

GEMEENTE DEERLIJK
RUP DEKNUDT/DECORA



juli 2019, **tweede voorlopige vaststelling**

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Maarten Gheysen

In samenwerking met:

Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Gemeente Deerlijk

De Burgemeester:

Claude Croes

Voorzitter gemeenteraad:

Jo Tijtgat

Algemeen Directeur:

Hans Piepers

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 1/10/2018

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad: 13/12/2018

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
16 januari 2019 t.e.m. 16 maart 2019

Tweede voorlopige vaststelling door de gemeenteraad:

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie
- onderzoek tot MER (MER-screening)
- MER ontheffing
-

Alle onderdelen maken deel uit van de plenaire vergadering.

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

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING.....	TN-5
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	TN-5
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	TN-5
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	TN-7
2.	FEITELIJKE TOESTAND.....	TN-9
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	TN-9
2.2.	KNELPUNTEN EN POTENTIES	TN-17
3.	JURIDISCHE TOESTAND.	TN-19
3.1.	OVERZICHT	TN-19
3.2.	GEWESTPLAN	TN-20
3.3.	BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	TN-21
3.4.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	TN-24
3.5.	MILIEUVERGUNNINGEN	TN-25
3.6.	ONROEREND ERFGOED	TN-26
3.7.	BUURTWEGEN	TN-28
3.8.	VEN-GEBIED, IVON-GEBIED	TN-29
3.9.	VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED	TN-30
4.	PLANNINGSCONTEXT.....	TN-32
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	TN-32
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	TN-32
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	TN-32
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	TN-34
4.5.	MOBILITEITSPLAN	TN-34
4.6.	AANGRENZEND RUP (RUP DEE 5.2 DE GAVERS)	TN-35
5.	PLANNINGSOPTIES.....	TN-37
5.1.	KAMELEON – BEDRIJVGHEID	TN-37
5.2.	ONDERZOEK SILEGHEM EN PARTNERS	TN-39
5.3.	VERVOLGTRAJECT STUDIE SEGMENTATIE VAN WERKLOCATIES	TN-41
6.	TECHNISCHE TOETS.....	TN-47
6.1.	SCREENING PLAN-MER	TN-47
6.2.	WATERTOETS	TN-47
6.3.	TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	TN-48
6.4.	RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	TN-48

ZICHT OP DE DEKNUDT-SITE VANAF DE ROTERIJSTRAAT



ZICHT VANAF DE DEKNUDT-SITE OP DE DE CASSINASTRAAT



ZICHT OP DE STATIONSSTRAAT TER HOOGTE VAN DE OCMW-SITE



ZICHT OP DE HARELBEKESTRAAT EN DE DECORA-SITE



1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Dit RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Deerlijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 18 oktober 2007.

Deknudt Mirrors ontstond in 1971 en ontwerpt, produceert en commercialiseert decoratieve spiegels en bijpassend meubilair. Steeds meer werden de activiteiten in de De Cassinastraat afgebouwd, waardoor grote delen van het bouwblok zijn leeg komen te staan. Een deel van het historisch gegroeide bedrijfsblok werd reeds afgesplitst en werd betrokken door Grafimat. Recent werd dit deel van de site opgekocht door ontwikkelaar ERIBO, die er appartementen wil ontwikkelen.

De gemeente Deerlijk onderzocht, via Kameleon en de Segmentatiestudie, de mogelijkheden van een herbestemming van het bouwblok. In overleg met de eigenaars ontstond een gedragen inrichtingsschets. Deze inrichtingsschets vormt de basis van het RUP.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- de ruimtelijke herontwikkeling van de bestaande bedrijfssite Deknudt
- de functieverbreiding van de bestaande bedrijfssite Deknudt
- het ruimtelijk op elkaar afstemmen van bovenstaande ontwikkelingen
- de reconversie van de bedrijfssite Grafimat naar een woonproject

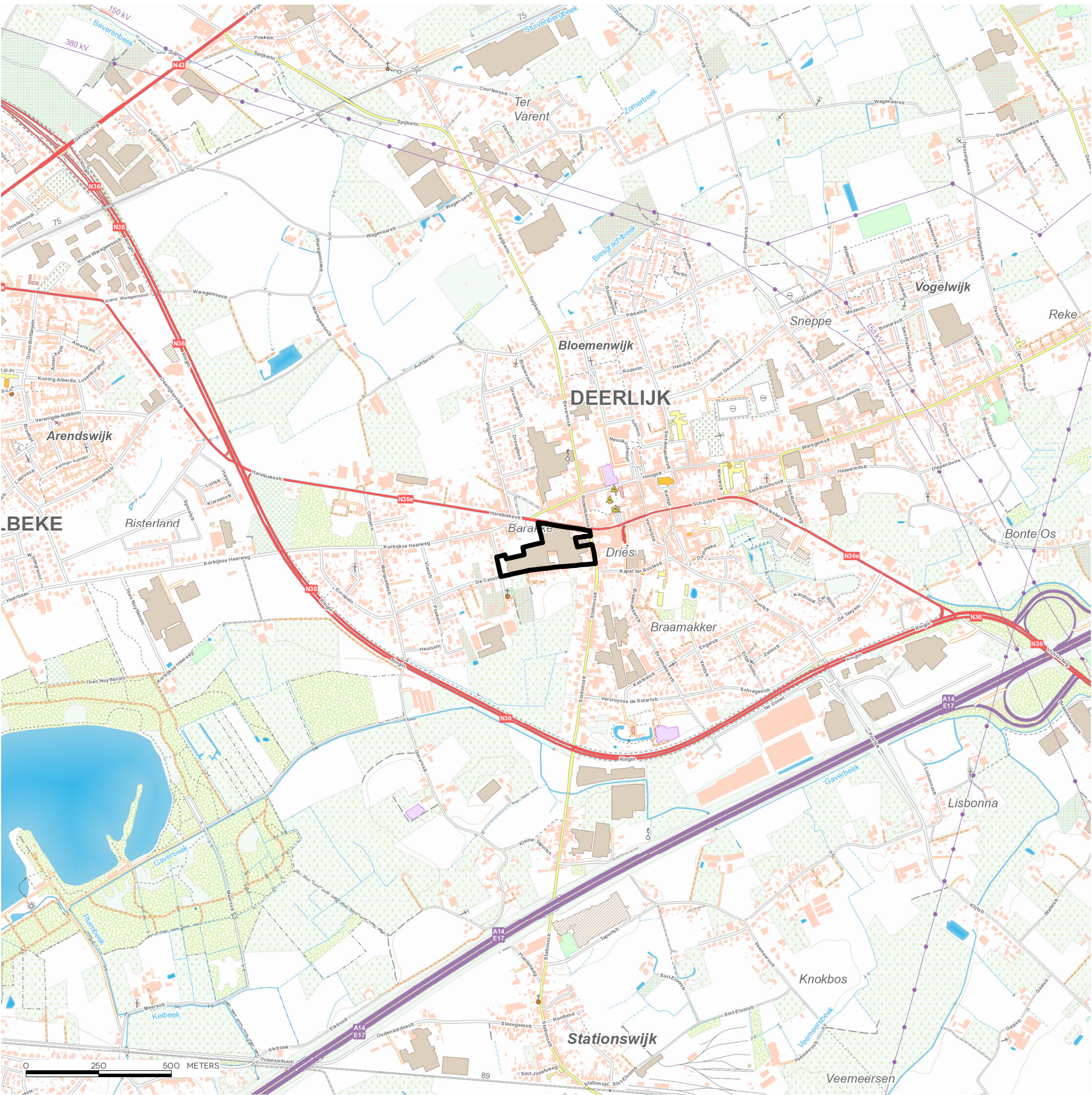
1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

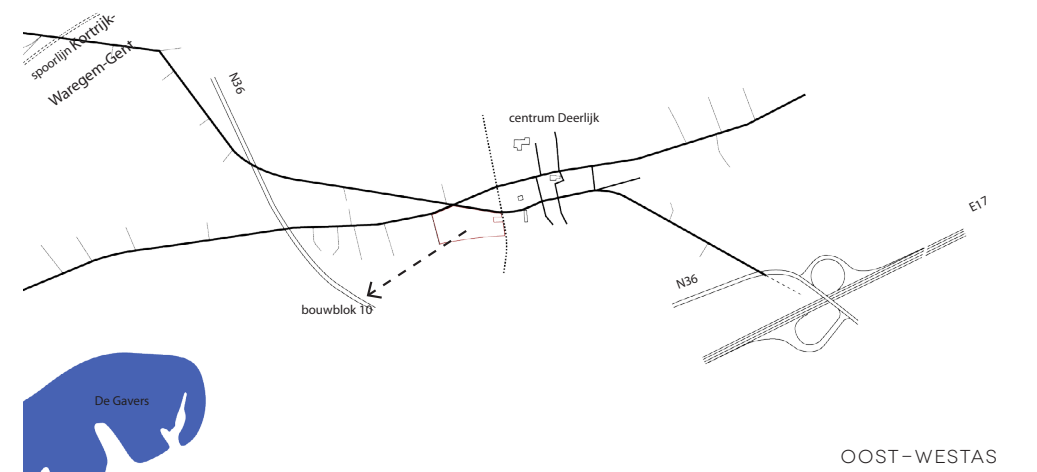
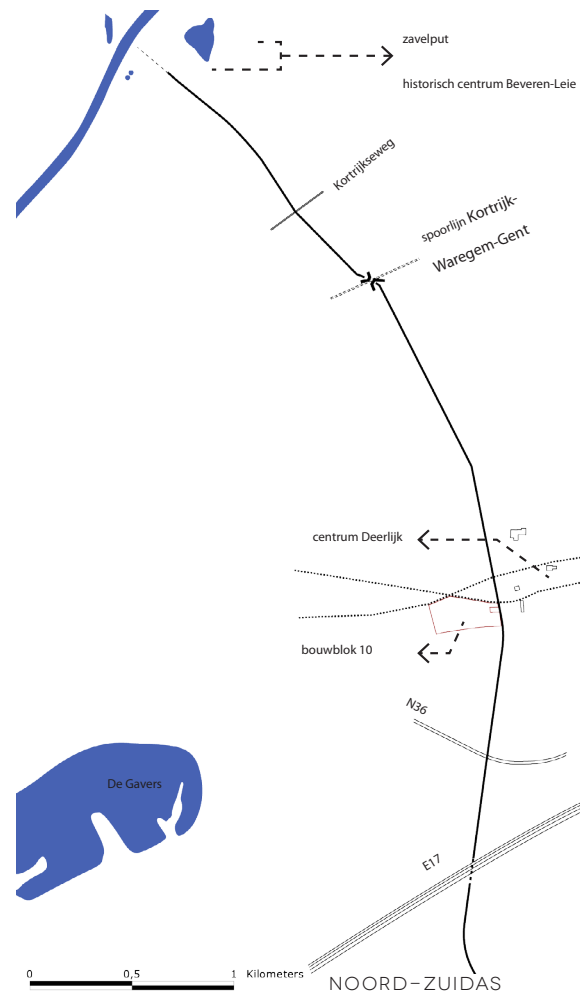
Het plangebied heeft een oppervlakte van 3,04 ha en is gelegen tussen:

- de Harelbekestraat (noorden)
- de Stationsstraat (oosten)
- de De Cassinastraat (zuiden)
- de Roterijstraat (westen)

Het plangebied omvat een deel van het bouwblok omgeven door bovenstaande straten, behalve het plangebied van het RUP DEE 12.1 OCMW (definitief vastgesteld op 08 juli 2015).

Het plangebied bevindt zich het centrum van Deerlijk en in vogelvlucht op 125 meter van het gemeentehuis van Deerlijk.





1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het RUP heeft als doel de bestemming 'milieubelastende industrie' (gewestplan) aan te passen naar de huidige economische noden. Om het RUP niet nodeeloos te bezwaren met andere doelstellingen beperkt de begrenzing van het plangebied zich tot de huidige economische bestemming en valt deze contour niet samen met het bouwblok. Bij de opmaak van het RUP Deknudt-Decora is er geen enkele ontwikkelingsdynamiek noch ontwikkelingsperspectief voor de delen van het bouwblok die buiten de begrenzing van het RUP vallen. Voor een aantal andere doelstellingen (bv de poortfunctie aan de Harelbekestraat) zullen, wanneer de vraag zich stelt, de passende instrumenten worden ontwikkeld.

Plaatselijk worden delen van het woongebied mee in de begrenzing van het RUP opgenomen. Het plangebied heeft volgende contour:

- aan de zuidzijde de De Cassinastraat
- aan de oostzijde de Stationsstraat met uitsluiting van het plangebied/perceel van het RUP 12.1 OCMW
- aan de noordzijde de Harelbekestraat
- aan de noordzijde de perceelgrenzen tussen de aaneengesloten en open bebouwing
- aan de westzijde de Roterijstraat

Het plangebied maakt deel uit van wat in, de neerslag van workshop voor het centrum van Deerlijk 'tussen dorp en stad, een zoektocht naar ruimtelijke structuren' bouwblok 10, wordt genoemd.

Het plangebied bevindt zich in de oksel van twee belangrijke assen:

De noord-zuidas:

De as Stationsstraat-Beverenstraat-Spijkerlaan-Leenakkerstraat-Sint-Jansstraat verbindt het historisch station van Deerlijk in het zuiden (nu schrootverwerking Casier) met het historische centrum van Beveren-Leie in de Leievallei. Vanaf de Leievallei loopt de as via de Sint-Jansstraat over de N43 (de Kortrijkseweg) naar de spoorlijn Kortrijk-Waregem-Gent. De spoorlijn vormt hier een breuk: er is geen overgang voorzien, die ligt meer naar het westen, via de Pontstraat en de Spijkerlaan. Aan de overkant van de spoorweg loopt deze as verder zuidwaarts, ten westen van het centrum van Deerlijk. Ten zuiden van het centrum kruist de Stationsstraat de N36 (kruispunt) en later de E17 (tunnel, geen op- of afritten).

De oost-westas

Het grootste deel van het centrum van Deerlijk zit opgespannen tussen twee kruisende assen:

- De as Deerlijksesteenweg (N36e)-Harelbekestraat-Schoolstraat-Vichsteenweg. Deze as verbindt het centrum van Harelbeke (met een NMBS-station) met de oprit van de E17.
- De as Heerbaan-Kortrijkse Heerweg-Hoogstraat. Deze as verbindt het provinciaal domein "de Gavers" ten zuiden van Harelbeke met het centrum van Waregem.

Deze twee assen vormen een soort strik die kruist in "de Barakke".

De Schoolstraat en de Hoogstraat vormen de twee belangrijkste assen van het centrum van Deerlijk. Het overgrote deel van de lokale voorzieningen (privaat/publiek) bevinden zich op deze as.



Legende

plangebied

eengezinswoningen

winkelruimte/horeca

bedrijvigheid

diensten - kantoren

KMO

appartementsgebouwen zonder extra functies

eengezinswoningen winkel op gelijkvloers

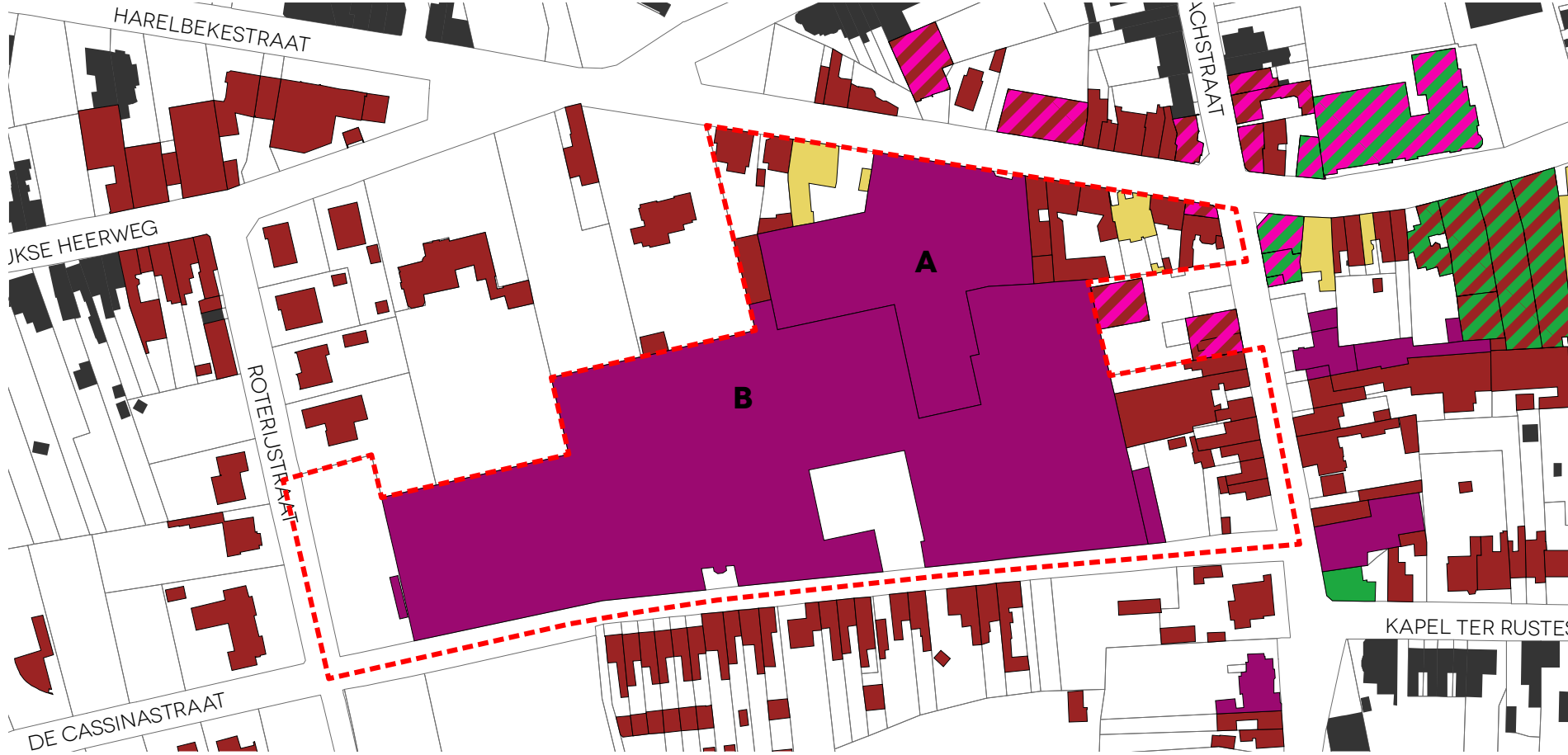
appartementen winkel op gelijkvloers

A

site Decora

B

site Deknudt



1. ROTERIJSTRAAT – GROEN KARAKTER DOOR HAGEN EN VOORTUINEN
2. HARELBEKESTRAAT – GROEN KARAKTER DOOR HAGEN EN VOORTUINEN
3. HARELBEKESTRAAT – OVERGANG NAAR CENTRUMTYPOLOGIE
4. STATIONSSTRAAT – RIJWONINGEN, HIER NOG NIET VERVANGEN DOOR APPARTEMENTEN
5. DE CASSINASTRAAT – DE BEDRIJFSGEVEL VAN DEKNUDT
6. DE CASSINASTRAAT – BAKSTENEN MUUR ALS BUFFERING
7. ROTERIJSTRAAT – TERUGGESPRONGEN BEDRIJFSGEBOUWEN GEVEN RUIMTE AAN DE ROTERIJSTRAAT

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

De oppervlakte van het het plangebied bedraagt 3,04 hectare:

- wonen - 0,61 hectare
- bedrijvigheid - 2,43 hectare

Doorheen de evolutie van het bouwblok zijn verschillende stedelijke situaties ontstaan: Deze worden hieronder beschreven:

1. De vrijstaande villa's langsheen de Kortrijkse Heerweg

Buiten het plangebied maar binnen het bouwblok bevinden zich een aantal vrijstaande woningen met een groene voortuin. De voorbouwlijn van deze woningen valt niet samen met de perceelsgrens. De woningen bevinden zich dieper op het perceel. Door de groene inrichting van de voortuinen heeft het publiek domein (Roterijstraat, Kortrijkse Heerweg) een groen karakter.

Eenmaal in de Harelbekestraat vinden we bebouwing op de perceelsgrens waardoor het groene karakter verdwijnt. De inplanting van het gebouw (al dan niet op de perceelsgrens) bepaalt mee de begrenzing van het plangebied

2. Rijwoningen/appartementen aan de Stationsstraat en Harelbekestraat

Verder langs de Harelbekestraat naar het centrum toe en langsheen de Stationsstraat is een afwisseling van rijhuizen en appartementen ontstaan. De appartementen zijn een recenter verschijnsel en komen in de plaats van de originele rijwoningen. Bij de vervanging worden ook nieuwe programma's toegevoegd, hoofdzakelijk op het gelijkvloers (hoofdzakelijk handel). Op de site van het OCMW is een project voor ouderenwonen voorzien. De woningen vormen een afwerking van het bouwblok: de achterkanten van de percelen grenzen aan de bedrijfsgebouwen van Deknudt-Decora. Hierbij is zelden veel ruimte gelaten. Hierdoor zijn de aansluitingen niet altijd heel kwalitatief.

3. Bedrijfsgebouwen langs de De Cassinastraat/Roterijstraat - Harelbekestraat

Deknudt Mirrors ontstond in 1971 en ontwerpt, produceert en commercialiseert decoratieve spiegels en bijpassend meubilair. Doorheen de ontwikkeling van het bedrijf, vulde Deknudt-Decora het bouwblok volledig op. De bebouwing werd in verschillende fases gerealiseerd van oost naar westzijde. De groei van het bedrijf is letterlijk zichtbaar doorheen de verschillende bouwstijlen die werden gehanteerd. In het oostelijk deel vinden we tevens het kantoorgedeelte van het bedrijf in een volume met meerdere bouwlagen.



Legende

- plangebied
- bedrijvigheid
- A

Deknudt - productie en kantoren/toonzaal
- B

opslag en verkoop
- C

lokale ondernemer
- sport/ontspanning
- I

opslag jeugdvereniging en bierfestival
- LOKAAL - lokale boerenmarkt
- socio-cultureel - productie decors, kostuums en attributen voor operagezelschap
- effectieve leegstand - inclusief interne circulatie



2.1.2. Huidig gebruik

De bedrijfsactiviteiten van Deknudt in de De Cassinastraat werden stelselmatig afgebouwd, waardoor grote delen van de bedrijfshallen leeg staan.

Leeg blijkt bij nader toezien een eufemisme voor 'bruisend van verschillende activiteiten' waarvoor er binnen Deerlijk wel vraag bestaat, maar waarvoor elders geen plaats is.

Verschillende activiteiten die momenteel geen plaats vinden binnen Deerlijk, hebben een onderkomen gevonden in de 'leegstaande' bedrijfshallen op de site Deknudt. Initiatieven zoals LOKAAL - een lokale boerenmarkt - vormen een duidelijke meerwaarde voor het centrum van Deerlijk.

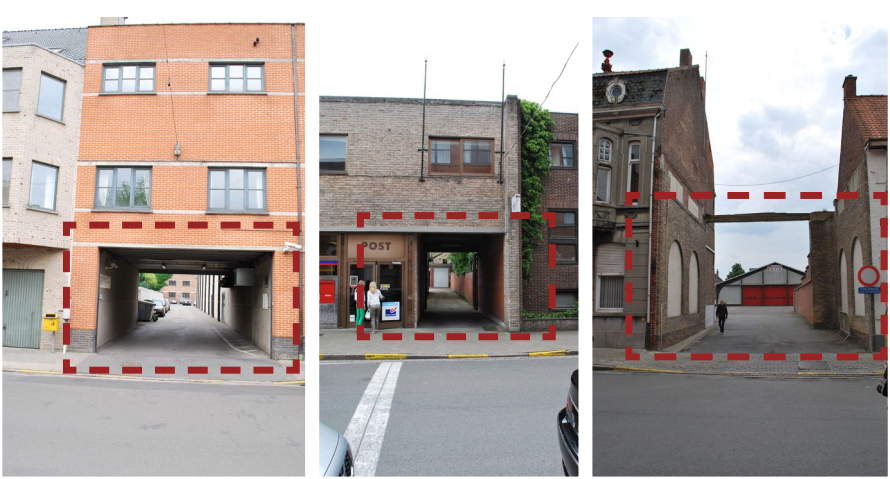
Niettemin zijn deze activiteiten redelijk precair: zij kunnen zich alleen maar op de site vestigen omdat zij geen marktconforme huurprijs betalen. Bij een herontwikkeling kan echter gedacht worden aan dubbel ruimtegebruik en het aantrekken van externe investeerders.

Meer onderzoek hiernaar werd gevoerd in het kader van het vervolgtraject studie segmentatie van werklocaties, een opdracht, uitgevoerd door Leiedal, uitgeschreven door Ruimte Vlaanderen.



[HTTP://WWW.LOKAALMARKT.BE/NL](http://www.lokaalmarkt.be/nl)

DE AFWISSELING VAN GROEN EN BEBOUWING ZORGT VOOR EEN AANGENAAM
STRAATBEELD



DOORSTEKEN DIE DE ACHTERLIGGENDE (GROENE) RUIMTES ZICHTBAAR MAKEN EN
ZO BIJDRAGEN TOT EEN KWALITATIEF STRAATBEELD



OPEN RUIMTE BIJ DE BEDRIJFVIGHEID

- 1. CENTRALE KOER DEKNUDT
- 2. PARKING DEKNUDT
- 3. CIRCULATIERUIMTE DECORA



2.1.3. Open ruimte

De organisatie en het karakter van de open ruimte is zeer sterk bepaald door het gebruik van de open ruimte:

- (Voor)tuinen, opritten, koeren... hoofdzakelijk gelinkt aan woningen

In het hele centrum van Deerlijk valt de afwisseling tussen bebouwde en open ruimte in het straatbeeld op. Gesloten gevels worden afgewisseld met stukken (private) tuin, pleintjes, voortuinen... Doordat deze stukken open ruimte intensief beplant zijn, ontstaat er een gevarieerd en groen straatbeeld. Langs de Roterijstraat, de Kortrijkse Heerweg en de Harelbekestraat zorgt deze afwisseling voor een groen uitzicht. Meer naar het centrum toe, wordt de open ruimte beperkter. Opvallend voor het centrum van Deerlijk zijn de vele doorsteken die een zicht geven op achterliggende open ruimte. Door het groen karakter van deze achterliggende ruimtes, wordt de beeldkwaliteit van het openbaar domein verhoogd. Dit is een doorslaggevend principe voor het inrichtingsvoorstel voor de OCMW-site.

