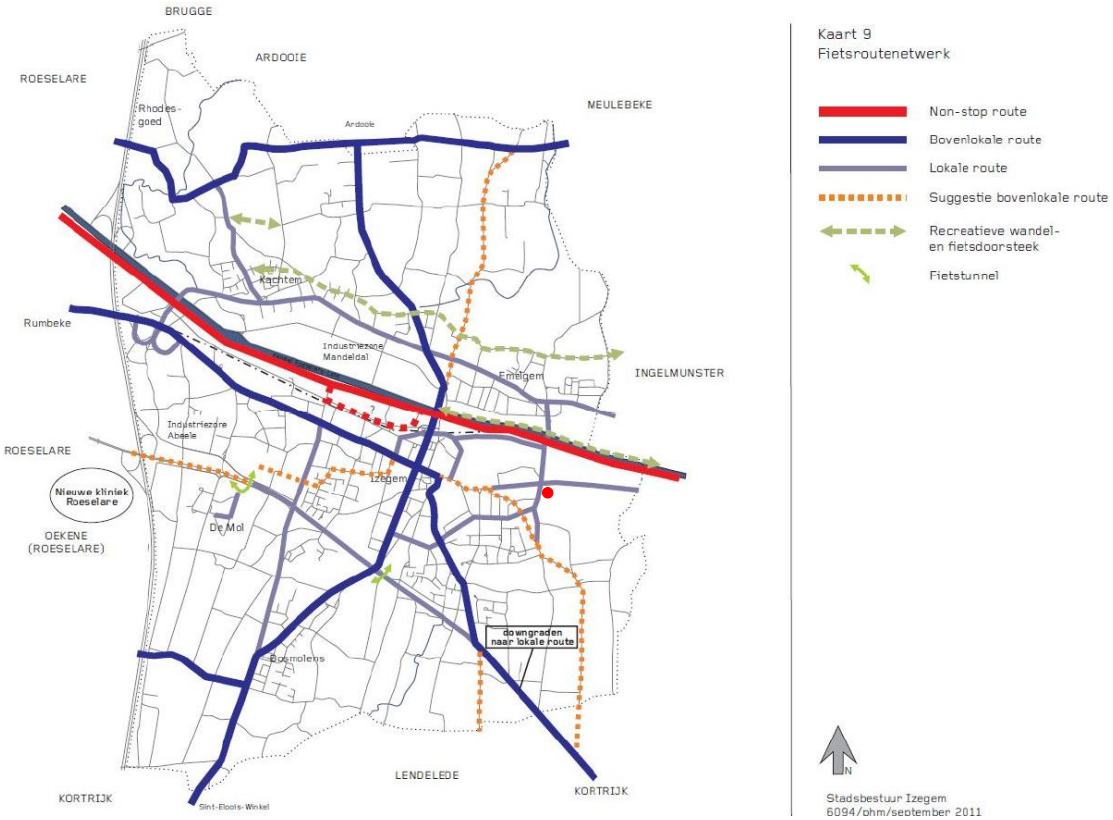
- *Lokale wegen type I: verbinding met de buurtgemeenten*
  - Meensesteenweg en Leenstraat, richting Sint-Eloois-Winkel
  - Vijfwegenstraat – Ardooisestraat, richting Ardooie
  - Gentseheerweg (onderdeel van de N357), richting Ingelmunster
  - Roeselaarsestraat (onderdeel van de N357), richting Rumbeke

- *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)

4.3.2.2 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.

5. JURIDISCHE CONTEXT

5.1 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 2: Basisgegevens juridische context van het plangebied

5.2 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	Het plangebied bevindt zich, uitgezonderd het zuidoostelijke deel, 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 3: Verordende plannen voor het plangebied

5.3 VERORDENINGEN

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

Tabel 4: Verordeningen voor het plangebied

5.4 JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.4.1 Goedgekeurde verkavelingen

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen het plangebied.

5.4.2 Mobiliteit

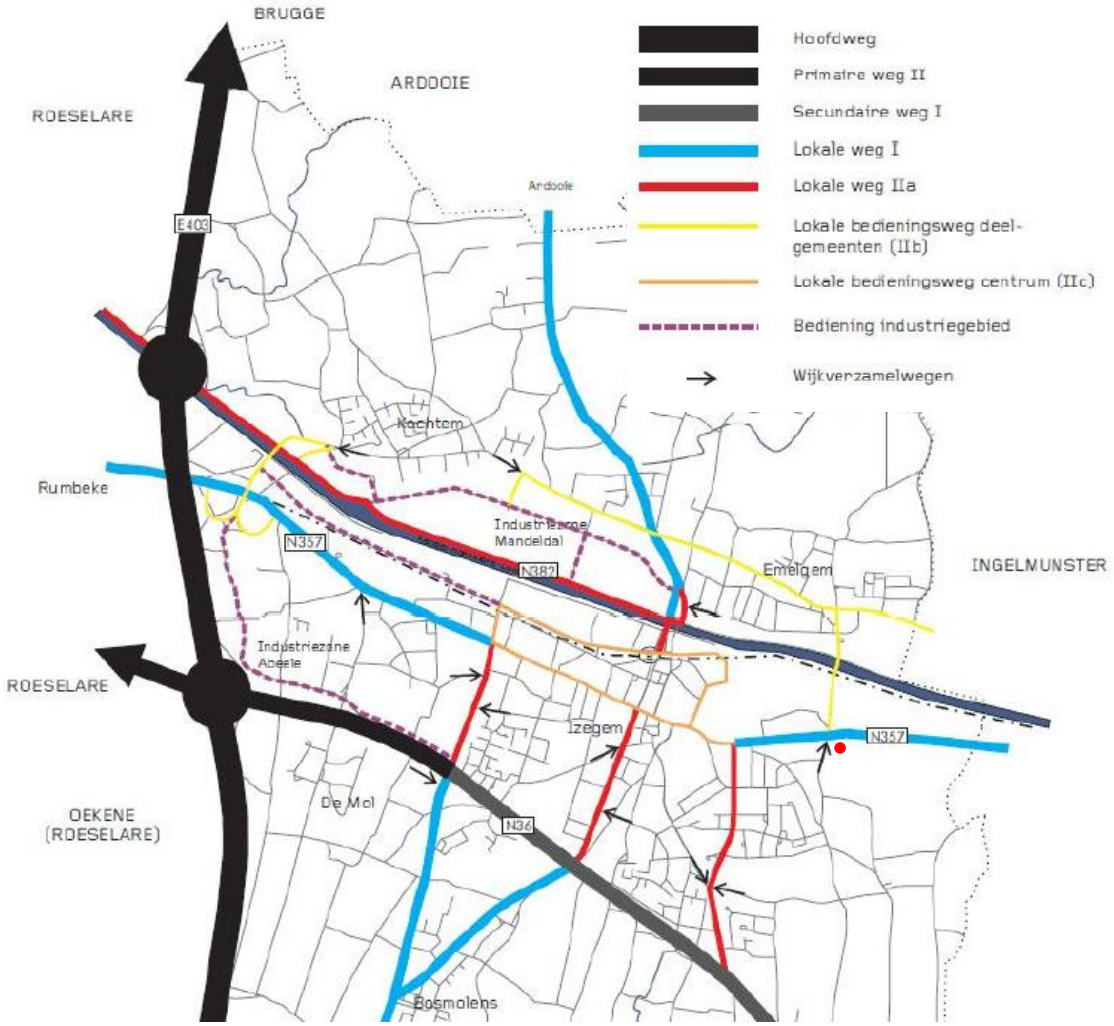
➔ *Zie kaartenbundel: situering t.a.v. de Atlas der Buurtwegen*

5.4.2.1 Gewestwegen

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

5.4.2.2 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.

5.4.2.3 Buurt- en voetwegen

Atlas der Buurtwegen (1841-1850) en wijzigingen	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.

