



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

RUP Molenstraat

STARTNOTA | juni 2019

COLOFON

OPDRACHTGEVER
Gemeente Wielsbeke

PLANTEAM

-Magali Penninck
Diensthofd grondgebiedzaken | magali.penninck@wielsbeke.be | T 056 67 32 16
-Wim Carrein
Ruimtelijk planner, Studio Wim Carrein | info@wimcarrein.be | T 051 81 04 03
-Tom Prinzie
Extern deskundige groene energie | prinzietom@gmail.com | T 0473 70 12 59
-Bruno Debrabandere
algemeen.directeur@wielsbeke.be | T 056 67 32 20
-Jan Stevens
burgemeester@wielsbeke.be | T 056 67 32 01
-Filiep De Vos
filiep.devos@wielsbeke.be

BURGEMEESTER

Jan Stevens
burgemeester@wielsbeke.be

BEVOEGDE SCHEPEN

Filiep De Vos
filiep.devos@wielsbeke.be

ALGEMEEN DIRECTEUR

Bruno Debrabandere
algemeen.directeur@wielsbeke.be | T 056 67 32 20

PLAN-ID

RUP_37017_214_18_00001

PROCEDURE

Publieke raadpleging startnota (60d) van 15-06-2019 t.e.m. 15-08-2019.
Infovergadering startnota op 08-07-2019 van 16u00 – 19u00 in Bibliotheek BIBOX, Markt 1 in Wielsbeke.
Plenaire vergadering voorontwerp RUP op ...
Voorlopige vaststelling ontwerp RUP in gemeenteraadszitting van ...
Openbaar onderzoek ontwerp RUP (60d) van ...
Definitieve vaststelling ontwerp RUP in gemeenteraadszitting van ...

INHOUDSTABEL

1	Inleiding	9
1.1	Adviezen en inspraakreacties op de startnota	9
1.1.1	Ontvangen adviezen	10
1.1.2	Ontvangen reacties.....	10
1.2	Aanpassingen ten opzichte van de startnota	10
2	Kader voor de opmaak van het RUP.....	11
2.1	Aanleiding tot opmaak van het RUP.....	11
2.2	Beslissing tot opmaak	12
2.3	Doelstellingen en motivatie tot opmaak van het RUP	12
2.3.1	De doelstellingen van de opmaak van RUP Molenstraat zijn in hoofdzaak:	12
2.3.2	Motivatie tot opmaak van het RUP	13
2.4	Situering en afbakening plangebied	17
3	Feitelijk bestaande toestand	19
3.1.1	Het versnipperde woonreservegebied	19
3.1.2	De lintbebouwing langsheen de Molenstraat en N357.....	19
3.1.3	Fotoreportage.....	19
4	Planningscontext	21
4.1	Juridisch kader	21
4.1.1	Gewestplan	21
4.1.2	Plannen van aanleg.....	21
4.1.3	Ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	21
4.1.4	Herbevestigde agrarische gebieden (HAG)	22
4.1.5	Buurt- en voetwegen.....	23
4.1.6	Onroerend erfgoed.....	23
4.1.7	Vogel- en habitatrichtlijngebieden, VEN- en IVON-gebieden, biologische waardering	24
4.1.8	Waterlopen & watertoets	24
4.2	Beleidskader	25
4.2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	25
4.2.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen.....	25
4.2.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Wielsbeke (B.D. 05/12/2002 & herziening B.D. 30/08/2012).....	29

4.2.4	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	35
5	Planningsopties.....	37
5.1	Afbakening van het plangebied	37
5.2	Alternatieven voor het plan	37
5.3	Reikwijdte en detailleringsgraad	37
5.4	Opbouw van het RUP	38
5.5	Ruimtelijke inpassing	38
5.5.1	Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.....	38
5.5.2	Verhogen van het ruimtelijk rendement.....	38
5.6	Programma en functies	38
5.7	Mobiliteitsaspecten	38
6	Effectenbeoordeling	39
6.1	RVR-toets.....	39
6.2	Passende beoordeling	39
6.3	Milieueffecten	40
6.3.1	Aftoetsing plan-m.e.r.-plicht	40
6.3.2	Scoping van de milieueffecten	40
6.3.3	Beoordeling van de milieueffecten	43
6.3.4	Conclusie met betrekking tot de milieueffecten	54
7	Overige bepalingen.....	55
7.1	Ruimtebalans en op te heffen voorschriften.....	55
7.1.1	Ruimtebalans	55
7.1.2	Opheffing geldende voorschriften	55
7.2	Grafisch register (plancompensaties): planbaten / planschade / kapitaalschade / gebruikersschade 56	
7.2.1	Inleiding	56
7.2.2	Planbaten.....	56
7.2.3	Planschade.....	57
7.2.4	Kapitaalschade.....	58
7.2.5	Gebruikersschade	58
7.2.6	Legende en disclaimer	59
8	Bijlagen	61

1 Inleiding

Het gemeentebestuur van Wielsbeke wenst een visie en juridisch-planologisch kader uit te werken om binnen het gemeentelijk RUP Centrum Wielsbeke, de activeringsmogelijkheid van het woonreservegebied, in te leiden in overeenstemming met de bepalingen van het RUP.

Doel van de opdracht is de activering van een welomlijnd plangebied bestemd als woonreservegebied en dit op een manier die maatschappelijk en ruimtelijk duurzaam is en die – naast het bieden van een antwoord op de kwalitatieve behoefte (cfr. GRS Wielsbeke) – een meerwaarde realiseert zowel ten aanzien van het plangebied zelf als ten aanzien van de omgeving.

De aanleiding voor het RUP Molenstraat werd gevormd door de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan GRS Wielsbeke, meer bepaald de visie met betrekking tot het woonuitbreidingsgebied (volgens gewestplan) aan de Molenstraat. Dit werd destijds immers ingeschakeld voor het (partieel) invullen van de behoefte tot 2012 bij middel van de opmaak van het RUP Centrum Wielsbeke. Gezien de omvang en de ligging van het gebied, bleek een gefaseerde ontwikkeling hier toen passend en aangewezen. Er diende voor het gebied een totaalvisie te worden opgemaakt, waaruit zou blijken dat het gebied als één samenhangend geheel zou worden ontwikkeld, waarbij de eerste ontwikkelingen de latere (woonreservegebieden) niet hypothekeren. Binnen de visie diende de waterloop op een kwalitatieve manier te worden geïntegreerd.

Ter implementatie van deze doelstellingen van de gemeente – kaderend binnen de visie van haar GRS - wordt een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Een ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP is een plan waarmee de overheid op een bepaald deel van haar grondgebied de bodembestemming vastlegt. In huidig geval is de betreffende zone reeds bestemd onder de categorie van de gebiedsaanduiding “wonen”, doch bepalen de verordenende voorschriften dat voorafgaand de opmaak van een RUP zich opdringt ingeval van aansnijden van het gebied voor wonen. Hiervoor wordt een behoefte- en voorzieningenstudie in het RUP geïntegreerd, ter verantwoording van de opmaak ervan.

Het opmaken van een RUP gebeurt via een uitgebreide procedure die verschillende stappen of fases omvat. In een eerste fase wordt een startnota samengesteld. In deze startnota worden nog geen definitieve beslissingen gemaakt over de concrete bestemmingen, maar wordt er vanuit de stad een eerste visie meegegeven over de ontwikkelingsmogelijkheden van een bepaald gebied en wordt meegegeven wat de verwachte milieueffecten zullen zijn.

Voorliggend document, de startnota genoemd wordt opgemaakt als ‘startdocument’ om doorheen de procedure verder uit te werken en te verfijnen. De adviezen en inspraakreacties die gegeven zullen worden op deze startnota, worden later verwerkt in de scopingnota.

In het inleidend hoofdstuk van deze startnota zal later een overzicht worden toegevoegd van de ontvangen adviezen en reacties en zal worden aangegeven hoe is omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren. Vervolgens zal ook een samenvatting worden meegegeven van de aanpassingen die gebeurd zijn ten aanzien van deze startnota.

De verdere hoofdstukken kunnen gezien worden als toelichting bij het RUP.

1.1 Adviezen en inspraakreacties op de startnota

Over de startnota wordt een publieke raadpleging gehouden van 15-06-2019 t.e.m. 15-08-2019. De startnota werd gedurende de raadpleging voor advies voorgelegd aan de bevoegde instanties. De ontvangen adviezen en inspraakreacties worden hierna beknopt weergegeven.

In grijze markeringskleur opgemaakte tekst wordt het antwoord van het planteam op de gestelde vragen en geformuleerde opmerkingen weergegeven.

1.1.1 Ontvangen adviezen

Schriftelijk advies werd verleend door:

- xxx

(Adviesinstantie)

Advies

Antwoord planteam

1.1.2 Ontvangen reacties

Tijdens de publieke raadpleging zijn in totaal xxx reacties ontvangen. De inhoud van de reacties worden hierna gebundeld weergegeven:

xxx

1.2 Aanpassingen ten opzichte van de startnota

Een aantal aspecten van de scopingnota zijn grondig herbekeken n.a.v. volgende elementen:

- De ontvangen adviezen en reacties op de startnota.
- De ontvangen adviezen op het voorontwerp RUP i.f.v. de ev. plenaire vergadering.
- De GECORO
- Verder ruimtelijk onderzoek.

Hieronder wordt een beknopt overzicht gegeven van de gewijzigde elementen.

Xxx

2 Kader voor de opmaak van het RUP

2.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

Binnen de visie van het BRV worden diverse actoren “gedwongen” om na te denken over duurzaamheid in de ruimste zin van het woord. Termen als bijvoorbeeld “betonshift, kernversterking, duurzame mobiliteit, verweven van wonen & werken, betaalbaar wonen” hebben een onmiskenbare invloed op het actuele ruimtelijke ordeningsbeleid waarbij wordt gestreefd naar een optelsom van één plus één is drie. Ook de milieueffecten zijn hier van primordiaal belang en worden geconcretiseerd in diverse klimaatdoelstellingen die de nieuwe grote uitdaging vormen.

De gemeente Wielsbeke heeft de opportuniteit om op haar grondgebied een warmtenet uit te bouwen (cfr. Gemeenteraadsbeslissing d.d. 19-12-2018). Het stoomnet tussen de biomassacentrale van A&U en het bedrijf Agristo als industriële afnemer, is op heden in aanbouw en heeft opportuniteiten om eveneens in een aansluitende fase gemeentelijke gebouwen in het centrum op dit warmtenet aan te sluiten.

Binnen deze realisatie zal het stoomnet de N357 kruisen. Op de retourleiding (leiding die terugkeert met afgekoelde stoom van Agristo richting A&U) zal door A&U een uitkoppelpunt voorzien worden waarbij de warmte ter beschikking gesteld kan worden voor woonhuishoudens.

In het kader daarvan werd naast deze “groene warmte” eveneens een behoefte- en voorzieningstudie opgemaakt zodoende het ruimtelijk-maatschappelijk draagvlak van deze duurzaamheidsintentie af te toetsen. De gemeente Wielsbeke streeft naar betaalbaar wonen en bij middel van objectieve cijfergegevens kan worden aangetoond dat op deze locatie het voorzien van betaalbare kwalitatieve woningen in het centrum van Wielsbeke verantwoord is. Daarom is het van belang om een haalbare primaire energiefactor te kunnen aantonen om de betaalbaarheid van het project ten goede te komen. Daarom werd door de POM West-Vlaanderen de vraag gesteld aan het VEA om de warmte die terugkeert van de industriële afnemer te laten erkennen als industriële restwarmte. De retourwarmte kan worden beschouwd als restwarmte, meer bepaald als afvalverbranding (houtafval), hetgeen belangrijk is voor het betaalbaarheidsaspect van de woningen.

Deze opportuniteit dient zich “op heden” aan, waarbij de nadruk ligt op de timing. In de periode 2020-’21 worden namelijk aan de Rijksweg wegwerkzaamheden uitgevoerd waarbij de aanleg van de warmtenet voorals nog kan worden geïntegreerd (aanbesteding is voorzien in 2020).

Deze duurzaamheidsdoelstellingen vertalen zich concreet in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “RUP Molenstraat”.

In aanvulling op de wettelijk vereiste documenten, wordt eveneens een behoefte- en voorzieningstudie toegevoegd, in overeenstemming met de bepalingen van het RUP Centrum Wielsbeke, waarvan onderhavig planinitiatief een verdere uitwerking is.

2.2 Beslissing tot opmaak

Bij beslissing van 19/03/2019 van het college van burgemeester en schepenen (hierna genoemd: CBS) werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "RUP Molenstraat" genaamd (hierna kortweg genoemd: RUP) ingeleid.

De herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wielsbeke (hierna genoemd: GRS) werd op 30/08/2012 goedgekeurd door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

De opdracht bestaat uit het opmaken van een RUP, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Art. 2.2.2, §1 van de VCRO bepaalt de inhoud van een RUP, met name:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- In voorkomend geval een overzicht van de conclusie van:
 - Het planmilieueffectenrapport
 - De passende beoordeling
 - Het ruimtelijk veiligheidsrapport
 - De andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wielsbeke.

In het kader van het BRV werd de strategische visie op 20-07-2018 goedgekeurd. Deze werk op heden nog niet volledig door maar hieraan kan niet worden voorbijgegaan gezien deze de meest recente visie op ruimtelijke planning en ordening inhoudt.

2.3 Doelstellingen en motivatie tot opmaak van het RUP

2.3.1 De doelstellingen van de opmaak van RUP Molenstraat zijn in hoofdzaak:

- Het activeren van een woonreservegebied door de bestemming op basis van een behoefte- en voorzieningenstudie te wijzigen naar woonzone;
- Herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van de bestaande bestemmingsplannen (RUP Centrum Wielsbeke).

De doelstellingen krijgen een doorwerking in het plan en worden als volgt gerealiseerd.

Ruimtebalans

GEBIEDSCATEGORIE	CONCRETE BESTEMMING	VOOR RUP		NA RUP
WONEN	Woonreserve	132.920m ²		0m ²
WONEN	Wonen	5.417m ²		144.391m ²
BEDRIJVIGHEID		6.054m ²		0m ²
		144.391m²	-	144.391m²

Herdefiniëren van stedenbouwkundige voorschriften en bestemming

Maak het voorwerp uit van het voorontwerp RUP.

2.3.2 Motivatie tot opmaak van het RUP

2.3.2.1 algemeen

De opmaak van het RUP beoogt het activeren van een woonreservegebied te motiveren vanuit de gewenste nederzettingsstructuur zoals bepaald in het GRS Wielsbeke. De visie op vlak van wonen wordt sterk bepaald door de hiërarchische selectie van de woonomgevingen in het PRS waarbij ook een specifieke rol werd toegekend aan de verschillende categorieën.

De kernen (Wielsbeke, Ooigem en Sint-Baafs-Vijve) zijn de structurele elementen van de bebouwde ruimte en het 'wonen in ruime zin'. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin (inclusief voorzieningen die het wonen ondersteunen of ermee verbonden zijn; handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken.