- Parkeerplaatsen, koeren... hoofdzakelijk gelinkt aan de bedrijfshallen

De bedrijfsgebouwen nemen het grootste deel van de bedrijfsperven in. De open ruimte is zeer beperkt. Een centrale koer ontsluit de Deknudt-site. De parkeerplaatsen en inrit aan het kruispunt van de Roterij- en de De Cassinastraat ontsluiten de recentste bedrijfshallen en de ladingdokken. De circulatieruimte op de Decora-site is volledig overdekt, wat een zeer interessante ruimte oplevert.

2.1.4. Ontsluiting

Alle woningen hebben een rechtstreekse ontsluiting op het publiek domein.

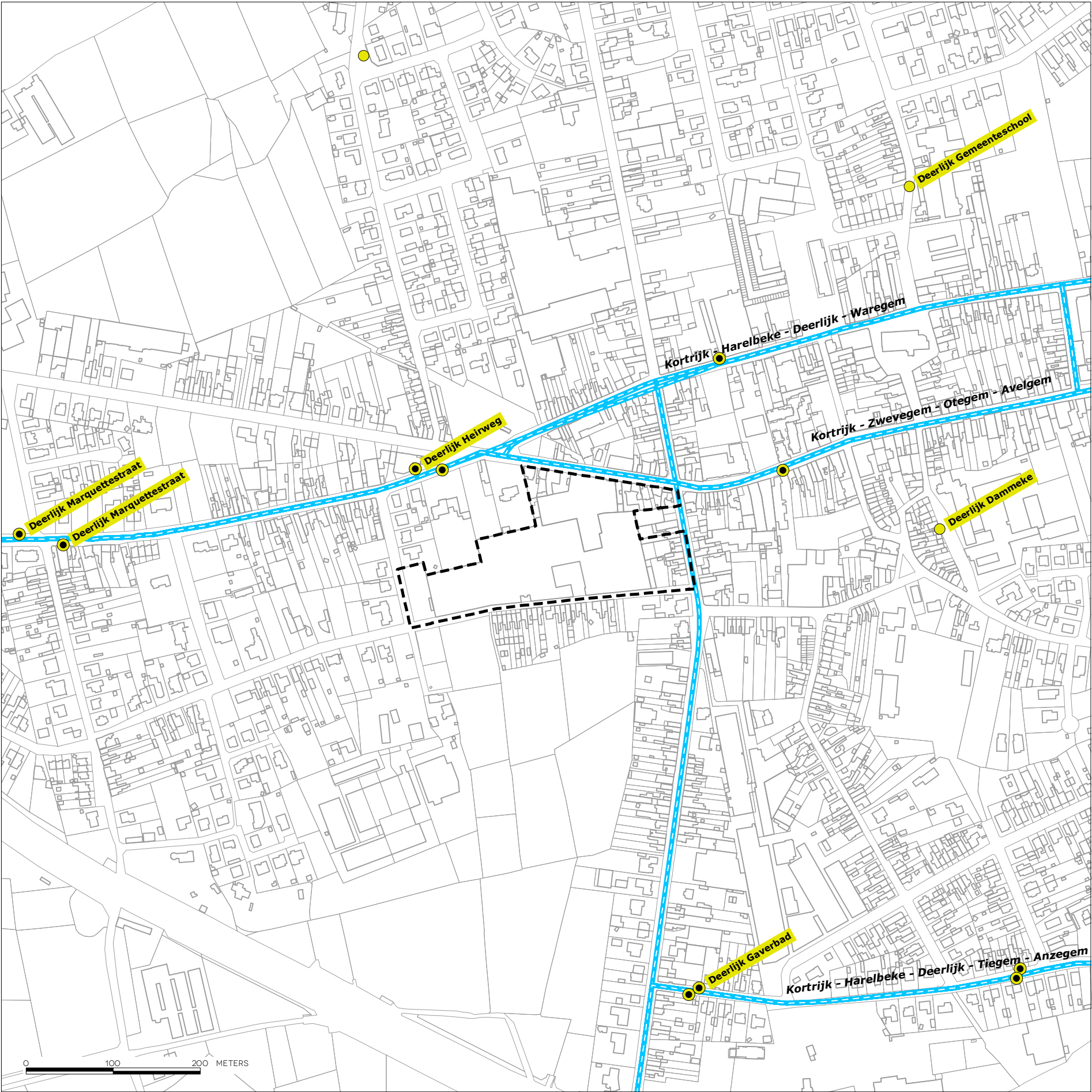
De Deknudt-site ontsluit langs de De Cassinastraat (de centrale koer) en de Roterijstraat (parking en laaddokken). De Decora-site ontsluit via de overdekte circulatie op de Harelbekestraat.

Vooraf ontsluiting van bedrijfsverkeer via de De Cassinastraat zorgt voor problemen. Momenteel is het grootste segment van de De Cassinastraat zeer smal: het profiel bestaat uit een voetpad, een parkeerstrook, de rijweg en een veel te smal voetpad. Momenteel is tweerichtingsverkeer toegestaan, maar het profiel is hier niet op afgestemd. Door de reconversie van de Deknudt-site en de ontwikkeling van de woonzone ten zuiden van de De Cassinastraat bestaat de kans op een grotere belasting op de De Cassinastraat.

OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJN/AIV, MEI 2019

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



RELIEF
HOOGTEVERSCHIL TUSSEN HET NIVEAU O VAN DE BEDRIJFSSITE EN DE DE
CASSINASTRAAT



HOOGTEVERSCHIL AAN DE OPRIT VAN DE CENTRALE KOER



HOOGTEVERSCHIL TUSSEN BEIDE BEDRIJFSSITES



AANSLUITING BEDRIJFSSITE OP DE ROTERIJSTRAAT MET LAADDOKKEN



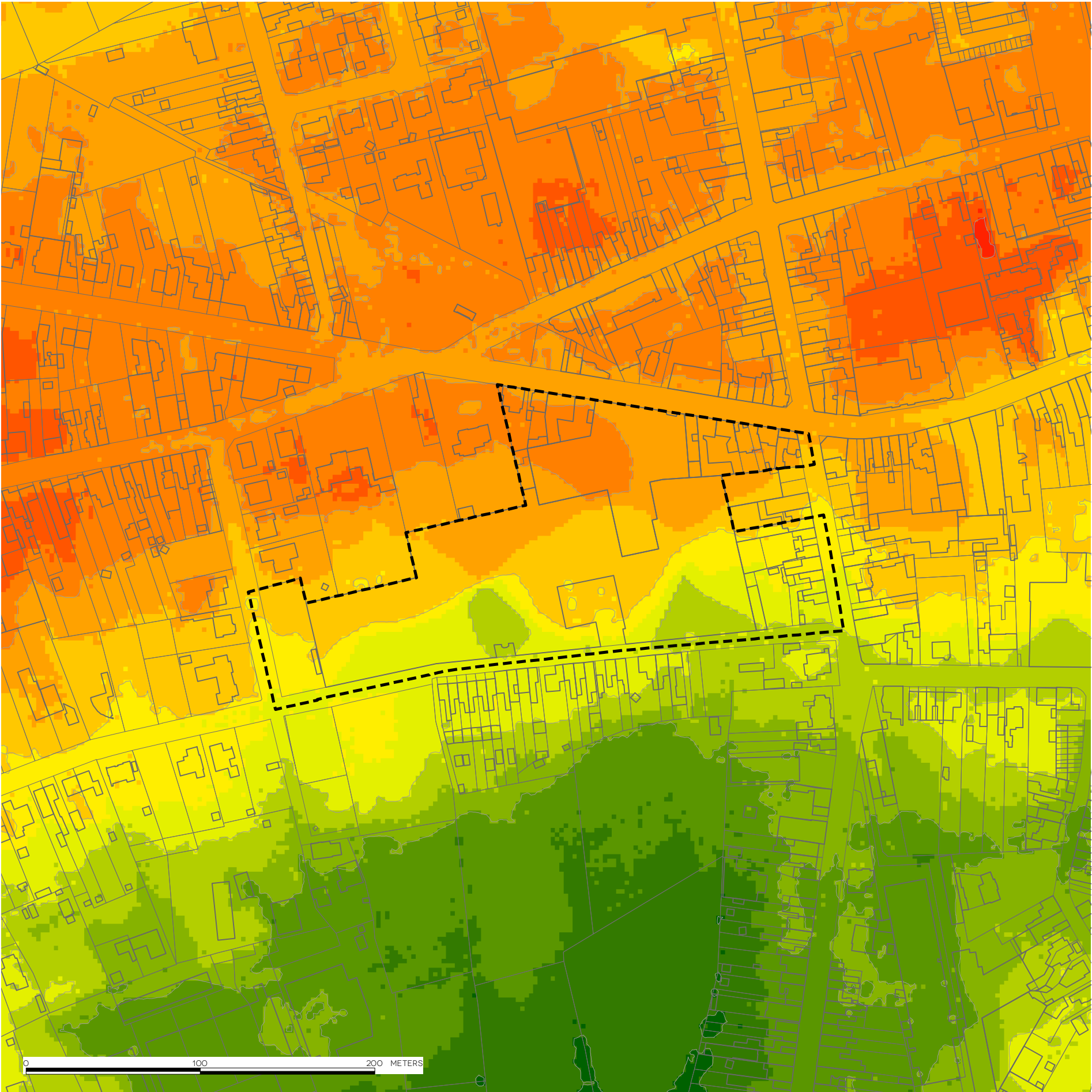
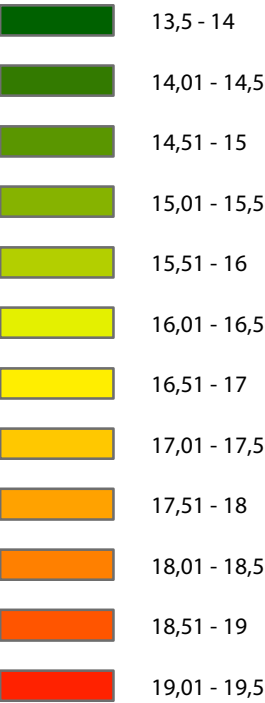
Reliëf

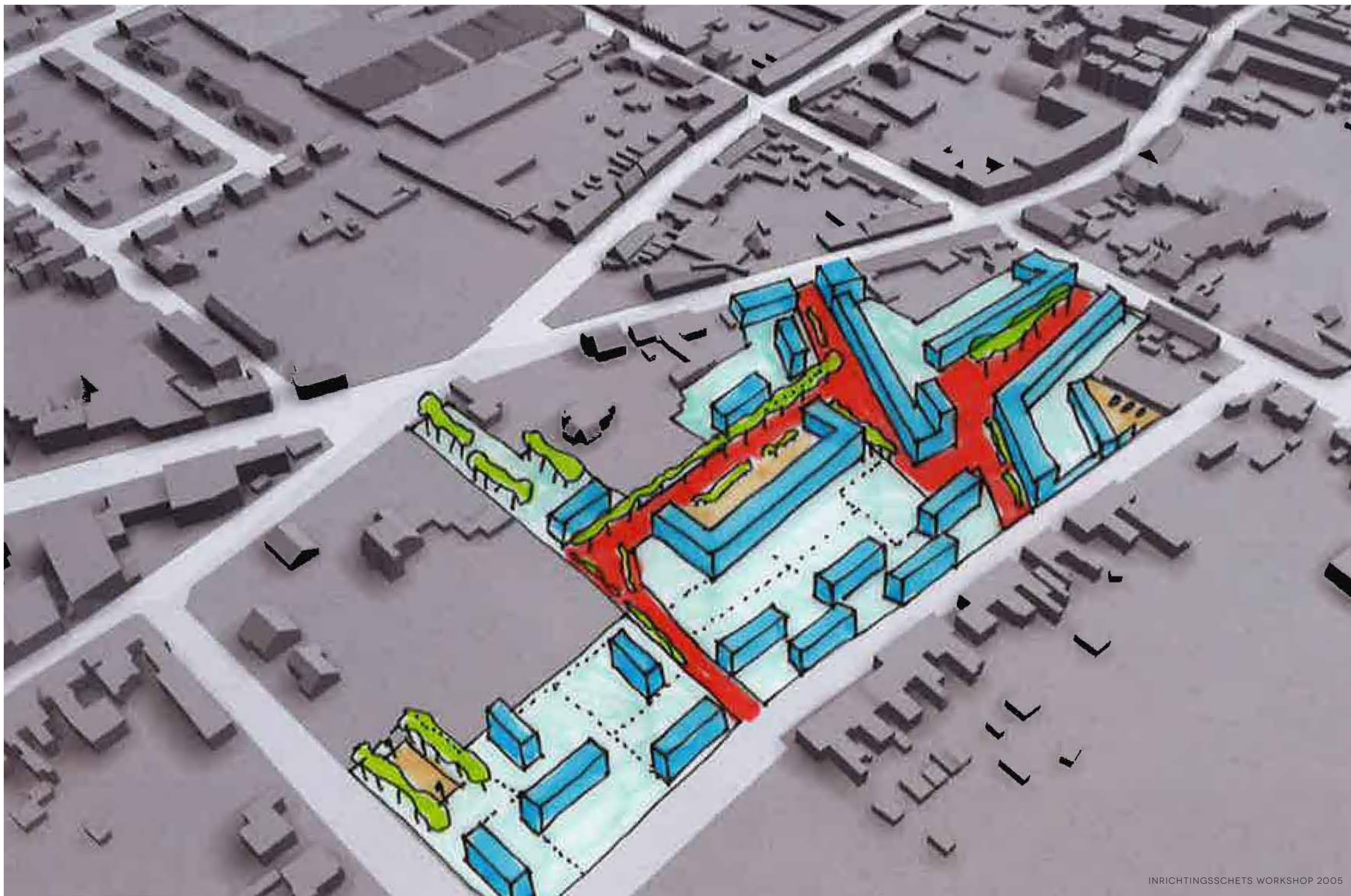
Het reliëf loopt af van het noorden naar het zuiden met een verloop van ongeveer 2,5 meter.

De sites Deknuds en Decora zijn echter zo goed als volledig vlak getrokken. De hoogteverschillen worden op verschillende plaatsen opgevangen (zie afbeeldingen hiernaast).

RELIËF
BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE





INRICHTINGSSCHETS WORKSHOP 2005

2.2. KNELPUNTEN EN POTENTIES

In 2005 werd een workshop georganiseerd in samenwerking met de gemeente, Leiedal en de hogeschool Architectuur Sint-Lucas Gent. Deze workshop werd gedocumenteerd in een boek “Tussen dorp en stad, een zoektocht naar ruimtelijke structuren - 2008”. Hierin worden ambities voor het plangebied opgesteld.

Ten tijde van de workshop was men ervan overtuigd dat ondernemen in de kern geen noodzaak was en werd zeer snel overgegaan tot het herbestemmen van bedrijfssites naar woonwijken. Hoewel de inzichten over bedrijvigheid recent veranderden blijven een aantal uitgangspunten van het workshopontwerp relevant voor toekomstige ontwikkelingen.

2.2.1. Publieke ruimte en verbindingen

- Een betere doorwaadbaarheid van het grote bouwblok
- Verbinding voor het zacht verkeer tussen de De Cassinastraat en de Barakke (naar de nieuwe woongebieden ten zuiden van de De Cassinastraat)
- Verbinding tussen de De Cassinastraat en de Harelbekestraat
- Een verbinding naar de Stationsstraat

2.2.2. Ruimtelijke ambities

- Geen gesloten bouwblok
- Geen gesloten straatwand in de De Cassinastraat
- Verhoging van de densiteit binnen het bouwblok
- Inrichten van het huidige binnenblok (fabrieksgebouwen) als openbaar of semi-openbaar domein
- De ruimte binnen het bouwblok moet visueel een functioneel voelbaar zijn naar de omliggende straten
- Overwegend 3-4 bouwlagen
- Accent 5-6 bouwlagen in het binnenblok
- Voor het ganse bouwblok moet eerst een globale structuurschets worden uitgewerkt¹

In het ontwerpend onderzoek voor de OCMW-site werd hierop verder gewerkt. De ruimtelijke voorstellen voor de site (en het verordenend plan) zetten in op het openen van de Stationsstraat en een aanzet maken tot een verbinding naar het binnengebied van het bouwblok.

- typologie
Aan de overzijde werd reeds een appartementsgebouw met commerciële functie op het gelijkvloers opgetrokken. Vanuit commercieel oogpunt is ook de locatie van het plangebied geschikt voor dit soort ontwikkeling (zie ook svo scenario 4). Deze typologie zorgt voor hogere densiteiten in het centrum en biedt ruimte voor werkgelegenheid. Er moet echter gewaakt worden over het karakter van de gemeentekern en de eventuele overlast voor de aanpalende gebouwen.
- gevelrij
In het centrum verspringt de gevelrij geregeld. Hierdoor worden lange rijen vermeden. Bij de inrichting kan gekeken worden naar de graad van afwisseling in de bestaande rij.
- groen
Ongeacht de keuze van typologie dient het groene karakter van de Deerlijkse kern

1 Tussen dorp en stad, een zoektocht naar ruimtelijke structuren - 2008 - Leiedal

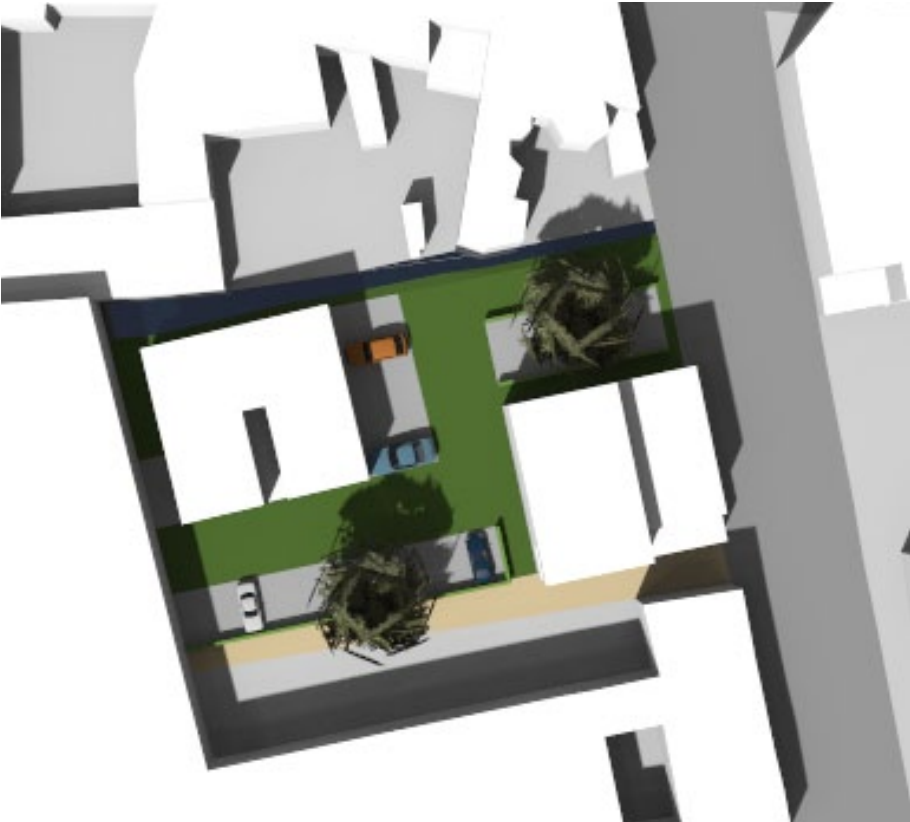
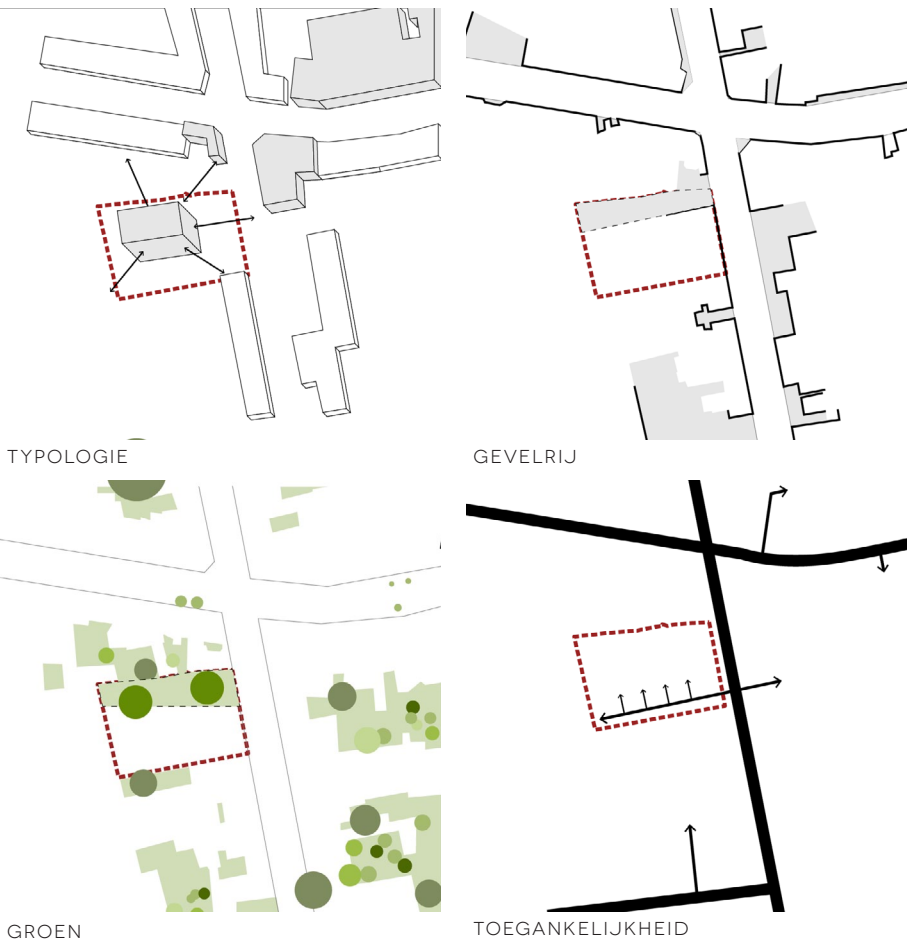
bewaard te blijven. Er werd al eerder verwezen naar de private groene zones in het centrum en de doorsteken met zicht op groen. Deze twee elementen kunnen gebruikt worden om de nieuwe ontwikkeling te verankeren in het Deerlijkse weefsel.

- toegankelijkheid
Het achterliggende gebied, bouwblok 10, zal in de toekomst ook een reconversie dienen te ondergaan. In de neerslag van de workshop wordt het plangebied gebruikt om een toegang te creëren voor voetgangers en fietsers tot het bouwblok.²