Tabel 5: Buurt- en voetwegen in het plangebied

5.4.3 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 6: Waterelementen in het plangebied

5.4.4 Erfgoed

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

5.4.4.1 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 7: Bouwkundig erfgoed in het plangebied

5.4.4.2 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 8: Landschappelijk erfgoed in het plangebied

5.4.4.3 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 9: Archeologisch erfgoed in het plangebied

5.4.5 Natuur

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

5.4.5.1 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 10: Internationale en Europese beschermingszones in het plangebied

5.4.5.2 Vlaams niveau

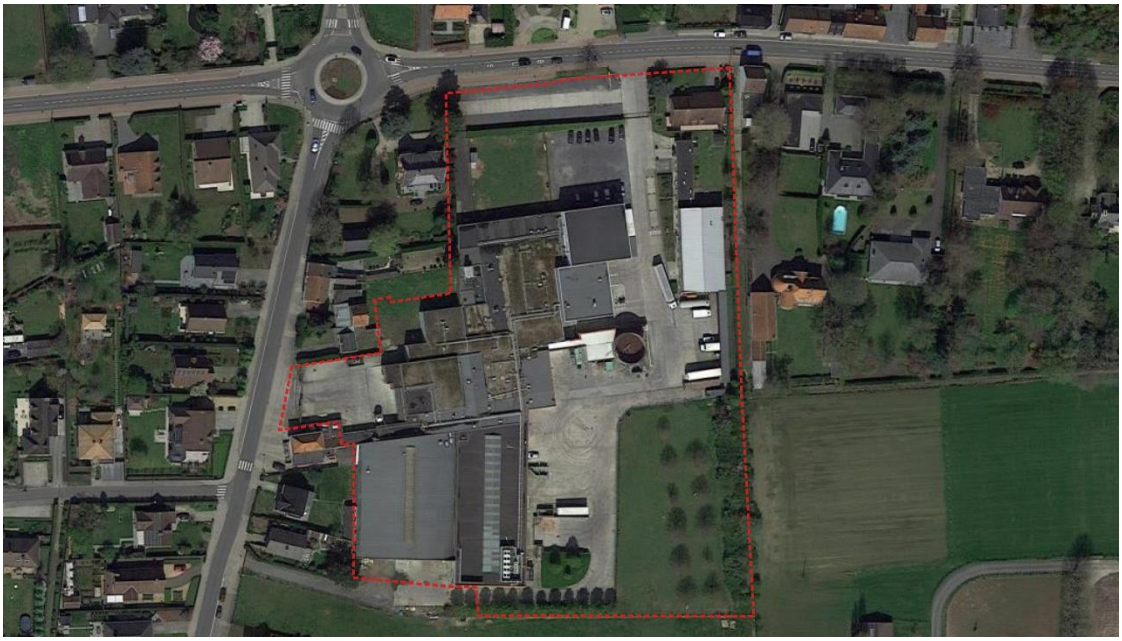
Historisch permanente graslanden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997 en landbouwwetgeving)	Binnen een straal van 2 km rond het plangebied komen er enkele Historisch permanente graslanden voor. Binnen de contour van het plangebied bevinden zich geen historisch permante 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 11: Vlaamse beschermingszones in het plangebied

6. PLANOPTIES

6.1 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

6.1.1 Behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven

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

In de provincie West-Vlaanderen werd in de behoefteberekening bedrijvigheid voor de planperiode 2017-2027 een behoefte aan 753 ha bedrijventerreinen vastgesteld (Antea, november 2017). Na confrontatie met het aanbod voor diezelfde periode bleek er een nood aan 430 ha bijkomende bedrijventerreinen in de provincie. Op 22/12/2017 werd dit cijfer door de Vlaamse Regering bevestigd als te ontwikkelen ruimte voor bedrijvigheid vanuit het Vlaams reservepakket. De mismatch tussen behoefte en aanbod is het grootst in de economische subregio's Brugge, Roeselare (waartoe Izegem behoort) en Waregem.

De situatie is sinds de meting in 2017 niet verbeterd. Izegem heeft momenteel een bezettingsgraad van 91,3% (310,72 van de 340,50 ha) op de bedrijventerreinen (cfr. GIS-bedrijventerreinen van Agentschap Innoveren en Ondernemen, versie 05/01/2022). Deze bezettingsgraad ligt een stuk hoger dan het Vlaamse en provinciale gemiddelde (resp. 84,9% en 87,2%).

De overgrote meerderheid van de niet-bezette bedrijventerreinen (19,80 ha van de 29,78 ha) is niet inzetbaar op middellange of lange termijn (resp. pas na 5 à 10 of 10 jaar) wegens moeilijkheden zoals bv. een waterproblematiek, bodemsanering, juridische procedure,… Verder is er 7,00 ha in reserve

gehouden door bedrijven met het oog op de groei. De resterende oppervlakte kan niet ingezet worden wegens in afwijkend gebruik (1,35 ha). Van 1,63 ha is geen reden gekend voor de niet-bezetting; mogelijk heeft de versnipperde oppervlakte hiermee te maken.

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

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

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

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

De 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.

6.1.2 Toetsing aan de plannings- en beleidscontext

Bestaand is het plangebied feitelijk ingevuld met een slachthuiscomplex waarvan de activiteit is stopgezet. De gebouwen en constructies zijn verouderd, hoofdzakelijk niet inzetbaar voor andere functies, vormen landschappelijk-visueel een storende korrel, nieuwe grootschalige en/of industriële activiteit is gezien de wooncontext niet gewenst.

Planologisch is het plangebied sinds het stopzetten van het slachthuis gelegen binnen de bestemming ‘open bebouwing in een landelijke omgeving’ (eengezinswoningen in open bebouwing). Hoewel hiervoor interesse bestaat bij ontwikkelaars, is dergelijke verkaveling op deze locatie door het stadsbestuur niet gewenst. Dit zou ingaan tegen het stedelijk beleid dat Izegem voert, waarbij wordt ingezet op versterking van het stadscentrum en de dorpskernen. Deze site behoort daar niet toe en ligt relatief afgelegen t.o.v. de belangrijke knooppunten en voorzieningen van de stad.

Bovendien wordt vastgesteld dat op grondgebied Izegem actueel reeds een uitgebreid woonaanbod beschikbaar is én dat nog heel wat bijkomende woongelegenheden recent vergund werden en op korte termijn op de markt zullen komen.

De ruimte voor lokale bedrijvigheid daarentegen is enorm schaars. Zie ook de algemene planopzet en de onderbouwing van deze behoefte in bovenstaande paragraaf. Hoewel de actuele bestemming van de site wonen is, vormen de feitelijke toestand, de historiek van het plangebied en de doelstellingen van het GRS een stevig aanknopingspunt om een stukje van de behoefte aan bedrijfsruimte van de stad hier te kunnen invullen. Hoewel met de aanwezige bebouwing op zich niet veel kan worden aangevangen en de site dus grotendeels gesaneerd zal moeten worden, is de ligging gunstig en kan mits voldoende aandacht voor de integratie van de bedrijvigheid in de wooncontext

een goede ruimtelijke ontwikkeling worden uitgewerkt. Er is bovendien interesse voor de ontwikkeling van KMO-units op deze locatie (o.a. van de huidige eigenaar), wat bepaalde garanties kan bieden qua realisatie van deze invulling.

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

- Opvangen noden binnen de gemeente:
  Er is een duidelijke nood aan ruimte voor lokale en kleinschalige bedrijven in Izegem. Die nood wordt aangetoond en beargumenteerd in voorgaande paragraaf.
- In relatie met de visie binnen het GRS:
  In het GRS is voorliggend plangebied gelegen in een zone 'woonlint met ambachtelijke bedrijvigheid'. Het voorzien van kleinschalige en lokale bedrijvigheid (KMO) geeft hieraan een gepaste invulling. Dit in tegenstelling tot de bestaande bestemming die hier wonen in een landelijke omgeving voorziet. Rond de reconversie van de voorliggende zone zijn geen opties geformuleerd. In desgevallende situatie is het beleidskader uit PRS W-V van toepassing en is hiervoor geen herziening van het GRS nodig.
- Functies maximaal verweven
  Gelet op de relatief afgelegen ligging t.o.v. de belangrijke knooppunten en voorzieningen van de stad is een invulling met bijkomende ruimte voor wonen niet gewenst. Het stedelijk beleid van Izegem bestaat erin om in te zetten op een versterking van het stadscentrum en de dorpskernen. Bovendien is er geen actuele aantoonbare nood aan bijkomend wonen aanwezig binnen de stad.
- Kwalitatieve invulling staat centraal
  De huidige site is leegstaand en raakt in verval. Door het terrein een nieuwe invulling te geven zal dit zonder meer een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de feitelijke toestand. De ecologische impact wordt conform de geldende wetgeving zo beperkt mogelijk gehouden. De nodige garanties hierover (waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik,…) zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggende RUP.
  Door in te zetten op lokale en kleinschalige bedrijvigheid, die verweefbaar is met het aangrenzende woonlint en de omliggende open ruimte (agrarisch gebied) zal de schaal van bebouwingsconcentratie en -typologie beperkt blijven.
  Gelet op de aangrenzende open ruimte, nabijheid van verschillende blauwgroene structuren Kasteel Blauwhuis, Kanaal Roeselare-Leie en het Mandelhoek Natuurreservaat, is de nood aan bijkomend wijkgroen en/of speelruimte voor de omliggende bewoning niet van toepassing op dit plangebied. Wel zal er maximale aandacht gaan naar de landschappelijke integratie (zie onderstaand concept 'Landschappelijke integratie') van de bedrijvigheid door middel van een groen-/bufferzone en het integrale behoud van de waardevolle boomgaard.