Enkel op die manier kunnen de open ruimterelicten maximaal gevrijwaard blijven van verdere aantasting door woonbebouwing en kan het onderscheid bebouwde ruimte versus open ruimte ruimtelijk bewaard blijven. In concentraties buiten deze kernen, kan de woonfunctie enkel uitbreiden binnen de juridische bepalingen van het gewestplan.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Het woonreservegebied aan de Molenstraat zoals aangeduid in het RUP Centrum Wielsbeke werd na een grondige locatie-afweging naar voor geschoven voor het invullen van de behoefte tot 2012. Gezien de omvang (ca.13,9 ha) en de ligging van het gebied is een gefaseerde ontwikkeling hier passend en sowieso aangewezen.

Ter ontwikkeling van dit gebied wordt een totaalvisie opgemaakt, waaruit blijkt dat het gebied als één samenhangend geheel zal ontwikkeld worden, waarbij de eerste ontwikkelingen de latere ontwikkelingen van het gebied niet hypothekeren. Binnen de visie dient de waterloop op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden, met voldoende ruimte voor deze waterloop. Een gefaseerde ontwikkeling van deze zone is evident.

2.3.2.2 situering

De omzendbrief 2017/01 'ruimtelijk transformatiebeleid' (7 juli 2017) stelt dat **nieuwe ontwikkelingen plaats moeten vinden in 'bebouwd gebied'**, waarbij een bebouwd gebied omschreven wordt als *"een voldoende compact en samenhangend geheel van gebouwen voor wonen en werken en van infrastructuur, dat duidelijk identificeerbaar is in de ruimte en dat een hoge leefkwaliteit biedt door de eenvoudige aansluiting of aansluitbaarheid op maatschappelijke functies"*. Daarbij wordt onder verwijzing naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en naar het BRV¹-proces aangegeven dat **"goed gelegen kernen hun groeipotentieel (moeten) kunnen benutten"**.

De gemeente Wielsbeke heeft deze 'bebouwde ruimte', deze 'goed gelegen kern', **afgebakend via het RUP Centrum (2015)**.² Daarin zijn onmiddellijk aansnijdbare woongebieden aangeduid, alsook een woonreservegebied dat via een nieuw RUP kan worden geactiveerd.

Dergelijk planologisch initiatief wordt nu overwogen.

Daarbij is het van belang dat het woonreservegebied **uitdrukkelijk moet worden onderscheiden van de woonreservegebieden die in sommige gewestplannen werden opgenomen** door middel van een aanvullend gewestplanvoorschrift, waarbij telkenmale gesteld werd dat de aansnijding afhankelijk werd gemaakt van een behoeftestudie.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Centrum stellen **géén behoeftestudie** voorop.

Uiteraard moet elk planologisch initiatief ingevolge **art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** wel gepaard gaan met een **afweging van de verschillende maatschappelijke behoeften**. Dat wordt ook in de toelichting bij het RUP Centrum bevestigd.

Dergelijke afweging kan worden doorgevoerd aan de hand van **een kwalitatieve in plaats van een kwantitatieve toets** (die effectief ook reeds is voorbereid).

Bij die afweging moet worden vertrokken vanuit het feit dat het woonreservegebied gelegen is **binnen een afgebakend kerngebied**.

Daarenboven zijn er heel wat betekenisvolle elementen die vandaag een aansnijding van het gebied verantwoorden:³

- In de toelichtingsnota bij het RUP Centrum is aangegeven wat volgt:

"In de geactualiseerde woningbehoeftestudie werd nagegaan welke behoefte aan woningen er zal zijn tussen 2007 en 2017. Uit de raming kwam naar voor dat er een behoefte bestaat aan 431 woongelegenheden. Het grootste deel daarvan kan binnen het bestaande juridische aanbod en via verdichting opgevangen worden. Daarna resten nog 15 extra wooneenheden om de groei van de eigen kern en van de niet-kerngebonden groei te kunnen opvangen."

De restcapaciteit vandaag is dus bijzonder gelimiteerd.

- In Wielsbeke wordt **een bevolkingstoename van bijna 4%** verwacht. De prognose geeft een toename van het aantal huishoudens met bijna 10% (**378 gezinnen**) voor de volgende 10 jaar. In de

¹ Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

² Bij de opmaak van het RUP Centrum is daarbij voorzien in een sluitende ruimtebalans: een aantal zones zijn omgezet van een agrarische of economische bestemming naar woonreservegebied, terwijl de westelijke zone vanaf de ingebuisde waterloop omgezet is naar agrarisch gebied. Deze planologische ruil liet toe een samenhangende woonontwikkeling te realiseren, die bovendien rechtstreeks aansluit op het centrumweefsel.

³ Deze zijn uitgewerkt en gestoffeerd in het ontwerpdocument 'Kwalitatieve behoefte- en voorzieningentoets in kader van opmaak RUP'.

provincie is de groeiverwachting 5%. In Wielsbeke zijn er relatief veel jongere gezinnen, met een grotere gezinssamenstelling. 21,8% van de Wielsbeekse bevolking is jonger dan 17 jaar ten opzichte van 18,0% in West-Vlaanderen.

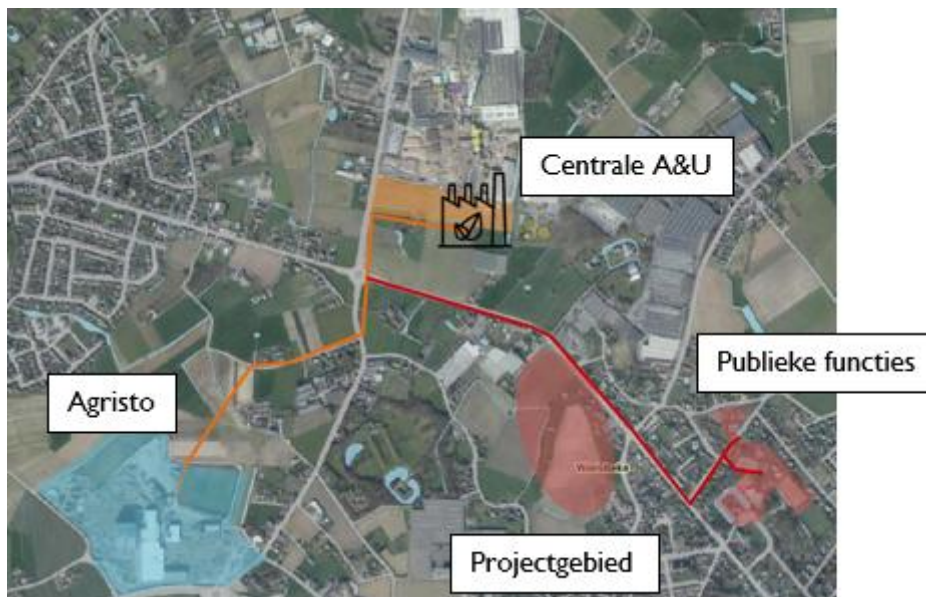
- Wielsbeke wordt gekenmerkt door **een positief migratiesaldo**.
- In Wielsbeke is er met een jobratio van 122 (ten opzichte van 75 gemiddeld over Vlaanderen) **meer werkgelegenheid dan er actieve bevolking is**. Er is bijgevolg vrij veel pendel naar Wielsbeke voor tewerkstelling.
- Het aantal gezinnen dat leeft in **energiearmoede** neemt toe.
- De **prijzen van woningen en van bouwgrond** in Wielsbeke zijn **sterk gestegen**.

De woningmarkt wordt daarom in belangrijke mate gedomineerd door een instroom van arbeidgedreven jongere gezinnen, vaak met kinderen, die een woonplaats dicht bij het werk zoeken. De woonprijzen en bouwgrondprijzen stijgen fors, terwijl de bewoners het financieel zwak staan. Er is daarom een belangrijke behoefte aan betaalbare woningen voor werkende gezinnen met kinderen. Energiearmoede moet daarbij worden verholpen.

In dat kader kan een via RUP gestuurd gefaseerd aansnijdingsproces inspelen op een wezenlijke behoefte, in een compacte gemeentelijke kern die meerdere basisvoorzieningen kent en die een goede aansluiting op netwerken van De Lijn heeft.

Daarbij is het van bijzonder belang dat deze locatie de mogelijkheid biedt om een warmtenet uit te rollen.

Vlakbij ligt immers het stoomnet A&U/Agristo dat bij realisatie van een woonwijk doorontwikkeld kan worden tot een eigenlijk warmtenet, dat naast de woonwijk ook een aantal publieke functies in het centrum bevoorraadt. Zonder realisatie van de woonwijk is deze energetische meerwaarde niet realiseerbaar.



De voorafgaande onderhandelingen en besprekingen over de realisatie van dergelijk warmtenet zijn al in belangrijke mate gevoerd.

De door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 vastgestelde strategische visie van het BRV stelt in dit verband als volgt:

“Ruimtelijke ontwikkeling lokaliseert de productie, de opslag, het transport en het gebruik van (hernieuwbare) energie nabij andere ruimtelijke functies om uitwisseling mogelijk te maken en om ruimtelijke versnippering te beperken. Ruimtelijke ontwikkeling zet in op het bij elkaar brengen van functies om energie- en warmteuitwisseling mogelijk te maken.”

Een en ander vormt **een unieke en specifieke beleidsmatige grondslag voor een gemeentelijk planologisch initiatief nopens de projectzone.**

2.3.2.3 Beleidsmatig aspecten

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

Volgens de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zet het ruimtelijk beleid in *“op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.”*

“De ontwikkeling van nieuwe woongelegenheden gebeurt in de nabijheid, op aanvaardbare wandel- of fietsafstand, van een voldoende pakket basisvoorzieningen om zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid te geven hiervan eenvoudig gebruik te laten maken.”

“Ruimtelijke ontwikkeling houdt zo veel mogelijk rekening met de beschikbaarheid en het optimaal gebruik van energie en warmte.”

Een uitbreiding *“gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. De uitbreiding zelf realiseert een “state of the art” op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting.”*

Deze doelstellingen worden niet tegengesproken of aangevuld door de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Om die reden gelden zij als beleidsmatig toetsingskader.

Concreet kan in dat licht het volgende worden gesteld:

- Het gebied is omgeven door meerdere basisvoorzieningen (kleuterafdeling op 150m, lager onderwijs palend aan projectgebied, voorzieningen in het centrum vlakbij het projectgebied), en kent een goede aansluiting op netwerken van De Lijn. De buurtweg ten zuiden van het projectgebied wordt opgewaardeerd door nieuwe wandel- en fietswegen hierop te laten aantakken. Op deze manier wordt vanuit het projectgebied een missing link gerealiseerd naar het aangelegd fietspad richting bedrijven- en dienstzone Lobeek.
- **De ontwikkeling kan parallel lopen met de uitloop van een warmtenet dat bijkomend ook de publieke functies in het centrum van de gemeente bedient. Een en ander is een uniek punt dat specifiek is voor het dossier.**
- De locatiekeuze is reeds doorgevoerd via het recente gemeentelijk RUP Centrum; de betrokken zone leent zich volgens het RUP tot een totaalontwikkeling die planologisch verankerd dient te worden zodanig dat het ‘state of the art’-karakter van de ontwikkeling bewaakt kan worden.

2.3.2.4 RUP Centrum

Het RUP Centrum bestemt de zone als ‘woonreserve’, die volgens de voorschriften aangesneden kan worden voor wonen *“met een nieuw RUP”*.

In de toelichting is gesteld:

“Doelstelling van deze zone is het behouden van reserve tot op het moment dat de behoefte zich voordoet om met een nieuw RUP (delen van) deze zone te activeren.”

Het woonreservegebied moet zoals aangegeven uitdrukkelijk worden onderscheiden van de woonreservegebieden die in sommige gewestplannen werden opgenomen middels een aanvullend gewestplanvoorschrift, waarbij telkenmale gesteld werd dat de aansnijding afhankelijk werd gemaakt van een behoeftestudie.

Het woonreservegebied wordt énkél geregeld door het RUP Centrum.

De RUP-voorschriften zelf eisen geen behoeftetoets, maar de toelichting refereert aan wat reeds in art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staat, namelijk dat bij het nemen van planologische beslissingen *“de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen (worden)”*.

Tevens moet rekening worden gehouden met het kader getrokken door de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat inzet op een kwalitatieve behoeftenonderzoek, uitgaande van het voorzieningenniveau en de aantakking op collectieve vervoersstromen.

Om die reden kan de behoefte worden verantwoord aan de hand van een kwalitatieve analyse van de woonknoten in de gemeente, waarbij bv. inzichtelijk wordt gemaakt dat nood is aan huisvesting voor jonge starters, singles, ouderen, personen met een band met de gemeente, enzovoort.

De reeds opgemaakte ontwerpstudie leert dat de woningmarkt in belangrijke mate gedomineerd wordt door een instroom van arbeid gedreven jongere gezinnen, vaak met kinderen, die een woonplaats dicht bij het werk zoeken. Er is ook vergrijzing waarneembaar, met veel alleenstaande ouderen. De woonprijzen en bouwgrondprijzen stijgen fors, terwijl de bewoners het financieel zwak staan. Er is nood aan betaalbare woningen (met maximum 2 slaapkamers) voor alleenstaanden en koppels (60%), maar ook voor werkende gezinnen met kinderen (met 3 of meer slaapkamers), met name voor 24% van het aanbod. Een nieuw woonaanbod moet levensloopbestendig zijn. Door een nieuw aanbod aan te sluiten op het aan te leggen warmtenet kan energiearmoede verholpen worden.

Binnen dat kader kan een planologisch initiatief opgestart worden.