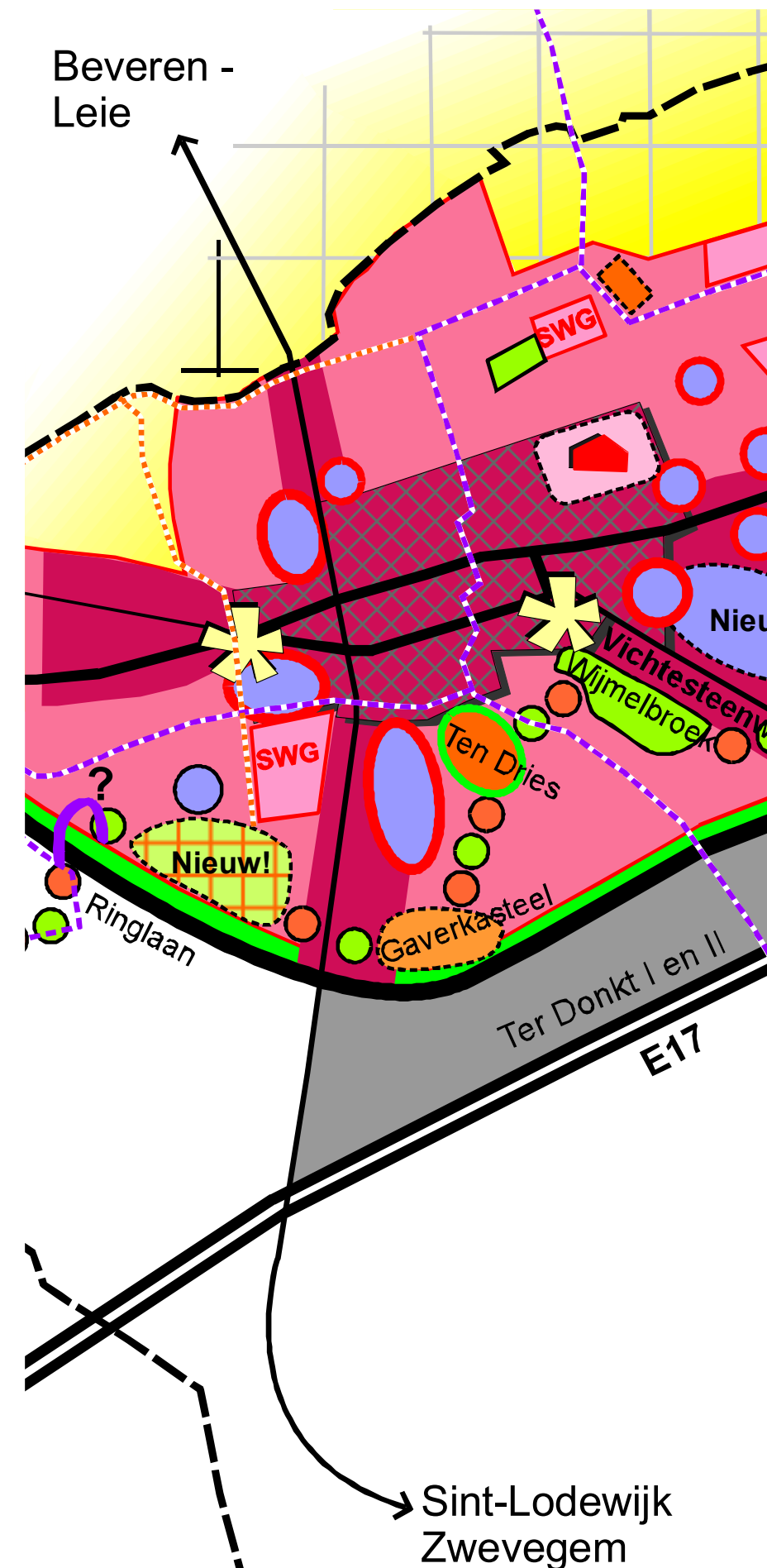
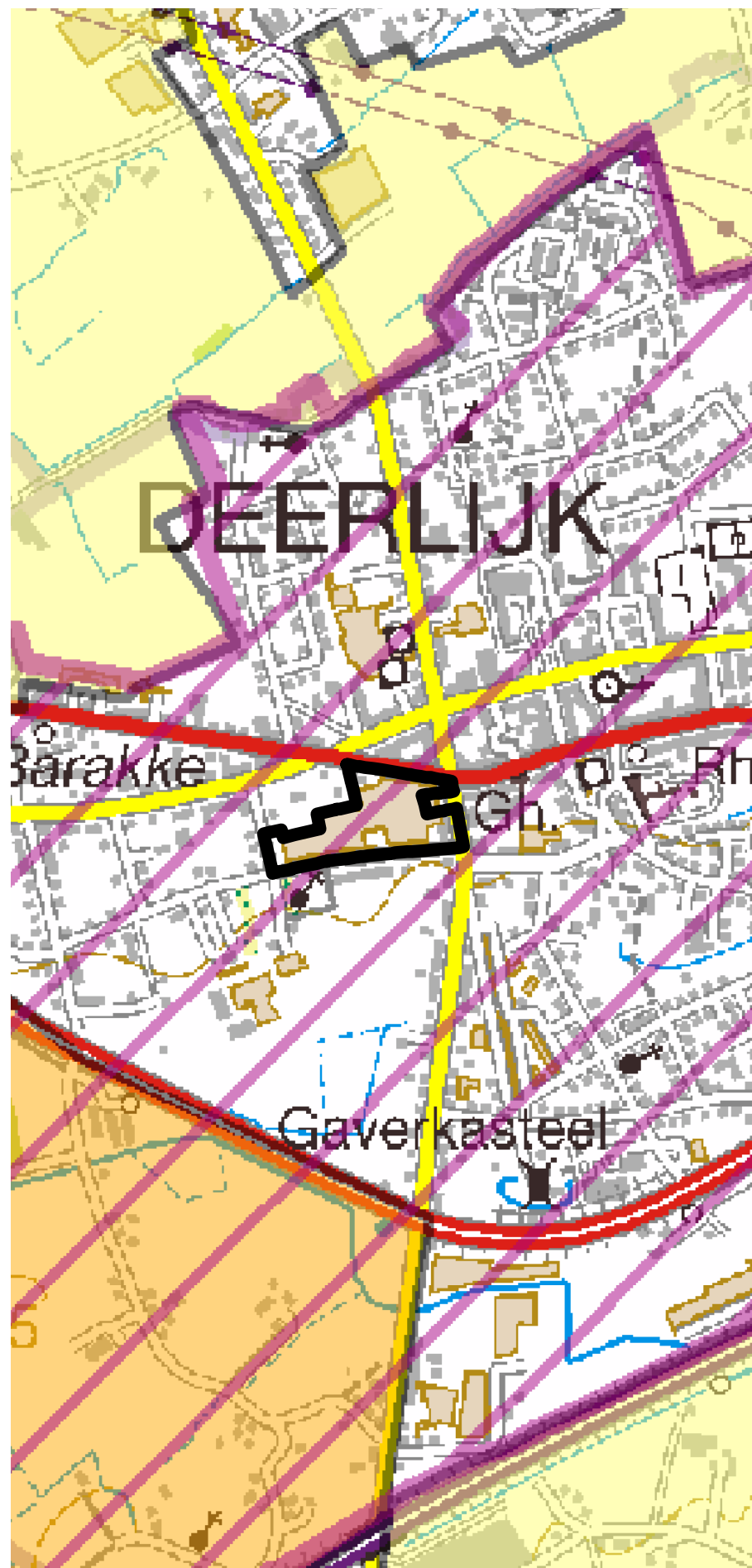
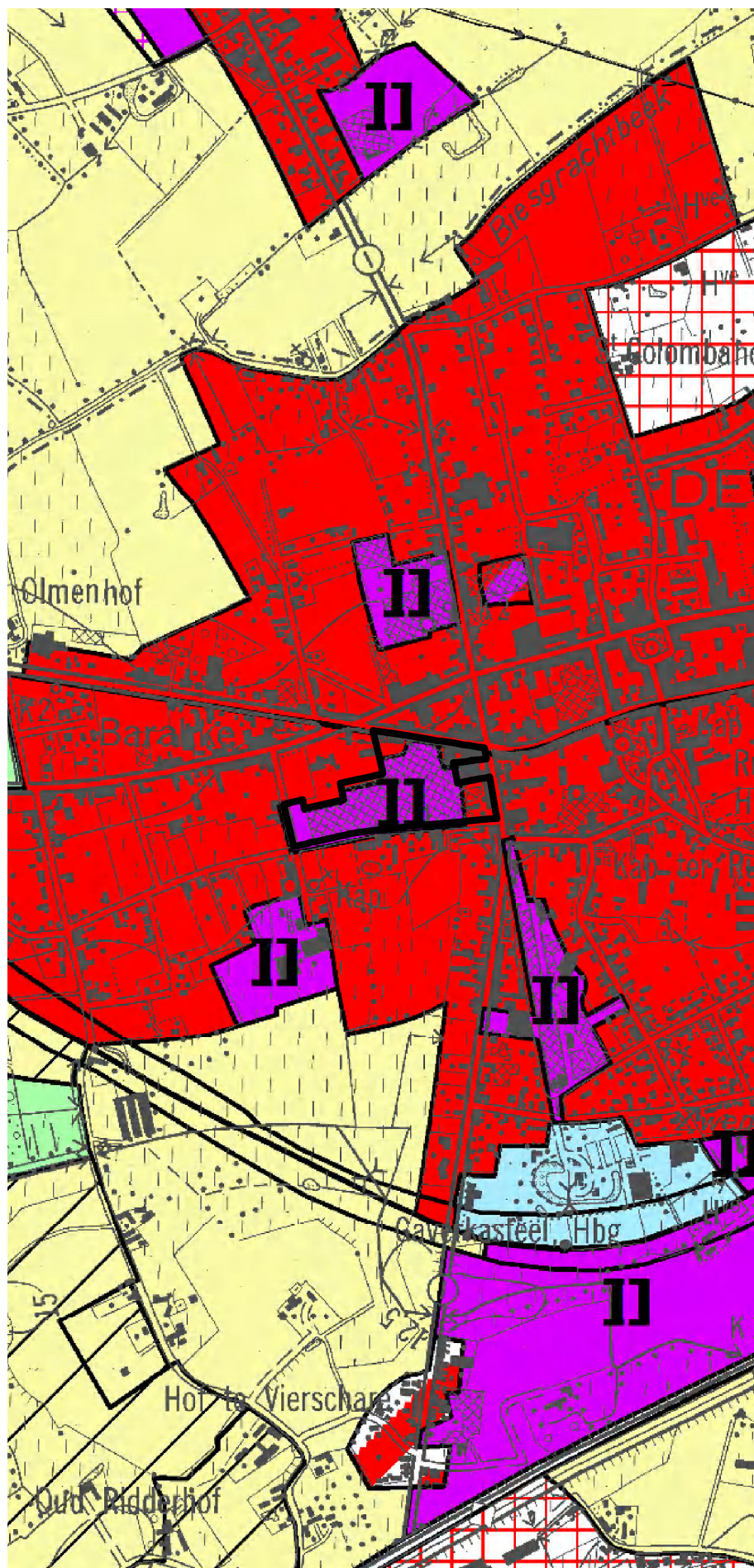
2.2.3. Bijkomende knelpunten en potenties

De ligging van de site in het centrum van Deerlijk opent mogelijkheden voor een grotere diversiteit aan functies. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de functies die reeds aanwezig zijn (socio-culturele functies, kleine ondernemingen, start-ups...), maar ook naar bedrijvigheid. Hierbij wordt verwezen naar de uitgangspunten van het onderzoeksproject Kameleon en de Ruimtelijk-Economische structuur Zuid-West-Vlaanderen, opgemaakt door Leiedal.

De De Cassinastraat vormt circulatiegewijs een knelpunt: vrachtwagens moeten manoeuvreren om de site te bereiken, er is een beperkte zichtbaarheid bij het afrijden van de centrale koer, er is een menging van bedrijfsvervoer (vrachtwagens) en bewonersvervoer (fietsers en wagens)...



2 RUP 12.1 OCMW Stationsstraat - 2015 - Leiedal



3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: - woongebieden - milieubelastende industrieën
BPA	In het plangebied: DEE 004b: De Gavers - 01.09.1987
RUP	Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk: het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: VK 1973.13,
Milieuvergunningen	In het plangebied: - MV15872 - MV16199 - MV16363 - MV16367 - MV16469 - MV20999
Bouwkundig erfgoed	In het plangebied bevindt zich 1 relict: Deels vrijstaand burgerhuis
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen: - Chemin nr. 6 - Sentier nr. 40
Waterlopen (categorisering)	NVT
(Herbevestigd) agrarisch gebied	NVT
VEN-gebied, IVON-gebied	NVT
Vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied, Ruimtelijk kwetsbaar gebied	NVT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening	- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater - Gewestelijke verordening toegankelijkheid - Algemene verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
Gemeentelijke verordeningen	Politieverordening inzake ruimtelijke ordening en natuurbescherming (vellen van hoogstammige bomen)

3.2. GEWESTPLAN

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder:

- woongebied
- milieubelastende industrieën

GEWESTPLAN

BRON: RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

LEGENDE

woongebieden

woongebieden met landelijk karakter

woonuitbreidingsgebieden

gemengde woon- en industriegebieden

gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

gebieden voor dagrecreatie

gebieden voor verblijfrecreatie

parkgebieden

natuurgebieden

agrarische gebieden

landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

industriegebieden

milieubelastende industrieën

regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter

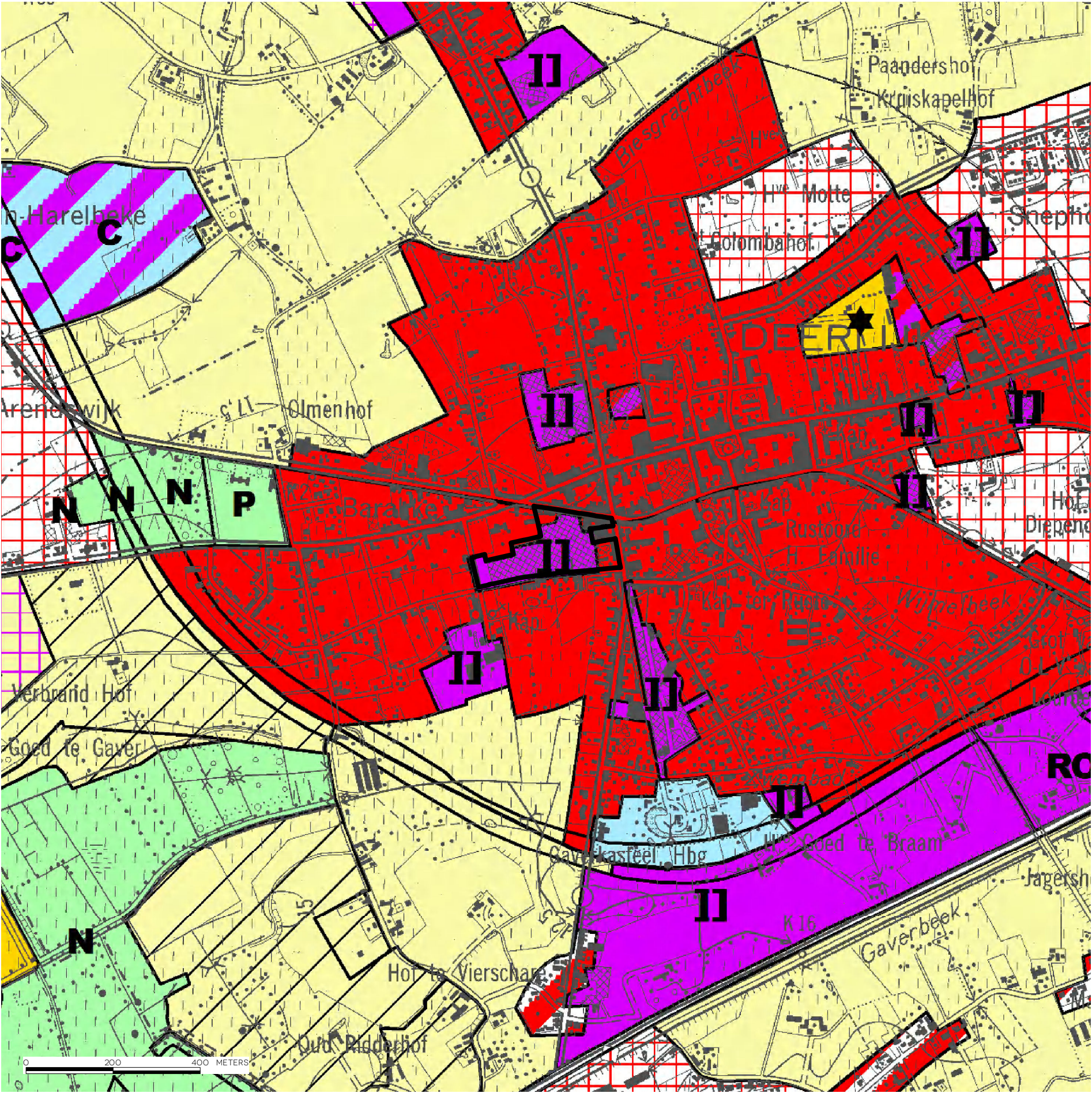
reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding; grondkleur agrarisch gebied

ontginningsgebieden; grondkleur gemeenschapsvoorziening en openbaar nut

bestaande autosnelwegen

bestaande hoofdverkeerswegen

bestaande hoogspanningsleidingen



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

Binnen het plangebied zijn RUP's gelegen. Het BPA DEE 004B: De Gavers ligt gedeeltelijk binnen het plangebied.

Aan de rand van het plangebied, of in de directe omgeving in opmaak of reeds afgerond:

- DEE 05.2 De Gavers
definitieve vaststelling 26 mei 2016
ter gedeeltelijke afschaffing van DEE 004b: De Gavers - 01.09.1987 en DEE 004c: De Gavers 24.03.1999 en BPA Marquettestraat 007a MB 11/10/1998
- RUP 17.1 Barakke:
voorontwerp september 2016
ter gedeeltelijke vervanging van BPA DEE 012a - Vrijputstraat 12/09/2000

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, JUNI 2019 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

Gemeentelijke RUP's - in opmaak

Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld

Provinciale RUP's - contouren

Provinciale RUP's - deelgebieden

Gewestelijke RUP's - contouren

Gewestelijke RUP's - deelgebieden

BPA's

The map displays the urban layout of Kortrijk with various planning zones. Key features include:

- DEE012a**: A large area in the upper left, outlined in orange.
- Dee 17.1**: A specific zone within DEE012a, labeled in orange.
- DEE025**: A rectangular area on the right side of the map.
- Regionaal stedelijk gebied Kortrijk**: A large central area outlined in yellow.
- Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium**: A red rectangular area within the regional planning zone.
- Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk**: A yellow rectangular area at the bottom of the regional planning zone.
- Dee 19.1**: A zone on the right side, outlined in orange.
- Dee 12.1**: A zone on the right side, outlined in green.
- DEE007a**: A zone in the lower left, outlined in black.
- DEE004c**: A zone in the lower left, outlined in green.
- DEE004b**: A large area in the lower right, outlined in green.
- Dee 05.2**: A specific zone within DEE004b, labeled in green.
- DEE004e**: A zone on the far right, outlined in black.

A scale bar at the bottom indicates distances of 0, 100, and 200 meters.

LEIEDAL, JULI 2019

TN-21

GEMEENTE DEERLIJK, RUP DEKNUDT-DECORA

BPA NR. 4 – DE GAVERS, WIJZIGING B

(M.B. 01.09.1987)

Het plangebied van het BPA De Gavers (tot nog toe grotendeels geldig BPA) bevat grote delen van de zuidkant van het Deerlijkse centrum.

De Stationsstraat verdeelt het BPA in een oostelijk (quasi volledig gerealiseerd) en westelijk deel (deels herzien door het RUP DEE 5.2 - De gavers).

Binnen het plangebied van RUP Deknudt-Decora bestemt het BPA nr 4 een deel van de zone tot:

- zone voor bedrijvigheid
- groenbuffer



RUP DEE 5.2 – DE GAVERS

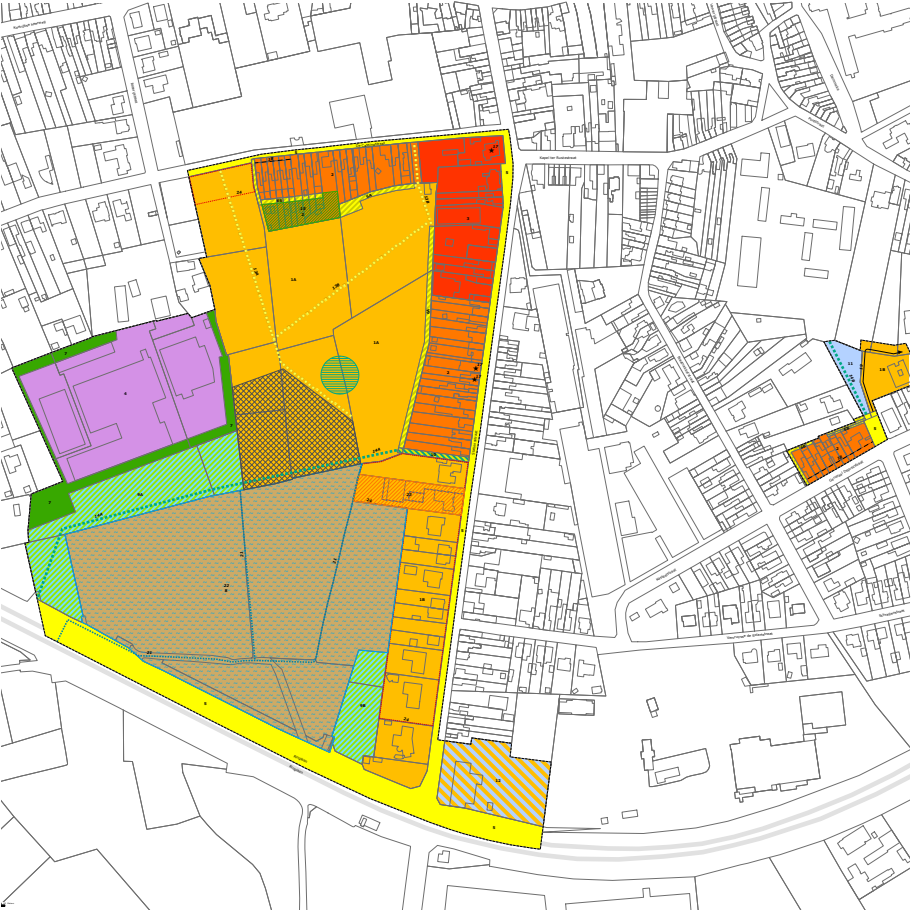
MEI 2016

RUP DEE 5.2 is een herziening van een ouder BPA De Gavers.

De herziening heeft geen betrekking op het gedeelte van het BPA gelegen binnen de plancontour van het RUP Deknudt-Decora.

Het RUP DEE 5.2 voorziet een doorsteek naar de De Cassinastraat. Deze doorsteek kan bij de uitwerking van het plan voor Deknudt-Decora gebruikt worden om op aan te takken.

In het RUP DEE 5.2 werd een waterbuffer voorzien. Deze waterbuffer is een belangrijke schakel in de waterhuishouding van dit deel van Deerlijk. De waterbuffer staat tevens in voor de buffering van de site Deknudt-Decora.



RUP DEE 17.1 – BARAKKE
STAND VAN ZAKEN VOORONTWERP JUNI 2018

Ten noorden van het plangebied vinden we het plein Barakke. Op dit plein maakt het RUP DEE 17.1 een ontwikkeling met meergezinswoningen mogelijk. Dit biedt enerzijds de mogelijkheid om op deze locatie een poort tot het centrum te creëren. Anderzijds zorgen een aantal functies op het gelijkvloers (kleinhandel, buurtwinkel, kledingzaak...) ook voor het opladen van deze plek.

Om de inrichting en het programma van Barakke te verfijnen organiseerde de gemeente samen met Leiedal een workshop. In het inrichtingsvoorstel wordt aansluitend op het plangebied RUP Deknudt-Decora aan de Kortrijkse Heerweg gesuggereerd om plaatselijk 5 bouwlagen toe te laten om het poorteffect van de hoek te versterken.

In tegenstelling tot het RUP Barakke is er op de percelen grenzend aan de Kortrijkse

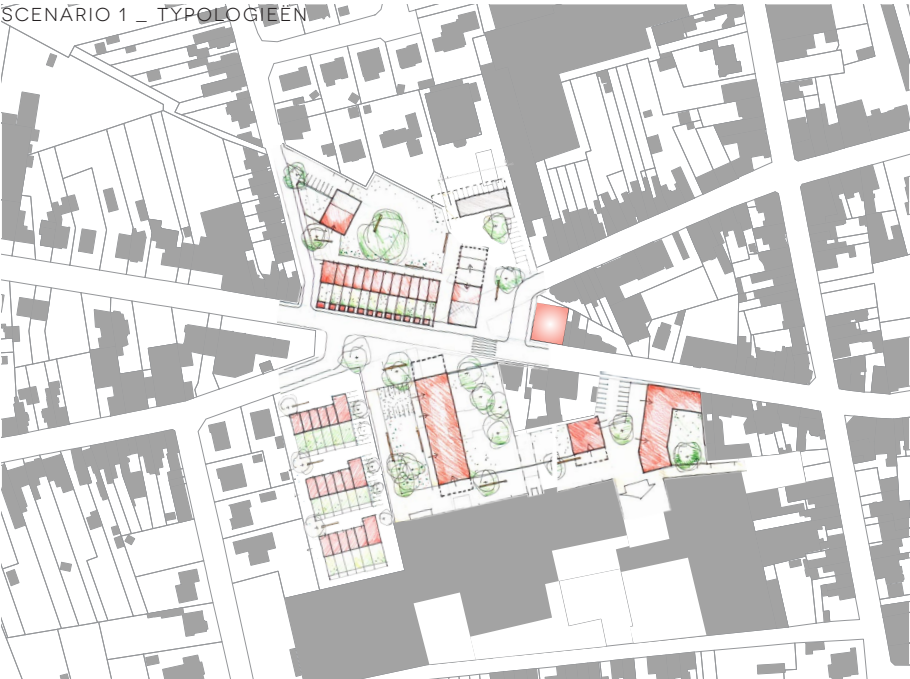
Heerweg geen ontwikkelingsdynamiek. De betrokken eigenaars hebben op dit moment (zomer 2019) geen intentie tot het ontwikkelen van een project.

Bij een eventuele herontwikkeling van de percelen langsheen de Kortrijkse Heerweg zal een verdere ruimtelijke en programmatorische afstemming met het RUP Barakke noodzakelijk zijn.

SCENARIO 1 _ PUBLIEK DOMEIN



SCENARIO 1 _ TYPOLOGIEËN



SCENARIO 1 _ VOLUMES



SCENARIO 2 _ PUBLIEK DOMEIN



SCENARIO 2 _ TYPOLOGIEËN

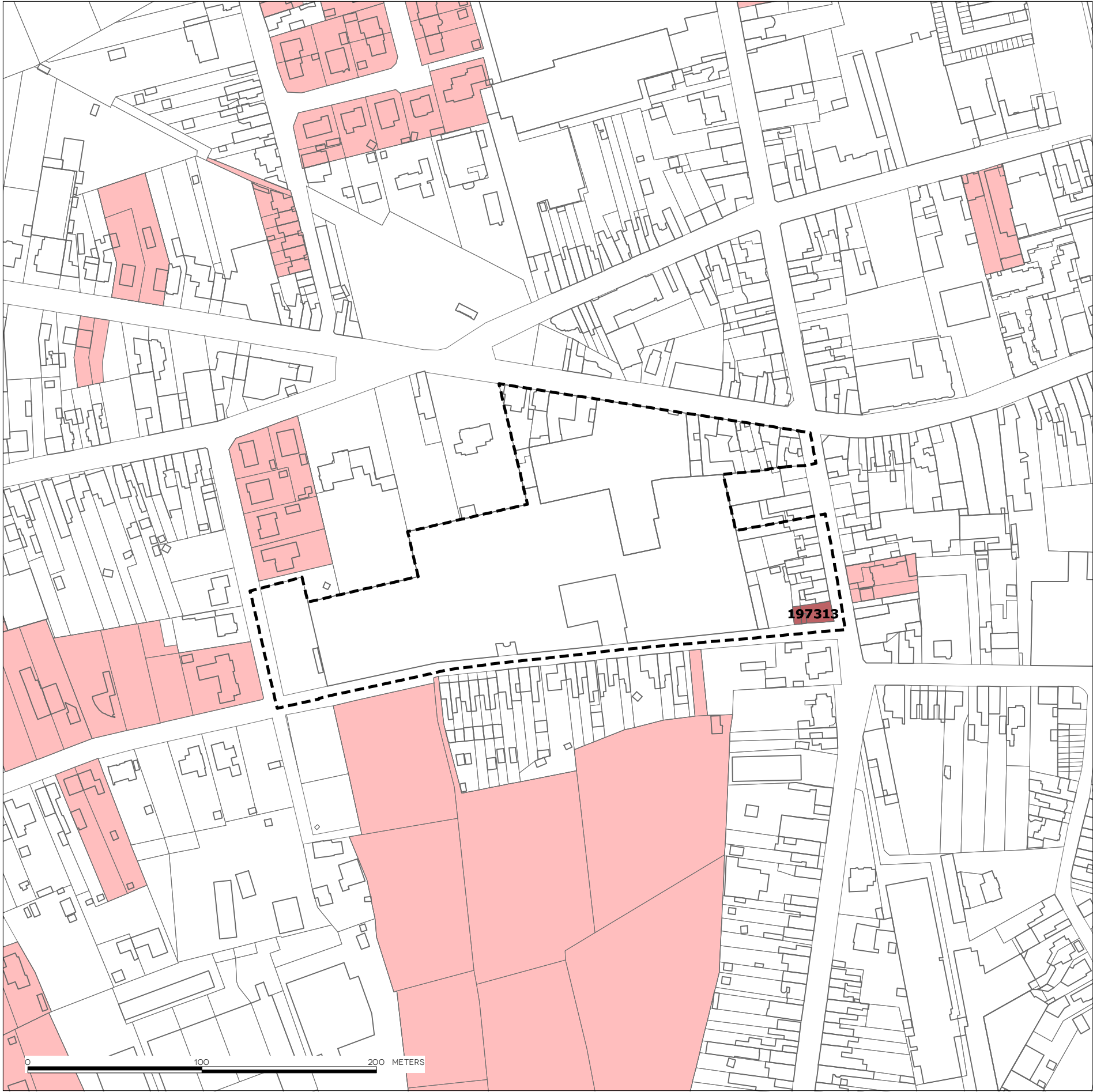


SCENARIO 2 _ VOLUMES



3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

Langs de Roterijstraat werden enkele percelen verkaveld voor de bouw van vrijstaande woningen. Deze verkavelingen zullen worden opgeheven binnen dit RUP.