6.2 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.

<u>Er moet voorzien worden in een duurzame en inpasbare typologie</u>

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.

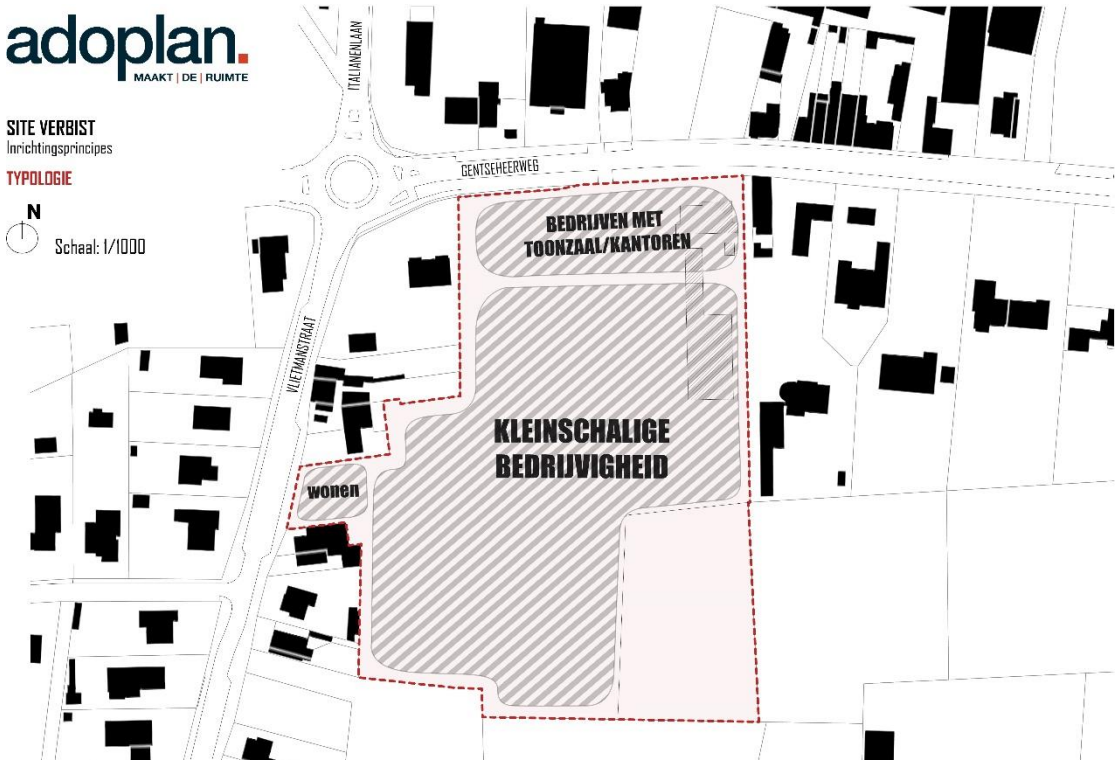
Via de hierboven aangehaalde principes wordt een aanzet tot inrichting geformuleerd.

6.2.1 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



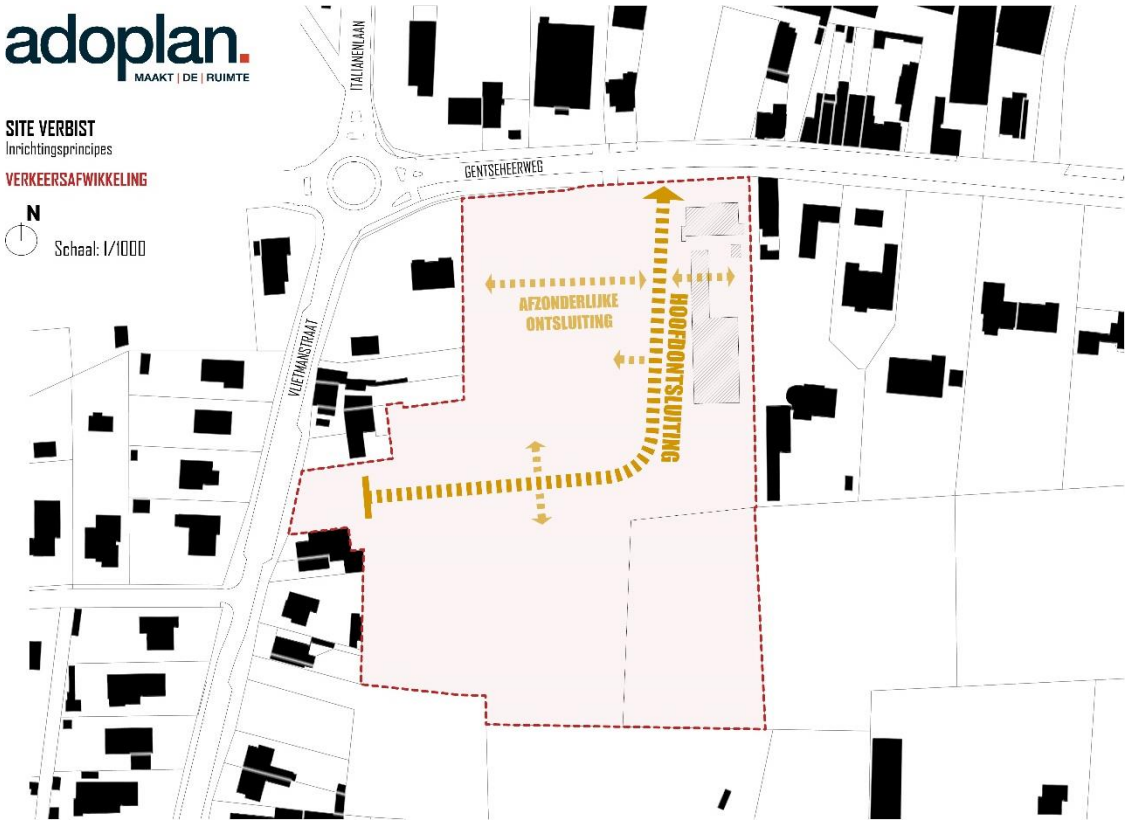
Wonen: Ter hoogte van de Vlietmanstraat is het mogelijk om het straatbeeld te vervolledigen. De Vlietmanstraat, aangeduid binnen het mobiliteitsplan als wijkverzamelweg wordt dan ook het best aangevuld met een woongerelateerde functie. Op deze manier wordt de bedrijvenzone enkel en alleen ontsloten op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

6.2.2 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

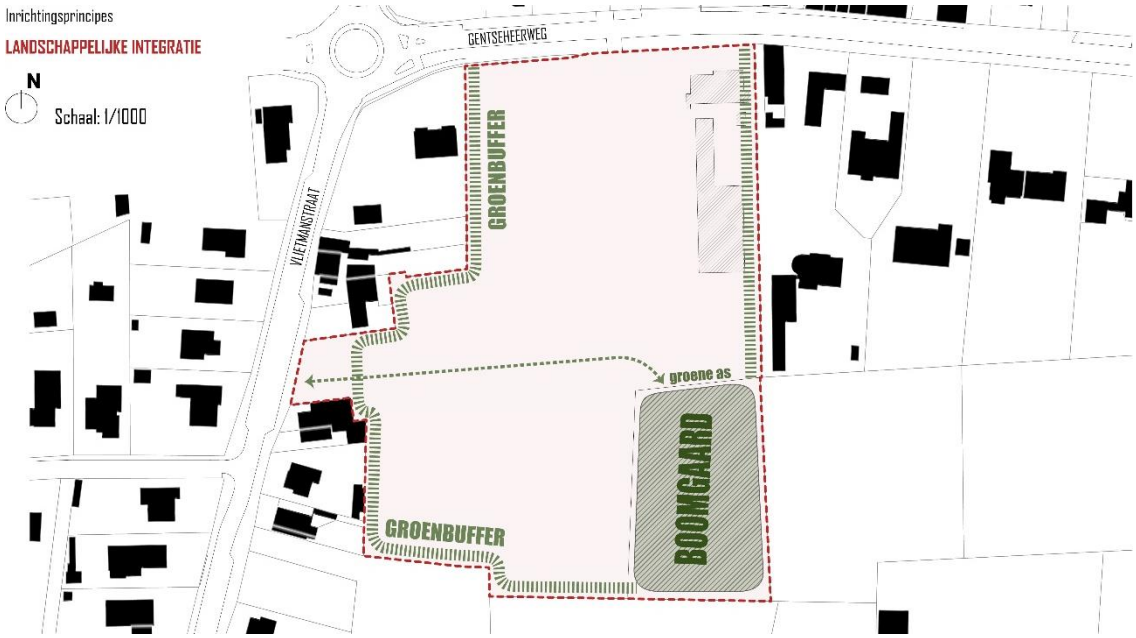
Hoofdontsluiting: de hoofdontsluiting wordt geënt op de Gentseheerweg waarbij alle, werkgerelateerde vervoersbewegingen op één punt worden gecentraliseerd. Dit principe zorgt ervoor dat de eventuele kantoor/toonzaal functies langsheen de Gentseheerweg niet allemaal een afzonderlijk ontsluitingspunt krijgen 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.