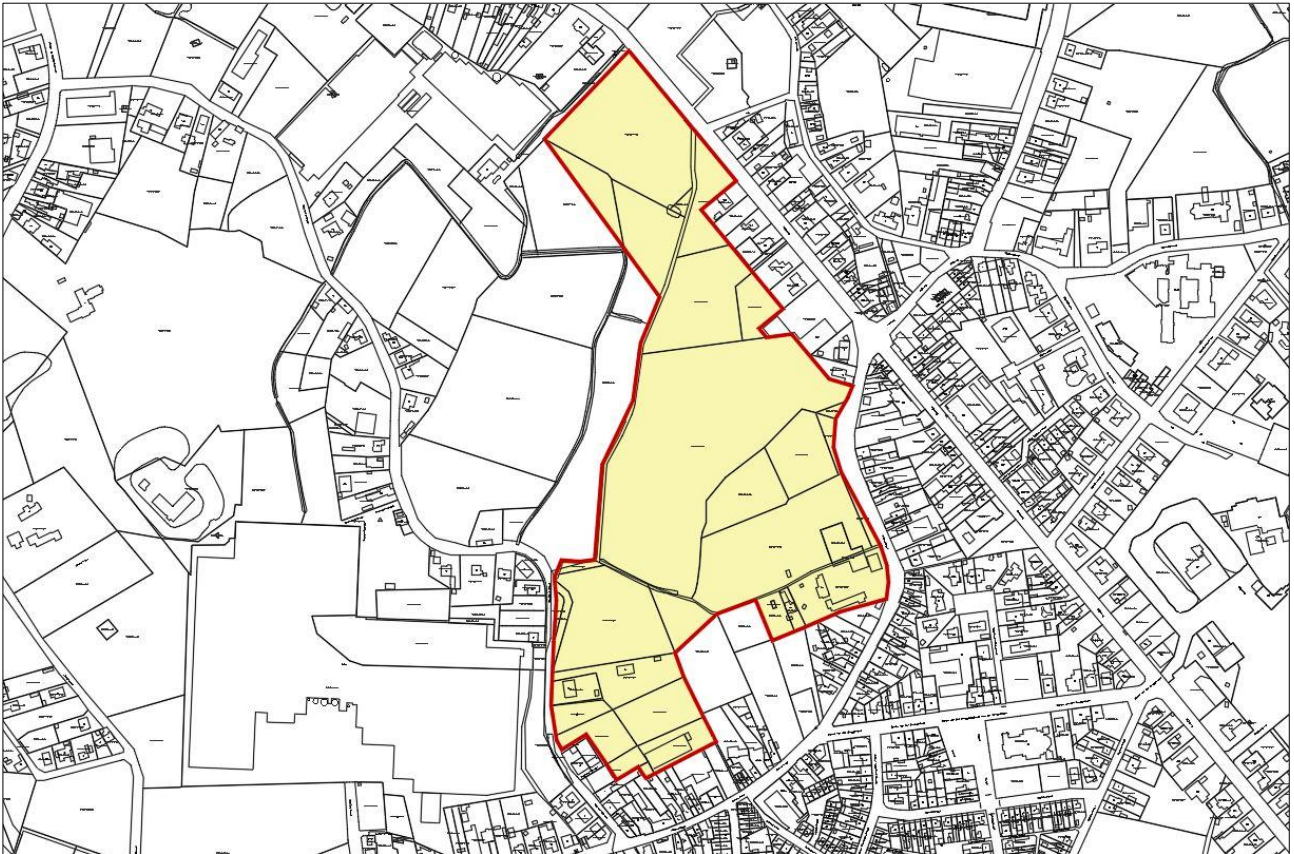
2.4 Situering en afbakening plangebied

Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen in het centrum van de gemeente Wielsbeke. De gemeente Wielsbeke is gelegen in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen, meer bepaald in de driehoek Kortrijk - Roeselare - Waregem en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. In het noorden grenst de gemeente aan Dentergem, in het oosten aan Waregem, in het noordoosten aan Zulte, in het zuiden aan Harelbeke en in het westen aan Oostrozebeke.

Ze omvat de deelgemeenten Ooigem, Sint-Baafs-Vijve en Wielsbeke, goed voor een totale oppervlakte van 2.151 ha.

Het plangebied is gelegen tussen de N357, de Molenstraat en de Reynaertstraat en heeft deze infrastructuren voor een deel als noordoostelijke, zuidoostelijke en zuidelijke en zuidwestelijke grens. Ten Westen-noordwesten paalt het plangebied aan het bouwvrij agrarisch gebied, vervat binnen het RUP Centrum Wielsbeke.

Het op te maken RUP heeft een totale oppervlakte van ca. 14,44ha.



3 Feitelijk bestaande toestand

(zie plan bestaande toestand)

Het plangebied wenste een duurzame visie te poneren voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Wielsbeke. Hiervoor is een goed begrip van de feitelijke bestaande toestand onontbeerlijk.

Het plangebied kan worden opgedeeld in een tweetal karakteristieke deelgebieden, nl.:

- Het versnipperde woonreservegebied (cfr. RUP Centrum Wielsbeke)
- De lintbebouwing langsheen de Molenstraat en N357.

Elk van deze deelgebieden kenmerkt zich door een verschillend ruimtelijk en functioneel voorkomen.

3.1.1 *Het versnipperde woonreservegebied*

Het noordelijk deel van het plangebied omvat nog een vrij substantieel aandeel agrarisch gebruik van het woonreservegebied. Binnen het plangebied aan sich is deze zone nog vrij samenhangend. De term 'versnipperd' duidt vooral op de landbouwzone binnen de ruimere geografische context, waarbij de schijnbaar willekeurige inplanting van wonen en bedrijvigheid heeft geleid tot een sterke versnippering van het agrarisch gebied rondom de woonkernen.

Het gebied kenmerkt zich door enkele landschappelijke kwaliteiten: diverse KLE's geven het landschap vorm, met een bijzondere bomenrij die de Boonaerdsbeek flankeert. Aan de randen dringt de woonfunctie reeds binnen, voornamelijk langs de Molenstraat en de N357. Onmiddellijk ten westen van het plangebied wordt een bouwvrij agrarisch gebied (cfr. RUP Centrum Wielsbeke) geflankeerd door grootschalige bedrijvigheid.

3.1.2 *De lintbebouwing langsheen de Molenstraat en N357*

De Molenstraat en de N357 Rijksweg worden gekenmerkt door lintbebouwing. Ze kenmerken zich daarnaast door een meer multifunctioneel karakter in vergelijking met onderhavig plangebied.

Ruimtelijk komen deze wegen eerder chaotisch over door diverse vormen van bebouwing, sterk verspringende voorbouwlijnen, enz. Over het algemeen heeft het openbaar domein een groen karakter door de aanwezigheid van dichtbegroeide voortuinen en het kasteelpark Hernieuwenburg aan de rand.

3.1.3 *Fotoreportage*

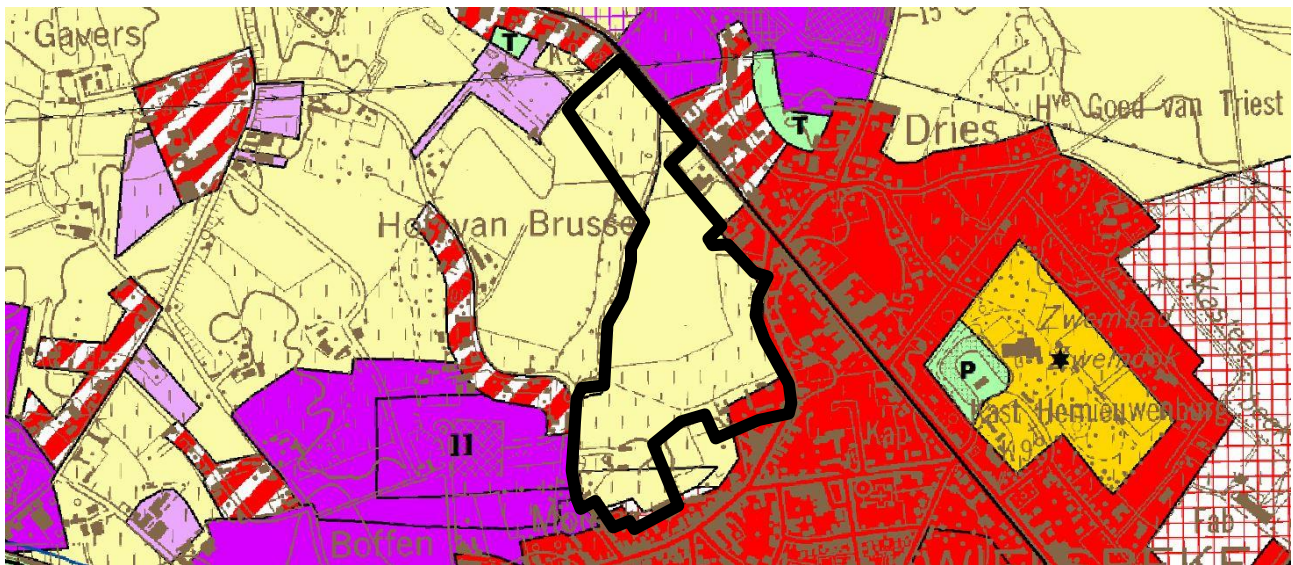
Nog aan te vullen

4 Planningscontext

4.1 Juridisch kader

4.1.1 Gewestplan

Volgens het gewestplan nr. 6 Roeselare-Tielt (K.B. 17/12/1979) bestaat het plangebied in hoofdzaak uit agrarisch gebied. Het is echter zo dat een vernietigingsarrest van de Raad van State geldt: "dit gebied werd bij de gewestplanwijziging in 1998 omgezet naar agrarisch gebied. Deze wijziging werd echter (deels) vernietigd door het arrest van de Raad van State dd. 25 mei 2005), aldus is het nog steeds woonuitbreidingsgebied (niet verwerkt in onderhavig plan).



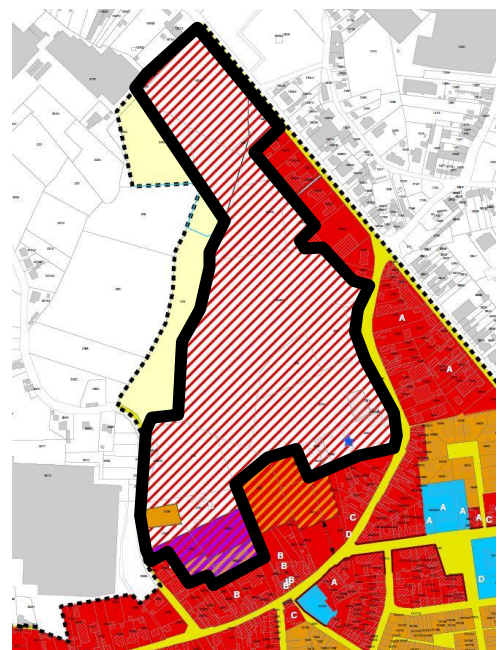
Figuur 1: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 - lijnschaal (bron: geopunt)

4.1.2 Plannen van aanleg

Binnen het plangebied is er geen Algemeen of Bijzonder Plan van Aanleg gelegen.

4.1.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

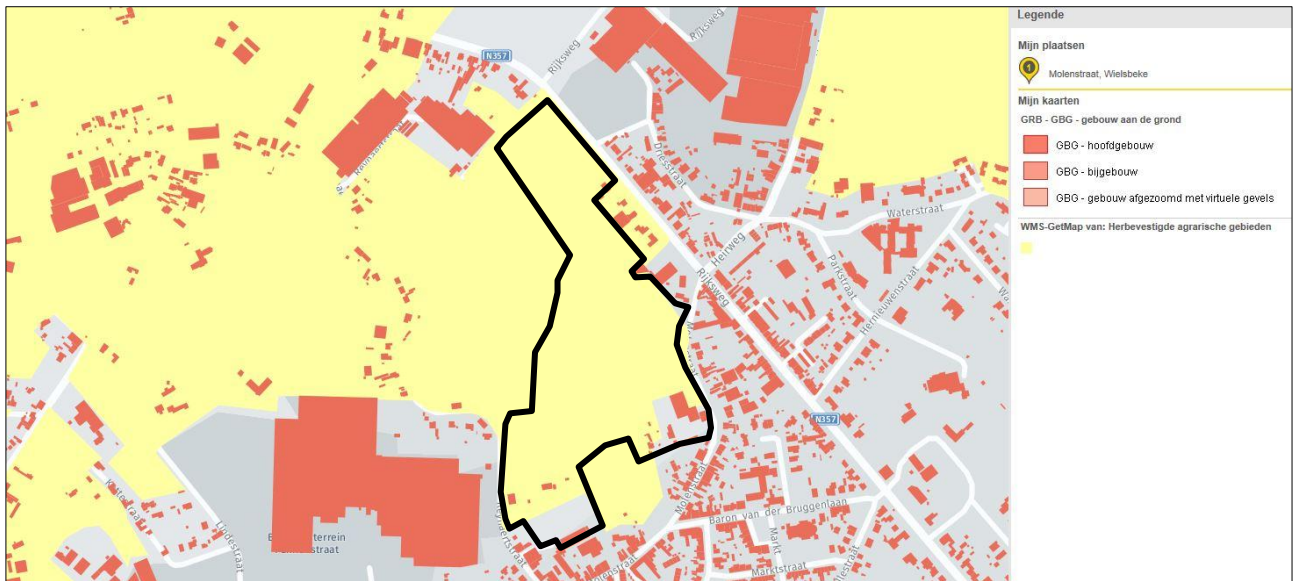
Binnen het plangebied van het RUP Centrum Wielsbeke gelegen. Onderhavig planinitiatief vormt een verfijning van het woonreservegebied van dit RUP Centrum Wielsbeke.



Figuur 2: Fragment uit RUP Centrum Wielsbeke

4.1.4 Herbevestigde agrarische gebieden (HAG)

Volgens onderstaande kaart van Geopunt worden grote delen van het plangebied aangeduid als HAG.



Figuur 3: Herbevestigd agrarische gebied (bron: geopunt)

De herbevestiging van het agrarisch gebied kon echter geen rekening houden met volgende dwingende juridische gegevens.

Volgens het oorspronkelijke gewestplan nr. 6 Roeselare-Titel (KB 17 december 1979) waren de percelen kadastraal bekend Sectie A, nrs. 184/W2, 188, 226, 227, 233, 234, 237, 238, 239, 241/A, 242/A, 243A, 184A4, 187Z, 251L, 235, 256A, 257C, 261L, 255A, 236 en 245E, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De gewestplanwijziging, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 december 1998, heeft deze percelen omgezet naar agrarisch gebied.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gewestplanwijziging van 15 december 1998 echter vernietigd (na de herbevestiging als HAG), bij arrest nr. 144.741 van 20 mei 2005, voor wat betreft de betrokken percelen.

De annulatie werd uitgesproken op grond van het feit dat de spoedeisendheid van de adviesvraag aan de Afdeling Wetgeving van de Raad van State in 1998 onvoldoende was gemotiveerd.

Art. 7.4.1 VCRO omvat de mogelijkheid om gewestplanwijzigingen die aangetast zijn door voormelde vormfout te valideren.

De Vlaamse Regering heeft van deze validatiemogelijkheid echter geen gebruik gemaakt.

Deze validatiemogelijkheid is komen te vervallen door het aannemen van het RUP Centrum Wielsbeke, waarin de percelen voor het grootste deel opgenomen zijn in een projectzone en een via RUP te activeren woonreservegebied.

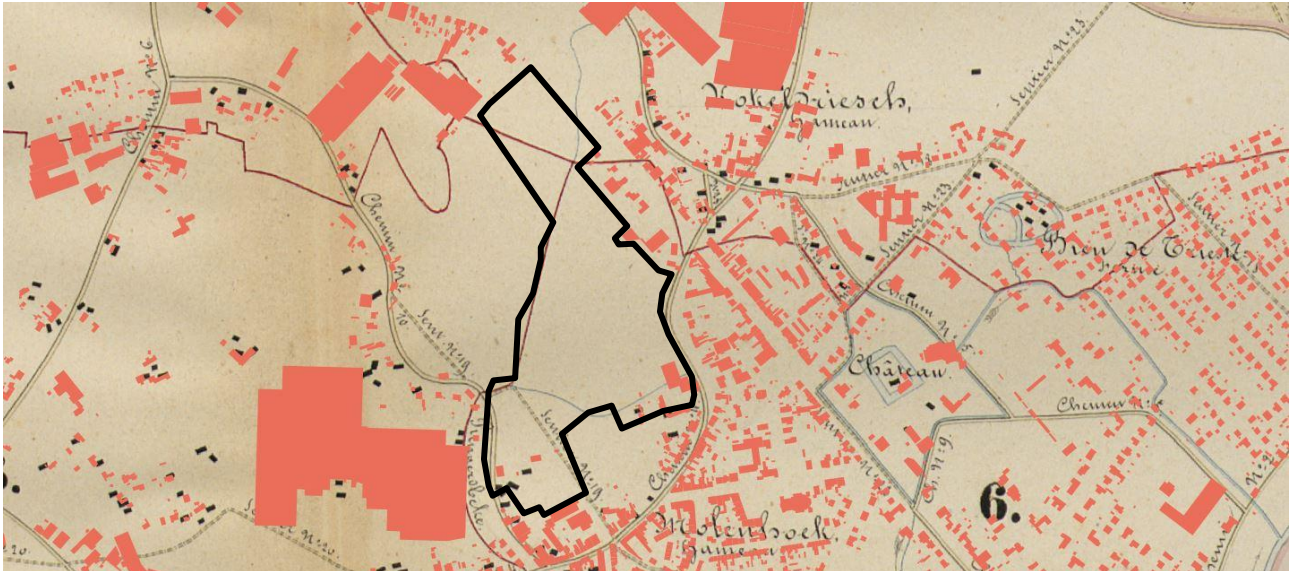
Aangezien een annulatie van een bestuurshandeling inhoudt dat deze geacht moet worden nooit te hebben bestaan, konden de betrokken percelen (die juridisch, voorafgaand aan het RUP Centrum, de bestemming 'woonuitbreidingsgebied' hadden) nooit herbevestigd worden als agrarisch gebied.