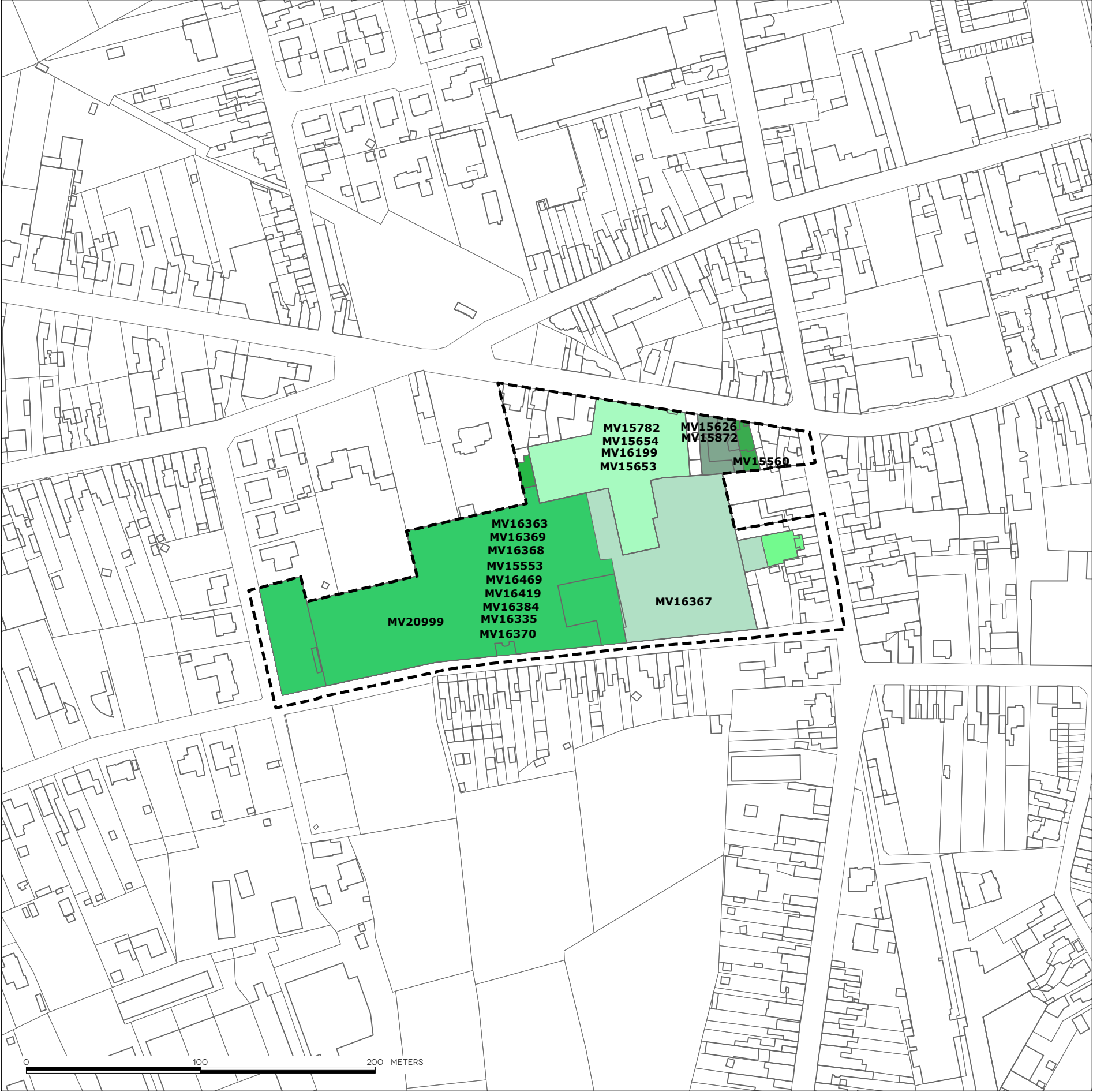


3.5. MILIEUVERGUNNINGEN

MILIEUVERGUNNINGEN
BRON: GEMEENTE DEERLIJK, APRIL 2018

LEGENDE

 milieuvergunningen



Vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Deze vaststelling is geldig sinds 05-10-2009.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86294>



Samenhangend geheel	Typologische waarde	Bouwfysische toestand		Behoud niet noodzakelijk	Behoud typologie	Maximaal behoud
Geen typologisch geheel, maar door de cluster van halfopen of open villa's blijft de overgang van het groene karakter naar het centrum-karakter via de Harelbekestraat behouden.	Hoekwoning en daardoor structuurondersteunend, maar geen uitzonderlijke typologie of architectuur.	?			Vooraf het behoud van het gabarit en het halfopen karakter zijn belangrijk.	

Binnen het plangebied van het RUP is 1 gebouw gelegen dat in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is. Geen enkel gebouw binnen het plangebied is echter momenteel erkend als beschermd monument.

Het is de beleidskeuze van de gemeente Deerlijk om de afweging rond de bouwkundige kwaliteit en architecturale, historische en culturele waarde te doorlopen tijdens de desbetreffende stedenbouwkundige aanvraag. Tijdens deze aanvraag is er meer en recentere informatie voorhanden, waarop de afweging gebaseerd kan worden.

1. Onderdeel van samenhangend geheel.
Het belang van het behoud van een pand is groter indien het deel uitmaakt van een straat waar meerdere gebouwen uit het bouwkundig erfgoed aanwezig zijn. Hierdoor onderscheidt de straat zich van andere straten. Hierbij is het van belang om het straatbeeld te behouden door de individuele waardevolle panden te behouden. Een uitzondering op het behoud van een pand kan enkel indien duidelijk kan aangetoond worden dat de beeldwaarde voor het samenhangend geheel te beperkt is. Bij twijfel wordt, omwille van de ligging in een samenhangend deel, geopteerd voor het behoud.

2. Indien een pand geen onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel is het behoud ervan minder relevant tenzij het uitgesproken kenmerkende waarden heeft. Het gaat hierbij om intrinsieke kenmerken van het pand zoals zeldzaamheid, een gevel die expressief is, typologische kenmerken die kenschetsend zijn voor de gemeente (bvb. vlasserswoning) maar ook om de impact van het pand op de omgeving zoals de typologie van het pand (bvb. hoekpand, grootte van het volume). Deze vormen een sterk motief voor behoud.

3. De bouwfysische toestand van een gebouw vormt eveneens een indicator voor het al dan niet behoud. Er kan geoordeeld worden of verval onomkeerbaar is, en/of de constructie en maatvoering zich tot hergebruik leent. De evaluatie van de bouwfysische toestand is in het kader van dit RUP niet altijd mogelijk (bvb. aanwezigheid van huiszwam) en vergt diepgaander onderzoek. Hierdoor dienen er in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen te worden dat er van het behoud kan worden afgeweken indien het gebouw bouwfysisch niet meer geschikt is voor de bestaande of voor een nieuwe functie. De noodzakelijke ingrepen staan niet in verhouding tot de waarde van het gebouw. Hiervoor dient bij de vergunningsaanvraag een motivatie te worden gevoegd door de architect. In een klein aantal gevallen zal de bouwfysische toestand wel in dit RUP kunnen worden besproken omdat ze vanaf de straatzijde duidelijk zichtbaar is. Het gaat hier bijvoorbeeld om te kleine woningen waarbij uitbreidingen en aanpassingen om te voldoen aan de energieprestatie- en comforteisen te ingrijpend zijn waardoor de waarde verloren gaat.

Het resultaat van de bespreking moet leiden tot een categorisering van het bouwkundig erfgoed:

1. Behoud niet noodzakelijk:

Indien de beschreven architecturale kenmerken niet meer aanwezig zijn, is het behoud niet langer noodzakelijk. Indien ze wel nog aanwezig zijn maar het pand maakt geen onderdeel uit van een samenhangend geheel én heeft geen uitgesproken kenmerkende waarde, is het niet noodzakelijk het pand te behouden.

2. Behoud typologie:

Indien het pand onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel maar de kenmerkende waarde is minder uitgesproken, dan is het wenselijk om de kenmerken van o.a. de gevel (materiaal), de gevelindeling en kroonlijsthoogte en dakvorm te behouden. Wijzigingen worden echter toegestaan op voorwaarde dat deze integreerbaar zijn in het geveluitzicht of een architecturale meerwaarde bieden (bvb. wijziging raamopening, creatie dakkapel, wijzigen indeling schrijnwerk van raam, wijziging gevelbekleding indien deze niet typerend is...).

3. Maximaal behoud:

Indien het pand onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel én het heeft uitgesproken kenmerkende waarden, dan dient de bestaande toestand behouden te blijven. Dit betekent dat verbouwingen mogelijk moeten blijven, maar dat o.a. de aard van de gebruikte materialen, de gevel- en raamindelingen, kroonlijsthoogte en dakvorm dienen te blijven behouden.

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen



3.7. BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen:

- Chemin nr. 6 (opgenomen in het publiek domein van de Harelbekestraat)
- Chemin nr. 30 (opgenomen in het publiek domein van de Stationsstraat)
- Sentier nr. 40 (opgenomen in het publiek domein van de De Cassinastraat)

Langs het plangebied loopt één buurtweg:

- Chemin nr. 1 (opgenomen in het publiek domein van de Hoogstraat/
Harelbekestraat/Kortrijkse Heerweg)

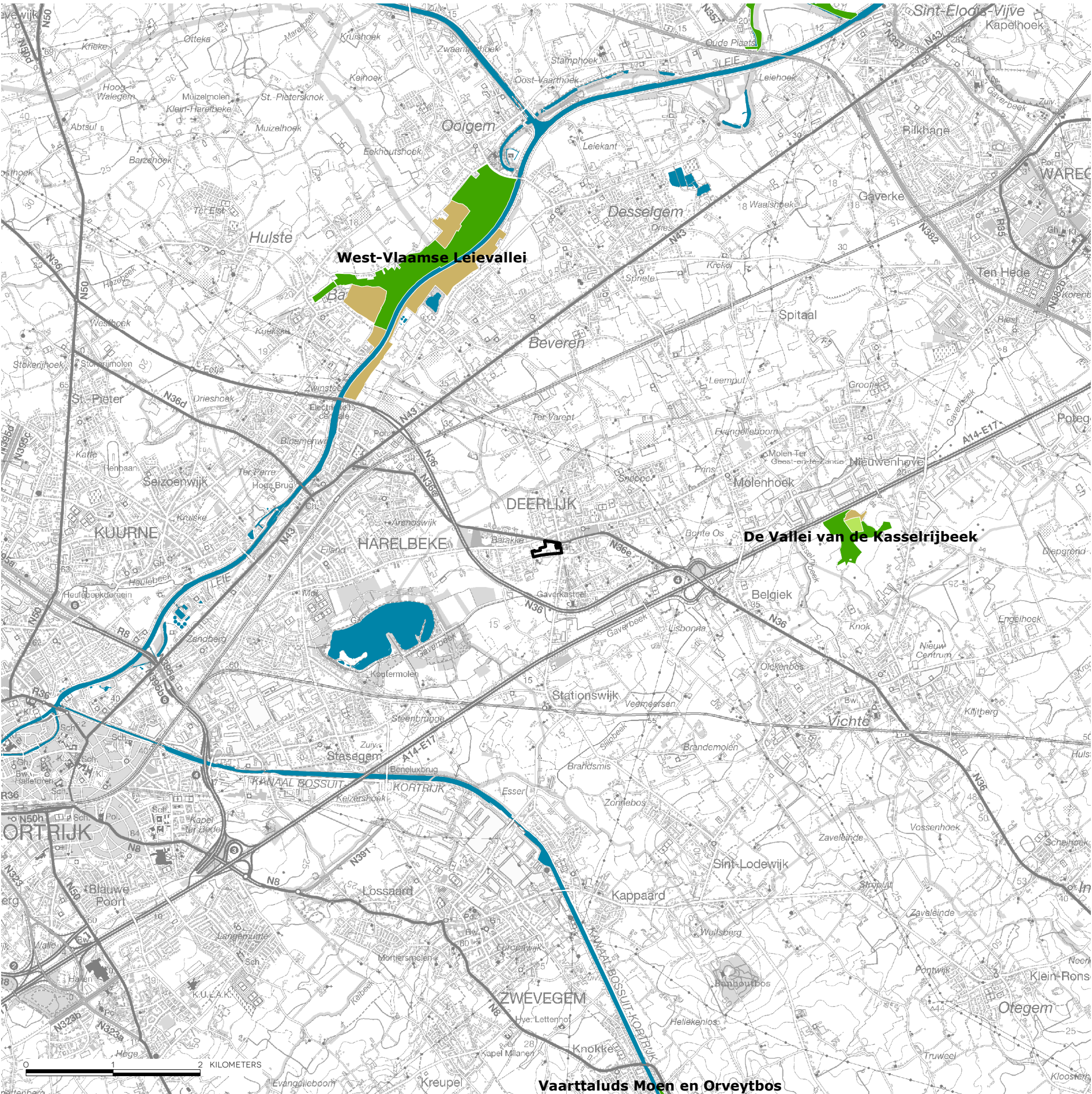
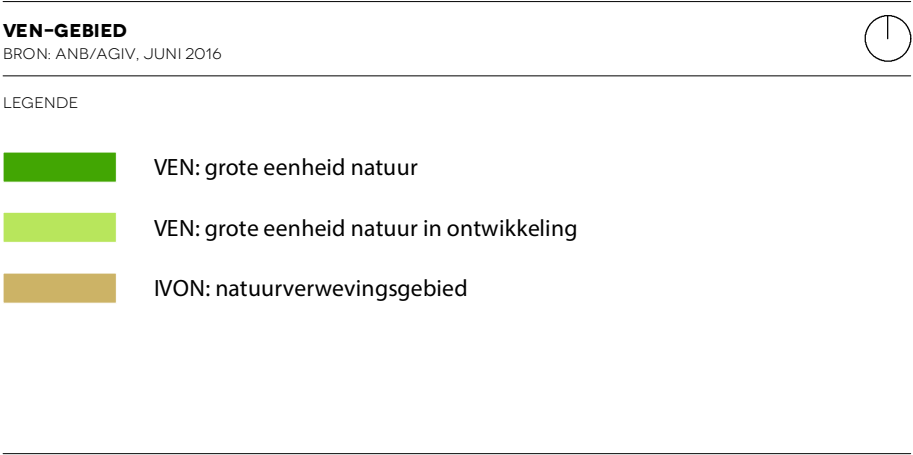
ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, JUNI 2019

LEGENDE

wijzigingen



3.8. VEN-GEBIED, IVON-GEBIED



3.9. VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED

HABITATRICHTLIJNGEBIED

BRON: ANB/AGIV – HABITATRICHTLIJN: JANUARI 2013, VOGELRICHTLIJN: JULI 2005

LEGENDE

habitatrichtlijngebied

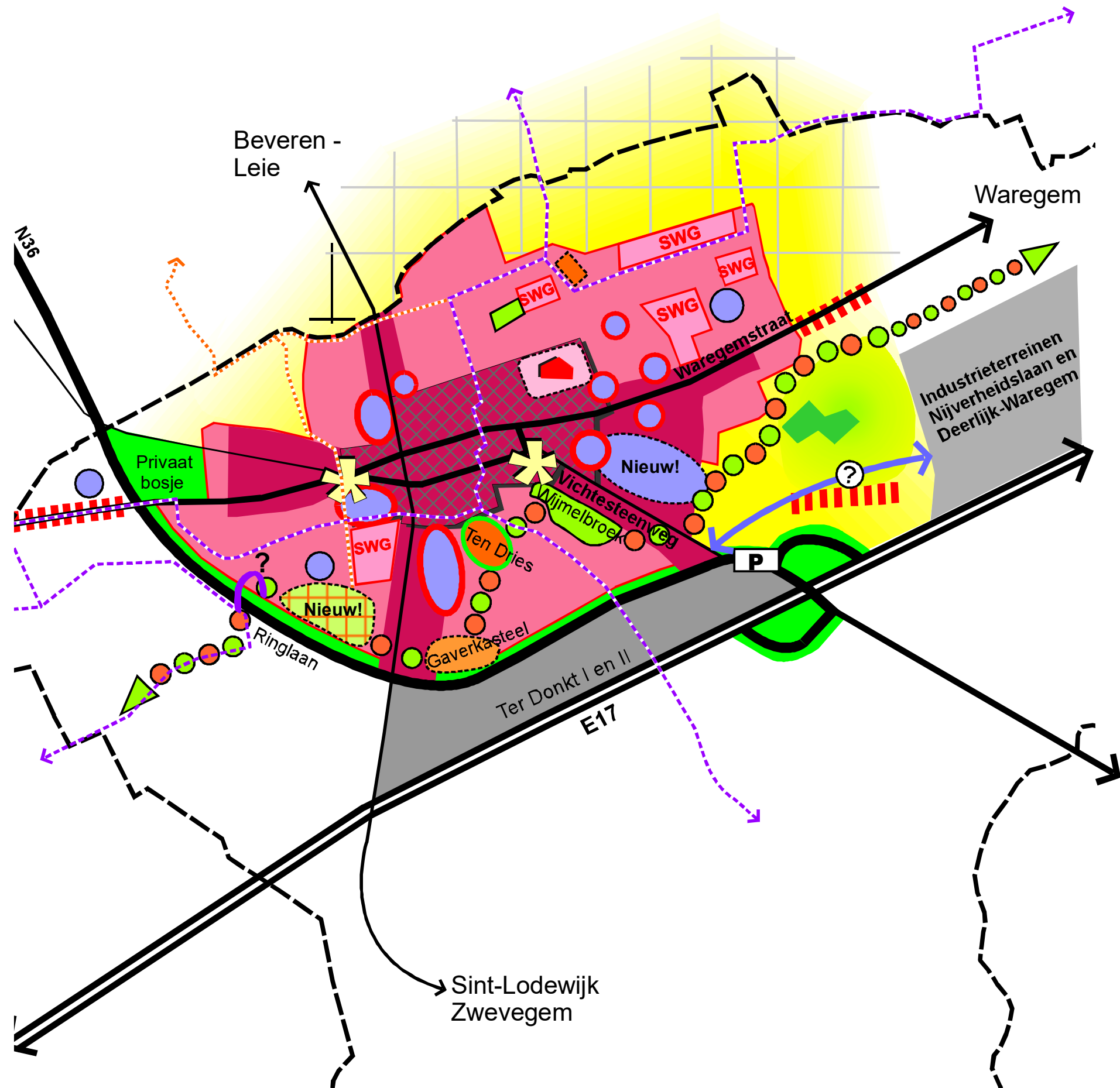
vogelrichtlijngebied

TN-30

GEMEENTE DEERLIJK, RUP DEKNUDT-DECORA

Legende

-  Centrumgebied
-  Gemengd woongebied
-  Verblijfsgebied
-  Stedelijk woongebieden (ASK)
-  Lintbebouwing
-  Poort tot het centrumgebied
-  Agrarisch gebied in ruime zin
-  Agrarisch gebied met landschappelijke waarde
-  Groene natuurlijke pool
-  Recreatieve pool
-  Lokale groene, recreatieve as
-  Lokaal bedrijventerrein
-  Verruiming van de bestemming van bedrijfseilanden in de kern
-  Nieuw stedelijk woonproject (beleids optie op lange termijn)
-  Ongelijkvloerse oversteek voor zwakke weggebruikers (**Suggestie**)
-  Aanleg carpoolparking nabij E17
-  Zoeken naar een nieuwe onsluiting bedrijventerreinen
-  Hoofdweg
-  Primaire weg II
-  Lokale wegen I
-  Lokale wegen II
-  Fietsroute in Leieactieplan
-  Lokaal netwerk trage wegen



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een elementair verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en buitengebied. Om deze optie te realiseren en te operationaliseren werden stedelijke gebieden afgebakend (taak van het Vlaamse Gewest).

In de afbakening van het stedelijk gebied van Kortrijk werd Deerlijk door de E17 verdeeld in twee delen: noordelijk deel (op een paar uitzonderingen na) ligt in het stedelijk gebied, het zuidelijk deel in het buitengebied.

4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

Regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Het gewestelijke RUP afbakening van het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 20 januari 2006.

Het plangebied van het RUP Deknudt-Decora ligt volledig in het stedelijk gebied.

Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten. Deze potenties liggen voor de grootstedelijke gebieden zeker op het internationale en het Vlaamse niveau. Ook de regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden - weliswaar op een lager niveau - in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen [RSV, RD, p. 211].

De afbakening van de stedelijke gebieden wordt als een essentiële beleidsmaatregel vooropgesteld om de stedelijke leegloop en de lintontwikkeling te stoppen, een “aanbodbeleid” inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van een stedelijke ontwikkeling. De grens van het stedelijk gebied heeft aldus een beleidsmatige betekenis: een stedelijk-gebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid [RSV, RD, p. 212].

De Ringlaan (N36) in Deerlijk (tussen de E17-snelweg en de N43 in Harelbeke) wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als primaire weg II. De hoofdfunctie van deze categorie wegen bestaat uit verzamelen van verkeer naar het hoofdwegennet en primaire wegen I [RSV, RD, p. 373].

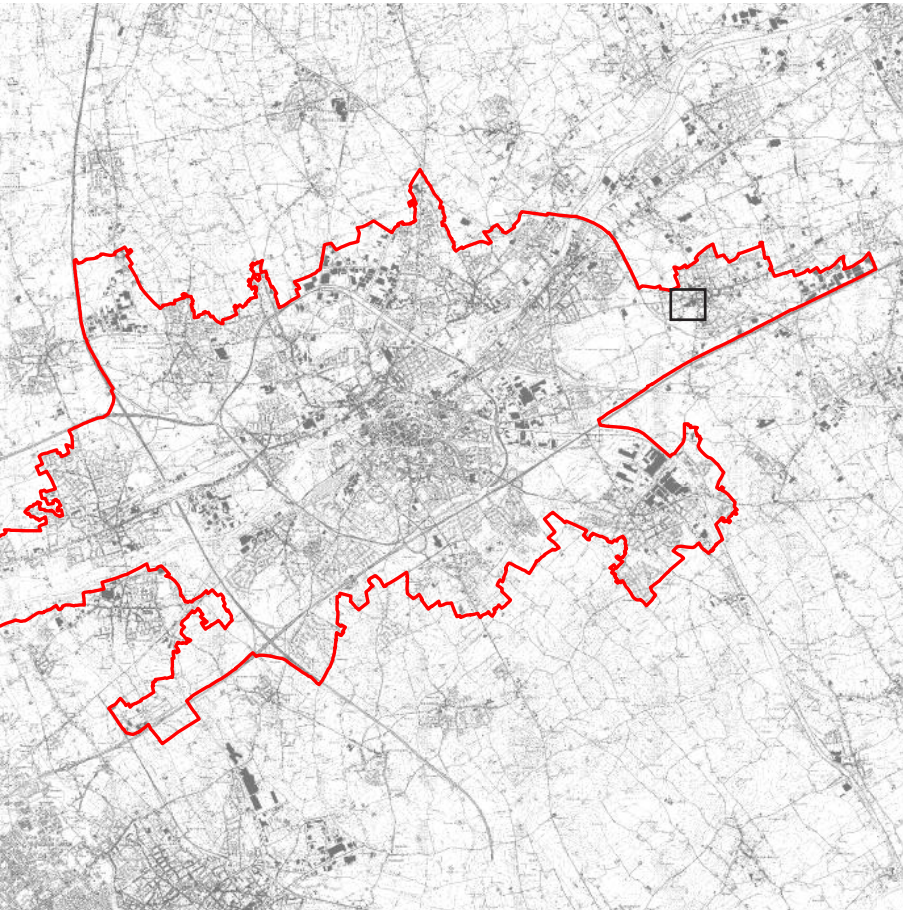
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

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

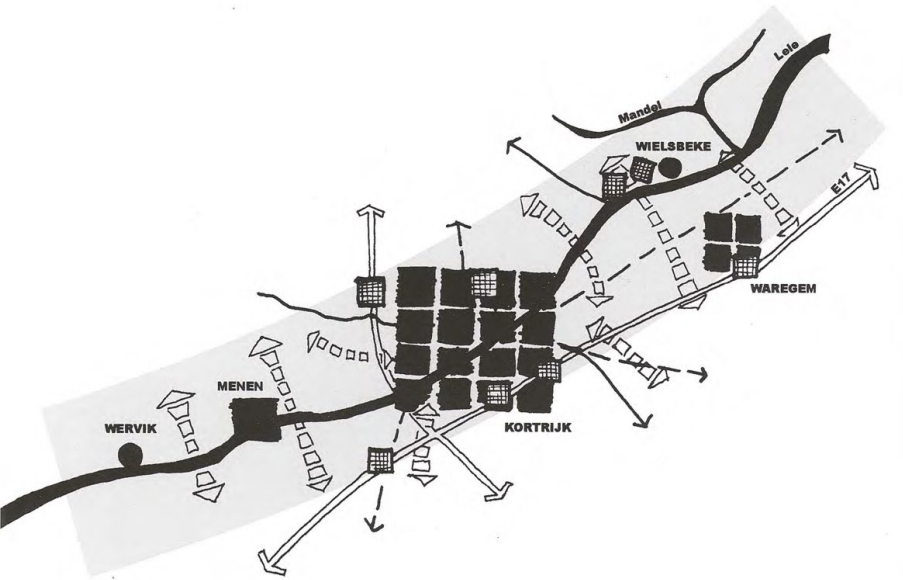
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VI) situeert de gemeente Deerlijk binnen de Leieruimte. Deze ruimte omvat de verstedelijkte Leieband tussen Wervik en Waregem. Aan de deels gekanaliseerde Leie heeft zich vanaf de 19e eeuw en vooral in de naoorlogse periode een sterke economische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

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

Door deze ontwikkelingen zijn de openheid en de natuurlijke kwaliteiten van de Leievallei systematisch teloorgegaan. Voor de leefbaarheid van deze stedelijke ruimte is het van belang dat er voldoende aandacht gaat naar groene ruimten tussen de aaneengesloten bebouwing. Vanuit deze gedachte dient ook voldoende ruimte te worden voorzien voor de recreatieve potenties [PRS, ID p. 122].