6.2.3 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 gedeeltelijk ingezet worden als verblijfsgroen. De aanwezige hoogstambomen zullen verder ondersteund worden met extensief graslandbeheer cfr. de huidige situatie. Gedeeltelijk in en aan de rand van de boomgaard wordt ruimte voorzien voor 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.

6.3 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.

6.4 REFERENTIETOESTANDEN EN ALTERNATIEVEN

6.4.1 Feitelijke toestand

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

6.4.2 Juridisch planologische toestand

De juridisch planologische toestand betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Het plangebied wordt geordend door het gewestplan en het RUP 'Kasteelwijk' (d.d. 02 april 2007). Volgende bestemmingen komen aan bod binnen het plangebied:

- Agrarisch gebied (gewestplan)
- Nabestemming artikel 6: Zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving (RUP)
- Groene buffer als overdruk (RUP)

Binnen de geldende voorschriften van bovengenoemde bestemmingszones kunnen de gewenste planopties niet uitgevoerd worden. Rekening houdend met de acute vraag en nood aan meer ruimte voor lokale en kleinschalige bedrijven, wenst voorliggend planningsinitiatief hieraan tegemoet te komen. De invulling met bijkomende ruimte voor wonen is niet gewenst, gelet op de relatief afgelegen ligging t.o.v. de belangrijke knooppunten en voorzieningen van de stad. Het stedelijk beleid van Izegem bestaat erin om in te zetten op een versterking van het stadscentrum en de dorpskernen. Bovendien is het voorzien van een landelijke verkaveling met alleenstaande woningen geen gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een tijdsgeest waarin volop wordt ingezet op verdichten binnen de bestaande kernen. Daarnaast is er binnen de stad Izegem geen actuele aantoonbare nood aan bijkomend wonen aanwezig.

Het realiseren van een bijkomend woonaanbod, zoals de bestemming aangeeft, is dus niet gewenst op deze plaats. Er dreigt leegstand en verkrotting voor de bestaande bedrijfsgebouwen.

6.4.3 Mogelijke alternatieven

6.4.3.1 Locatie-alternatieven

Voorliggend RUP is sterk locatiegericht. Het betreft de herbestemming van een bedrijvensite na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten (slachthuiscomplex). In RUP 'Kasteelwijk' heeft de site een nabestemming wonen gekregen. Gelet op die nabestemming is het niet mogelijk deze site te ontwikkelen voor meerdere kleinschalige en lokale bedrijven. Hier is immers een aantoonbare nood en vraag naar binnen de stad Izegem.

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

6.4.3.2 Inrichtingsalternatieven

Een startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie op het plangebied en het vooropgestelde programma. De eerste voorgestelde herbestemmingsmogelijkheden voor het plangebied werden hierboven besproken.

De startnota laat bewust nog enkele ruimtelijke opties open en maakt nog geen gedetailleerde keuzes inzake de exacte inrichting, inplanting, dichtheid, bouwhoogte, enz. Na de startfase wordt dit in een verdere fase van het RUP wel in meer detail vastgelegd. In het kader van het voorontwerp RUP zal nog een ontwerpend onderzoek gebeuren voor de inrichting van de site.

7. SCREENING MILIEUEFFECTEN

7.1 INLEIDING

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

7.2 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.

7.3 BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.3.1 Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten van voorliggend plan gebeurt per (deel)discipline; deze worden onder het volgende punt weergegeven. Er wordt zowel tegenover de feitelijke referentietoestand (actuele situatie ter plaatse) en 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 scopingsnota wordt de gewenste invulling en de afbakening van het gebied in hoge mate duidelijk. Op basis van die informatie is een inschatting van de mogelijke planeffecten uitgewerkt.

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

7.3.2 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.

7.3.3 Disciplines bodem en water

7.3.3.1 Feitelijke 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.

7.3.3.2 Juridisch planologische toestand

De juridisch planologische toestand betekent dat het plangebied, met uitzondering van het zuidoostelijk deel, ingevuld zal zijn als 'zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving'. Het huidige slachthuiscomplex is desgevallend ingevuld met een nieuwe landelijke verkaveling, conform de geldende bestemming.

De bodem zal, net als in de feitelijke toestand, sterk antropogeen aangetast zijn door de afbraak van de slachthuissite en de bouw van de wegenis en woningen. Naar schatting zal in de landelijke verkaveling ca. 40% van de bodem verhard zijn. Dit komt neer op ca. 9440 m². Dit is significant minder dan in de feitelijke situatie, waar ca. 18.250 m² verhard is.

Conform de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater zal elke woning individueel moeten voldoen aan de opgelegde normen. Dit komt neer op het maximaal hergebruik van hemelwater (hemelwaterput) en het plaatsen van een infiltratievoorziening. Ook het hemelwater van de aangelegde wegenis, zal opgevangen worden in een aangelegde waterbuffer. Er zal een minimale hoeveelheid hemelwater afgevoerd worden vanuit de verkaveling. Er zal wel een bijkomende hoeveelheid afvalwater zijn van de gerealiseerde woningen.

7.3.3.3 Effectbespreking

7.3.3.3.1 T.o.v. de feitelijke referentiesituatie

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.

7.3.3.3.2 T.o.v. de juridisch planologische situatie

Bodem en water

Het plan voorziet de mogelijkheid tot aanleg van een bedrijfsterrein en de bouw van een woning. Er worden beperkte tot geen reliëfwijzigingen verwacht. De realisatie van een landelijke verkaveling heeft er reeds voor gezorgd dat een significant van het plangebied (40%) is ingenomen door verharding of bebouwing. De onderliggende bodem is bij de aanleg van de wegenis, woningen en tuinen al sterk antropogeen verstoord. De realisatie van het planvoornemen heeft geen bijkomende negatieve impact op de reeds sterk verstoorde bodem. Het is niet de opzet van het RUP om bijkomende onbebouwde ruimte aan te snijden. Er wordt gefocust op een hoog ruimtelijke rendement en het planvoornemen zet maximaal in op een kwalitatieve en voldoende brede groenbuffering. De aandeel van verharding ten opzichte van de juridisch planologische toestand zal naar verwachting toenemen door de realisatie van het planvoornemen. Dit zal geen significant negatief effect hebben op de bodem.

Gelet op de geldende regelgeving (gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater) wordt ook het bedrijventerrein onderworpen aan het voorzien van voldoende hergebruik, buffering en infiltratie van het hemelwater. Er zal bij de realisatie van bedrijvigheid geen huishoudelijke afvalwater geproduceerd worden. Er is wel een hoeveelheid bedrijfsafvalwater dat aanwezig zal zijn. Door de aard en schaal van de bedrijvigheid wordt dit ingeschat op een beperkte hoeveelheid. Dit zal niet significant meer zijn dan de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater uit de juridisch planologische situatie. Dit zal geen significant negatief effect teweegbrengen.

Gelet op de aard van de functies (kleinschalige bedrijvigheid) en de toepasselijke milieuregelgeving is de kans op 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.

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.

7.3.3.4 Conclusie

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

7.3.4 Discipline biodiversiteit

7.3.4.1 Feitelijke 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.

7.3.4.2 Juridisch planologische toestand

De juridisch planologische toestand betekent dat het plangebied, met uitzondering van het zuidoostelijk deel, ingevuld zal zijn als 'zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving'. Het huidige slachthuiscomplex is desgevallend ingevuld met een nieuwe landelijke verkaveling, conform de geldende bestemming.

Het plangebied zal naar verwachting ca. 40% verhard zijn. De onverharde zones zullen hoofzakelijk ingevuld worden door private tuinen. De hoofdvegetatie is daar vaak een monocultuur aan gras. De biologische waarde van deze individuele tuinpercelen is laag.

7.3.4.3 Effectbespreking

7.3.4.3.1 T.o.v. de feitelijke referentiesituatie

Er zijn in de feitelijke referentiesituatie geen kwetsbare biodiversiteitselementen in of in de nabijheid van het plangebied. Er worden geen activiteiten gepland die aanzienlijke effecten kunnen hebben op natuurwaarden op grotere afstand. Het plan voorziet in een bevestiging en verdere opwaardering van de enige relevante groenzone (boomgaard) in het gebied. Hierdoor wordt ten opzichte van de feitelijke referentie situatie een beperkt positief verwacht.