Er dient dus geen HAG-toets te worden doorgevoerd.

4.1.5 Buurt- en voetwegen

Binnen het plangebied is er één buurt- en of voetwegen gelegen nl. Sentier nr. 19.

Het plangebied is gelegen langsheen de Molenstraat en Reynaertstraat, op de atlas aangeduid resp. als 'chemin n°11' en 'chemin n° 10'.

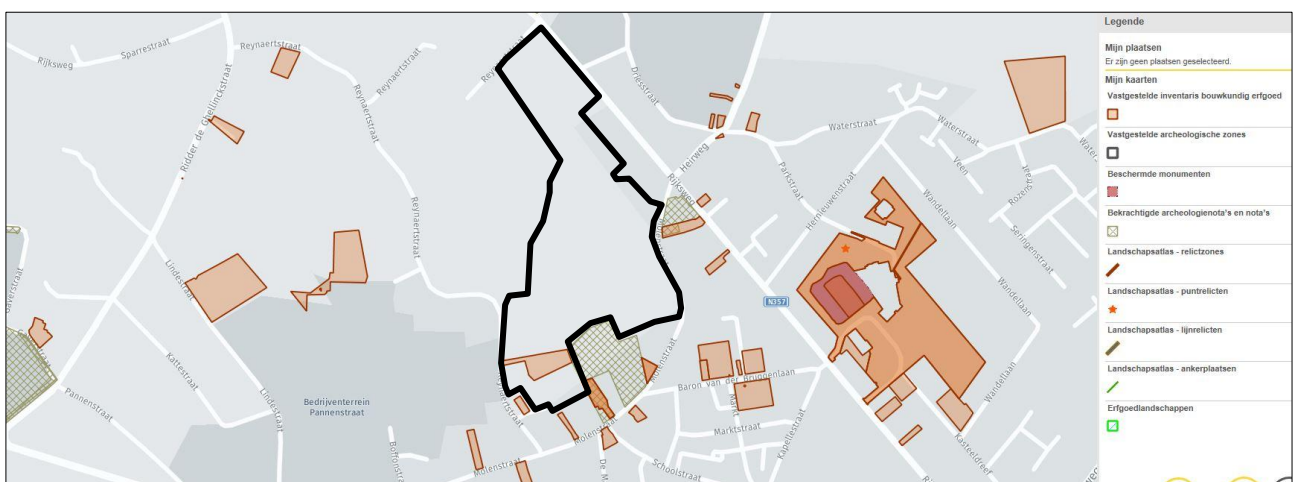


Figuur 4: Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)

4.1.6 Onroerend erfgoed

Binnen of aansluitend op het plangebied zijn er geen puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en/of relictzones gelegen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone, noch in een zone met bekrachtigde archeologienota's, noch in een erfgoedlandschap.



Figuur 5: kaart onroerend erfgoed (bron: geoportaal onroerend erfgoed)

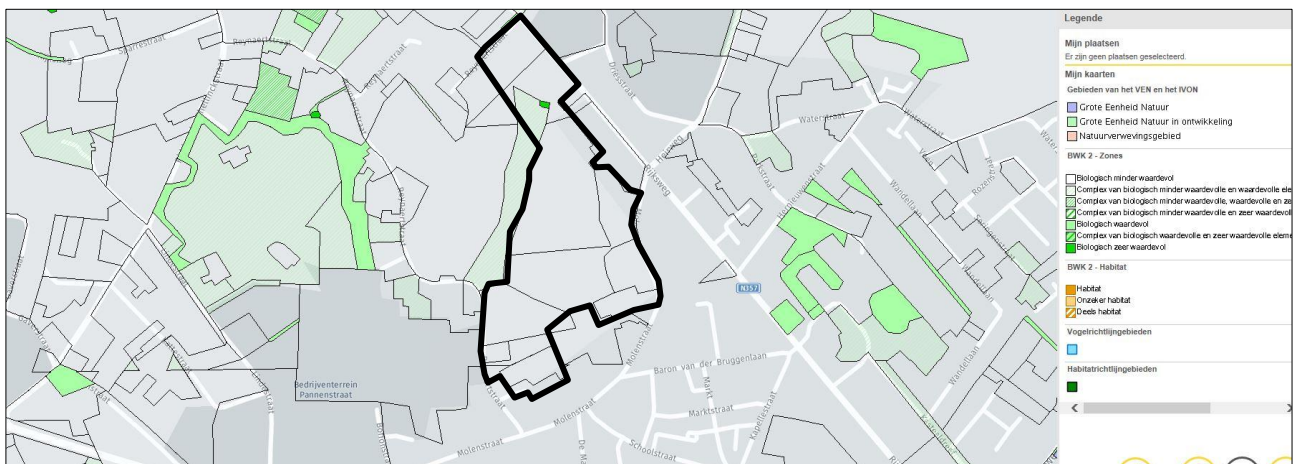
Binnen het plangebied is een zone gelegen die is vastgesteld binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat om een hoeve met losstaande bestanddelen die intussen voor een nieuwbouwwoning is vervangen.

4.1.7 Vogel- en habitatrichtlijngebieden, VEN- en IVON-gebieden, biologische waardering

In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen gebieden gelegen die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als (Ramsar-), vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied.

Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving wordt overwegend aangeduid als biologisch minder waardevol. Binnen het plangebied wordt de zone langsheen de beek aangeduid als complex van minder waardevolle, waarde volle en zeer waardevolle elementen. Heel fragmentair wordt een kleine zone als biologisch zeer waardevol aangeduid.



Figuur 6: kaart VEN- en IVON-gebieden, habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden, biologische waardering (bron: geopunt)

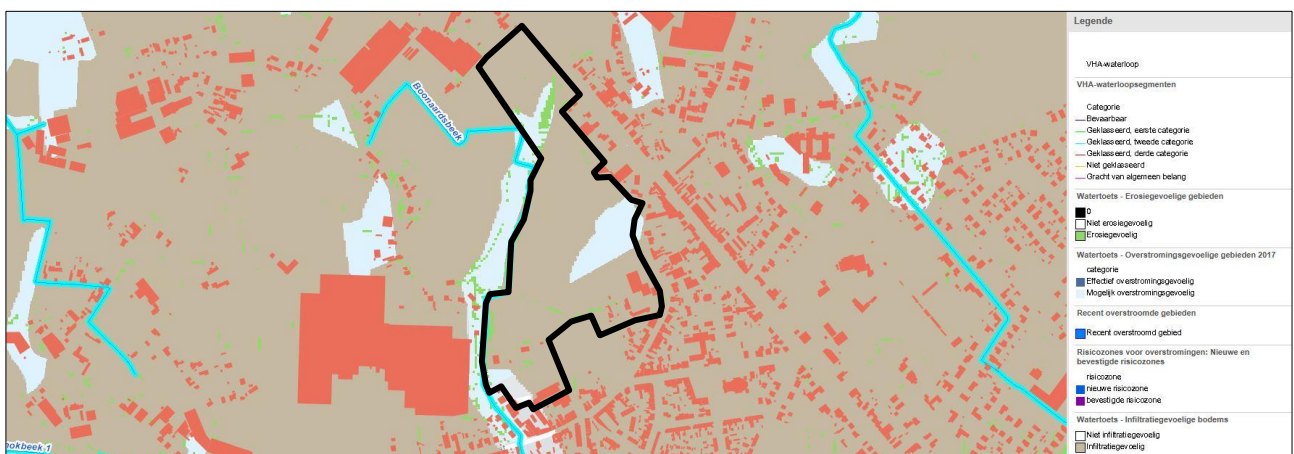
4.1.8 Waterlopen & watertoets

Het plangebied flankiert de Boonaardsbeek (geklasseerd, 2^{de} categorie).

Het plangebied is heel beperkt erosiegevoelig en quasi integraal infiltratiegevoelig.

Kleine delen van het plangebied zijn mogelijk overstroomingsgevoelig.

Het plangebied kent geen recent overstroomde gebieden, noch risicozones voor overstromingen.



Figuur 7: kaart van de waterlopen, watertoetskaarten (bron: giswest)

4.2 Beleidskader

4.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied.

Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt, naast de stedelijke gebieden die alle als economisch knooppunt geselecteerd zijn. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Wielsbeke is in eerste instantie gelegen in het buitengebied, in de noordrand van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau "regio Kortrijk". Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem. Specifiek wat betreft de nederzettingsstructuur, relevant voor voorliggend RUP, wordt vooropgesteld wonen en werken te concentreren in de kernen van het buitengebied.

De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan. Buiten de geselecteerde stedelijke gebieden en de economische knooppunten in het netwerk van het Albertkanaal kunnen andere gemeenten een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur van Vlaanderen. Het gaat over gemeenten die een grote impact hebben op de werkgelegenheid: zij dragen bij in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en voor de kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken subregio. Omwille van de rol van deze gemeenten binnen de economische structuur van Vlaanderen, worden zij geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De specifiek economische knooppunten hebben evenwel niet dezelfde uitstraling als de stedelijke gebieden.

In het buitengebied is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

4.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen

4.2.2.1 Gewenste ontwikkeling van de deelstructuren

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West - Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Op 06/03/2002 keurde de minister het PRS goed.

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen.

De decretale procedure van deze herziening is intussen opgestart. Op 28 juni 2012 heeft de provincieraad het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld. Dit addendum werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat doorging van 17 oktober 2012 tot en met 14 januari 2013. Het addendum op het PRS-WV werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De ruimtelijke visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen die reeds van oudsher een sterke eigenheid hebben. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin de elementen gelegen zijn. De visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van West-Vlaanderen wordt samengevat in het motto: West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren: de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Relevant voor huidig plangebied worden volgende deelstructuren aangehaald:

- de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur
- de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid
- de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap
- de gewenste ruimtelijke agrarische structuur

Wat de gewenste nederzettingsstructuur betreft is Wielsbeke in het PRS geselecteerd als hoofddorp, Ooigem als hoofddorp en St.-Baafs-Vijve als woonkern. Wielsbeke functioneert als groeipool voor de nederzettingsstructuur in het buitengebied. Deze bundelt de lokale groei van wonen en bedrijvigheid. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt in eerste instantie opgevangen in het hoofddorp Wielsbeke.

Door diverse verkavelingsinitiatieven groeiden Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve geleidelijk aan elkaar tot een zgn. "dubbelkern". Momenteel vormen ze morfologisch quasi een aaneengesloten gebied. Dit is een historisch gegroeid feit en een bestuurlijk standpunt van de gemeente, cfr. het GRS 2002 waarin sprake van de "dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve".

Deze beleidsoptie steunt ondermeer op het feit dat beide kernen gelegen zijn aan dezelfde oude Leiemeander en dat de ruggengraat voor beide kernen de Rijksweg vormt. In de gewenste structuur wordt de Leiemeander tot ruggengraat van de dubbelkern gemaakt. Het betrekken van de kernen op de meander zal de aantrekkingskracht, leefkwaliteit en belevingswaarde verhogen. Door de brug van de N382 over de Leie wordt de samenhang tussen Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve, als kernen gelegen aan het water, visueel sterk benadrukt.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De provincie heeft de bevoegdheid om in specifieke economische knooppunten nieuwe regionale bedrijventerreinen vast te leggen in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaternet.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid centraal. In de omgeving van Wielsbeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:

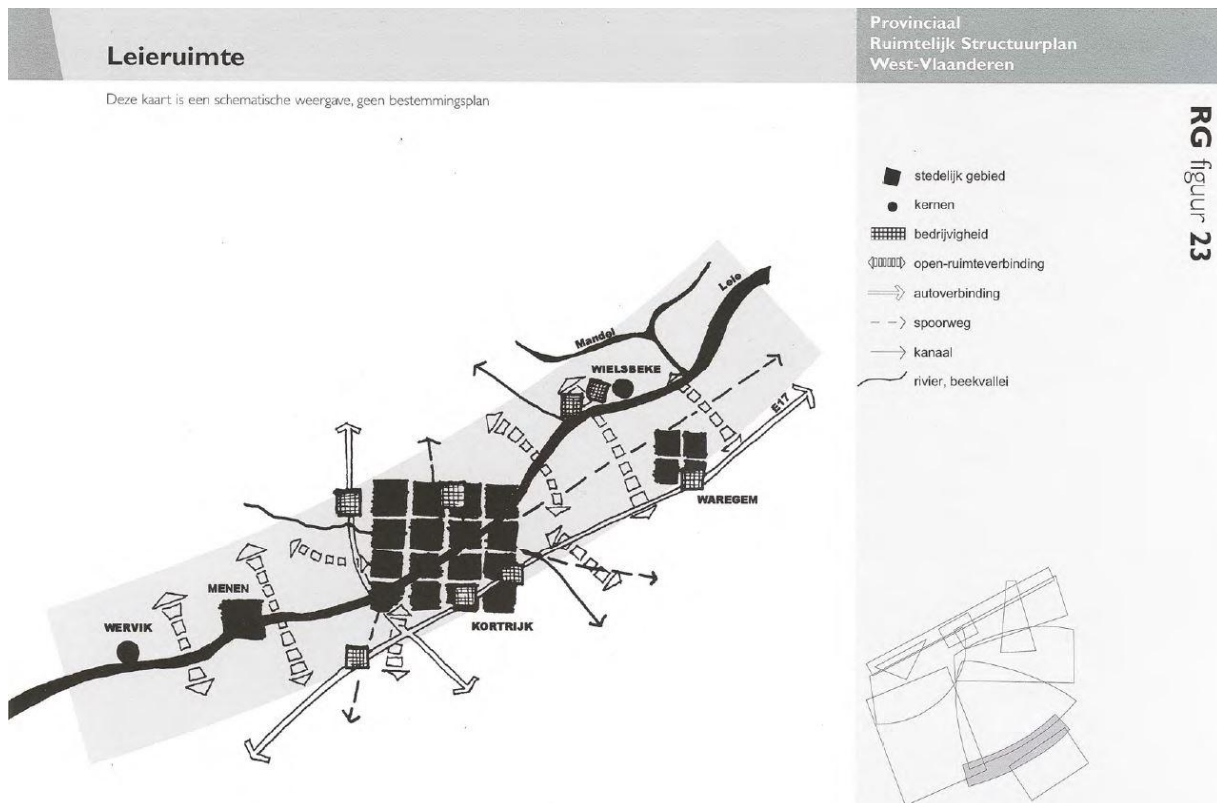
- de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;
- de Leie als structurerend lineair element;
- de open ruimteverbinding tussen Bavikhove-Ooigem naar de Gavers;
- open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke

Naar de gewenste ruimtelijke agrarische structuur ligt Wielsbeke in een gebied met een intensief gedifferentieerde agrarische structuur. Hier komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloos. Om diverse redenen kan een optimale verwevenheid gewenst zijn tussen de grondgebonden en grondloze landbouw. Het ruimtelijk beleid moet de nodige maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen en om de infrastructuur te optimaliseren met respect voor de landschappelijke waarden.