GEWESTELIJK RUP AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK
SITUERING VAN HET RUP T.O.V. DE AFBAKENINGSLIJN VAN HET REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK



LEIERUIMTE [PRS, RD FIG. 23]

4.3.1. Toetsing van het RUP aan het PRS-WV

Door het RUP kan het gebied evolueren naar een complementair gebied met hoge ruimtelijke kwaliteit en verwevenheid van functies.

Kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke woonomgeving staat voorop. Dit betekent dat er specifieke aandacht gaat naar de aanleg van het openbaar domein, naar fiets- en voetgangersverbindingen met de directe omgeving, naar voldoende, kwalitatieve en toegankelijke open ruimte...

1. Reconversiekader PRS

Zoals aangegeven in het beleidskader van het PRS West-Vlaanderen moet in de eerste plaats 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.”

Het bestendigen van de huidige bestemming van de voormalige bedrijfssite als ‘gebied voor milieubelastend industriegebied’ is niet meer wenselijk vanuit onderstaande onderbouwing:

- De schaal van de bedrijfssite en het type van milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn niet meer verenigbaar met de woonomgeving. Zowel vanuit ruimtelijk-fysisch oogpunt als vanuit milieutechnische overwegingen zouden nieuwe milieubelastende industriële activiteiten te veel hinder (visueel/geluid/trillingen/stof/geur...) veroorzaken voor de omliggende woonomgeving. Cfr. de omzendbrief inzake de inrichting en toepassing van de gewestplannen zijn milieubelastende industrieën bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd. Deze bedrijvenzone ligt echter pal binnen een residentiële omgeving.
- Ook vanuit mobiliteitsoogpunt is het niet wenselijk om nieuwe milieubelastende industriële activiteiten op deze site toe te laten.

De nood aan ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en/of recreatieve voorzieningen blijkt uit het huidig gebruik van de site. Bovendien geeft de gemeente aan dat het in Deerlijk ontbreekt aan een ontmoetingscentrum voor voordrachten, communiefeesten...

Rekening houdende met het feit dat de bedrijfssite ruimtelijk ingebed zit in het verblijfsgebied van Deerlijk lijkt een randafwerking met woningen een goede keuze. Deze randafwerking versterkt het woonweefsel van Deerlijk.

Het reconversieproject wordt ook getoetst aan de andere ruimtelijke principes voor reconversie uit het PRS West-Vlaanderen:

Om tot een betere verweving te komen stelt het RUP volgende aanpassingen aan de huidige bestemmingen voor:

- reconversie van de bedrijfsspercelen van de Decora-site naar wonen
- herbestemmen van de bedrijfsspercelen van de Deknudt-site van milieubelastende bedrijvigheid naar lokale bedrijvigheid, met een uitbreiding van mogelijkheden richting autonome kantoren, horeca en socio-culturele activiteiten

Voor beide ingrepen wordt verwezen naar het onderzoek dat werd uitgevoerd i.k.v. het vervolgtraject studie segmentatie van werklocaties. Dit onderzoek wordt verder in de toelichtingsnota samengevat.

2. Reconversie van de bedrijfsspercelen van de Decora-site naar wonen

De totale ‘paarse sproet’ op het gewestplan is ongeveer 2,5 ha groot. In het RUP DEE 12.1 OCMW-Stationsstraat werd daarvan reeds 500 m² omgezet naar een woonbestemming. De reconversie van de Decora-site naar een woonbestemming zorgt voor een omzetting van ongeveer 0,45 ha. In totaal wordt er dus zo’n 20% van de paarse sproet herbestemd. Het gaat dus over een relatief klein deel van de volledige paarse sproet die hier herbestemd wordt naar wonen.

De Harelbekestraat is een centrumstraat van Deerlijk. Vanaf het kruispunt met de Kortrijkse Heerweg neemt het groene karakter steeds verder af en maakt het plaats voor een densere vorm van meer centrum gerelateerde bebouwing. De Decora-site vormt hierin het scharnierpunt: de gesloten, bakstenen gevel luidt de verstening richting het centrum in. Momenteel is die overgang redelijk bruusk. Het openwerken van deze gevel, in combinatie met groene accenten en een grotere levendigheid zou de overgang ten goede komen. Om tot een gepaste typologie te komen, lijkt een afwerking van de rand van de paarse sproet met wonen een goede optie. Door de woonontwikkeling ook in het binnengebied te laten plooiën, ontstaat de mogelijkheid om het volledige bouwblok open te werken en het meer permeabel te maken.

De herbestemming naar wonen past dus in de krachtlijnen die voorop werden gesteld in het onderzoek “Tussen dorp en stad, een zoektocht naar ruimtelijke structuren” en komt de aansluiting van het bouwblok op de rest van het centrum ten goede.

3. Herbestemmen van de bedrijfsspercelen van de Deknudt-site van milieubelastende bedrijvigheid naar lokale bedrijvigheid, met een uitbreiding van mogelijkheden richting autonome kantoren, horeca en socio-culturele activiteiten

Het behoud van de huidige bestemming lijkt vanwege een aantal randvoorwaarden minder wenselijk:

- Een onderneming van een dergelijke schaal (minimale oppervlakte bedrijfsperceel 5.000 m²) en met een nood ‘om afgezonderd te worden’ - zie gewestplandefinitie zorgt ervoor dat het bouwblok niet opengebroken kan worden, wat een belangrijk uitgangspunt is
- De site bevindt zich in het centrum van Deerlijk, bedrijvigheid met een aangepast verkeersprofiel is hier wenselijk

Tegelijkertijd groeit het besef dat ondernemen in de kern noodzakelijk en mogelijk is. Leiedal onderzocht dit in het onderzoeksproject ‘Kameleon’ - <http://ondernemenindekern.leiedal.be/>.

Naast een aangepaste vorm van bedrijvigheid, wordt ook een functieverbreiding voorgesteld. Deze vraag wordt ondersteund vanuit enkele parameters:

- Het kantoorgebouw is in goede bouwfysische staat en er is geen echte nood om dit gebouw af te breken. Anderzijds zal daardoor het kantoorprogramma te groot zijn om gedragen te worden door de aanwezige bedrijven. Hierdoor ontstaat de vraag naar autonome kantoren.
- Binnen Deerlijk blijkt er vraag te zijn naar ruimtes waarbinnen socio-culturele organisaties hun plaats kunnen vinden. Momenteel gebeurt dit al op de site, maar bij reconversie wordt dit steeds moeilijker. Door een functieverbreiding kunnen andere programma’s (horeca, ontmoetingscentrum...) aangetrokken worden. Deze functies laten een dubbelgebruik met de aanwezige functies (clubhuis, knutselatelier, LOKAAL..) toe, waardoor een haalbaar financieel model kan worden uitgewerkt;
- Ook naar het gebruik van de site toe, is een functieverbreiding aan te raden. Dit was één van de conclusies van het segmentatie-onderzoek: door de site ook in gebruik te stellen vóór en na de kantooruren, verhoogt de sociale controle.

4. In relatie met de visie binnen het GRS

Binnen het GRS staan geen concrete opties geformuleerd betreffende de sites.

Functies maximaal verweven

De voorliggende inrichtingsschets - zie verder - voorziet een menging van functies: bedrijvigheid, wonen en socio-culturele functies. Die inrichting en uitvoering van het publiek domein heeft als specifiek doel om het samengaan van deze verschillende functies te organiseren.

Kwalitatieve invulling staat centraal

Het ontwerp wordt getoetst aan de principes opgesomd in het PRS:

- Het project biedt een meerwaarde voor de kern van Deerlijk en dit zowel functioneel als ruimtelijk. De beeldkwaliteit zal sterk vooruitgaan.
- Het project past zich in in het woonweefsel. Er wordt geen schaalbreuk gepleegd.

Er kan bijgevolg worden gesteld dat het behoud van aangepaste bedrijfsactiviteiten op de site, met een functieverbreiding naar socio-culturele functies en horeca met een randafwerking wonen wenselijk is.

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) (Deputatie 18 oktober 2007, BS 6 november 2007).

Visie op de kern van Deerlijk (RD pag. 65)

De deelruimte ‘kern Deerlijk’, waar het plangebied van dit RUP bij behoort, kan worden gezien als een kern gelegen in de randstedelijke zone rond Kortrijk. Door de opname binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk krijgt Deerlijk bijkomende ruimtelijke mogelijkheden voor wonen en werken. Verweving is hierbij het streefdoel. Toch moet de kern Deerlijk zijn plaats kennen binnen dit verstedelijkte gebied. Deerlijk dient eerder kleinschalig te blijven van karakter, waarbij de eigenheid van Deerlijk moet worden benadrukt.

De belangrijkste uitdagingen voor de woonkern Deerlijk zijn het doordacht versterken van de woondiversiteit en de woonkwaliteit, het behouden en positief aanhouden van de verweving van wonen en werken, en het versterken van de samenhang tussen de wijken en de kern. De kern van Deerlijk blijft in eerste instantie de plek waar diensten en kleinhandel zich vestigen. Potenties voor meer ruimtelijke samenhang kunnen zijn: het versterken van de drieledigheid van de centrumpleinen, elk met hun specifieke functie, werken aan een beeldkwaliteitsplan voor het publieke domein, de uitbouw van een netwerk van trage wegen en de bevestiging van de menging van functies langs de Vichtesteenweg, complementair aan het centrumgebeuren.

Bestemmen van een centrumgebied, gemengd woongebied en verblijfsgebieden

In het centrumgebied dient een duidelijk beleid te worden gevoerd van stedelijke verdichting en van multifunctionaliteit en verwevenheid. Het centrum wordt prioritair bestemd voor stedelijk wonen, vermengd met kleinhandel en diensten. Het gebied bevat ook de belangrijkste gemeenschapsfuncties. In het eerder geconcentreerd bebouwingspatroon worden al deze verschillende functies met elkaar verweven (RD pag. 65).

Opwaarderen van het publieke domein van het centrumgebied

Specifiek voor het centrumgebied dienen enkele ruimtelijke ingrepen te gebeuren om het gebied een eigen identiteit te geven. Streven naar een kwalitatief openbaar domein is één van deze elementen.

De resultaten van de workshop en de open oproep geven heel wat input voor de toekomstvisie voor openbaar domein in het centrumgebied. Belangrijke vaststelling is dat de publieke ruimte veel meer behelst dan een opeenvolging van straten, openbare pleinen, parkings, buurtparken, steegjes, voetwegen... Het omvat een netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes in relatie tot de kernactiviteiten, zoals wonen en kernstedelijke openbare functies (bibliotheek, cultuurcentrum, kerk, gemeentehuis...).

Deze vaststelling vormt de drager voor een aantal beleidskeuzes voor de toekomst:

Het versterken van de bestaande structuur opgebouwd uit de ruimtelijke systemen met:

- Harelbekestraat/Schoolstraat en Hoogstraat als twee parallelle ruimtelijke structuren die functioneren op kernniveau.
- Het ruimtelijke systeem Beverenstraat/Stationsstraat dat voornamelijk als verbinding functioneert op kernniveau.
- Aanvullend op deze hoofdassen is er op niveau van het centrum een dwarse structuur te vinden die bestaat uit eerder smalle straten. Deze structuur dient in de toekomst

te worden aangevuld door het creëren van een bijkomende structuur voor de zachte weggebruiker (RD pag. 65, 66).

Streven naar een ideale verwevenheid in de gemengde woongebieden

In de gemengde woongebieden is ruimtelijke herstructurering van essentieel belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de verschillende functies, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en directe verkeersontsluiting, het kwalitatief inplanten van parkeervoorzieningen en het creëren van een hogere beeldwaarde.

Bedrijvigheid moet kunnen in deze gebieden. Alleen wanneer sommige activiteiten wgens hinder (lawaaï, stof, geur, verkeer...) niet langer aanvaardbaar zijn, moeten zij zich elders vestigen. Hieruit vloeit voort dat milieukwaliteit en ruimtelijke kwaliteit verenigbaar moeten zijn. Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten mogen zich nieuwe bedrijfsactiviteiten vestigen in de bedrijfsgebouwen, onder dezelfde randvoorwaarden als de verdwenen bedrijvigheid (GRS, RD pg. 67).

Creëren van aangename verblijfsgebieden

Op terreinen waar zich uitgedoofde of te herlokaliseren bedrijven bevinden, dient te worden gezocht naar een gepaste bestemming zoals wonen, ambachtelijke bedrijvigheid, handel, (openbare) diensten... Andere bestemmingen dan wonen kunnen er voorkomen zolang de draagkracht – die in de verblijfsgebieden laag is – niet wordt overschreden, en zolang er een degelijke ontsluiting mogelijk is (GRS, RD pg. 67).

4.5. MOBILITEITSPLAN

Het mobiliteitsplan van Deerlijk dateert van 2008, maar werd in 2014-2015 in beperkte mate herzien.

Voetgangers en fietsers

De Hoogstraat en een deel van de Harelbekestraat (vanaf de Hoogstraat richting N36) zijn in het mobiliteitsplan aangeduid als bovenlokale fietsroute [mobiliteitsplan Deerlijk 2015, p. 49].

De Harelbekestraat ter hoogte van het centrum is aangeduid als lokale functionele fietsroute.

Autoverkeer

De poort tot het centrumgebied, zoals o.a. ter hoogte van de Barakke is aangeduid in het GRS, is ook in het mobiliteitsplan aangeduid als uit te werken poort tot het centrumgebied [mobiliteitsplan Deerlijk 2015, p. 39-40].

In het mobiliteitsplan is de Oost-west as Kortrijkse Heerweg – Hoogstraat – Waregemstraat geselecteerd als lokale weg I. Wegens de verkeerscirculatie in het centrum is hierbij ook de as Harelbekestraat (vanaf de Barakke) – Schoolstraat – Sint-Rochusstraat en de Stationsstraat als onderdeel van de Noord-zuid as Beverenstraat – Rodenbachstraat – Stationsstraat – Pladijsstraat – Kapelstraat opgenomen.

De Harelbekestraat vanaf de Barakke tot de grens met Harelbeke is aangeduid als lokale weg type II (ontsluiting of verzamelweg op gemeentelijk niveau).

In het mobiliteitsplan worden alle andere wegen binnen het plangebied gecategoriseerd als lokale wegen type III.

Hoofdfunctie van de weg is verzamelen en ontsluiten op gemeentelijk niveau. De weg draineert al het verkeer tussen naburige kernen en voert het naar een weg van hogere

orde. Interlokale verkeersstromen worden zoveel mogelijk vermeden. Snelheid en gedrag van gemotoriseerd verkeer worden afgestemd op de omgeving.

4.6. AANGRENZEND RUP (RUP DEE 5.2 DE GAVERS)

In het RUP worden enkele opties voorgesteld rond de verkeersafwikkeling op de De Cassinastraat.

“Gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van het woonproject zal georganiseerd worden via de De Cassinastraat. Er worden twee ontsluitingspunten voorzien, waarbij de eerste ontsluitingsweg moet worden ingericht als een groene laan, dit is de belangrijkste toegang tot het woongebied. De tweede weg speelt een belangrijke rol binnen het verhaal van netwerk van trage wegen. Bij voorkeur kan dit ook worden afgelezen in de materialisatie van de weg (kleinschalig materiaal, verkeersafremmende maatregelen...). Om het gemotoriseerd verkeer op de secundaire weg te beperken wordt het invoeren van eenrichtingsverkeer voorgesteld, waarbij via beide wegen in de nieuwe woonwijk kan worden gereden, maar de bewoners de woonwijk enkel kunnen verlaten via de groene laan (met uitzondering bij overmacht). Op die manier wordt een evenwichtiger spreiding van verkeer naar de centrumstraten geambieerd, zowel richting Stationsstraat als richting Roterijstraat en verder Harelbekestraat.

Het nieuwe woonproject is niet de enige nieuwe ontwikkeling die zal zorgen voor een gewijzigde verkeersbelasting op de De Cassinastraat. Ook de reconversie van Padec is gepland. Deze reconversie naar een lokaal bedrijventerrein zal wellicht leiden tot minder zwaar transport in de De Cassinastraat, maar misschien wel tot meer verkeer. Ook de draai- en keerbewegingen van en naar het nieuwe lokale bedrijventerrein kunnen mogelijks een vlotte doorstroming op de De Cassinastraat verhinderen. Er worden ook nieuwe bedrijfsactiviteiten gepland op de site Deknudt, aangrenzend aan het plangebied van het RUP. Ook deze site wordt grotendeels gereconverteerd naar een lokaal bedrijventerrein.

Er valt m.a.w. te verwachten dat de toekomstige verkeersbelasting op de De Cassinastraat zal toenemen. Gezien het smalle profiel van de De Cassinastraat kan dit een vlotte doorstroming bemoeilijken.

Teneinde een antwoord te kunnen bieden op de bijkomende verkeersgenererende toekomstige activiteiten wordt de herinrichting van de De Cassinastraat vooropgesteld. Hiervoor worden onderstaande acties voorgesteld:

- Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgelost. Deze voorwaarde werd opgelegd bij reconversie van Padex en Deknudt-Decora. In het woonproject zal een bijkomende garagestraat voor de De Cassinastraat worden voorzien, zodat de mogelijkheid wordt gecreëerd om de bestaande parkeerstrook uit het wegprofiel van de De Cassinastraat te halen, waardoor er meer ruimte is voor een vlottere doorgang van het lokale verkeer.
- Bij reconversie van de site Deknudt-Decora wordt aan de ontwikkelaar gevraagd om de site op zo’n wijze her in te richten dat de De Cassinastraat - op het smalste deel - kan worden verbreed. Er loopt momenteel een verkeersstudie die moet onderzoeken wat een optimale breedte is en welke strook hiervoor dient te worden ontnomen van de site Deknudt-Decora. Dit zal vervolgens worden verankerd in een RUP. Op die manier wordt gegarandeerd dat de verbreding van de De Cassinastraat ook in de feiten zal worden gerealiseerd.

In de uitwerking van de inrichtingsschets zal hier, weliswaar op een alternatieve manier, rekening mee worden gehouden.



VERBREIDING VAN DE CASSINAstraat – AANDUIDING VAN DE ONDERZOEKEN STROOK OP DE SITE DEKNUDT-DECORA

1. MASTERPLAN

2. (SEMI-)PUBLIEKE RUIMTES ALS MEERWAARDE VOOR DE BUURT

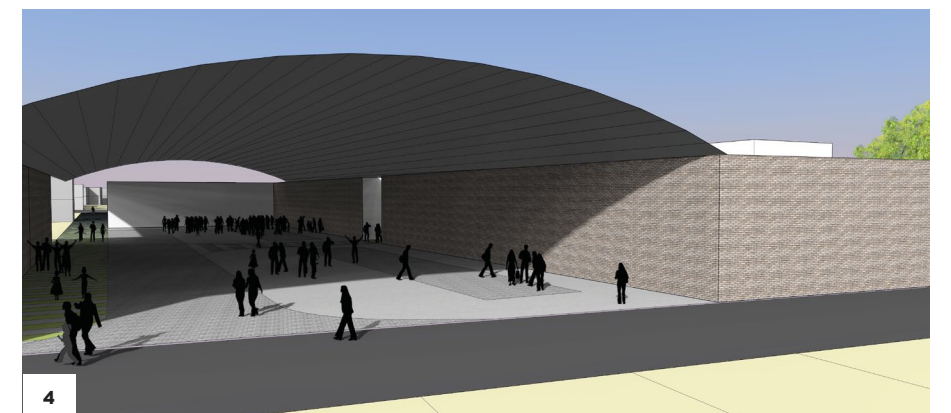
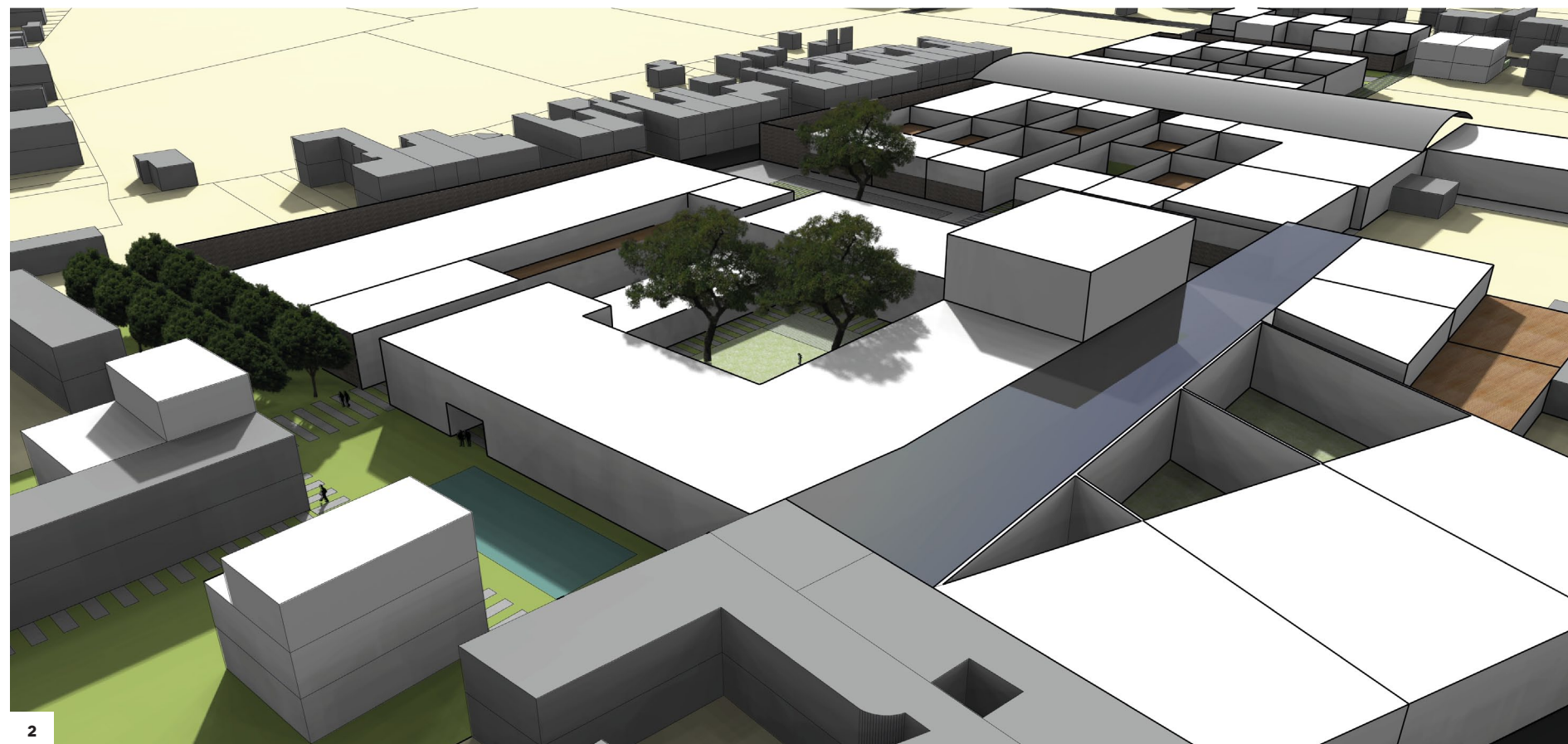
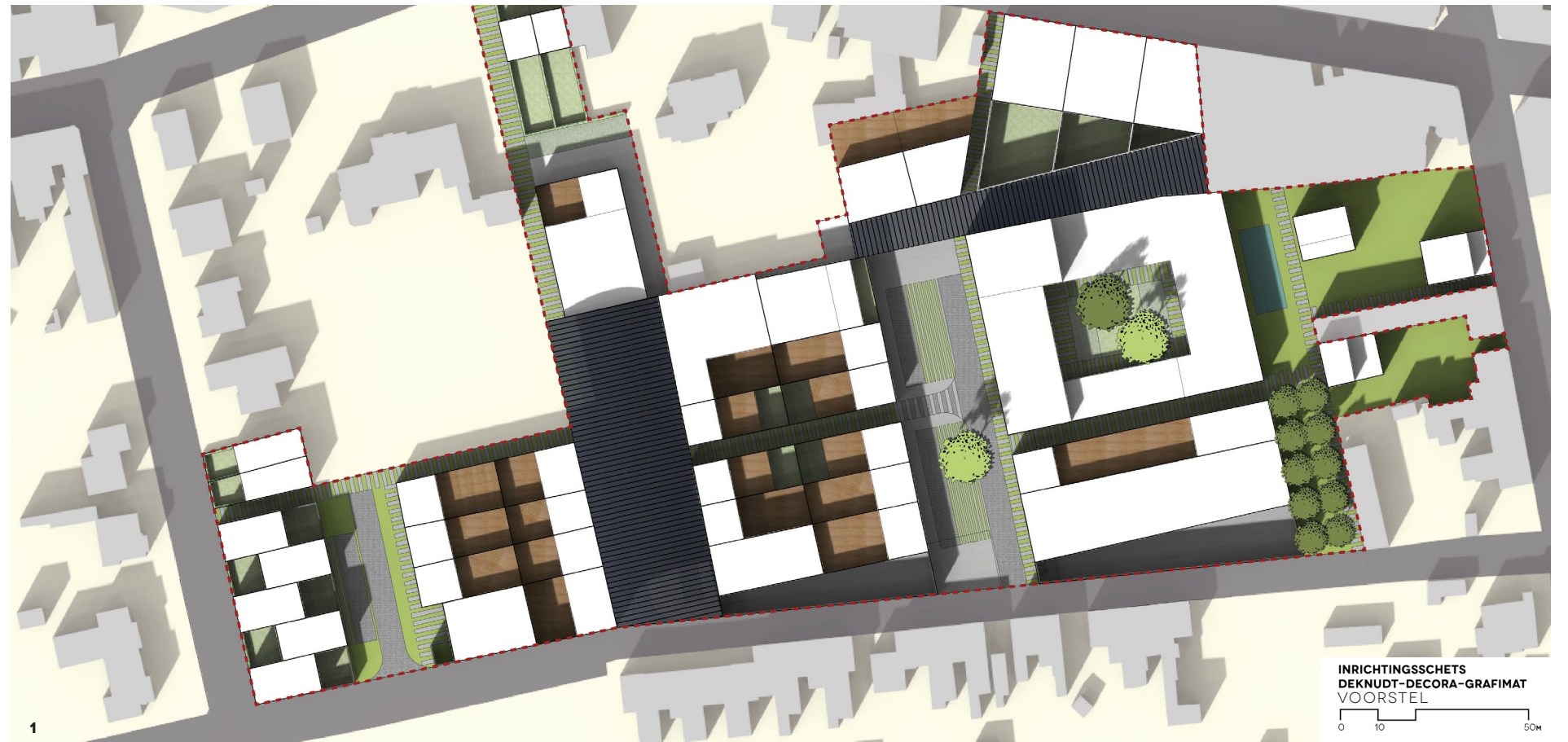
DOORHEEN HET PROJECT WORDT EEN OOST-WEST ZACHTE VERBINDING GETROKKEN. HIERDOOR WORDT HET BOUWBLOK GEOPEND NAAR HET CENTRUM TOE. DE VINGER DIE RAAKT AAN HET BESTAANDE WOONWEEFSEL WORDT INGERICHT ALS PARK. HIERDOOR KRIJGT HET KANTOORGEBOUW EEN EXTRA KWALITATIEVE FAÇADE EN ONTSTAAN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN OP NAASTLIGGENDE PERCELEN. DEERLIJK KRIJGT ER EEN KWALITATIEF PARK BIJ.