7.3.4.3.2 T.o.v. de juridisch planologische toestand

Ten opzichte van de invulling van de juridisch planologische toestand (verkaveling) zal de ontwikkeling als KMO-zone mogelijk zelfs enkele ecologisch voordelen bieden. De aaneengesloten en ruime groenzones werken beter als habitat en corridor dan particuliere tuintjes. Er wordt geen significant negatief effect verwacht ten opzichte van de juridisch planologische situatie.

7.3.4.4 Conclusie

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

7.3.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

7.3.5.1 Feitelijke 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.

7.3.5.2 Juridisch planologische toestand

De juridisch planologische toestand betekent dat het plangebied, met uitzondering van het zuidoostelijk deel, ingevuld zal zijn als 'zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving'. Het huidige slachthuiscomplex is desgevallend ingevuld met een nieuwe landelijke verkaveling, conform de geldende bestemming.

In de juridisch planologische toestand, net als in de feitelijke referentiesituatie, is er geen erfgoedwaarde aanwezig in of in de buurt van het plangebied.

7.3.5.3 Effectbespreking

7.3.5.3.1 T.o.v. de feitelijke referentiesituatie

Er zijn geen kwetsbare waardevolle erfgoedelementen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Impact op het landschap of bouwkundige elementen wordt niet verwacht, gelet op het ontbreken van waardevolle erfgoed elementen ter hoogte 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

7.3.5.3.2 T.o.v. de juridisch planologische toestand

Ten opzichte van de invulling van de juridisch planologische toestand (verkaveling) zal de ontwikkeling als KMO-zone ook geen impact hebben op de omliggende erfgoedwaarden.

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

7.3.5.4 Conclusie

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

7.3.6 Discipline mens - mobiliteit

7.3.6.1 Feitelijke 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)

<u>Bereikbaarheid voor fietsers:</u>

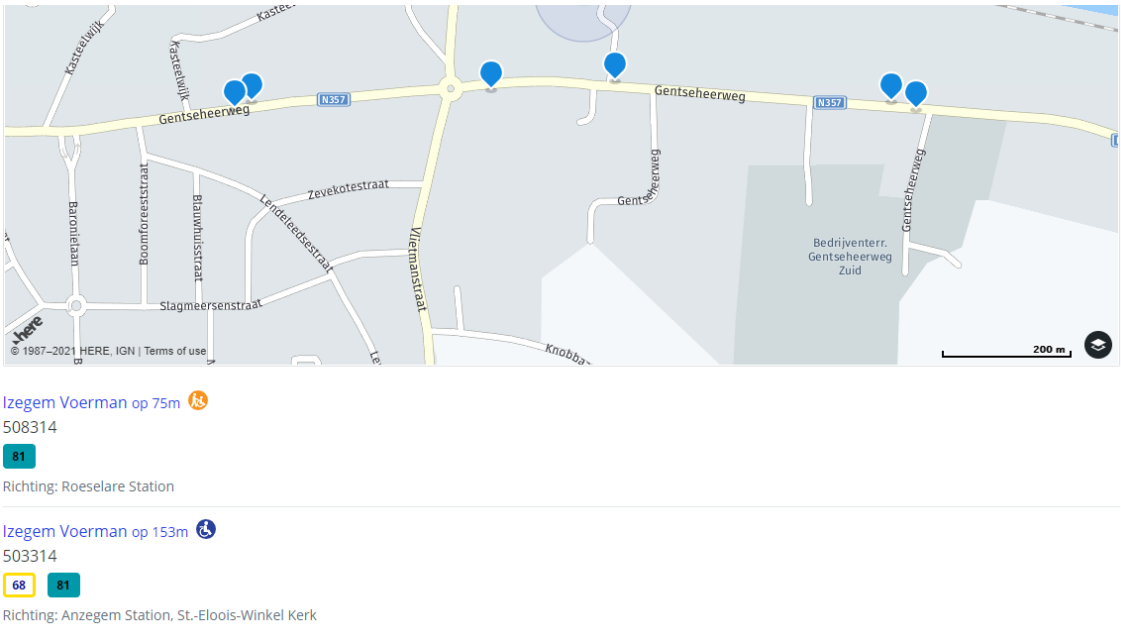
Het plangebied sluit aan op de kern van Izegem. De Volledige kern van Izegem alsook die van Ingelmunster liggen op fietsafstand ten opzichte van het plangebied. De Gentsestraat wordt aangeduid als een bovenlokale fietsroute maar gaat daarna over in de Gentseheerweg die gelijk staat aan een lokale fietsroute. 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)

<u>Bereikbaarheid met openbaar vervoer:</u>

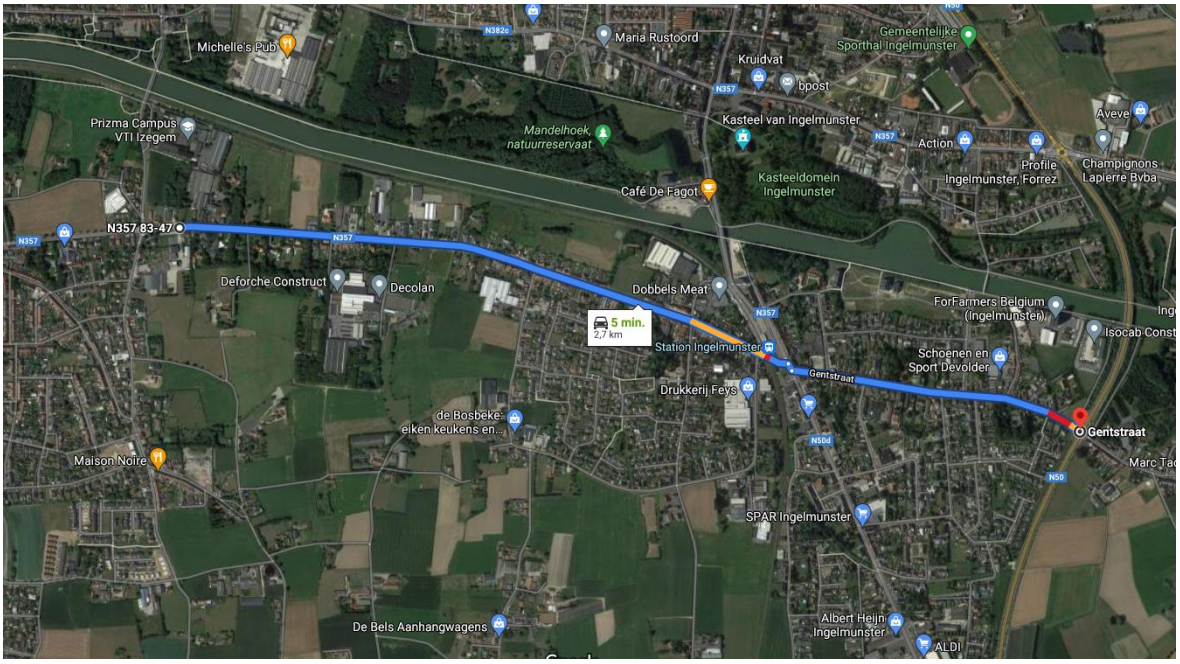
De dichtste halte betreft 'Izegem Voerman' (503314) die zich centraal ten noorden van het plangebied situeert. Deze halte ligt zowel op wandelafstand ten opzichte van de voormalige hoofdingang van het plangebied alsook de ontsluitingsmogelijkheid langsheen de Vlietmanstraat, ca. 175m. Bovenstaande halte wordt bediend door de lijn 81 (Roeslare – Izegem – Ingelmunster – Waregem - Anzegem)en het belbusgebied 68 (Izegem – Ingelmunster – Lendelede – Kuurne). Vanaf de invoering van het decreet basisbereikbaarheid krijgt lijn 11 (huidige lijn 81) een gecadanceerd aanbod van 1 doorkomst per uur, zowel op weekdagen als op zaterdag. Op zondag zal een frequentie gelden van 1 doorkomst per 2 uur.

Verder is het verleggen van de huidige bushalte aan het rondpunt naar de Italianenlaan ter hoogte van het VTI zelf ook als actie opgenomen met De Lijn. Hiermee verdwijnt heel wat passage van voetgangers uit de omgeving van het plangebied en wordt de school op een snellere en veiligere manier bereikt met het openbaar vervoer.