4.2.2.2 Deelruimten

Het informatief deel van het PRS W-VL duidt vanuit de bestaande ruimtelijke structuur verschillende deelruimten van de provincie aan. Die deelruimten zijn gebaseerd op gemeenschappelijke potenties, knelpunten en identiteit en kunnen elkaar overlappen. Per deelruimte worden al de gemeenten opgesomd die geheel of gedeeltelijk tot deze deelruimte behoren. Voor elke deelruimte wordt een gebiedsspecifiek samenhangend beleid gevoerd. De verschillende deelstructuren worden hierin geïntegreerd behandeld. Elke deelruimte krijgt bijgevolg een specifieke visie (rol) toegewezen in het PRS-WV. In de gewenste ruimtelijke structuur van elke deelruimte worden de structuurbepalende dragers in algemene lijnen voorgesteld. Vervolgens wordt een specifiek beleid weergegeven.

In het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie West-Vlaanderen is Wielsbeke gesitueerd binnen de deelruimte “Leieruimte”, een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk- Rijsel- Roubaix-Tourcoing- Moeskroen. Het beoogde beleid wil de Leie als multifunctionele drager versterken door de mogelijke vestigingslocaties voor watergebonden activiteiten optimaal aan te wenden. Wielsbeke biedt als economisch knooppunt extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits deze gekoppeld is aan het water. Kenmerkend in deze deelruimte zijn de groene longen van de Leieband, deze moeten worden vrijgemaakt.



Figuur 8: Kaart deelruimte Leieruimte (bron: PRS WVL)

4.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Wielsbeke (B.D. 05/12/2002 & herziening B.D. 30/08/2012)

4.2.3.1 Globale toekomstvisie

De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin de eigen demografische en economische dynamiek verder te ondersteunen, maar dan meer gestructureerd in en door het landschap en rekening houdend met de ruimtelijke context. De kernen, de beekvalleien, de bedrijventerreinen en de structurerende open ruimtegebieden zijn hierbij de belangrijkste aanknopingspunten om het karakter van het landschap te differentiëren en te versterken. Gezien het belang van de open ruimte, is het nodig te streven naar een evenwicht tussen het behoud van de open ruimte enerzijds en het ter beschikking stellen van ruimte voor bouwpercelen en ruimte om zowel bestaande activiteiten te behouden/uit te breiden en om het opstarten van nieuwe activiteiten mogelijk te maken anderzijds.

De tussenruimte rond de historische, grootschalige bedrijven kan hierbij een belangrijke ruimtelijk modererende functie aannemen. Zuinig en gedifferentieerd omspringen met de ruimte is de boodschap, benutten van restruimten een pluspunt.

Globale doelstellingen hierbij zijn de volgende:

- Behouden en versterken van de gemeentelijke identiteit;
- Vrijwaren van de gemeentelijke dynamiek;
- Ruimte voor grootschalige, met de tijd mee gegroeide bedrijven;
- Ruimte voor kwaliteit;
- Optimaliseren van de leefbaarheid en de eigenheid van de kernen;
- Voldoende kwalitatieve voorzieningen.

In het kader van onderhavig RUP Molenstraat zijn de gewenste natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur van belang, alsook de gewenste nederzettingsstructuur relevant. Daaraan gelinkt wordt eveneens de gewenste verkeers- en vervoersstructuur aangehaald.

4.2.3.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren

Gewenste ruimtelijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur

De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte. De resterende landbouwzones in Wielsbeke verdienen dan ook absolute bescherming. Mogelijkheid voor exploitatie en uitbreiding van landbouwzetels moet mogelijk blijven. Voor zonevreemde industriële/ambachtelijke bedrijven in dergelijke gebieden moet een gebiedsgerichte afweging duidelijk maken in hoeverre de activiteit storend is en herlokalisatie moet overwogen worden.

De open ruimte heeft echter ook een ecologische functie. Biotoopcomplexen en biologisch waardevolle gebieden die van belang zijn voor een evenwichtige en gediversifieerde natuurlijke structuur, worden onderscheiden. Afhankelijk van de aard en de ligging van de elementen in de open ruimte, is de ecologische functie er ondergeschikt (open agrarisch landschap), nevensgeschikt of bovengeschikt (valleigebieden) t.o.v. de landbouwfunctie.

De andere bestaande functies buiten de kernen maken vanuit hun historische groei deel uit van de open ruimte. Over de totaliteit van de open ruimte zijn wonen en bedrijvigheid die niet tot de agrarische structuur behoren in principe als ondergeschikte functies te beschouwen. Op bepaalde, ruimtelijk beperkte locaties in de open ruimte kunnen deze functies echter wel van boven- of nevensgeschikt belang zijn. Het gaat hier met name over de bestaande concentraties en over de entiteit “gefragmenteerde tussenruimte”.

Gewenste nederzettingsstructuur

De kernen (Wielsbeke, Ooigem en Sint-Baafs-Vijve) zijn de structurele elementen van de bebouwde ruimte en het 'wonen in ruime zin'¹. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin (inclusief voorzieningen die het wonen ondersteunen of ermee verbonden zijn; handel, diensten, kleine lokale bedrijvigheid,...) zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken.

Enkel op die manier kunnen de open ruimterelicten maximaal gevrijwaard blijven van verdere aantasting door woonbebouwing en kan het onderscheid bebouwde ruimte versus open ruimte ruimtelijk bewaard blijven. In concentraties buiten deze kernen, kan de woonfunctie enkel uitbreiden binnen de juridische bepalingen van het gewestplan.

Bij de verdere ontwikkeling van het wonen in de kern wil de gemeente een beleid voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod en in het investeren in de herwaardering en kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting en afwerking van de kernen vooropgesteld, eerder dan uitbreiding van de kernen. Dit vertaalt zich als:

- het bebouwen van bouwrijpe percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen;
- inbreiding op de niet-bouwrijpe (momenteel reeds gedeeltelijk bouwrijpe) gronden binnen de kernen.

Voor de invulling van de kwalitatieve woonbehoefte in de dubbelkern Wielsbeke – Sint-Baafs-Vijve worden in het GRS (herziening) een tweetal zones aangehaald, nl. het reservegebied van de Molenstraat (onderhavig plangebied) en een reservegebied Plaats Sint-Baafs-Vijve.

Gebieden voor nieuwe woonomgevingen dienen aan te sluiten bij het hoofddorp Wielsbeke. Het reservegebied Plaats Sint-Baafs-Vijve is gelegen op de grens met Wielsbeke en sluit zowel aan bij de woonomgeving van Wielsbeke als van Sint-Baafs-Vijve. In de beleidsopties van het GRS (2002) werd de gewenste structuur voor Wielsbeke en Sint-Baafs-Vijve als een dubbelkern gezien. Het is daarom zinvol en verantwoordbaar om bij de ruimtelijke afweging tevens het reservegebied Plaats Sint-Baafs-Vijve mee in beschouwing te nemen.

Beide gebieden worden afgewogen op basis van volgende criteria:

- Het gebied vormt een versterking van de woonomgeving;
- Het gebied is goed ontsluitbaar;
- Dicht bij voorzieningen van het centrum
- Aandacht voor ecologische, landschappelijke en landbouwkundige waarden;
- Verenigbaarheid met omliggende functies
- Specifieke potenties van het gebied

Qua ligging, ontsluiting en voorzieningen zijn beide locaties vergelijkbaar. Voor de opvang van de woonbehoefte zijn er diverse argumenten om deze prioritair te verwezenlijken in Wielsbeke aan de Molenstraat.

Het gebied is gelegen vlak aan het centrum van de bipool Wielsbeke – St. Baafs-Vijve, waardoor de uitbreiding kernversterkend werkt. De ontwikkeling kan vrij vlug gerealiseerd worden door de aard van de eigendomsstructuur in tegenstelling tot het reservegebied St. Baafs-Vijve.

Bovendien is de problematiek van de inpassing van een deelgebied veel kleiner dan deze van het gebied in St. Baafs-Vijve waarvoor een grondige studie van de ontwikkeling en aansluiting van het ganse gebied op de

historische dorpskern en de aanwezige natuurwaarden vereist is. Daarom wordt het woonreservegebied aan de Molenstraat naar voor geschoven voor ontwikkeling.

Gezien de omvang en de ligging van het gebied is een gefaseerde ontwikkeling hier passend en sowieso aangewezen. Binnen de visie dient de waterloop op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden, met voldoende ruimte voor deze waterloop. Deze zal de drager vormen van het groen-blauwe netwerk die de ganse woonontwikkeling structureert.

In het kader van de ontwikkeling van de reservezone Molenstraat, werd een behoefte- en voorzieningstudie opgemaakt, met volgende conclusie:

de woningmarkt van Wielsbeke is in belangrijke mate gedomineerd door een instroom van jongere gezinnen, vaak met kinderen, die een woonplaats dicht bij het werk zoeken.

Er is ook vergrijzing waarneembaar, met veel alleenstaande ouderen.

De woonprijzen en bouwgrondprijzen stijgen fors.

Er is nood aan betaalbare woningen (met maximum 2 slaapkamers) voor alleenstaanden en koppels (60%), maar ook voor werkende gezinnen met kinderen (met 3 of meer slaapkamers), met name voor 24% van het aanbod.

Een nieuw woonaanbod moet levensloopbestendig zijn. Door een nieuw aanbod aan te sluiten op het aan te leggen warmtenet kan energiearmoede verholpen worden.

Naast bovenstaande noden, kan met toekomstige ontwikkelingen globaal ingezet worden op volgende aspecten:

- faciliteren van zorgwoningen binnen de eengezinswoning,
- alternatieve energiebronnen aanbieden (warmtenet) waardoor energiekosten ingeperkt worden,
- zorgen voor een forse en kwaliteitsvol groen-blauw netwerk in de woonomgeving,
- samenwerkingsakkoorden afsluiten met het sociaal verhuurkantoor,
- het lokaal woonoverleg betrekken bij ontwikkelingen,
- opstellen van een woonconvenant.

Door in de toekomstige woonontwikkelingen rekening te houden met bovenstaande conclusie kan een betaalbaar en kwalitatief aanbod woontypologieën (zowel wat bouwtypologie als energieverbruik als energiegebruik betreft) gerealiseerd worden, dat aangepast is aan alle lagen van de bevolking (kleinere entiteiten voor singles/ koppels zonder kinderen/ouderen).

Een aangepast woonaanbod nabij grote tewerkstellingslocaties kan een impuls geven aan de gemeente en voor de regio.

Door kleinere betaalbare woningen te voorzien wordt de woondichtheid in het buitengebied verhoogd. Het draagvlak voor de lokale handel en diensten versterkt en nieuwe kansen ontstaan zowel in en rond de nieuwe ontwikkelingszone.

Bovenstaande visie komt integraal tegemoet aan de bepalingen van het GRS. Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst ook de vraag naar kleinere wooneenheden toenemen. Dit zal zich manifesteren in een bijkomende vraag naar diverse typologieën en waarbij tevens appartementen aan bod kunnen komen (cfr. GRS-Toelichtingsnota/woonbehoeftestudie p. 8)

Verdichtingsprojecten komen tegemoet aan de vraag naar kleinere wooneenheden. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van specifieke doelgroepen zoals starters, bejaarden en alleenstaanden. Bovendien creëert verdichting extra woongelegenheden zonder bijkomende ruimtebeslag (cfr. GRS-Toelichtingsnota/woonbehoeftestudie p. 10).

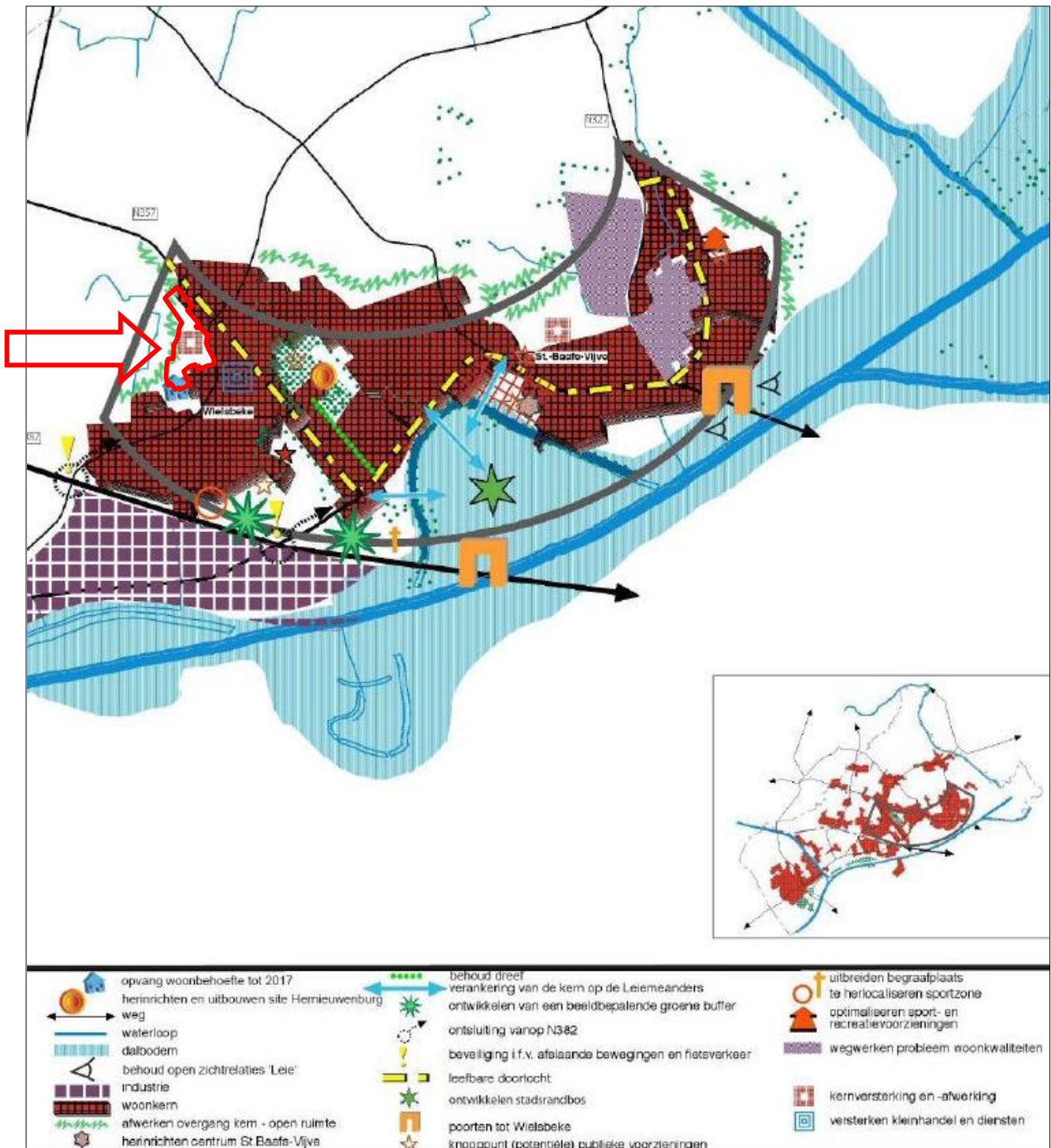
Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Wielsbeke is bij uitstek een industriële gemeente. Dit maakt dat de transportintensiteit in de gemeente hoog ligt. Niet alleen is er het zwaar vrachtverkeer, ook is er een grote autoverplaatsing van werknemers. Bij gebrek aan een structurele oplossing (nu is er de N382), zorgde dit tot nu toe voor veel doorgaand verkeer in de dorpskernen. In het verleden hadden ingrepen ter verbetering van de mobiliteit bovendien haast uitsluitend te maken met het auto- en vrachtverkeer, vaak ten nadele van voetgangers en fietsers en de leefbaarheid van de omwonenden. Denk hier bvb. aan de herinrichting van de Rijksweg, gericht op de doortochtfunctie.