3. AFWISSELING VINGERS EN BOUWBLOKKEN

HET VOORSTEL 'VERLUCHT' HET HISTORISCH VOLGEBOWDE BOUWBLOK, D.M.V. VINGERS. DEZE VINGERS ONTSLUITEN DE VERSCHILLENDE BOUWBLOKKEN. DOOR EEN RUG-AAN-RUG SCHAKELING WORDEN STAPELRUIMTES WEGGESTOKEN. IN HET VOORSTEL WORDEN KLEINERE BEDRIJFSUNITS (100 M² TOT 700 M²) GECOMBINEERD MET BEDRIJFSWONINGEN OP HET VERDIEP. HIERDOOR WORDT EFFICIËNT MET RUIMTE OMGESPRONGEN EN RICHT MEN ZICH OP EEN SPECIFIEK DOELPUBLIEK.

4. BREDER INZETTEN VAN TERREINEN

DE ESTHETISCH INTERESSANTE, HOUTEN GEWELVEN EN DAK WORDEN BEHOUDEN. HIERDOOR KAN DE VINGER MULTIFUNCTIONEEL WORDEN INGEZET: TIJDENS DE WERKUREN ALS CIRCULATIE E.D., NADIEN ALS OVERDEKTE EVENEMENTENHAL (LOKALE MARKT, OPTREDEN...).



5. PLANNINGSOPTIES

Binnen het plangebied werden verschillende ontwerpende onderzoeken uitgevoerd in het kader van de herbestemming van de Deknudt en Decora-site. Deze onderzoeken hebben uiteindelijk geleid tot een inrichtingsschets die gedragen wordt door de verschillende eigenaars/ontwikkelaars en het beleid.

De lokale besturen staan voor de grote uitdaging om ruimte voor ondernemen in de kernen te behouden, te stimuleren en te creëren. Een gebrek aan draagvlak, financieel interessantere alternatieven of de complexiteit van een vestiging in het centrum zorgen ervoor dat bedrijven steeds vaker verdwijnen. Maar het wegtrekken van bedrijven uit de kern heeft ook heel wat negatieve gevolgen. Er ontstaat leegstand, de leefkwaliteit vermindert door het verdwijnen van handelsfuncties, de mobiliteitsbehoefte stijgt door het scheiden van het wonen en werken en er moet nieuwe open ruimte ingenomen worden om de bedrijven te huisvesten. Als hoofduitgangspunt voor alle onderzoeken werd daarom het behoud van de ruimte voor ondernemen genomen. Wel telkens met de randbedenking dat er op zoek gegaan moet worden naar een geschiktere vorm van ondernemen voor iedere locatie. Ook de afwerking van de randen heeft de nodige flexibiliteit nodig om tot een goede verweving te kunnen komen. In de uitgave ‘ruimtelijke-economische structuur Zuid-West-Vlaanderen’ (Leiedal, 2015) wordt dit vervat onder de slogan “Paars blijft Purper”.

Hierna worden de verschillende onderzoeken kort voorgesteld, waarbij de focus vooral ligt op de achterliggende ontwerpstrategieën. Deze ontwerpstrategieën werden vervolgens omgezet in de voorschriften van het RUP. Het plangebied van het RUP en het lange gebied van de verschillende ontwerp oefeningen kan plaatselijk afwijken.

5.1. KAMELEON – BEDRIJVIGHEID

In dit onderzoek wordt het behoud van (een aangepaste vorm van) bedrijvigheid als startpunt genomen. Aan de hand van een toolbox wordt gekeken welke ingrepen noodzakelijk zijn om op een kwalitatieve manier tot een verweving te komen met de omliggende functies.

Op de Deknudt-Decora-site worden daartoe 3 strategieën ingezet:

Verschalen

Doorheen de ontwikkeling van het bedrijf, vulde Deknudt-Decora het bouwblok volledig op. Omwille van de ligging in de kern van Deerlijk heeft de herinvulling de ambitie om een andere schaal en ander type bedrijven aan te moedigen.

Herbruiken

Bij deze herinvulling kan worden vertrokken van een nagenoeg volledige sloop van de site. Interessant is dat na een bouwtechnisch onderzoek en ruimtelijk onderzoek uitwijst dat herbruik van een groot deel van de gebouwen nog voldoende mogelijkheden biedt aan de site. Deze strategie laat bovendien een gefaseerde ontwikkeling toe, wat ook een financieel haalbaarder project is voor de eigenaar.

Delen/verdelen

Het huidige bouwblok is overmaats en volledig afgesloten. Behalve de toe- en afvoer en het manoeuvreren van zwaar verkeer op de De Cassinastraat, wat veeleer als hinder werd ervaren, droeg de site weinig bij tot de leefomgeving van de kern. Met de herbestemming ontstaan kansen om hieraan tegemoet te komen. De afbraak van een aantal gebouwen langs de De Cassinastraat opent de site. De vrije ruimte zal worden ingericht met (semi-)

publiek domein dat groen toevoegt aan het straatbeeld. Groen dat ook de nieuwe activiteiten moet bufferen. De parking zal worden gedeeld met de bewoners van de De Cassinastraat. De nieuwe publieke ruimte verdeelt en deelt.

Om deze strategieën om te zetten naar ruimtelijke oplossingen, worden 4 ontwerpprincipes toegepast.

1. Circulatie

Het bouwblok wordt doorwaadbaar voor zachte weggebruikers. Dit zorgt voor een verbinding met het centrum.

De De Cassinastraat wordt ontlast door het inbrengen van ‘vingers’: manoeuvreren wordt niet meer afgewikkeld op de De Cassinastraat.

2. Brede functionaliteit

De site wordt gedeeltelijk ingericht als bedrijvenzone, maar bepaalde ruimtes worden ook ingezet voor kantoren, sociaal-culturele activiteiten (lokale markt LOKAAL, balletschool...). Dit heeft een dubbel doel:

- ten eerste zorgt het er voor dat de site, in het hart van de gemeente, ook buiten de kantooruren gebruikt wordt

- ten tweede wordt zo de site opengesteld voor de inwoners van Deerlijk. Bedrijvigheid en bedrijvenzones zijn te vaak blinde vlekken, door ze op te laden met publiek toegankelijke programma’s maken ze deel uit van de mentale ruimte van de inwoners.

Deze brede functionaliteit vertaalt zich in de voorschriften voor bedrijvigheid die ruimer zijn dan een klassiek bedrijventerrein. Evenwel wordt een maximum aan extra activiteiten opgelegd, bedrijvigheid blijft de hoofdactiviteit van de zone.

3. Invulling vingers

Door de vingers telkens een specifieke inrichting te geven, krijgen zij telkens een andere functie. Bovendien past de inrichting zich aan aan de omliggende functie (wonen, bedrijvigheid, kantoor...).

Door het semi-publiek karakter van de vingers kunnen ook omwonenden deze ruimtes gebruiken.

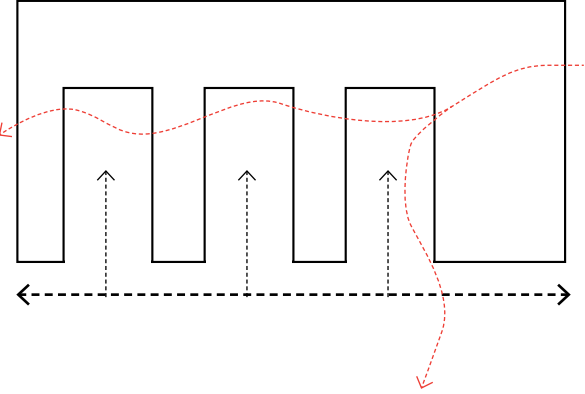
4. Ruimtelijke opties

Door de muur aan de De Cassinastraat te behouden, blijft de bestaande ‘buffering’ bestaan.

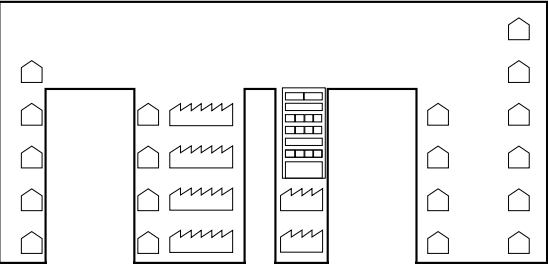
Door de bedrijven te schakelen in ‘bouwblokken’ worden rommelige ruimtes afgeschermd van het (semi-)publieke domein.

ONTWERPPRINCIPES

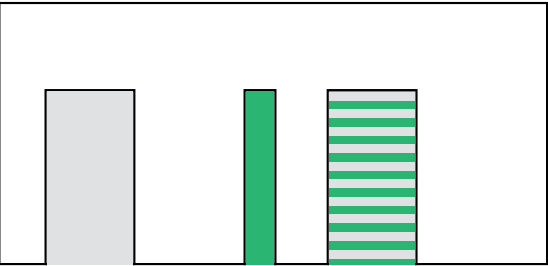
CIRCULATIE



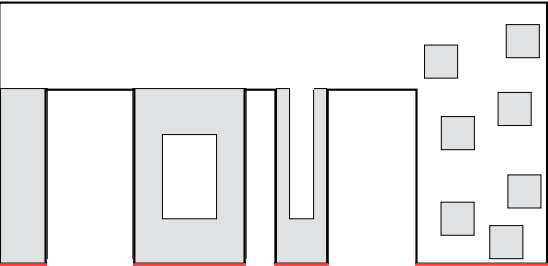
BREDERE FUNCTIONALITEIT



INVULLING VINGERS



RUIMTELIJKE OPTIES



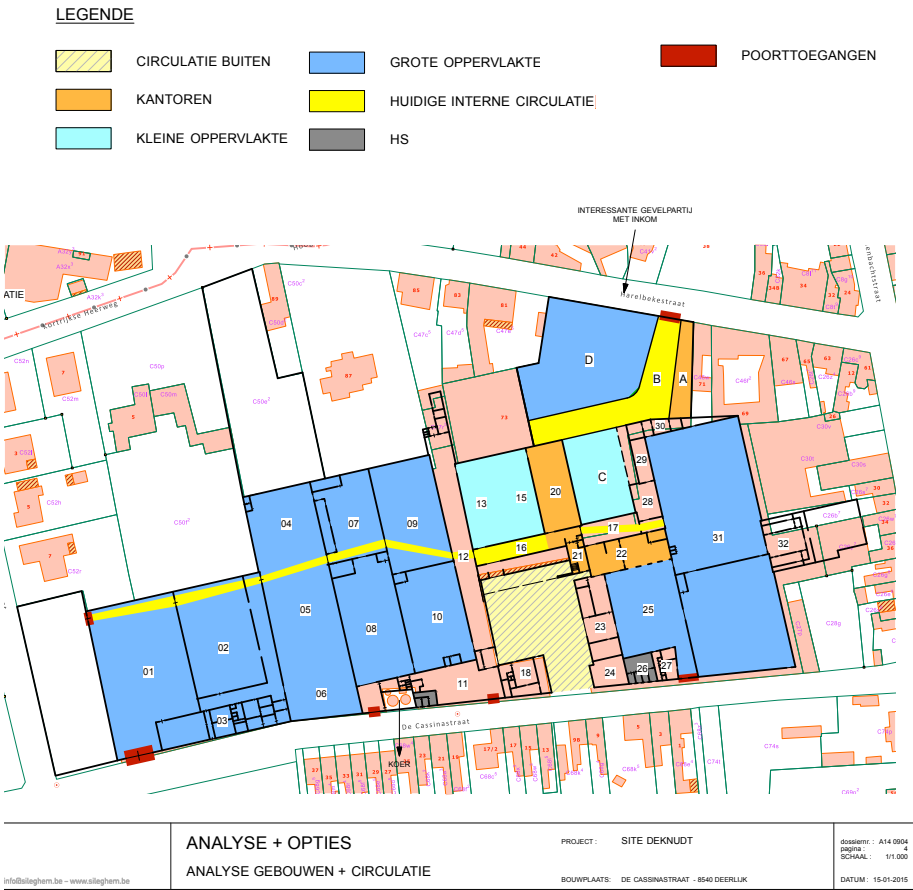


5.2. ONDERZOEK SILEGHEM EN PARTNERS

In opdracht van de eigenaar van de Deknudt-site voert Sileghem en partners een haalbaarheidsonderzoek uit. Dit onderzoek gaat uit van een maximaal behoud van de bestaande bedrijfsgebouwen. Het onderzoek focust zich enkel op de Deknudt-site.

Het onderzoek gaat uit van een economisch model waarbij de huidige eigenaar investeert in de gebouwen, ze opdeelt in kleinere units en deze verhuurt. Deknudt heeft ervaring met deze modus-operandi, zij verhuren reeds een andere site op dezelfde manier.

Er wordt een zeer gedetailleerde studie gemaakt van de bestaande gebouwen. Vanuit die analyse worden enkele scenario's gemaakt.



GEBOUW DEKNUDT	naam	KORTE OMSCHRIJVING	COMMENTAAR
01-02-03	magazijn / montage	kelder met kolommenraster en afdekking in beton giv met ruim kolommenraster plat dak gelam. Spanten / roostering / bitumineuze dakdichting / lichtstraten in gewapend glas vloer polierbeton wanden in metselwerk	degelijk magazijn met ruim kolommenraster vrije hoogte beperkt tot 5-tal m voorzien van loskades spanten mogelijks wat te licht gedimensioneerd isolatie : wanden nihil, dak beperkt aan straatzijde : blok met sociale lokalen
04-05-06	stock	kolomenvrije hal, breedte ca. 25 m, gelamelleerde boogvormige 3-scharnierspanten dak met houten roostering, spaanderplaten en bitumineuze dakdichting / PVC lichtstraten vloer polierbeton wanden in metselwerk	ruim en lang magazijn vrije hoogte 5,00 m zijdelings tot 8,00 m in de nok heeft aan de achterzijde uit op niet bebouwd perceel dat doorloopt tot aan de aanpalende straat spanten mogelijks wat te licht gedimensioneerd waterinspelingen op diverse plaatsen
07-08-09-10	tussenstock	2 aan elkaar palende hallen met elk een breedte van ca 22 m, gescheiden door een gemetste wand dak : spanbetonligger op betonskelet met opbouw van houten sheddaken (beglazing aan noordzijde, bitumeuze dakdichting aan zuidzijde), onderzijde bekleed met 'unali'platen vloer polierbeton scheidingsmuren en buitenmuren in metselwerk	vrije hoogte 5,00 m onder spant, 8,00m tot in nok shed bijzondere sheddakconstructie, gebouwd bovenop spanbetonliggers met 2-zijdige helling, hallen zijn kolomenvrij niet beglaasd gedeelte van het dak is wellicht geïsoleerd bouwkundig degelijk gebouw, wel sheds met binnengoten plaatselijk afgemete deellokale
11	onderhoud	wanden in metselwerk gelamelleerde spanten golfplattendak - éénzijdig afhellend betonvloer	bevat aantal technische en sociale lokalen geen interessant gebouw
12	gang	verbindingsgang tussen verschillende hallen, breedte ca 7,5m dak : 1 sheddak metaal, glazen daklicht en vol dakvlak in golfplaten vloer beton	enkel bruikbaar als circulatieruimte, geen specifieke gebruikswaarde
13-15	sputafdeling	hal met breedte van ca 27,00 m dak : metalen dakspanten , steeldeck , isolatie en roofing, 6-tal koepels wanden in metselwerk vloer polierbeton	recentere dakconstructie goed bruikbare hal, wel volledig ingesloten geïsoleerd dak
16	gang / afdak	verbindersruimte / gang dak : gelamelleerde spanten met dhenacite-panelen en bitumineuze dakdichting wanden in metselwerk, buitenzijde afgewerkt in parament luisel voor laden en lossen	verbindingsvolume, geen specifieke gebruikswaarde
17	glazen gang	verbindersruimte volledig beglaasd dak op metalen kapconstructie wanden in metselwerk vloer polierbeton	verbindingsvolume met breedte van 7,50 specifieke ruimte door het volledig beglaasde dak
18	sociaal gebouw	sociaal gebouw met indeling voor sanitair en eetruimtes dak : beton met bitumeuze dakdichting dragende wanden in metselwerk, betonvloer met betegeling	sociaal gebouw met specifieke indeleing geen grote gebruikswaarde
20-21-22	kantoren en toonzaal	L-vormig bouwvolume met 3 bouwlagen combinatie betonskelet en dragend metselwerk geen dragende wanden inwendig, vrije overspanning van 12 à 13 m. voorzien van 1 hoofdtrap en 2 secundaire vluchtrappen	bouwkundig interessant volume, degelijke ruwbouw, vrije overspanning zonder dragende binnenwanden wel volledig ingebouwd in het industrieel complex + aanpalende buur isolatie beperkt

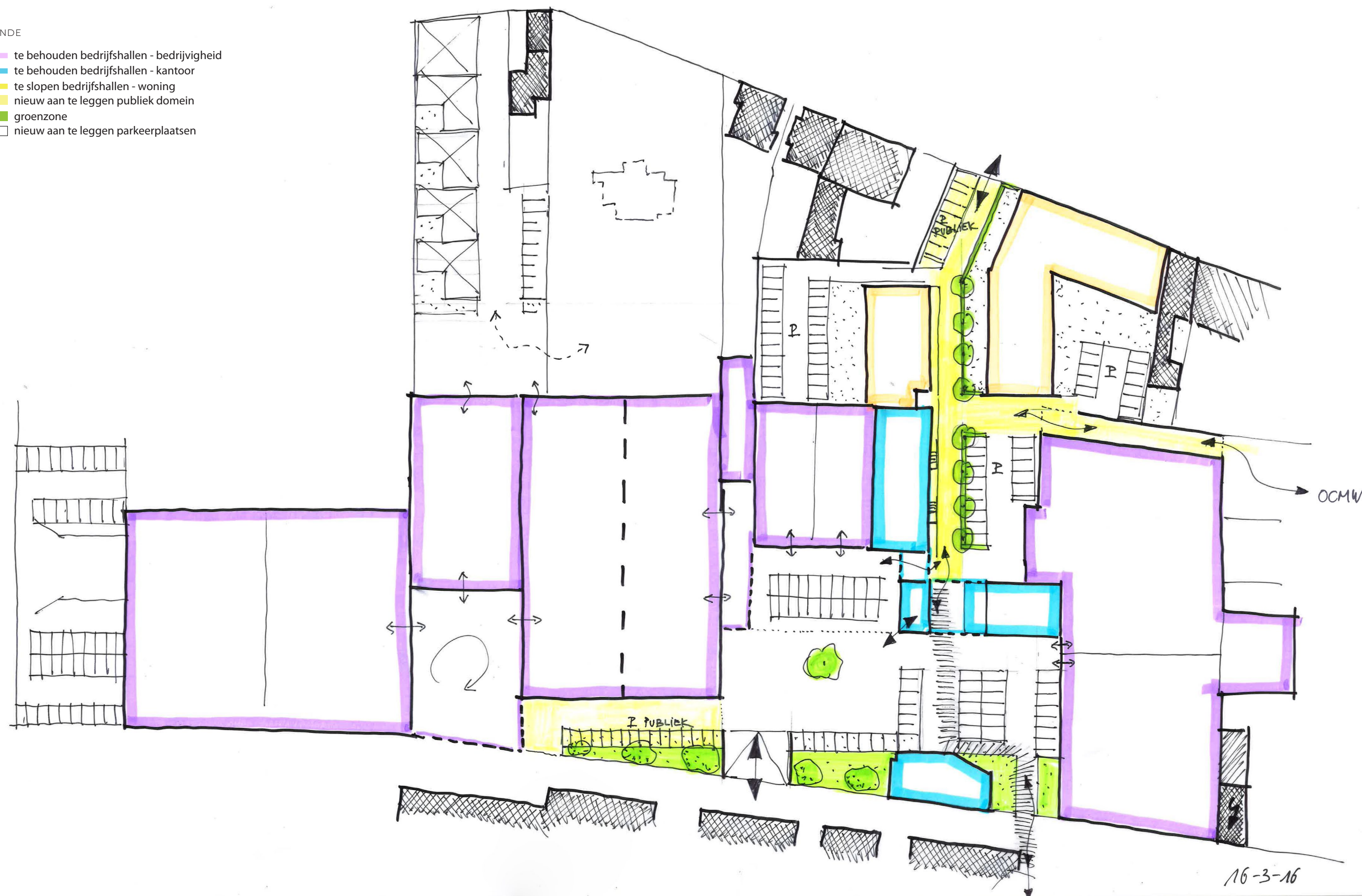
23	smisse	ouder deel met sheddaken, dakzijde afgeïsoleerd met gecacheerd glasvolpanelen gelijkvloers sectionaalpoort wanden metselwerk vloer polierbeton	beperkte opp., beperkte gebruiksmogelijkheden
24	technisch gebouw	afgesloten gebouw wanden metselwerk, afdekking beton, bitumineuze dakdichting	
25-26-27	magazijn met HS-cabine en san. Lokalen	magazijn met sheddaken breedte ca. 26,00m, beperkt aantal tussenkolommen metalen spanstructuur met opbouw van houten sheddaken dakzijde afgeïsoleerd met gecacheerd glasvolpaneel transparante zijde in glas vloer polierbeton wanden in metselwerk inwendig zijn HS-cabine en sanitaire lokalen gerealiseerd in metselwerk vormt samen met magazijn 31 één bouwphase met zelfde structuur	ruime en lichte sheddakhal, ruim kolommenraster vrije hoogte beperkt, ca. 5,00 m. polyvalent bruikbaar sheddaken = binnengoten
28-29-30	werplaats galvano	structuur idem als 25 en 31	kleinere afgesloten ruimtes onder zelfde sheddakstructuur
31	magazijn	structuur idem als 25 transparante zijde : glas en bijkomende PVC-bekleding aan de binnenzijde	heel ruim magazijn met breedte van ca 35 m.met maar 2 tussenkolommen, lengte ca 92 m. vrije hoogte beperkt, ca. 5,00 m. polyvalent bruikbaar sheddaken = binnengoten
32	magazijn	verhuurd gedeelte / ontoegankelijk wellicht structuur met variaties (combinatie plat dak, sheddak)	

GEBOUW GRAFIMAT	naam	KORTE OMSCHRIJVING	COMMENTAAR
A	kantoren	baksteengebouw met 2 bouwlagen ramen op binnenstraat ontoegankelijk... staat binnenin is niet bekend	ziet er degelijk en goed onderhouden uit
B	binnenstraat inkom	inkomzone palend aan de kantoren enerzijds en de scheidingswand met het magazijn anderzijds volledig beglaasd zadeldak neemt een bocht van 90° en loopt dan met 2 volledig beglaasde sheddaken door tot aan de binnenruimte bevoering in betonklinkers	impressionante inrijzone voor toelevring met volledig beglaasde dakbedekking (enkel glas) uiteraard met binnengoten eigen aan sheddaken
C	laad- en loszone	sheddakconstructie palend aan het kantoorgebouw Deknudt metalen vakwerkspanten vormen de constructie van de sheddaken en overspannen de ruimte zonder tussenkolommen (wel zijdelings zone met tussenvloer en kolommen) dakzijde in asbestcementgolfplaten (plaatselijk ook beglaasd tegen het kantoorgebouw van Deknudt), transparante zijde in enkel glas, niet geïsoleerd bevoering in betonklinkers wanden in metselwerk, zijnde de scheidingswanden met Deknudt	ruime kolomenvrije overdekte ruimte voor laden en lossen polyvalent bruikbaar niet geïsoleerd sheddaken = binnengoten
D	magazijn	magazijn met metalen structuur en houten sheddaken gelijkaardig aan de gebouwen 25 en 31 bij Deknudt polierbetonvloer wanden in metselwerk	vrij groot magazijn met ruime kolommenafstand vrije hoogte ca 5,00 m. sheddaken = binnengoten

INRICHTINGSSCHETS SEGMENTATIESTUDIE
 RESULTAAT VAN DRIE WORKSHOPMOMENTEN

LEGENDE

- te behouden bedrijfshallen - bedrijvigheid
- te behouden bedrijfshallen - kantoor
- te slopen bedrijfshallen - woning
- nieuw aan te leggen publiek domein
- groenzone
- nieuw aan te leggen parkeerplaatsen



16-3-16

5.3. VERVOLGTRAJECT STUDIE SEGMENTATIE VAN WERKLOCATIES

“Het team onderzoek van Ruimte Vlaanderen ontwikkelt in het kader van haar onderzoeksagenda een onderzoeksspoor getiteld ‘ruimtelijk-economisch netwerken’. Het onderzoek vanuit Ruimte Vlaanderen richt zich op die aspecten van het ruimtelijk-economisch netwerk waar ruimtelijk beleid een positieve bijdrage kan leveren door het in beeld brengen van de vestigingsfactoren en de ontwikkelingspotenties, door het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke modellen en instrumenten. Het onderzoek binnen Ruimte Vlaanderen is hiermee complementair aan onderzoek binnen het agentschap Ondernemen naar algemene economische evoluties en macro-economische gegevens. Inzicht verwerven in de evoluties in ruimtegebruik, ruimtevraag en vestigingsplaatskeuze is cruciaal om na te gaan in welke mate een veerkrachtig, polycentrisch stedelijk systeem (zoals geformuleerd in het witboek beleidsplan Ruimte) sturend kan zijn voor de ontwikkeling van het economisch netwerk. De inbedding in het stedelijk netwerk van de Noordwest-Europese Delta kan hierbij een troef zijn.