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

Door Izegem lopen in oost-west richting 3 parallelle gewestwegen, namelijk N382c, N357 en N36. Het onderliggende wegennet is grotendeel gericht op deze gewestwegen. Het plangebied is gelegen langs één van de bovengenoemde gewestwegen, namelijk de Gentseheerweg (N357). In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, alsook het mobiliteitsplan is de Gentseheerweg ter hoogte van het plangebied aangeduid als een lokale weg type I. Richting het centrum van Izegem (westen) gaat deze over naar een lokale weg type II, waardoor een ontsluiting van de site in die richting niet aangewezen is. Voor het voorliggende plangebied ligt de beste ontsluiting op het bovenlokaal wegennetwerk richting het oosten, waar de N357 aansluit op de Ringlaan (N50).

7.3.6.2 Juridisch planologische toestand

De juridisch planologische toestand betekent dat het plangebied, met uitzondering van het zuidoostelijk deel, dient ingevuld te worden als 'zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving'. In het stedelijk gebied dient er bij een woonontwikkeling rekening gehouden te worden met 25 woningen/ha. Op het slachthuiscomplex kunnen met bovengenoemde dichtheid ca. 45 woningen gerealiseerd worden.

Onderstaande tabel geeft de nodige parameters weer:

Parameter	Waarde
Gemiddelde gezinsgrootte West-Vlaanderen	2,34
Woninggerelateerde verplaatsingen per persoon per wooneenheid voor randgemeenten van een regionaalstedelijk gebied.	2,34
Model split in randgemeenten van een regionaal stedelijk gebied (autobestuurder)	48,9%
Totaal aantal verplaatsingen	Ca. 120 verplaatsingen of 240 vervoersbewegingen per dag

In voorliggend plangebied betekent dit ca. 105 inwoners. Rekening houdend met het verplaatsingsgedrag en de modal split resulteert dit in 120 autobestuurders, wat gelijk staat aan **240 vervoersbewegingen** die zich doorheen de dag verspreiden. Er zal zich een grotere concentratie manifesteren tijdens de ochtendspits en de avondspits.

7.3.6.3 Effectbespreking

7.3.6.3.1 T.o.v. de feitelijke referentiesituatie

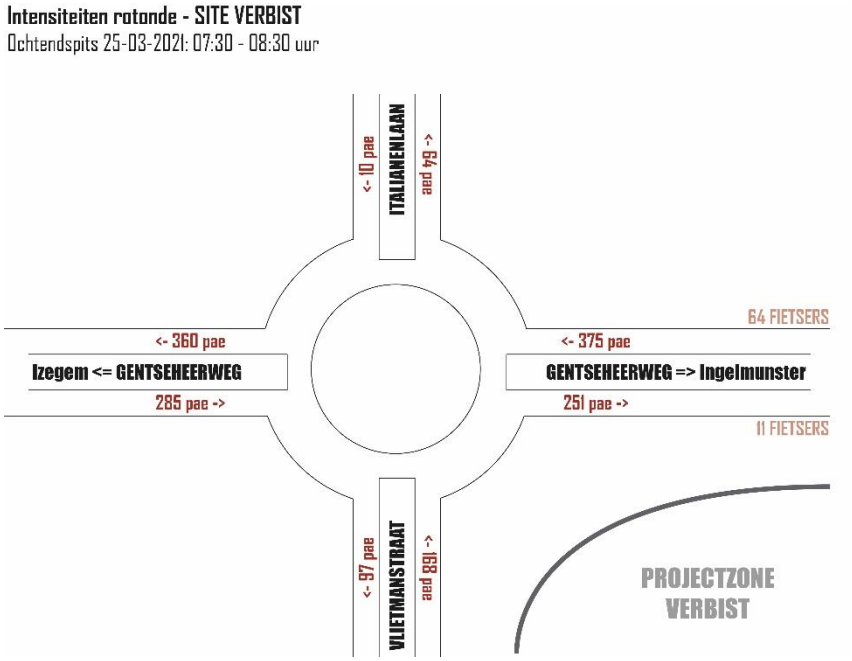
Verkeersgeneratie

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

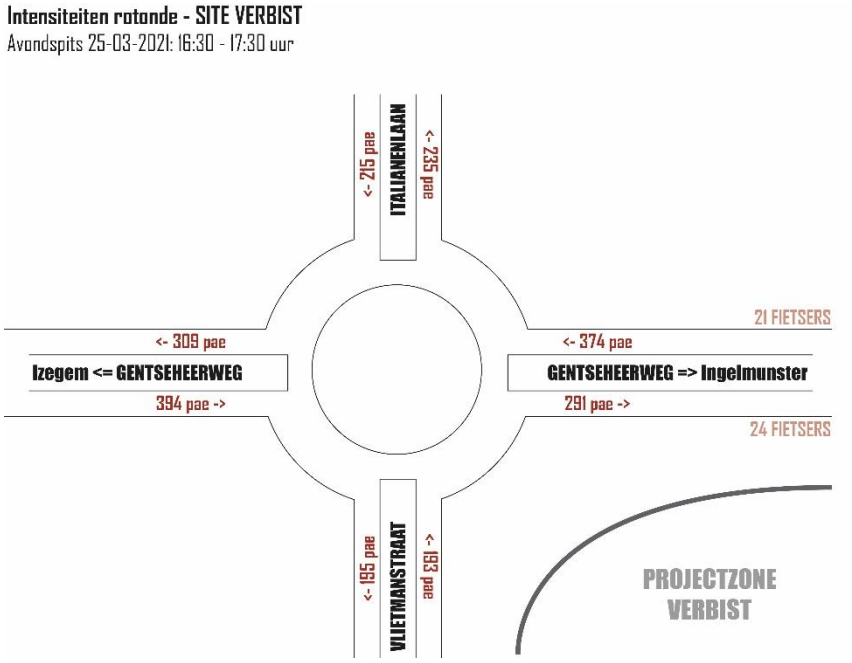
Huidige situatie:

Binnen de contour van het plangebied was voordien maar één bedrijf gelokaliseerd, zijnde slachthuis Verbist. Op heden is de bedrijfsvoering al enige tijd stopgezet en zijn enkel nog de bureauruimtes in gebruik. Op 25 maart 2021 werd een verkeerstelling uitgevoerd tijdens de ochtend- en avondspits ter hoogte van het rondpunt Gentseheerweg, Vlietmanstraat, Italianenlaan.

Op de cijfers is ook een correctie toegepast om rekening te houden met de impact van de maatregelen van coronacrisis op het wegverkeer. Deze correctiefactor is gebaseerd op het gemeten verkeer op de Vlaamse snelwegen in vergelijking met het verkeer uit pre-corona jaren. Voor de periode van de telling (week 12) dient een correctiefactor van 21,8% toegepast te worden op het autoverkeer. Deze correctiefactor is verwerkt in onderstaande resultaten. De cijfers moeten hoofdzakelijk een het globale beeld van de bestaande gemiddelde verkeersdrukte langs het plangebied ondersteunen.



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

Toekomstige situatie n.a.v. planvoornemen voorliggend RUP Verbist:

- 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 met een oppervlakte van 0,33 ha kan gerekend worden op 99 bezoekers en werknemers per 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.
- Het aantal leveringen en dus het aandeel zwaar verkeer worden ook berekend op basis van het richtlijnenboek. Globaal kan gerekend worden dat het aantal vrachtvoertuigen (bestelwagens tot trekker-opleggers) ca. 25% van het aantal autovoertuigen zal bedragen. Rekening houdend met bovengenoemde cijfers (51 wagens voor de bedrijvenzone en 55 wagens voor de bedrijven met kantoor/toonzaalfunctie) worden ca. 27 leveringen per dag verwacht. Dit staat gelijk met 54 vervoersbewegingen verspreid over de volledige werkdag. Gelet op de aard van de gewenste bedrijvigheid wordt de meerderheid van deze leveringen verwacht met het type bestelwagen.
- Voor de functie wonen kan er uitgegaan worden van maximaal 3 woonentiteiten, gebaseerd op de korrelgrootte van de woningen langsheen de Vlietmanstraat. Qua verkeersbewegingen kan er dus gesteld worden dat dit overeenstemt met maximaal 8 vervoersbewegingen per dag.

Toekomstige situatie n.a.v. planvoornemen RUP Gentseheerweg:

Samenvattend kan het gesteld worden dat er met het RUP Gentseheerweg in de worstcase scenario ongeveer 60 bijkomende bedrijfsgerelateerde verplaatsingen en 4 bijkomende woninggerelateerde verplaatsingen te verwachten zijn in vergelijking met de voormalige situatie (activiteiten Talo en Vangroenweghe in rekening gebracht).

Effectenbespreking

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 vervoersbewegingen zal stijgen met ca. 275 die zich verspreid doorheen de dag zullen verplaatsen. Rekening houdend 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. 23 à 28 bijkomende vervoersbewegingen per uur.