Heden staan bij het zoeken naar oplossingen zowel de bereikbaarheid als de (verkeers)- leefbaarheid voorop, met een duidelijke voorkeur voor de zwaksten in het verkeer, nl. voetgangers en fietsers.

Concrete doelstellingen zijn dan ook:

- differentiëren van wegen naar ontsluiting (vrachtverkeer) en functioneel verkeer (fiets, openbaar vervoer);
- voorzien in een comfortabele verblijfsomgeving voor de bewoners en een netwerk van trage wegen;
- het gebruik van de fiets aantrekkelijker maken door het aanleggen en verbeteren van fietspaden;
- het openbaar vervoer verbeteren (frequentie, halte-uitrusting, ...) om het gebruik ervan te stimuleren en dit tussen de kernen van Waregem, Sint-Eloois-Vijve, Sint-Baafs-Vijve, Wielsbeke, Oostrozebeke en Ingelmunster;
- het benutten van de ligging van Wielsbeke aan het Leiekanaal en het Kanaal Roeselare-Leie.



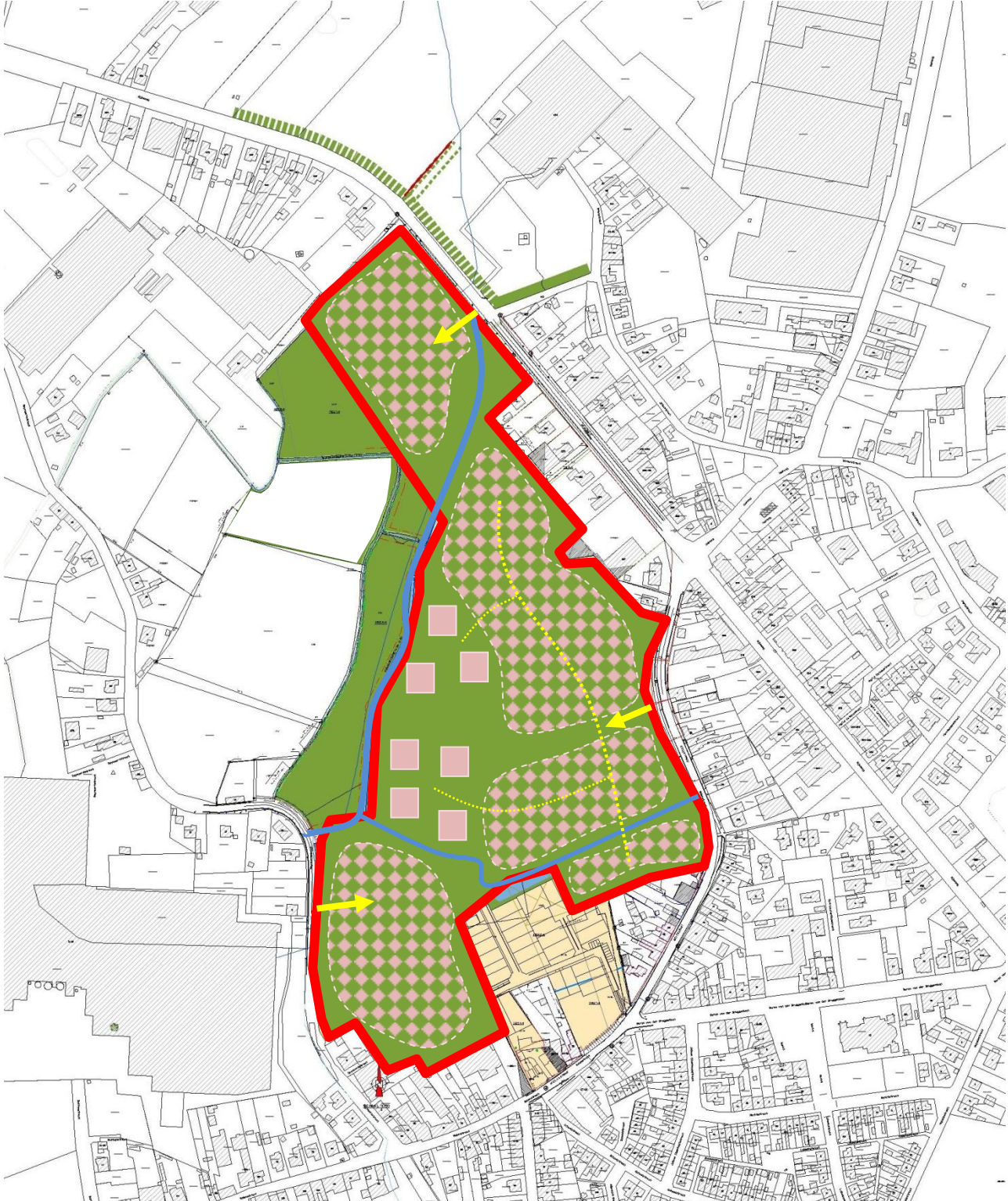
Figuur 9: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling deelentiteit Wielsbeke/Sint-Baafs-Vijve

Kernversterking en -afwerking

Het GRS Wielsbeke (herziening) voorziet in het plangebied van onderhavig RUP (woonreservegebied) een "kernversterking en -afwerking". Hiervoor wordt integraal verwezen naar de behoefte- en voorzieningenstudie vervat binnen dit RUP.

Afwerken overgang kern – open ruimte

Teneinde een ruimtelijke afwerking te maken als overgang tussen het hoofddorp Wielsbeke en de open ruimte zal bij middel van een ontwerpend onderzoek een indicatieve inrichtingstudie worden opgemaakt op basis van een aantal ruimtelijke krijtlijnen.



Figuur 10: *Indicatief schema van inrichting (naar ontwerp van STUDIO Wim CARREIN)*

4.2.4 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

Volgens de strategische visie van het BRV zet het ruimtelijk beleid in “op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.”

“De ontwikkeling van nieuwe woongelegenheden gebeurt in de nabijheid, op aanvaardbare wandel- of fietsafstand, van een voldoende pakket basisvoorzieningen om zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid te geven hiervan eenvoudig gebruik te laten maken.”

“Ruimtelijke ontwikkeling houdt zo veel mogelijk rekening met de beschikbaarheid en het optimaal gebruik van energie en warmte.”

Een uitbreiding “gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. De uitbreiding zelf realiseert een “state of the art” op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting.”

Deze doelstellingen worden niet tegengesproken of aangevuld door de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Om die reden gelden zij als beleidsmatig toetsingskader.

In de kwalitatieve behoeftestudie wordt nu uitvoerig aangetoond dat het gebied omgeven is door meerdere basisvoorzieningen en een goede aansluiting op netwerken van De Lijn kent.

Er zijn ook opportuniteiten om op deze plaats aan de slag te gaan met restwarmte (net Agristo – A&U).

De locatiekeuze is reeds doorgevoerd via het recente gemeentelijk RUP Centrum; de betrokken zone leent zich volgens het RUP tot een totaalontwikkeling die planologisch verankerd dient te worden. Bij de opmaak van het RUP Centrum is daarbij voorzien in een sluitende ruimtebalans: een aantal zones zijn omgezet van een agrarische of economische bestemming naar woonreservegebied, terwijl de westelijke zone vanaf de ingebuisde waterloop omgezet is naar agrarisch gebied. Deze planologische ruil liet toe een samenhangende woonontwikkeling te realiseren, die bovendien rechtstreeks aansluit op het centrumweefsel.

De omzendbrief 2017/01 ‘ruimtelijk transformatiebeleid’ (7 juli 2017) – die het BRV-proces begeleidt, stelt dat nieuwe ontwikkelingen plaats moeten vinden in ‘bebouwd gebied’, waarbij een bebouwd gebied omschreven wordt als “een voldoende compact en samenhangend geheel van gebouwen voor wonen en werken en van infrastructuur, dat duidelijk identificeerbaar is in de ruimte en dat een hoge leefkwaliteit biedt door de eenvoudige aansluiting of aansluitbaarheid op maatschappelijke functies”. Daarbij wordt onder verwijzing naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en naar het BRV-proces aangegeven dat “goed gelegen kernen hun groeipotentieel (moeten) kunnen benutten”.

De gemeente Wielsbeke heeft deze ‘bebouwde ruimte’, deze ‘goed gelegen kern’, afgebakend via het RUP Centrum (2015). Daarin zijn onmiddellijk aansnijdbare woongebieden aangeduid, alsook een woonreservegebied dat via een nieuw RUP kan worden geactiveerd. Daarbij is het van belang dat het woonreservegebied uitdrukkelijk moet worden onderscheiden van de woonreservegebieden die in sommige gewestplannen werden opgenomen door middel van een aanvullend gewestplanvoorschrift.

Er geldt dat het plangebied gelegen is binnen een afgebakend kerngebied.

Daarenboven zijn er zoals gesteld heel wat betekenisvolle elementen die vandaag een aansnijding van het gebied verantwoorden:

- In de toelichtingsnota bij het RUP Centrum is aangegeven wat volgt: "In de geactualiseerde woningbehoeftestudie werd nagegaan welke behoefte aan woningen er zal zijn tussen 2007 en 2017. Uit de raming kwam naar voor dat er een behoefte bestaat aan 431 wooneenheden. Het grootste deel daarvan kan binnen het bestaande juridische aanbod en via verdichting opgevangen worden. Daarna resten nog 15 extra wooneenheden om de groei van de eigen kern en van de niet-kerngebonden groei te kunnen opvangen." De restcapaciteit vandaag is dus bijzonder gelimiteerd.
- In Wielsbeke wordt een bevolkingstoename van bijna 4% verwacht. De prognose geeft een toename van het aantal huishoudens met bijna 10% (378 gezinnen) voor de volgende 10 jaar. In de provincie is de groeiverwachting 5%. In Wielsbeke zijn er relatief veel jongere gezinnen, met een grotere gezinssamenstelling. 21,8% van de Wielsbeekse bevolking is jonger dan 17 jaar ten opzichte van 18,0% in West-Vlaanderen.
- Wielsbeke wordt gekenmerkt door een positief migratiesaldo.
- In Wielsbeke is er met een jobratio van 122 meer werkgelegenheid dan er actieve bevolking is. Er is bijgevolg vrij veel pendel naar Wielsbeke voor tewerkstelling.
- Het aantal gezinnen dat leeft in energiearmoede neemt toe.
- De prijzen van woningen en van bouwgrond in Wielsbeke zijn sterk gestegen.

De woningmarkt wordt daarom in belangrijke mate gedomineerd door een instroom van arbeidgedreven jongere gezinnen, vaak met kinderen, die een woonplaats dicht bij het werk zoeken. De woonprijzen en bouwgrondprijzen stijgen fors, terwijl de bewoners het financieel zwak staan. Er is daarom een belangrijke behoefte aan betaalbare woningen voor werkende gezinnen met kinderen. Energiearmoede moet daarbij worden verholpen.

In dat kader kan een via RUP gestuurd gefaseerd aansnijdingsproces inspelen op een wezenlijke behoefte, in een compacte gemeentelijke kern die meerdere basisvoorzieningen kent en die een goede aansluiting op netwerken van De Lijn heeft.

Daarbij is het zoals gesteld van bijzonder belang dat deze locatie de mogelijkheid biedt om een warmtenet uit te rollen. Vlakbij ligt immers het stoomnet A&U/Agristo dat bij realisatie van een woonwijk doorontwikkeld kan worden tot een eigenlijk warmtenet, dat naast de woonwijk ook een aantal publieke functies bevoorraadt.

De strategische visie van het BRV kan worden hernomen:

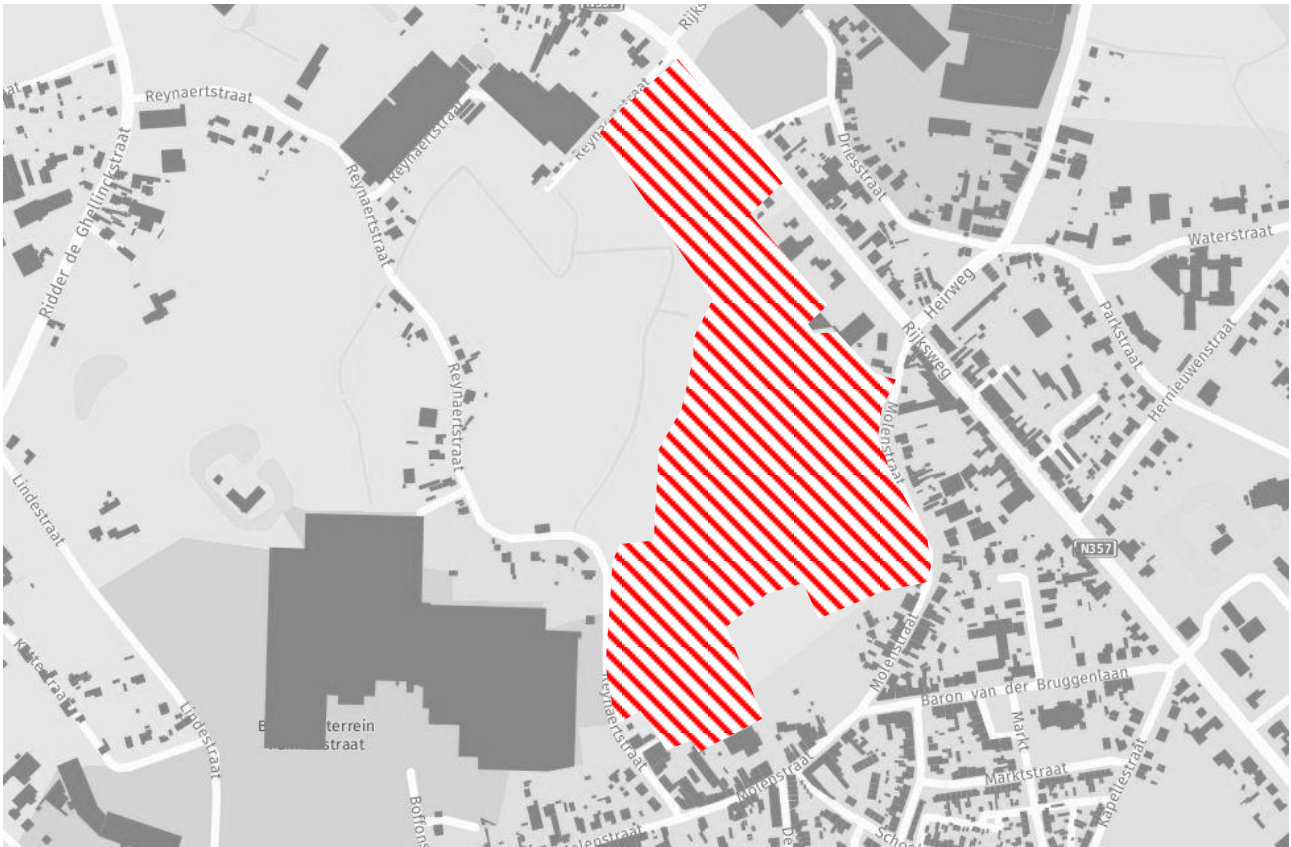
"Ruimtelijke ontwikkeling lokaliseert de productie, de opslag, het transport en het gebruik van (hernieuwbare) energie nabij andere ruimtelijke functies om uitwisseling mogelijk te maken en om ruimtelijke versnippering te beperken. Ruimtelijke ontwikkeling zet in op het bij elkaar brengen van functies om energie- en warmteuitwisseling mogelijk te maken."