....Vervolgtraject:

- 1. Testen van de voorgestelde segmentatie in gradaties van verweving in 7 cases in Vlaanderen. In elke case wordt voor een bestaande bedrijfslocatie een transformatiedoelstelling geformuleerd. Deze doelstelling wordt omgezet in een mogelijke verbeelding en getoetst bij enkele eigenaars/ontwikkelaars op de haalbaarheid, wenselijkheid en kans op effectieve realisatie. In de confrontatie tussen de 7 cases (aangevuld met bvb. conclusies uit LaboXX werk) worden de ruimtelijke en economische impact van deze segmentatie besproken, opgeschaald naar mogelijke conclusies voor Vlaanderen en gekeken naar de uitdaging die dit stelt naar het ruimtelijk en economisch instrumentarium”¹

De Deknudt-Decora-site werd door Leiedal aangedragen als een case-study.

De voorliggende inrichtingsschets is het resultaat van 3 workshopsessies die werden georganiseerd.

Tijdens de workshop werden de verschillende plannen en de achterliggende principes (zie hiervoor) bekeken en samengevoegd. De workshop bracht verschillende partners samen:

Voor Deknudt Mirrors, eigenaar van een deel van de bedrijfssite:

- Francis Deknudt - eigenaar
- Thijs Benoit - bedrijfsarchitect
- Piet Sileghem - Sileghem & Partners architecten en ingenieurs, aangesteld door de eigenaar voor de uitwerking van het reconversieproject

Voor ERIBO Bouw&Immo, de eigenaar van de bedrijfssite Decora:

- Pieter Vandewiele

ERIBO is een familiaal bouwbedrijf, projectontwikkelaar en vastgoedmakelaar. Zij kochten recent de Grafimat-site ten noorden van Deknudt-Decora aan. De ambitie is een reconversie naar een woonproject, hoofdzakelijk appartementen.

Voor de gemeente Deerlijk:

- Fien Vandeghinste - hoofd dienst stedenbouw

Voor de Intercommunale Leiedal:

- Maarten Gheysen - stedenbouwkundig ontwerper
- Koen Van den Troost - stedenbouwkundig ontwerper

Het resultaat is een masterplan dat een eerste intentie weergeeft voor de site. Dit masterplan is een work-in-progress; in de nabije toekomst zal dit verder verfijnd worden. Wel is het belangrijk dat bepaalde intenties en principes door alle partners worden onderschreven.

5.3.1. Ambities masterplan

Schaal

Het masterplan heeft de ambitie om een andere schaal en ander type bedrijven aan te moedigen: KMO's met een oppervlakte van 800 tot 3.000 m². Deze KMO's, met bijbehorende kantoren, toonzalen, ateliers sluiten beter aan bij de woonkern van Deerlijk dan één groot productiebedrijf.

Behoud vs nieuwbouw

Uit praktische/financiële overwegingen en met het idee van een gefaseerde ontwikkeling in het achterhoofd, heeft dit masterplan de ambitie om een zo groot mogelijk deel van de gebouwen te behouden. Een opwaardering van de gebouwen (isolatie, dak, gevel...) zal echter noodzakelijk zijn om de site een nieuwe uitstraling te geven.

(Semi-)publieke ruimte

Eenzijds mag de nieuwe ontwikkeling geen bijkomende druk leggen op zijn (directe) omgeving; parkeerdruk, lawaai, manoeuvreren.... Hiervoor is het ‘weggommen’ van bebouwing noodzakelijk. Deze vrijgekomen ruimte moet ook structurerend werken voor de site en leesbaar zijn voor gebruikers en bezoekers.

Anderzijds moet deze vrijgekomen ruimte een meerwaarde betekenen voor de buurt. Hoe kan deze ruimte gebruikt worden in het weekend, welke ruimtevragen kunnen hier worden opgevangen....

Zachte verweving

Het masterplan heeft de ambitie om, door middel van zachte verbindingen, het centrum van Deerlijk te verbinden met de nieuwe woonontwikkeling ten zuiden van de De Cassinastraat (RUP DEE 5.2 De Gavers). Hierbij wordt ook verder gewerkt met de ruimtelijke keuzes die naar voor werden geschoven in het RUP OCMW.

Verbreden De Cassinastraat

In het RUP DEE 5.2 De Gavers wordt de verbreding van de De Cassinastraat naar voor geschoven als de oplossing voor de toenemende verkeersdruk op de De Cassinastraat. Het is echter duidelijk dat er bepaalde praktische problemen een kwalitatieve verbreding van de De Cassinastraat bemoeilijken (eigendomsgrenzen, de centrale elektriciteitscabine...).

Het masterplan heeft de ambitie om een kwalitatieve en realistische oplossing te bieden voor de toenemende verkeersdruk rond de De Cassinastraat.

1 OPDRACHT OPROEP VERVOLGTRAJECT STUDIE SEGMENTATIE VAN WERKLOCATIES – 2015 – RUIMTE VLAANDEREN

5.3.2. Onderdelen masterplan

Bebouwde ruimte - programma

Te behouden bedrijfshallen - bedrijvigheid

Oppervlakte	12.000 m²
Eigenaar	Deknudt Mirrors
Bestemming	Bedrijvigheid

De eigenaar kiest zeer bewust voor een reconversie in eigen handen. Stap voor stap zal de site aangepakt worden. Het doel is de nieuwe ruimtes te verhuren als bedrijfsruimte.

Het grootste deel van de bestaande bebouwing wordt behouden, maar krijgt een facelift door het voorzien van nieuwe gevels en aangepaste technieken.

Een deel van de bestaande bebouwing wordt afgebroken om zo voldoende parkeerplaats te voorzien en de verschillende bedrijfsonderdelen te ontsluiten. Hierdoor wordt het manoeuvreren zo veel mogelijk van de De Cassinastraat getrokken.

Te behouden kantoorgebouwen - (autonome) kantoren

Oppervlakte	1.170 m²
Eigenaar	Deknudt Mirrors
Bestemming	(Autonome) kantoren

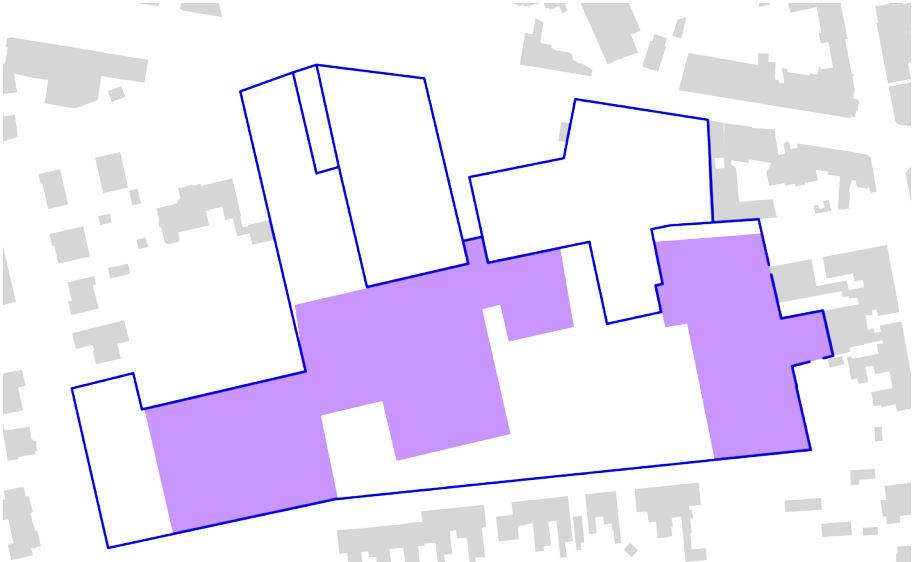
De eigenaar wenst dit bestaande bedrijfsgebouw te behouden en terug in te zetten als kantoorgebouw, deels voor de bedrijfsactiviteiten die zich op de nieuwe site bevinden, deels voor externe kantoorachtigen.

De invulling van het meest zuidelijke blokje is nog onduidelijk. Er bestaat de ambitie om de functionaliteit van het terrein uit te breiden om ook leven te hebben op de site buiten de kantooruren. Dit komt zowel de veiligheid voor de bedrijven als de verbondenheid met de stad van de site ten goede.

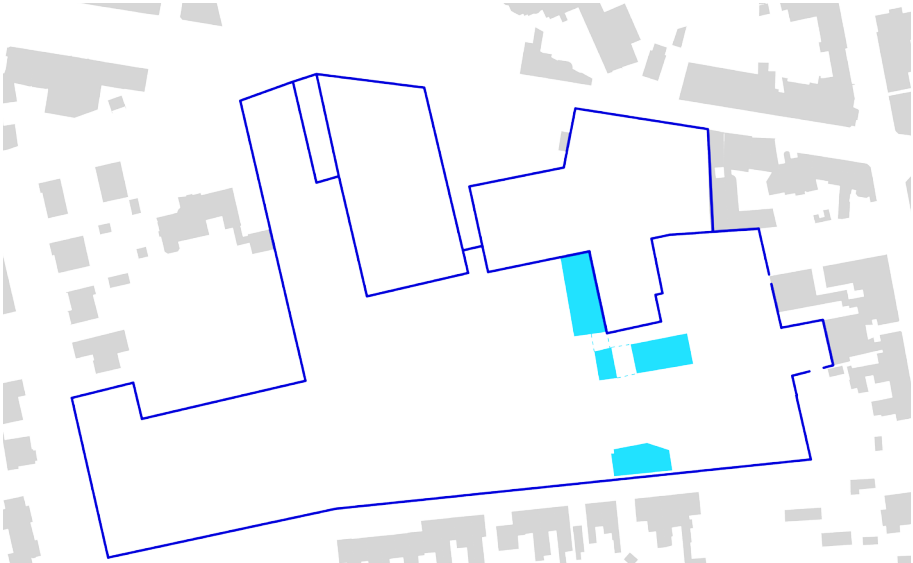
Te slopen bedrijfshallen - wonen

Oppervlakte	1.000 m²
Eigenaar	ERIBO
Bestemming	Wonen

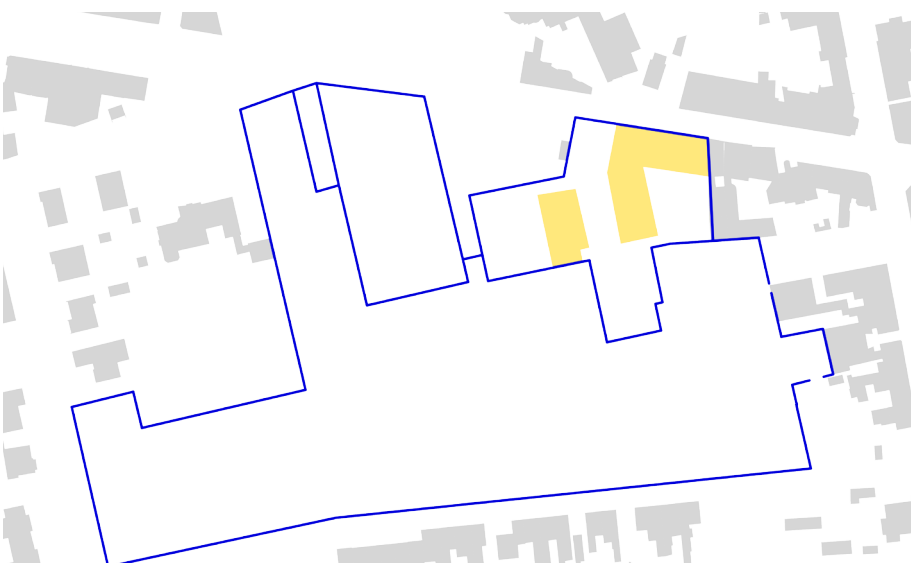
De eigenaar wenst deze bedrijfshallen af te breken en een woonproject met appartementen te realiseren.



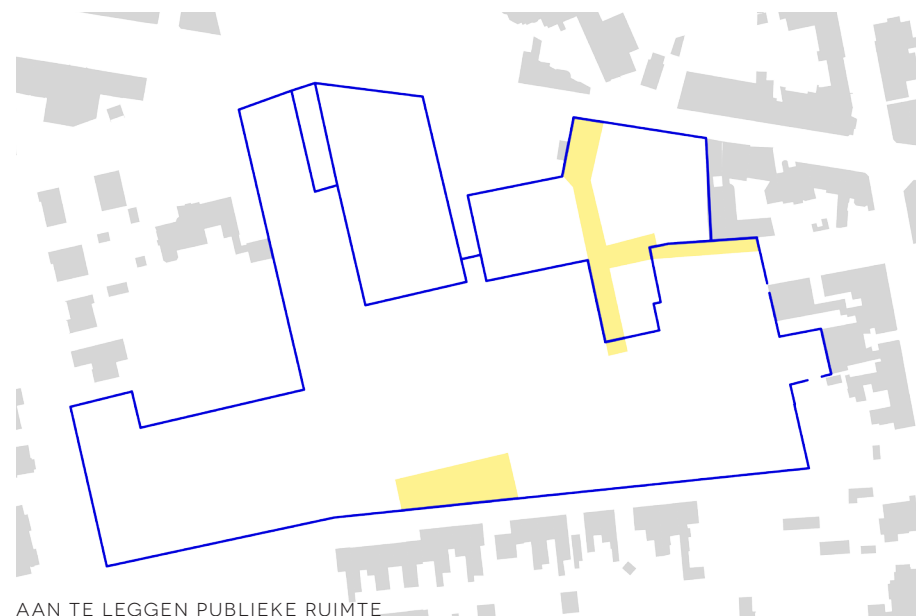
BEHOUD VOOR BEDRIJVGHEID



BEHOUD VOOR KANTOOR



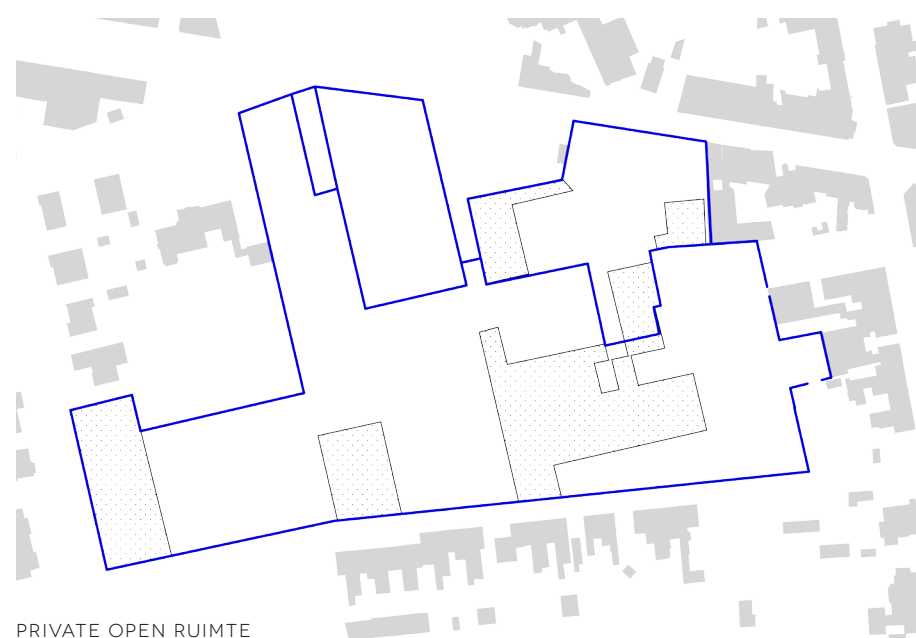
SLOOP VOOR WONEN



AAN TE LEGGEN PUBLIEKE RUIMTE



GROENZONES



PRIVATE OPEN RUIMTE

5.3.3. Onbebouwde ruimte - statuut

Nieuw aan te leggen openbaar domein

Er wordt minimaal nieuw openbaar domein aangelegd.

Ten zuiden wordt het openbaar domein gebruikt om de parkeerplaatsen van de heringerichte De Cassinastraat op te vangen (zie verder).

In het noorden zorgt het publiek domein ervoor dat de appartementsgebouwen dwars op de Harelbekestraat komen te staan en het bouwblok geopend wordt naar de gemeente.

Groenzones

Binnen het woonproject op de Decora-site bestaat het groen voornamelijk uit private tuinen. Een bomenrij langs het openbaar domein zorgt voor structuur.

In het zuiden wordt een groene strook gebruikt om de De Cassinastraat visueel te verbreden. Aanpalende parkeerplaatsen worden groen ingericht om zo de groenzone nog uit te breiden. Het nieuwe blok staat als losstaand element in de groenzone. Het statuut van de groenzone is gedeeltelijk publiek (parkeerplaatsen De Cassinastraat) en gedeeltelijk privaat (parkeerplaatsen bedrijvencentrum en kantoren).

Private open ruimte

Ruimtes ontstaan door het slopen van bestaande loodsen. Worden zeer verhard ingericht, vanwege hun functionaliteit. Grote delen worden ook ingenomen door parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen

Een belangrijk element voor de herbestemming is het voorzien van parkeerplaatsen. In de workshop werd gerekend met volgende richtcijfers:

	Privaat		Publiek	
	Richtcijfer	Parkeerplaatsen	Richtcijfer	Parkeerplaatsen
Bedrijvigheid	1/100 m²	120 pp	X	
Kantoren	1/100 m²	35 pp	X	
Wonen	1/we	35 pp	0,5/we	18 pp

Voor de bedrijvigheid en de kantoren zijn momenteel zo’n 101 parkeerplaatsen voorzien.

Hierbij moet rekening worden gehouden dat er aan de zuidzijde momenteel reeds een parking bestaat, die ook eigendom is van Deknudt Mirrors. Daar is nog plaats voor zo’n 60-tal parkeerplaatsen.

Er worden ook een 16-tal publieke parkeerplaatsen voorzien, palend aan de De Cassinastraat. Deze worden gebruikt om de verloren parkeerplaatsen aan de De Cassinastraat op te vangen (zie verder).

Voor de woningen worden 53 private parkeerplaatsen voorzien. In een publieke strook langs de inkom wordt een strook voor publiek parkeren voorzien. Momenteel is daar plaats voor 9 parkeerplaatsen.

(Semi-)openbare verbindingen

De site wordt bereikbaar vanaf 3 toegangen:

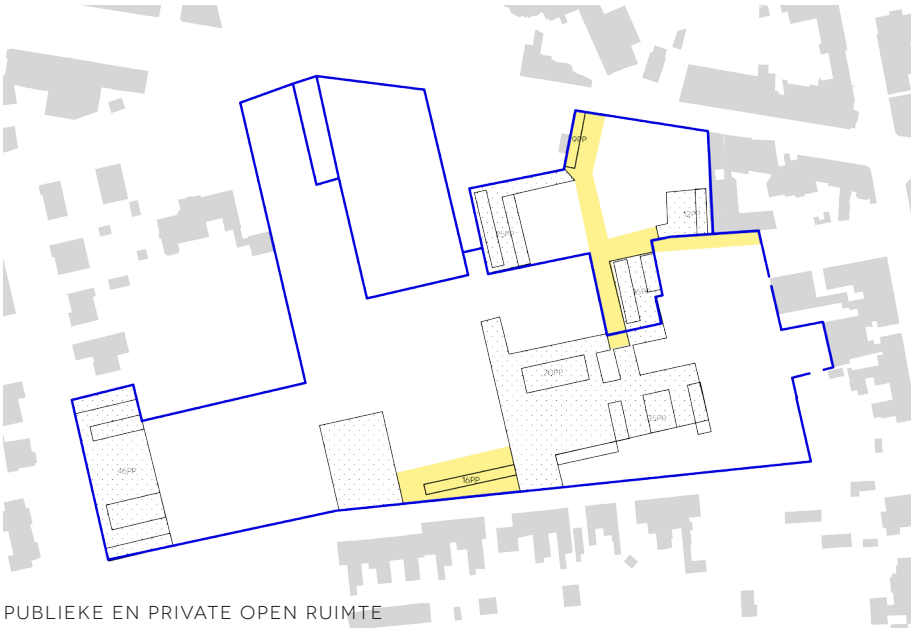
- vanaf de Harelbekestraat voor het woonproject en een deel van de kantoren
- vanaf de De Cassinastraat voor het grootste deel van de bedrijven en de kantoren
- vanaf de Roterijstraat voor het huidige bedrijfsgebouw van Deknudt Mirrors

Een deel van de bedrijfsbebouwing zal ook bereikbaar zijn via een keerkoer. Deze keerkoeren zorgen ervoor dat manoeuvreren niet op de De Cassinastraat gebeurt.

Doorgaand gemotoriseerd verkeer vanaf de verschillende toegangen is niet mogelijk.

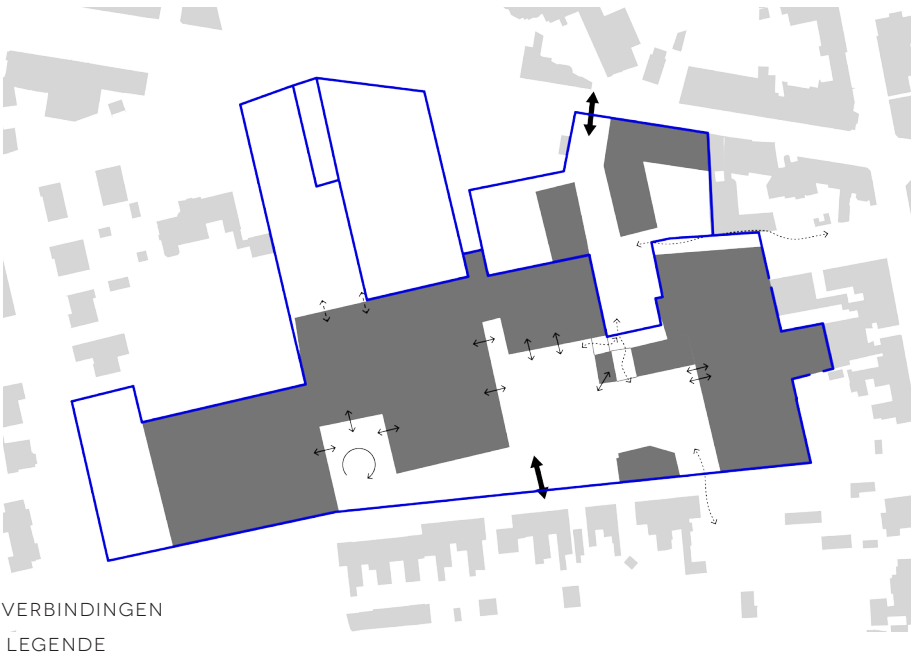
Wel worden verschillende zachte verbindingen getrokken door de site:

- vanaf de Harelbekestraat tot de De Cassinastraat, onder de kantoorgebouwen door en aansluitend aan de nieuwe woonontwikkeling ten zuiden van de De Cassinastraat
- vanaf de Stationsstraat, over de OCMW-site, achter de gebouwen van Deknudt Mirrors door



PUBLIEKE EN PRIVATE OPEN RUIMTE
LEGENDE

publiek domein
privaat domein



VERBINDINGEN
LEGENDE

inkom
keerkoer
toegang bedrijven
zachte verbindingen

5.3.4. Aandachtspunten

De Cassinastraat

Momenteel is in de De Cassinastraat tweerichtingsverkeer met parkeren toegestaan. Het profiel van de straat is echter zeer smal (plaatselijk 8 meter gevel tot gevel). Door de reconversie van de Deknudt-site en de ontwikkeling van de woonzone ten zuiden van de De Cassinastraat, bestaat de kans op een grotere belasting op de De Cassinastraat.

Tijdens de workshop werden verschillende mogelijke scenario's getest voor de De Cassinastraat (verbreding, eenrichtingsverkeer ...).

Een verbreding van de Cassinastraat aan de zijde Deknudt-Decora blijkt niet eenvoudig. De aanwezigheid van een hoogspanningscabine en het hoogteverschil tussen de straat en de site maken een verbreding niet mogelijk.

Door het verplaatsen van het langsparkeren naar de site Deknudt-Decora wordt een 2,5 meter gewonnen. Hierdoor kan zowel het tweerichtingsverkeer behouden worden en kan een schrikstrook worden aangelegd langs de bedrijfssite. Dit laatste zal ook het in- en uitrijden van de site veiliger maken. (Vracht)wagens staan zo namelijk niet met hun neus op de rijweg bij het uitrijden. Bovendien worden de nieuwe inritten zo ingepland dat bij het uitrijden van de site een volledig overzicht mogelijk is.

Op het smalste stuk van de De Cassinastraat is er een ruimte van 8 meter van gevel tot gevel. Het nieuwe profiel zou er als volgt uitzien: voetpad 1 meter, rijweg 6 meter, voetpad 1,5 meter.

De inrichting van de De Cassinastraat wordt niet verordenend vastgelegd in het RUP maar later uitgewerkt via het mobiliteitsplan. De nieuwe publieke parkeerplaatsen op de site Deknudt-Decora worden verordenend vastgelegd via de voorschriften van het RUP.