Indien de cumulatieve effecten van het nabijgelegen RUP Gentseheerweg worden meegenomen dan zal het aantal vervoersbewegingen stijgen met ca. 335 die zich verspreid doorheen de dag zullen verplaatsen. Er kan dus bij een ontwikkeling van beide sites vanuit gegaan worden dat er ca. 28 à 35 bijkomende vervoersbewegingen per uur zullen zijn.

Het plangebied is zo voorzien dat de bedrijvigheid via 1 hoofdontsluiting de Gentseheerweg zal kunnen bereiken en niet ontsloten zal 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 wegcapaciteit die op 1200 PAE/uur/richting wordt geschat. Deze intensiteiten worden in het kader van de leefbaarheid nog verlaagd en de maximale capaciteit wordt bijgevolg vastgelegd op 650 PAE/uur/richting.

Uitgaande van de voorgaande informatie kan er gesteld worden dat de feitelijke toestand ca. 375 PAE/uur/richting bedraagt op een spitsmoment. Dit betekent dat er nog bijkomend verkeer kan gegenereerd worden zonder de leefbaarheid van de omgeving aan te tasten.

De ingeschatte bijkomende vervoersbewegingen, gebaseerd op de gewenste toestand, bedragen 275 vervoersbewegingen per dag of ca. 28 vervoersbewegingen per uur. Gelet op het cumulatieve effect van het nabijgelegen RUP Gentseheerweg loopt dit op tot 335 vervoersbewegingen per dag of ca. 35 vervoersbewegingen per uur. Samengeteld met de intensiteit van de bestaande toestand en uitgaande van een uitzonderlijk scenario dat alle voertuigen in 1 richting rijden, komt het aantal vervoersbewegingen ter hoogte van het plangebied op 410 PAE/uur/richting te liggen. Dit betekent dat de leefbaarheid van de omgeving niet wordt aangetast ten gevolge van de verkeersgeneratie van het voorliggende planningsinitiatief.

7.3.6.3.2 T.o.v. de juridisch planologische situatie

Het creëren van verschillende kleinschalige en lokale bedrijven zal slechts een beperkte wijziging met zich mee brengen ten opzichte van de juridisch planologische situatie met de realisatie van ca. 45 woningen. Het ingeschatte aantal gegenereerde vervoersbewegingen per dag van het voorliggende planningsinitiatief is 275, terwijl voor in de juridisch planologische situatie 240 vervoersbewegingen worden ingeschat.

7.3.6.4 Conclusie

Er worden geen significante negatieve effecten verwacht betreffende de discipline mens - mobiliteit. De capaciteit van de weg is voldoende groot om de bijkomende vervoersbewegingen te dragen zonder extra hinder te veroorzaken. Ook de leefbaarheidsdrempel wordt niet overschreden.

7.3.7 Discipline mens - ruimtelijke aspecten

7.3.7.1 Feitelijke 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.

7.3.7.2 Juridisch planologische toestand

Het plangebied wordt, uitgezonderd het zuidoostelijke deel van het plangebied, geordend door het RUP Kasteelwijk (d.d. 2 april 2007). Deze voorziet in het plangebied een zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving. Dit betekent in de juridisch planologische toestand dat de huidige bedrijfsgebouwen zullen gesloopt zijn. Op die locatie zal dan een woonontwikkeling gerealiseerd zijn.

De toestand van het zuidoostelijke deel blijft ongewijzigd. De bestemming blijft herbevestigd agrarisch gebied.

7.3.7.3 Effectbespreking

7.3.7.3.1 T.o.v. de feitelijke referentiesituatie

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.

7.3.7.3.2 T.o.v. de juridisch planologische situatie

Planologisch is het plangebied sinds het stopzetten van het slachthuis gelegen binnen de bestemming 'open bebouwing in een landelijke omgeving' (eengezinswoningen in open bebouwing). Hoewel hiervoor interesse bestaat bij ontwikkelaars, is dergelijke verkaveling op deze locatie door het stadsbestuur niet gewenst. Dit zou ingaan tegen het stedelijk beleid dat Izegem voert, waarbij wordt ingezet op versterking van het stadscentrum en de dorpskernen. Deze site behoort daar niet toe en ligt relatief afgelegen t.o.v. de belangrijke knooppunten en voorzieningen van de stad.

7.3.7.3.3 Motivatie inname herbevestigd agrarisch gebied

Vermits het zuidoostelijke deel van het plangebied tot een herbevestigd agrarisch gebied behoort, dienen de richtlijnen uit de ministeriële omzendbrief RO/2010/01 toegepast te worden. Deze omzendbrief laat binnen het HAG wel nog een bepaalde beleidsmarge om ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken.

Als algemeen uitgangspunt geldt hierbij dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een HAG te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologische evenwicht te herstellen.

Planningsinitiatieven dienen steeds getoetst te worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor het HAG op Vlaams niveau en een verantwoording of motivering moet een wezenlijk deel uitmaken van (de toelichting van) het ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze verantwoording behandelt een onderzoek naar alternatieve locaties, onderzoek naar de impact op ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en het onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouwelementen.

Voor (herzieningen van) gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (die reeds lopend waren vóór de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van het agrarisch gebied) zal in alle

redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur.

Conform de omzendbrief RO/2010/01 is een degelijk onderbouwde verantwoording steeds noodzakelijk en moeten volgenden elementen minstens aan bod komen:

- Onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten het HAG niet weerhouden worden.
  Gelet op ingesloten ligging van het plangebied, de reeds aanwezige waardevolle inrichting van het terrein en de bestaande ruimtelijke integratie van de boomgaard met de aanliggende slachthuissite, is er geen alternatieve locatie voor handen.
- Onderzoek naar de impact op de ruimte-functionele samenhang van de agrarische structuur:
  De voorgestelde locatie betekent in strikte zin een inname van herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied is echter al jaren in eigendom van het voormalige slachthuis en vormt hiermee ook een geheel. Ten opzichte van het achterliggend en duidelijk samenhangende agrarisch gebied is er op heden reeds een onmiskenbare afscheiding d.m.v. bomenrijen en afsluiting aanwezig. Bovendien zorgt het planvoornemen voor de zone van de boomgaard, namelijk voor het behoud ervan. Dit zal noch een visuele noch een gebruiksverandering met zich meebrengen.
  Gelet op de feitelijke afscheiding van het omliggende samenhangende landbouwgebied en gelet op het gewenste behoud van de boomgaard en het omliggende extensieve gra(a)sland, kan gesteld worden dat de ruimte-functionele samenhang van de agrarische structuur niet wordt aangetast.
- Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw:
  - Compensatie ingebruikname HAG
    In het RUP Groen en Recreatie Kachtem d.d. 26 juni 2018 is een netto overschot van ca. 19.759 m² bouwvrij agrarisch gebied bestemd. In voorliggend planningsinitiatief wordt ca. 3.100 m² HAG ingenomen, waarvan het feitelijke landbouwgebruik nog mogelijk blijft. Er is in die zin voldoende beschikbaar budget voor de compensatie van deze beperkte inname (in strikte zin) van HAG.

7.3.7.4 Conclusie

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

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

7.3.8.1 Feitelijke 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.

7.3.8.2 Juridisch planologische situatie

De juridisch planologische toestand betekent dat het plangebied, met uitzondering van het zuidoostelijk deel, ingevuld zal zijn als 'zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving'. Het huidige slachthuiscomplex is desgevallend ingevuld met een nieuwe landelijke verkaveling, conform de geldende bestemming.

Op de site kunnen, rekening houdend met een dichtheid van 25 woningen/ha, ca. 45 woningen aanwezig zijn. Deze gaan ook gepaard met een zekere verkeersgeneratie. Er is ook de blijvende impact op het plangebied van de nabijgelegen gewestweg (Gentseheerweg). De woonontwikkeling zelf heeft een beperkte impact op de geluidsbelasting en luchtkwaliteit van het plangebied. Gelet op het gebruik van geconcentreerde ledverlichting als wegverlichting, zal ook de lichtpolutie ten gevolge van de woonontwikkeling beperkt blijven.

7.3.8.3 Effectbespreking

7.3.8.3.1 T.o.v. de feitelijke referentiesituatie

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.

7.3.8.3.2 T.o.v. de juridisch planologische situatie

Lucht, geluid en licht

De luchtkwaliteit kan als een gemiddelde beschouwd worden binnen Vlaanderen en stelt geen restricties aan bepaalde activiteiten. Het planvoornemen is niet van die aard dat de activiteiten de luchtkwaliteit in de omgeving aanzienlijk negatief zullen beïnvloeden ten opzichte van de juridisch planologische toestand.