Dat vormt een unieke en specifieke beleidsmatige grondslag voor een gemeentelijk planologisch initiatief nopens het plangebied.

5 Planningsopties

5.1 Afbakening van het plangebied

Het plangebied zit vervat tussen de Rijksweg, de Molenstraat, de Reynaertstraat en de Boonaerdsbeek. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 14,4ha.



Figuur 11: Afbakening plangebied

5.2 Alternatieven voor het plan

Voor huidig planinitiatief zijn geen alternatieven van toepassing, gezien het gaat om een verfijning van een bestaand RUP Centrum Wielsbeke, binnen de bestaande plancontour.

5.3 Reikwijdte en detailleringsgraad

Het voorgenomen gemeentelijk RUP vormt een kader voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

De kwaliteitseisen worden gedetailleerd tot op perceelsniveau. Alle nieuw op te richten constructies dienen te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen van het gemeentelijk RUP.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten volgende items:

- Bepalen van stedenbouwkundige voorschriften omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit
- Bepaling omtrent hoofd- en nevenbestemming,
- Bebouwingstype, inplantingsvoorwaarden
- Bepalen van maximale bouwdieptes en bouwhoogtes, dakvorm, ...

5.4 Opbouw van het RUP

Dit maakt het voorwerp uit van verder onderzoek en ontwerp van het RUP (grafisch plan).

5.5 Ruimtelijke inpassing

5.5.1 Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Voorliggend RUP heeft de ambitie om een duurzaam kader te schetsen om de ontwikkelingsmogelijkheid van het woonreservegebied toe te laten, binnen het welomschreven kader van het RUP Centrum Wielsbeke dat in uitvoering is van het GRS. Om deze reden zal het RUP uitspraak doen over de ruimtelijke en functionele kwaliteit alsook over de inrichting van de bebouwde en niet bebouwde delen.

5.5.2 Verhogen van het ruimtelijk rendement

Het verhogen van het ruimtelijk rendement kadert binnen de doelstellingen om zuinig om te gaan met ruimte. Compactheid wordt nagestreefd, het maximale behoud van de open ruimte zoals bepaald in het RUP Centrum Wielsbeke wordt nagestreefd. Met huidig planinitiatief wordt de bestaande planologische contour van het bestaande RUP niet uitgebreid.

5.6 Programma en functies

Het planinitiatief heeft tot doel om het woonreservegebied zoals bepaald in het RUP Centrum Wielsbeke, te activeren voor ontwikkeling op basis van een behoefte- en voorzieningenstudie voor de site.

Het plangebied beoogt een kernfunctie waarbij de nadruk ligt op wonen.

Als nevenfuncties kunnen de bestemmingen die verenigbaar zijn met de woonfunctie, zoals: kantoren, diensten, horeca, kleinschalige detailhandel, functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid.

Alle functies die niet met het wonen verenigbaar zijn, worden uitgesloten. Het inplanten van nieuwe SEVESO-inrichtingen is verboden (zie verder RVR-toets).

“De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.”

5.7 Mobiliteitsaspecten

Met het beoogde planinitiatief wordt de mobiliteitssituatie niet fundamenteel verzwaaard. Het gaat in eerste instantie om overwegend woonhuishoudens die een relatief laagdynamisch karakter hebben.

Ten tweede wordt het plangebied bij ontwikkeling op de bestaande hoofdontsluitingsstructuren ingepast via een gespreid patroon.

6 Effectenbeoordeling

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan

6.1 RVR-toets

Via de RVR-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Uitgaande van de verkregen informatie, ingevoerd in de RVR-toets op 06/05/2019, werd reeds aangegeven dat er zich één of meerdere bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden (zie kaart).



Er wordt gevraagd om het (voor)ontwerp van het RUP voor te leggen aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

De opmaak van het RUP is nog niet in die fase dat deze kan worden voorgelegd.

6.2 Passende beoordeling

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud en is van toepassing indien het plan betekenisvolle impact kan hebben op speciale beschermingszones.

Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van een speciale beschermingszone en het gebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een habitatrictlijngebied en/of een vogelrichtlijngebied zodat geen passende beoordeling moet opgemaakt worden.

6.3 Milieueffecten

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

6.3.1 Aftoetsing plan-m.e.r.-plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-m.e.r.-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

- 1) Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

Ja. De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van de gemeente Wielsbeke. Het RUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.

- 2) Valt het plan onder het toepassingsgebied DABM?

Ja. Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige- of omgevingsvergunning) aan concrete projecten.

- 3) Valt het plan onder de plan-m.e.r.-plicht? Vormt het plan het kader voor een project van bijlage I, II of III?

Ja. Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-decreet. Volgende rubriek is van toepassing:

Rubriek 10b 'stadsontwikkelingsprojecten'

Het plan is dus van rechtswege plan-m.e.r.-plichtig. Maar indien het een klein gebied van lokaal niveau of een kleine wijziging betreft, kan toch een screeningsnota worden opgemaakt.

Subvraag: betreft het een klein gebied van lokaal niveau (lokaal belang) of een kleine wijziging?

Ja. Het betreft een klein gebied van lokaal niveau. Het plangebied (bestaand + uitbreiding) heeft een oppervlakte van ca. 14,4 volgens GRB en beslaat amper 0,6566% van het grondgebied van de gemeente Wielsbeke.

Conclusie: het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage II. Het RUP betreft een klein gebied van lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

6.3.2 Scoping van de milieueffecten

Het scoping-proces identificeert de onderwerpen die naar alle waarschijnlijkheid belangrijk zijn in het milieubeoordelingsproces en elimineert deze die van weinig belang zijn. De scoping zal onder meer worden bepaald door de kenmerken van het plan en de kwetsbaarheid van het studiegebied.

Kenmerken van het plan

Het planologisch initiatief betreft de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de activering van de ontwikkelingsmogelijkheid van het woonreservegebied. De voornaamste doelstelling van het RUP is het vastleggen van een duurzaam ontwikkelings- en beoordelingskader en het verankeren van een aantal ruimtelijke kwaliteiten in stedenbouwkundige voorschriften. Rekening houdend met de aard van het plan

wordt getracht een positief effect te bekomen ten aanzien van het direct ruimtebeslag, de ruimtelijke samenhang, de bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid en de impact op het watersysteem.

Kwetsbaarheid van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzonder beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied.

In het besluit van de Vlaamse regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'. In volgende tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. het plangebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en natuurlijk milieu	n.v.t.
Waterwingebied	n.v.t.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen	n.v.t.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	n.v.t.
Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone	n.v.t.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	n.v.t.
Een gebied aangeduid overeenkomstig de Conventie van Ramsar inzake watergebieden van internationale betekenis	n.v.t.
Een beschermd duingebied of voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied zoals aangegeven ter uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van kustduinen	n.v.t.
Voorlopig of definitief aangeduide ankerplaatsen	n.v.t.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. het plangebied
Overstromingsgebieden, zijnde recent overstroomde gebieden, watertoetskaarten, modelleringen van waterloopbeheerders, risicozones, eventueel van nature overstroombare gebieden	Een beperkt deel van het plangebied (m.n. de centraal-oostelijke zone) kent een mogelijke overstromingsgevoeligheid, géén effectieve.
Geklasseerde waterlopen	Boonaertbeek aanwezig.

Gebieden met een zeer slechte drainage	n.v.t.
Waarde volle of zeer waardevolle gebieden volgens de Biologische Waarderingskaart	Binnen het plangebied is een beperkte biologische waardering gekend, nl. een aanwezige waterpoel en de randzones van de Boonaerdbeek.
Relictzones en ankerplaatsen volgens de landschapsatlas	n.v.t.
Geïnterpreteerd erfgoed	1 item op kaart, in realiteit afgebroken.
Stilgebieden	n.v.t.
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied is grotendeels gelegen binnen agrarisch gebied is herbevestigd.
Woongebieden volgens bestemmingsplan of woonconcentraties in nabijheid van plangebied	Aanwezig cfr. RUP Centrum Wielsbeke
Seveso-inrichtingen	n.v.t. binnen plangebied, wel in omgeving (cfr. RVR-toets)

De aanwezigheid van *bijzonder beschermde gebieden* geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten.

De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van *bijzonder kwetsbare gebieden*. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis.

Aan de hand van de doelstelling, planningscontext en planningsopties beschreven in de vorige hoofdstukken van deze startnota wordt een inschatting gemaakt van de mogelijke impact op onderstaande milieudisciplines en thema's:

- Bodem
- Water
- Mens-verkeer
- Geluid & trillingen
- Lucht
- Fauna & flora
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- Mens-ruimtelijke aspecten
- Mens gezondheid
- Duurzaamheid, energie en afval

Bijgevoegde tabel geeft de relevantie weer van de diverse milieudisciplines voor voorliggend plan, voor de plankenmerken en de kwetsbaarheden van het gebied an sich.

	Bodem	Water	Mens-verkeer	Geluid & trillingen	Lucht	Fauna & flora	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens-ruimtelijke aspecten	Mens gezondheid	Duurzaamheid, energie en afval
Kenmerken van het plan										
Direct ruimtebeslag	o	o				o			o	
Wijziging van ruimtelijke samenhang			o					●		o
Bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid			●	o	o			o		o
Wijzigingen aan het watersysteem	o	●							o	
Kwetsbaarheden van het gebied										
Overstromingsgebieden	o	o								
Geklasseerde waterlopen	o	●					o	o		
BWK						●				
HAG	o							o		o

● = relevant; o = beperkt relevant

6.3.3 Beoordeling van de milieueffecten

De disciplines die worden onderzocht en beoordeeld hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden is daarom van groot belang.

Omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen worden volgende relevante disciplines samen besproken:

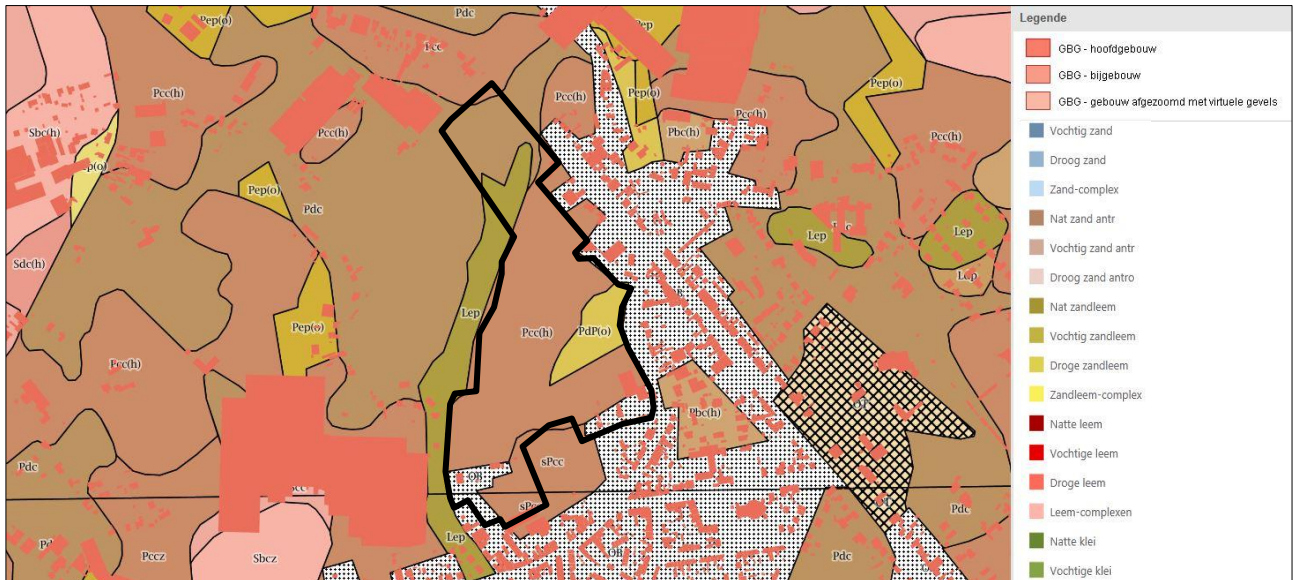
- bodem en water
- fauna, flora en biodiversiteit
- landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed
- mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit
- gezondheid en veiligheid van de mens
- licht en geluid
- atmosfeer en klimatologische factoren
- energie- en grondstoffenvoorraden.