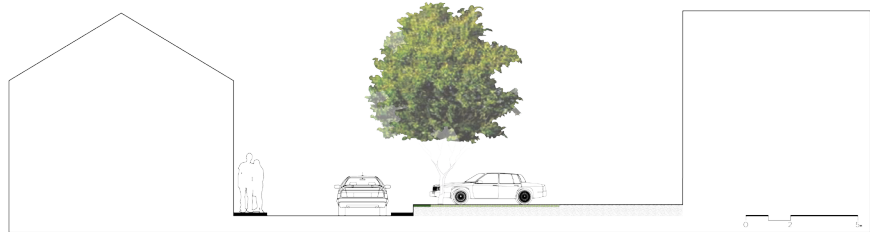
Uitbreiding functies

Om de site meer te betrekken op de gemeente(kern) en om dode momenten op de site te vermijden (niemand aanwezig buiten de kantooruren en in het weekend), is er tijdens de workshop nagedacht over complementaire functies op de site. Belangrijk hierbij is ervoor te zorgen dat bestaande functies in het nabijgelegen centrum geen concurrentie ondervinden van deze complementaire functies:

- de bestaande socio-culturele activiteiten (theater, atelier...)
- een receptieruimte, meetinghall..., hieraan blijkt nood te zijn in Deerlijk

Vanuit de workshop werd een bepaalde locatie voor deze functie naar voor geschoven:

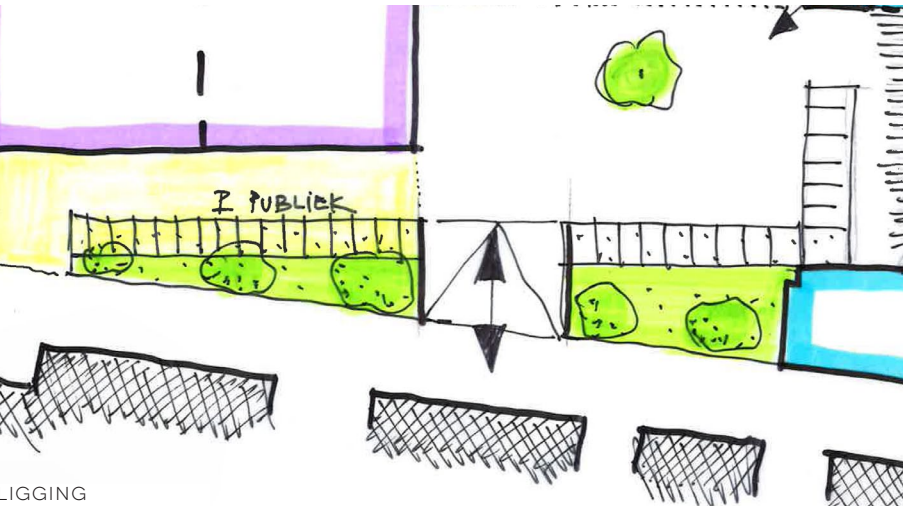
- hergebruik van een gebouw met bepaald karakter en ruimtelijke mogelijkheden
- locatie zowel langs de De Cassinastraat, aan de nieuwe parking en op het einde van de zachte verbindingsas vanaf de Harelbekestraat
- autonoom gebouw in de groene strook, waardoor het een landmark voor de site kan worden



SNEDE DE CASSINASTRAAT



ZICHT PUBLIEKE PARKING DE CASSINASTRAAT



LIGGING



FOTO'S GEVEL

WATERLOPEN
BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AIV, MEI 2017

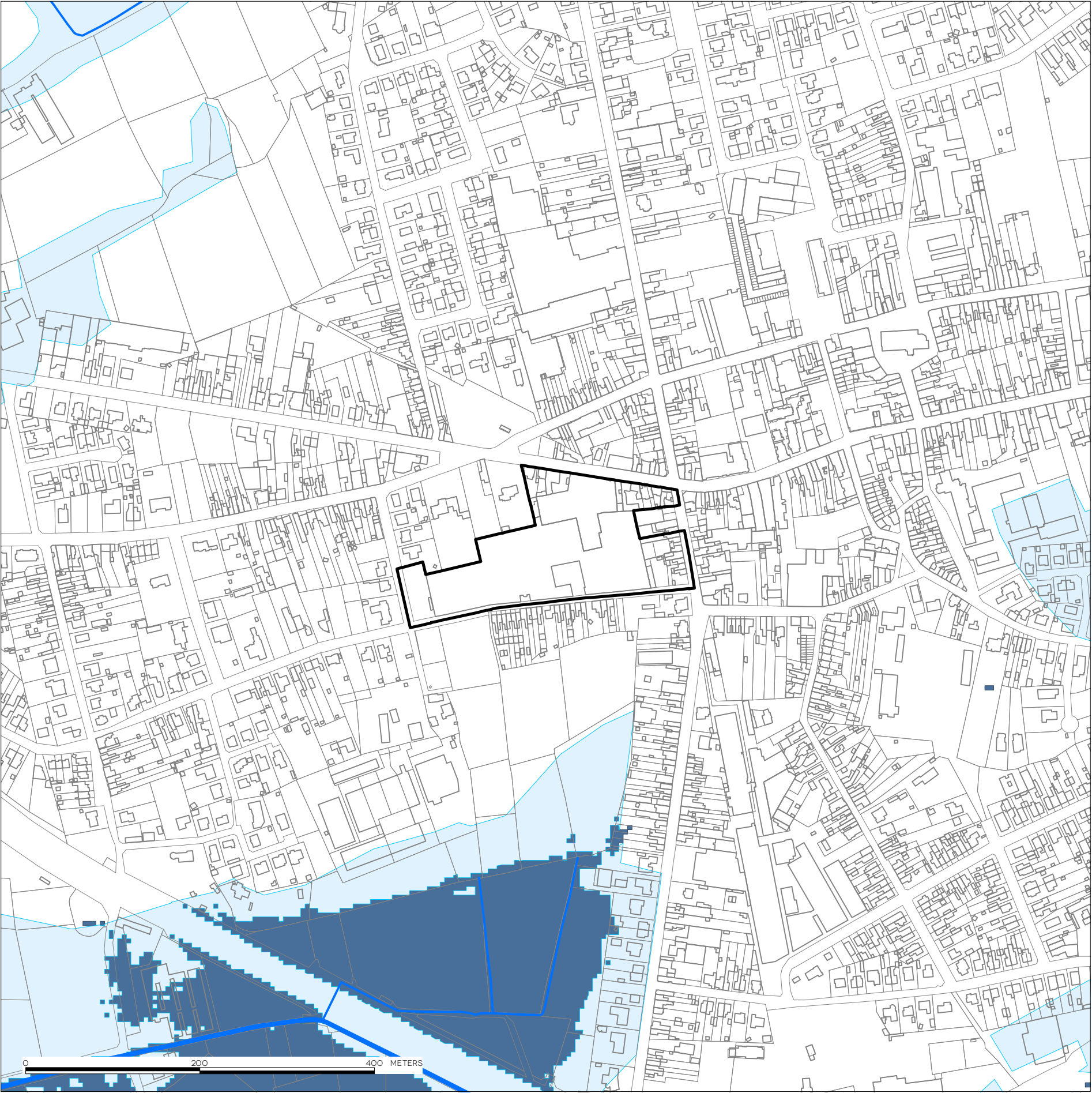
LEGENDE

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

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
BRON: VMM/AIV, JULI 2017

LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig



6. TECHNISCHE TOETS

6.1. SCREENING PLAN-MER

Situering

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

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10a ‘industrieterreinontwikkeling’, 10b ‘stadsontwikkelingsproject’ en 10e ‘aanleg van wegenis’ van bijlage III.
Het RUP bepaalt echter:
 - het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau binnen het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk, namelijk een bouwblok van 4,9 ha in het centrum van Deerlijk. De oppervlakte van het plangebied bedraagt slechts een klein percentage van het totale grondgebied van de gemeente Deerlijk
 - valt onder de noemer van kleine verandering gezien het RUP in hoofdzaak de reconversie inhoudt van een bedrijfssite van 2,7 ha naar ‘zone voor kleine en middelgrote bedrijven’ en deels naar ‘zone voor wonen’.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

Basisinformatie m.b.t. de screening

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

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

Verloop procedure

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

De dienst MER heeft op 05/09/2017 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Provinciebestuur West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Brugge (ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be)
 - Ruimte Vlaanderen – APL West-Vlaanderen – Brugge (apl.wvl@rwo.vlaanderen.be)
 - Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen – Brugge (west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be)
 - Agentschap Wegen en Verkeer – Buitendienst West-Vlaanderen – Brugge (wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be)
 - De Lijn West-Vlaanderen – Oostende (wvl@delijn.be)
 - Departement MOW – Brussel (advies.departement@mow.vlaanderen.be)
 - Agentschap Wonen Vlaanderen – Afdeling Wonen – Brussel (rup@rwo.vlaanderen.be)
 - VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer – Brussel (watertoets@vmm.be)
 - Agentschap Innoveren en Ondernemen – Entiteit Ruimtelijke Economie – Brussel (ruimtelijke.economie@vlaanderen.be)
 - OVAM – Afdeling Bodembeheer – Dienst Databeheer – Mechelen (MERadvies@ovam.be)
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 05/09/2017,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.
- aanpassing (verkleining) van de plancontour na de plenaire vergadering van 1 oktober 2018. De kleinere contour geeft geen aanleiding tot wijzigingen in de milieueffecten.

6.2. WATERTOETS

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig.

Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.

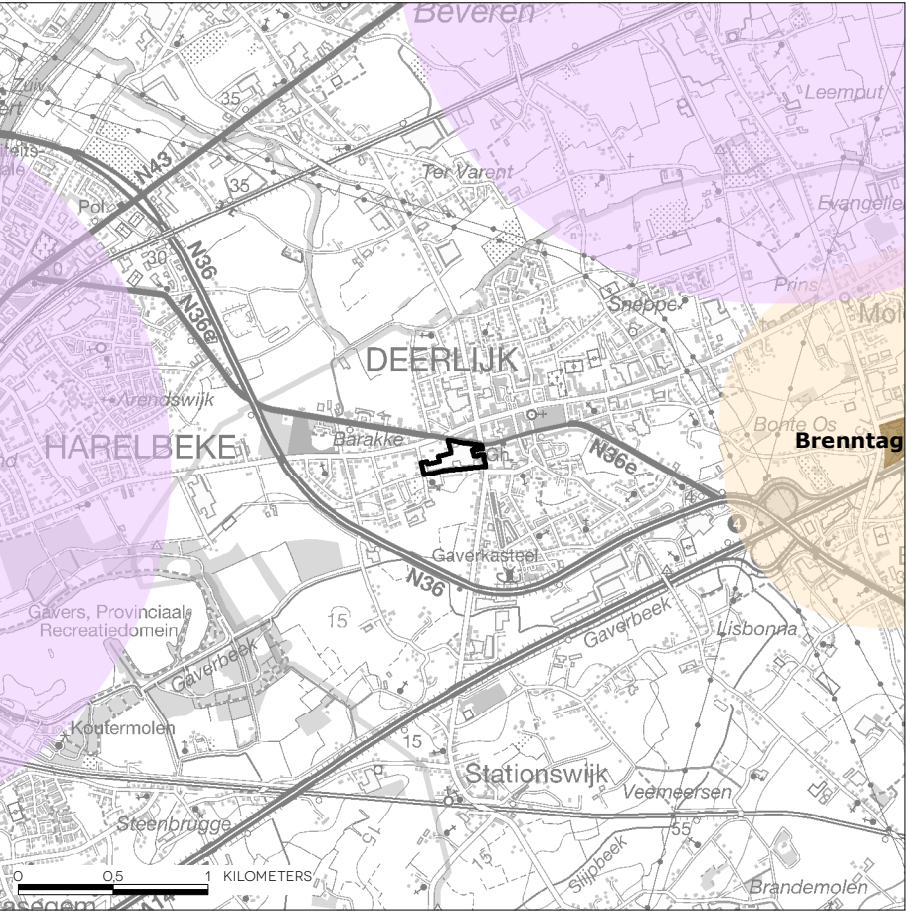
De alleenstaande woningen zijn omringd door hoofdzakelijk onverharde tuinen. Bij de centrumbebouwing is dit veel minder het geval.

De Decora-site is volledig verhard. In de inrichtingsschets wordt echter de volledige afbraak van de bebouwing voorzien. Hierdoor komt voldoende open ruimte vrij voor waterbuffering en -infiltrering. Ook het waterdoorlatend inrichten van de open ruimte heeft een belangrijke invloed op het infiltrerend en bufferend vermogen van de site.

Momenteel is de Deknudt-site voor het grootste deel van de site verhard. Enkel de parking op het kruispunt Roterijstraat/De Cassinastraat en het onbebouwde perceel zijn waterdoorlatend ingericht. In de inrichtingsschets wordt de afbraak van verschillende gebouwen voorzien. De vrijgekomen, open ruimte wordt best zo waterdoorlatend mogelijk ingericht.

Momenteel liggen er twee grote waterputten onder de site. Deze worden terug ingezet voor het hergebruik van regenwater.

SEVESO BEDRIJVEN
BRON: LNE, JUNI 2017



LEGENDE



lage drempel



hoge drempel

In het RUP DEE 5.2 Gavers wordt een grote bufferzone voorzien. Deze is ook voorzien op het infiltreren/bufferen van het hemelwater van het plangebied. Dit neemt niet weg dat er reeds inspanningen dienen te worden gedaan op de huidige sites.

Conclusie

De gekozen planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding mits de regelgeving wordt gerespecteerd.

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

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

6.3. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Er werd een online RVR-toets (RVR-AV-0984) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied zich bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. “Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.”

6.4. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het plangebied bevindt zich niet in herbevestigd agrarisch gebied.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA DEE 004b: De Gavers - 01.09.1987 voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - zone voor wonen
 - zone voor autobergplaats
 - zone voor tuinstrook
 - zone voor wegenis
 - zone voor private tuin
 - zone voor garageweg
- de volgende verkavelingsvergunningen en verkavelingswijzigingen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - VK 1973.13
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen:
 - woongebied
 - milieubelastende industrieën

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...
O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.	De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake. Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.
O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.

O.5. PARKEREN

Bij eengezinswoningen dient minimum 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid te worden voorzien op privaat (individueel of collectief) terrein.

Bij meersgezinswoningen dient minimum 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid te worden voorzien op privaat (collectief) terrein. Bij projecten met minder dan 10 units kan het parkeren voor bewoners en bezoekers bovengronds opgevangen worden, maar dient collectief te worden voorzien op een manier die de parkeercapaciteit op publiek domein niet vermindert.

Bij meergezinswoningen met meer dan 10 units of projecten die een ruimtelijk geheel vormen en waarbij de som van de verschillende delen, al dan niet in één fase gebouwd, meer dan 10 units bedraagt, is ondergronds parkeren voor de bewoners verplicht

Voor niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op ‘eigen terrein’ aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw of ondergrondse parking...

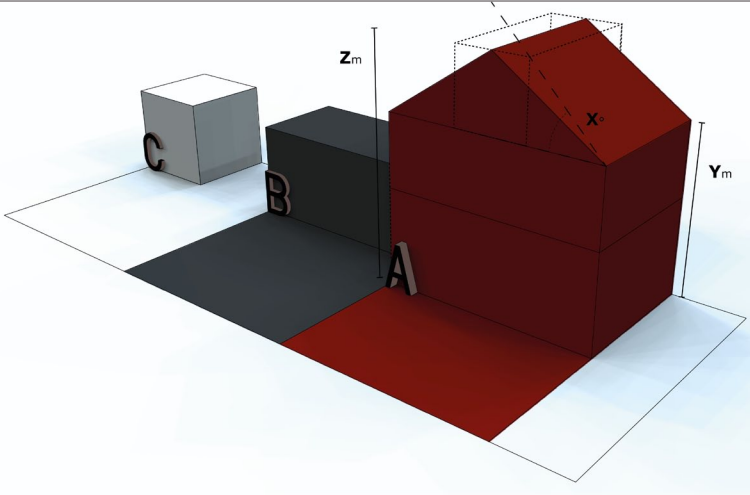
Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven. Daarbij mag de inplanting van de collectieve parkeerhaven op privaat terrein de parkeerplaatsen langs de openbare weg niet hypothekeren.

‘Eigen terrein’ betekent een perceel waar er parkeren kan op ingericht worden. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang. ‘Eigen terrein’ sluit in elk geval uit dat het parkeren van de niet-woonfuncties het openbaar domein belast.

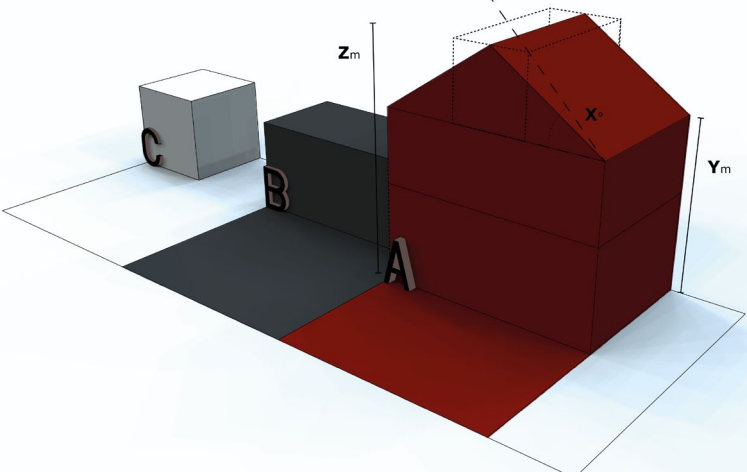
O.6. GROENBEHEER

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.

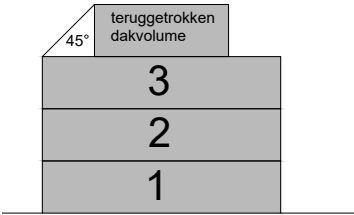
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
1.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven tot 250 m², kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten. Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie: • kleinhandel met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m² • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven • seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het ‘Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken’		 In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen. Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages... Horeca: hotel, restaurant, café, discotheek, feestzaal... Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman... (schrappen indien niet van toepassing)... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen... Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...
Naast gemengde functies is de zone ook bestemd voor: • Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.		 Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
1.2. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen		 Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN <u>Aantal bouwlagen:</u> • Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen • Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. De dakvorm is vrij te kiezen. <u>Inplanting bebouwing:</u> • gelijkvloers (A+B) maximum 20 m bouwdiepte • op verdieping (A) maximum 15 m bouwdiepte, met mogelijkheid van een inpandig terras • minimum afstand van het hoofdgebouw (A+B) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m	 Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over drie bouwlagen. Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag. Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres... Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...

2. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIE		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
2.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht. Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel. De nevenfuncties worden beperkt tot 250 m² per perceel. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkling worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw... Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf... Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...
Naast wonen met beperkte nevenfunctie is de zone ook bestemd voor: • openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2.2. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing	Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.
2.3. BOUWVOORSCHRIFTEN Aantal bouwlagen: • Hoofdvolumes (A): maximum 2+1 bouwlagen • Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. De maximale bouwdiepte op de verdiepingen (A) bedraagt 12 m. Minimum afstand van het hoofdgebouw (A+B) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.	 Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen en hellend dak. Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag. Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres... Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...
2.4. TERREINBEZETTING Maximum terreinbezetting per perceel: 45%. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.	De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.5. VRIJE ZIJTUINSTROKEN • Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. • Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van 3 m achter de voorgevelbouwlijn gebouwd. Deze carport wordt tevens op minimum 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.		Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.
3. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
3.1. BESTEMMING Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
3.2. INRICHTING Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4. EXTRA BOUWLAGEN		
Binnen het gebied, aangeduid door ‘overdruk 4’, zijn 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume of teruggetrokken bouwlaag toegelaten. Om dit gabariet mogelijk te maken zijn binnen de ‘overdruk 4’ meersgezinswoningen toegelaten.		 Verklarende snede 3+1 bouwlagen
5. ZONE VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN		hoofdcategorie: bedrijvigheid
5.1. BESTEMMING		
De zone is bestemd voor: Kleine en middelgrote bedrijven. Bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijfsdoorgangsgebouwen zijn toegelaten. De maximale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen op deze maximale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor percelen met bedrijfsverzamelgebouwen met een perceelsoppervlakte tot maximum 10.000 m². Meervoudig ruimtegebruik wordt toegestaan in combinatie met de kleine en/of middelgrote bedrijven. Het medegebruik is niet noodzakelijk afhankelijk van de kleine en/of middelgrote bedrijven.		- Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat die een bedrijf kan kopen en/of huren. Dit in tegenstelling tot een doorgangsgebouw of een bedrijvencentrum, waar een bedrijf een module tijdelijk kan huren. Meervoudig ruimtegebruik is het gebruik van dezelfde ruimte voor één doel. De ruimte heeft meerdere functies die naast elkaar kunnen bestaan. Dit meervoudig ruimtegebrek kan eenmalig of terugkerend zijn. Voorbeelden hiervan zijn: - Een markt op wekelijkse basis in de bedrijfshallen. De markt werkt op andere openingsuren dan de economische activiteit waardoor beide mogelijk zijn in één en dezelfde ruimte. - Een sportactiviteit op de parkeerplaats. Wanneer de sportactiviteit echter het normale functioneren van de parkeerplaats onmogelijk maakt dan is er geen sprake van meervoudig ruimtegebruik.
Binnen de zone zijn nevengeschikte activiteiten toegestaan voor zover: de activiteit kleiner is dan 1.500 m² vloeroppervlakte én de som van de nevengeschikte activiteiten minder is dan 35% van de totale vloeroppervlakte van de zone én ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van de zone		Voorbeelden van nevengeschikte activiteiten zijn: - socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking...; socio-culturele voorzieningen hebben geen winstoogmerk - een balletschool - kantoren ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten: • grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven • distributie en groothandel • bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel • afvalverwerking met inbegrip van recyclage • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het ‘Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken’ • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn • dancings of discotheken	• Milieuvervuilende bedrijven: bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd. • Milieubelastende bedrijven: bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd. • Afvalverwerking: vergunningsplichtige inrichtingen volgens de VLAREM-indelingslijst rubriek 2 “afvalstoffen” die onder klassen 1 of 2 vallen.
Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor: • Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: • het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid • de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het terrein • het groeperen en organiseren op het terrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers	Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met: • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid • de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen • de inpassing in de omgeving

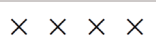
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5.2. BOUWVOORSCHRIFTEN • De minimale bouwhoogte bedraagt 6 m. • De maximale bouwhoogte bedraagt 14 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein. Bedrijfsgebouwen besteden aandacht aan de relatie met de omgeving: - kwalitatief gevelmateriaal gebruik, de gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn - vrije gevelmateriaal keuze voor zover de kleuren en de materialen het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren - de materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen - architecturale en/of landschappelijke meerwaarde van het gebouw voor de omliggende zones - de opslag van goederen dient binnen de gebouwen te worden georganiseerd, overdekte gestapelde goederen worden zo afgeschermd dat zij niet zichtbaar zijn vanaf de aanpalende zones	Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag. De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.
5.3. BEELDKWALITEIT Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving. De niet-bebouwde delen dienen, met het oog op de esthetische, duurzame en functionele aspecten, op kwaliteitsvolle wijze te worden ingericht.	Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door: • het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden • de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen
5.4. INRICHTING Een inrichtingsplan voor de aanleg van de percelen maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: • zorgvuldig ruimtegebruik • een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen • het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat • voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid	Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving. Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5.5. PUBLICITEIT Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's van individuele bedrijven dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Deze markeringen mogen niet lichtgevend zijn. Aan de ingangen van het terrein is een totem op privaat terrein toegestaan. Deze totem mag lichtgevend zijn.	Een totem vergroot de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het bedrijventerrein. De totem wordt aan de ingang van het bedrijventerrein geplaatst en bevat de naam van het terrein. Individuele aanduidingen van bedrijven worden best vermeden. Met de totem wordt de ingang van het terrein op een uniforme manier aangeduid en wordt vermeden dat bezoekers of leveranciers nodeloos of verkeerdelijk rondrijden op zoek naar de bedrijven.

6. OVERDRUK – VISUELE VERBREIDING DE CASSINASTRAAT		
6.1. BESTEMMING Deze overdruk bestendigt de visuele verbreding van de De Cassinastraat. In deze zone kan circulatie en parkeren worden georganiseerd.		Visuele verbreding: het profiel van de De Cassinastraat wordt niet fysiek verbreed (bijkomend publiek domein, toename van het wegprofiel), maar elementen die het zicht belemmeren (bebouwing...) worden maximaal verwijderd. Hierdoor wordt de ruimte tussen twee overstaande gevels vergroot, zonder dat het publiek domein - per definitie - toeneemt. Dit zorgt voor een ruimer gevoel.
6.2. INRICHTING In deze zone wordt circulatie en parkeren georganiseerd. Deze zone dient een uitgesproken groen en open karakter te hebben: <u>Groen karakter:</u> • maximaal inzetten op halfverharding • perceelscheidingen tussen private percelen in groene lijnelementen • inzetten van bomen voor de organisatie van de ruimte <u>Open karakter:</u> • inzetten van hoogstammige bomen • groene lijnelementen zijn maximaal 1 m hoog • perceelsgrenzen tussen private percelen worden minimaal aangeduid De groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting.		Halfverharding: grasdallen, kiezels... Groene lijnelementen: hagen, begroeid hekwerk... Organisatie van de ruimte door bomen: bomengrid, bomenrijen... Perceelsgrenzen tussen private percelen minimaal aanduiden: hierdoor wordt deze zone één doorlopende groene zone, waardoor de parkeervraag bij pieken verdeeld kan worden over de verschillende percelen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7. OVERDRUK, SYMBOLISCHE – ASLIJN VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR		
7.1. BESTEMMING Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur. Deze infrastructuur is voorzien op het gebruik van wagens. De combinatie met overdruk 10: aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding moet op een verkeersveilige en kwalitatieve manier gebeuren. De aslijn geeft symbolisch aan waar de openbare wegeninfrastructuur moet worden aangelegd: • de exacte ligging van het tracé kan maximaal 15 m worden verschoven ten opzichte van de grafische weergave op het plan		
7.2. INRICHTING Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.		

8. OVERDRUK, SYMBOLISCHE – PUBLIEKE PARKEERPLAATSEN (INDICATIEF)		
8.1. BESTEMMING De overdruk geeft symbolisch aan waar collectieve parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen hebben een publiek statuut en kunnen niet geprivatiseerd worden. Er moet een minimum van 14 parkeerplaatsen worden voorzien.		Privatiseren parkeerplaatsen: acties om een bepaalde parkeerplaats toe te wijzen aan één bepaald persoon (afsluiten, toelatingsvoorwaarden (nummerplaat) opleggen...)
8.2. LIGGING De exacte ligging van de parkeerplaatsen wordt vastgelegd in de omgevingsaanvraag. De parkeerplaatsen liggen op minder dan 50 meter van en zijn bereikbaar via de De Cassinastraat.		
8.3. INRICHTING De parkeerplaatsen hebben een groen karakter: • maximaal inzetten op halfverharding • perceelscheidingen tussen private percelen in groene lijnelementen • inzetten van bomen voor de organisatie van de ruimte De groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.4. TIMING De aanleg van de parkeerplaatsen maakt deel uit van de eerste aanvraag omgevingsvergunning binnen de contour van zone 5, te rekenen vanaf de definitieve vaststelling van het RUP Deknuds-Decoras De parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in gebruik genomen ten laatste 2 jaar na de uitreiking van de omgevingsvergunning..		
9. OVERDRUK – VERBOD OP INDIVIDUELE ERFTOEGANGEN		
9.1. BESTEMMING Individuele erftoegangen zijn niet toegelaten langs deze rooilijn: • toegangen worden gebundeld • circulatie- en manoeuvreerruimte wordt voorzien op privaat domein		
10. OVERDRUK, SYMBOLISCHE – ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING (INDICATIEF)		
10.1. BESTEMMING De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd: De combinatie met overdruk 9: aslijn voor openbare wegeninfrastructuur moet op een verkeersveilige en kwalitatieve manier gebeuren. • de pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast, het begin- en eindpunt kan maximaal 20 m in alle richtingen verschoven worden • de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.		
10.2. INRICHTING De verbinding is minimaal 3 m breed. Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.		