De realisatie van zone voor kleinschalige bedrijvigheid heeft potentieel een grotere kans op geluidshinder dan een woonontwikkeling. Gelet op de aard van de gewenste bedrijven, de bestaande geluidsbelasting van de omgeving (gewestweg) en het realiseren van een kwalitatieve en robuuste groenbuffer, zal geen abnormale geluidshinder plaatsvinden naar de omgeving van het plangebied.

Algemeen kent de omgeving van het plangebied reeds een sterke lichtvervuiling. De gewenste functies kleinschalige bedrijvigheid en kantoor/toonzaal zal slechts een minimaal aantal bijkomende lichtbronnen met zich meebrengen. Gepaard met de gewenste bedrijvigheid in het plangebied zal er geen nachtactiviteit in de bedrijvenzone plaatsvinden. Er wordt geen significant negatief effect verwacht op de omgeving ten opzichte van de juridisch planologische toestand.

7.3.8.4 Conclusie

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

7.3.9 Discipline mens - veiligheid

7.3.9.1 Feitelijke 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.

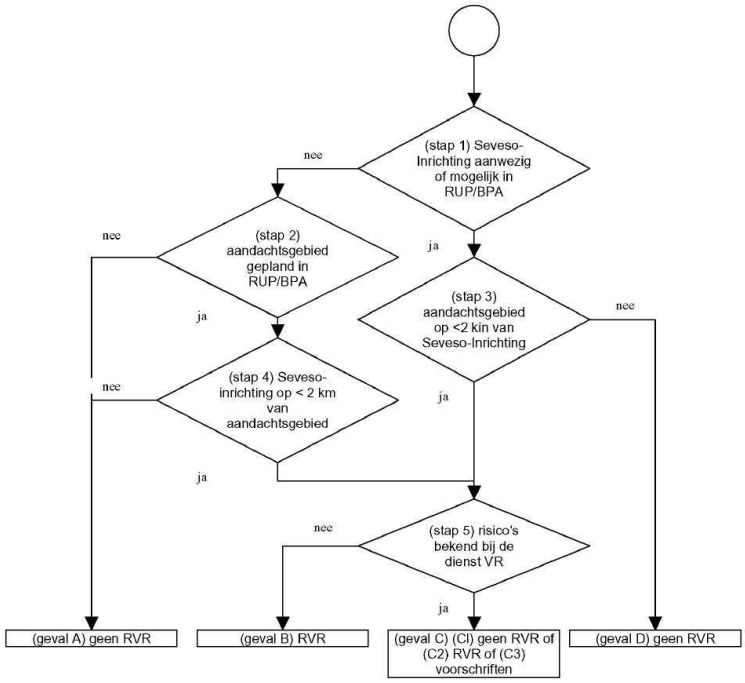
7.3.9.2 Juridisch planologische situatie

De juridisch planologische toestand betekent dat het plangebied, met uitzondering van het zuidoostelijk deel, dient ingevuld te worden als 'zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving'. Dit heeft geen impact op de discipline veiligheid, gelet op het ontbreken van SEVESO-inrichtingen in de buurt van het plangebied.

7.3.9.3 Effectbespreking

7.3.9.3.1 T.o.v. feitelijke referentiesituatie en de juridisch planologische situatie

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

7.3.9.4 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.

7.3.10 Discipline klimaat

7.3.10.1 Feitelijke 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.

Het plangebied is in de feitelijke situatie voor meer dan 75% verhard en heeft slechts één relevante groenzone. De bestaande bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn verouderd en weinig tot niet geïsoleerd. De hemelwaterafvoer van de gebouwen en verharding is niet aangesloten op een waterbuffer of infiltratievoorziening. De site is met andere woorden niet aangepast aan de toekomstige klimaatuitdagingen en -vraagstukken.

7.3.10.2 Juridisch planologische toestand

De juridisch planologische toestand betekent dat het plangebied, met uitzondering van het zuidoostelijk deel, ingevuld zal zijn als 'zone voor open bebouwing in een landelijke omgeving'. Het huidige slachthuiscomplex is desgevallend ingevuld met een nieuwe landelijke verkaveling, conform de geldende bestemming.

Naar schatting zal in de landelijke verkaveling ca. 40% van de bodem verhard zijn. Alle bebouwing en verharding in de recente verkaveling zal aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moeten voldoen. Hierbij wordt ingezet op het maximale hergebruik, buffering en infiltratie van hemelwater. De gebouwen zelf zullen energiezuinig gebouwd worden met aandacht voor o.a. isolatie en hernieuwbare energie.

7.3.10.3 Effectbespreking

7.3.10.3.1 T.o.v. de feitelijke referentiesituatie

Het plangebied lig 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 planvoornemen voorziet een lagere verhardingsgraad ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie. De bestaande groenzones worden behouden en uitgebreid. De groenzones worden robuust en voldoende breed voorzien. Er komt ook ruimte om de natuurlijke infiltratie van hemelwater te voorzien.

De nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen zullen moeten voldoen aan alle geldende regels omtrent hergebruik, buffering en infiltratie van hemelwater, alsook het energiezuinig bouwen. Ook aan de aanleg en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen zal nodig aandacht besteed worden. Het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen zal afnemen bij de realisatie van kleinschalige bedrijvigheid in vergelijking met de uitbating van slachthuiscomplex.

Algemeen hebben de planingrepen een positief effect op de discipline klimaat ten opzichte van de feitelijke referentietoestand.

7.3.10.3.2 T.o.v. de juridisch planologische toestand

Ten opzichte van de invulling van de juridisch planologische toestand (verkaveling) zal de ontwikkeling als KMO-zone mogelijk zelfs enkele ecologisch voordelen bieden. De aaneengesloten en ruime groenzones werken beter als habitat en corridor dan particuliere tuintjes. Er wordt geen significant negatief effect verwacht ten opzichte van de juridisch planologische situatie.

Het planvoornemen voorziet een hogere verhardingsgraad ten opzichte van de juridisch planologische toestand. Dit wordt enerzijds gedeeltelijk gecompenseerd door het versterken en uitbreiden van de bestaande groenzone(s). Anderzijds zal, net als in de juridisch planologische toestand, elke verharding en gebouw getoetst moeten worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Gelet op bovenstaande maatregelen is de er slechts een beperkt (niet significante) negatieve impact te verwachten.

Ook aan de aanleg en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen zal bij de realisatie van zone voor kleinschalige bedrijvigheid de nodig aandacht besteed worden. Gelet op de aard van de gewenste bedrijvigheid zal het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen beperkt toenemen ten opzichte van de juridisch planologische toestand. Niet tegenstaande zullen de bedrijven binnen het plangebied ook nodige milieuvergunningen (omgevingsvergunning) moeten bekomen, waar ook aandacht wordt besteed aan bv. de uitstoot van broeikasgassen.

Algemeen hebben de planingrepen een neutraal tot beperkt negatief effect op de discipline klimaat ten opzichte van de juridisch planologische toestand.

7.3.10.4 Conclusie

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

7.3.11 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.

7.3.12 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.

8. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

8.1 ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

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

9. 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.

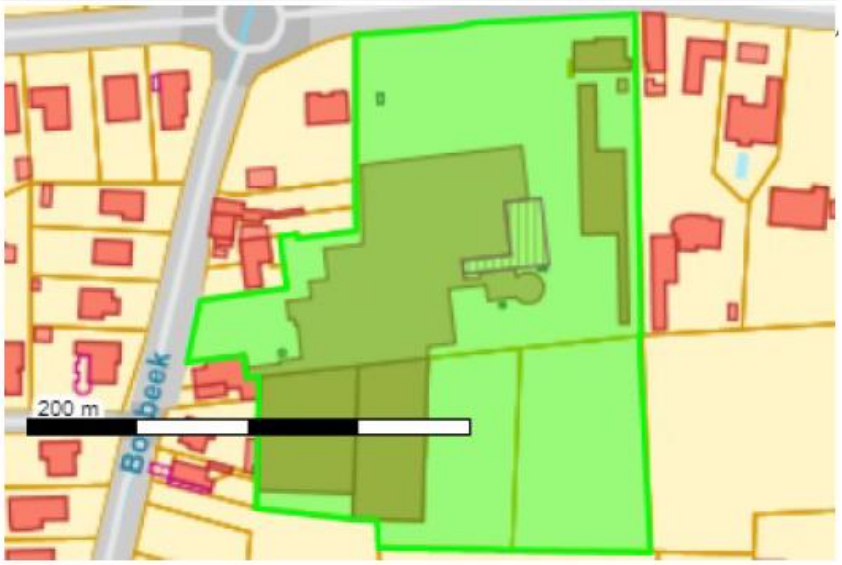
Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

[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).