6.3.3.1 Discipline bodem en water

Referentiesituatie

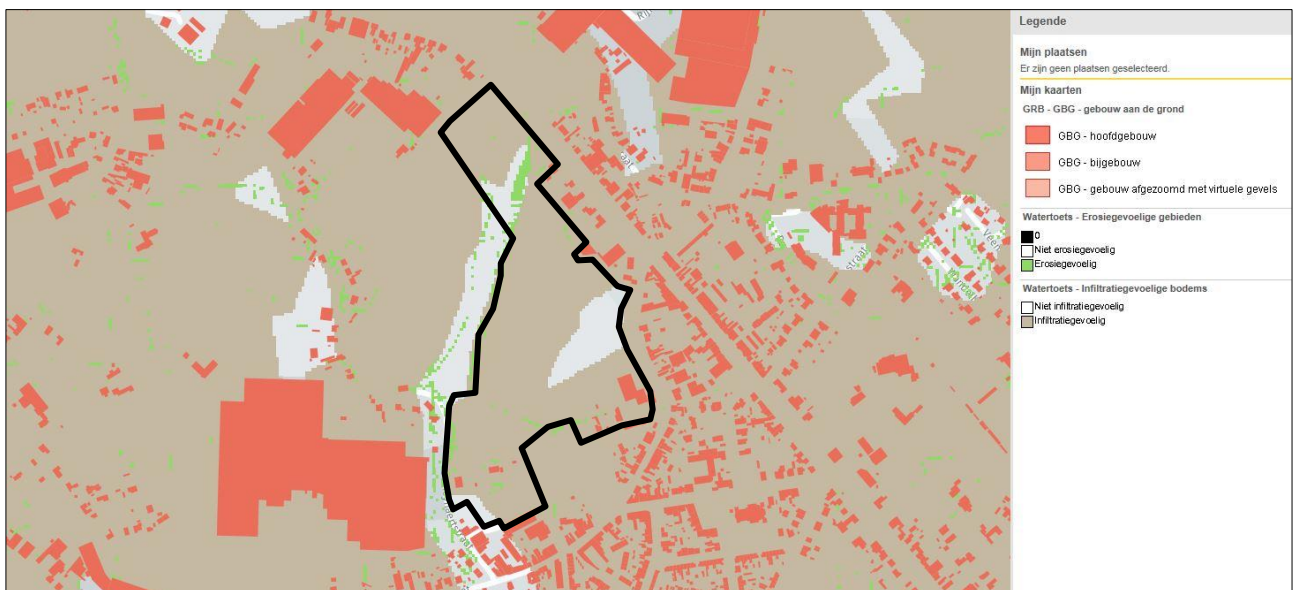
De bodemkaart geeft aan dat het bodemtype binnen het plangebied bestaat uit:

- In hoofdzaak vochtig zandleem, matig droog, zwak gleyig – Pcc(h)
- In mindere mate vochtig zandleem, matig nat, matig gleyig – PdP(o)
- In mindere mate vochtig zandleem, matig nat, matig gleyig – Pdc
- In mindere mate nat zandleem, nat, sterk gleyig met reductiehorizont - Lep



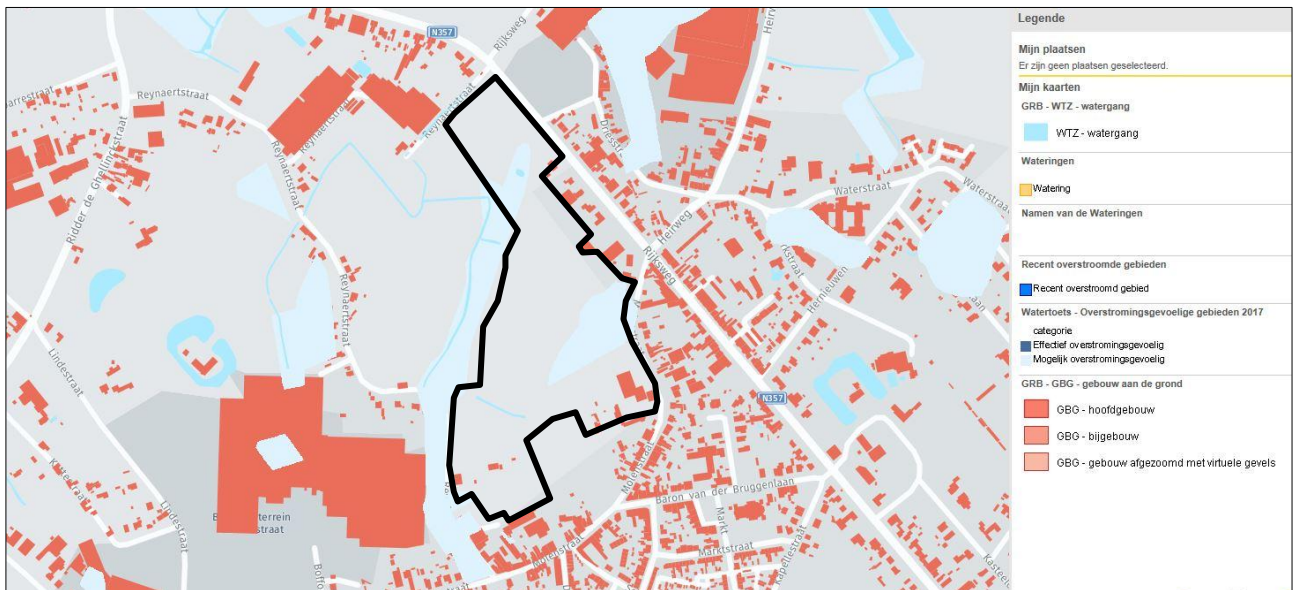
Figuur 12: Bodemkaart

De watertoetskaart geeft aan dat het plangebied overwegend infiltratiegevoelig is (met uitzondering van de zone langsheen de Boonaerdsbeek en een nattere zandleenzone). Langsheen de beek wordt eveneens een – zij het beperkte – erosiegevoeligheid vastgesteld.



Figuur 13: Bodemerosiekaart en infiltratiegevoeligheidskaart

De watertoetskaart (2017) geeft aan dat het plangebied een heel beperkte mogelijke overstromingsgevoeligheid kent. Er is géén effectieve overstromingsgevoeligheid aanwezig.



Figuur 14: Overstromingsgevoelige gebieden (2017)

Mogelijke effecten

Het plangebied omvat heel beperkt wat bestaande bebouwing maar wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door haar onbebouwd karakter.

Met de realisatie van het RUP wordt de bebouwbaarheid van het plangebied mogelijk gemaakt; hierdoor kan de inname op de bodem en het water verhoogd worden. De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van het RUP zijn de (beperkte) uitgravingen (in functie van de funderingen van gebouwen, kelders, regenwaterputten, de zate van weginfrastructuur en andere verhardingen...), het daaraan gekoppeld grondverzet en een wijziging van bestemming van de uitgegraven grond.

Tijdens de uitvoeringsfase van de grondwerken bestaat de kans dat er een beperkte bemaling nodig is i.f.v. een droge werkvloer. Deze is echter tijdelijk van aard en beperkt tot de uitvoeringsfase. Retourbemaling is aan te moedigen zodat tijdelijke wijzigingen de grondwatertafel tot een minimum worden herleid. In de fase van de uitbating (=gebruik) is geen bemaling voorzien.

Wijzigingen in de grondwaterhuishouding worden beperkt door het voorzien van zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen ofwel monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie (de bodem kent aldus de watertoetskaart een vrij grote infiltratiegevoeligheid).

Het RUP laat geen bodem en/of grondwatervervuilende activiteiten toe.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied enkel bebouwing en verharding ifv een gemengd woongebied (wonen en nevenactiviteiten verenigbaar met de woonomgeving) toe te laten. De toelaatbare nevenactiviteiten (o.v.v. kantoren, diensten, horeca, kleinschalige detailhanden, functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid...) dienen een afdoende antwoord te bieden inzake de ruimtelijke impact, milieu-impact, verkeersimpact en bedrijfseconomische impact: dit wordt op deze manier geïntegreerd in de stedenbouwkundige voorschriften (SV). Dit impliceert dat het gevaar op bodemverontreiniging hier niet aan de orde is.

Het RUP voorziet in de verordenende voorschriften de nodige verplichtingen om het verhaal van de waterhuishouding op een consequente en duurzame wijze toe te passen, afgestemd op de vigerende wetgeving hieromtrent. Dit houdt concreet in dat het aandeel verhardingen dat onlosmakelijk verbonden zijn aan het gemengd woonprogramma, minimaal gehouden wordt (beperkt in aandeel in de SV) alsook vertraagd wordt afgevoerd rekening houdend met een maximale infiltratie in de bodem door toepassing van waterdoorlatende materialen of monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie.

In de planopmaak wordt rekening gehouden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van hemel- en afvalwater.

Bij de vergunningverlening worden verplichtingen opgelegd die de waterkwaliteit ten goede komen (vb. afvoer regenwater). Hemelwaterputten worden volgens de geldende stedenbouwkundige verordening opgelegd.

Het RUP voorziet in een relatief grote deelzone (zone langsheen de Boonaerdsbeek) alwaar de bebouwing compacter (gestapeld) dient georganiseerd te worden, waardoor de impact op de bodem kleine is en de omgevende ruimte een extensiever gebruik kennen alsook navenante inrichting. Deze groenstructuur zal worden ingericht met gras, beplanting en bomen naar analogie met en in eenheid met de aanliggende natuurlijke structuur van de beek en het open landschap. Door een weldoordachte inrichting met beplanting en bomen wordt grondwater op deze manier deels door de aanwezige bomen opgenomen.

Conclusie

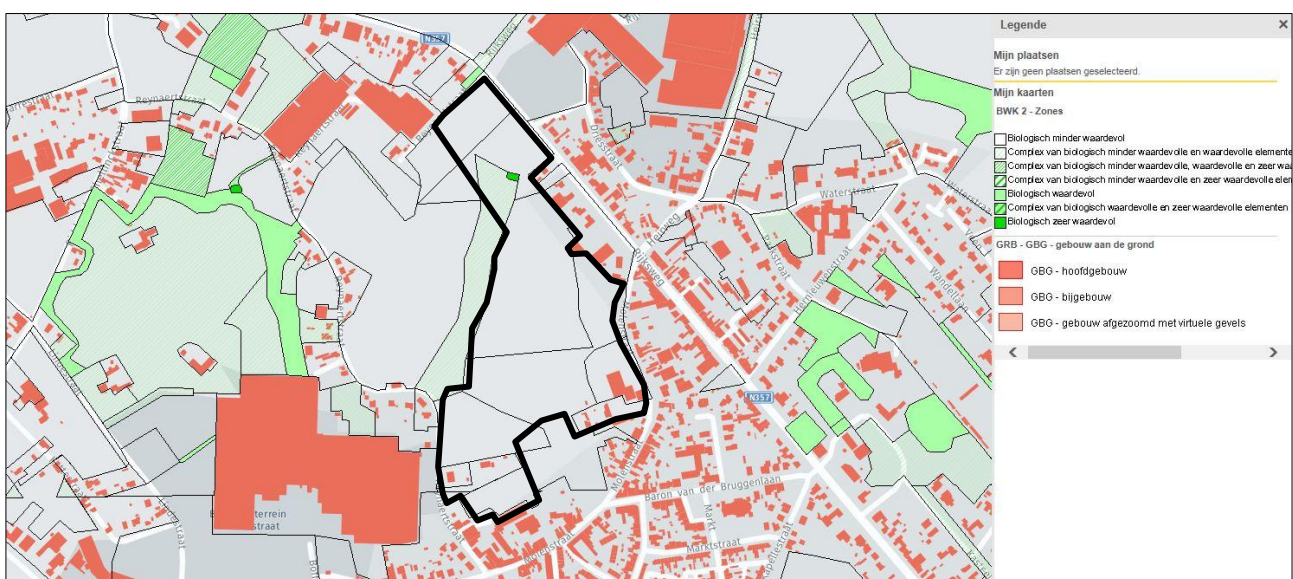
Inzake de discipline bodem en water wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.2 fauna, flora en biodiversiteit

Referentiesituatie

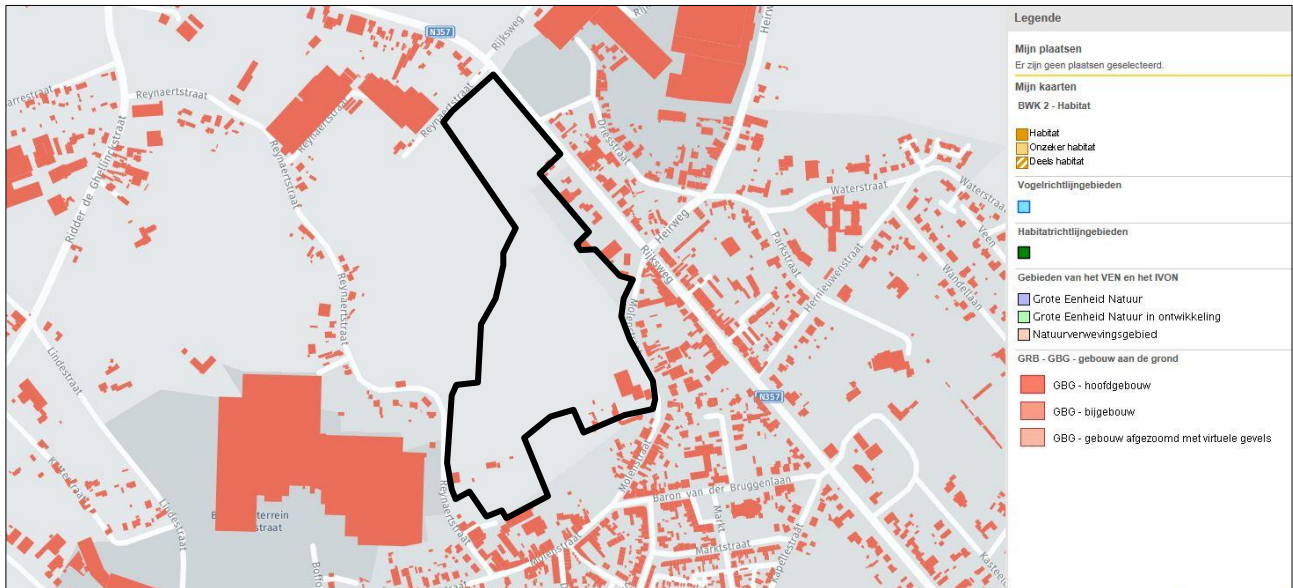
De kaart van de biologische waardering geeft aan dat binnen het plangebied een beperkte zone elementen bevat met biologische waardering, nl.

- een aanwezige waterput al biologisch zeer waardevol
- de zone langsheen de Boonaerdsbeek kent een gemengde biologische waardering.



Figuur 15: Biologische waarderingskaart

De kaart van het natuurbeleid geeft aan dat binnen het plangebied geen VEN- en IVON gebieden gekend zijn, alsook geen habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden.



Figuur 16: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden

Mogelijke effecten

Met de realisatie van het RUP worden bepaalde delen van het plangebied ontwikkeld voor gemengd wonen en andere delen behouden en versterkt als open ruimte. De klemtoon van deze laatste ligt voorop op het opnieuw integreren van de Boonaerdsbeek en een natuurlijk en functioneel groen-blauw netwerk die een intermediaire rol zal vervullen tussen het aanliggende openruimte gebied ten westen en de afwerking van de woonkern van Wielsbeke.

Het RUP voorziet met de ontwikkeling in een verruiming van de beekbedding teneinde de landschappelijke inkleding beter te kunnen verzorgen. Hierdoor kan deze groen-blauwe zone beter inspelen op de bestaande en toekomstige fauna en flora, waardoor deze in eerste instantie als ruggengraat functioneert op schaal van de woonontwikkeling, maar ook als 'stapsteen' binnen een groter natuurlijke beleid kan functioneren.

De bestaande ecologische waarden uit de ruimere omgeving worden niet gewijzigd. Deze krijgen echter door de ontwikkeling van het RUP op ruimere schaal een ruimtelijk verlengde die in het kader van de fauna en flora als 'stepping-stone' een grote meerwaarde kunnen betekenen en een opportuniteit inhouden.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt aandacht besteed aan het type afsluitingen (open en/of hagen) waardoor deze qua beeldkwaliteit deel uitmaken van het landschappelijk karakter van de omgeving. De realisatie van het plangebied heeft geen enkele negatieve invloed op de biodiversiteit van de bestaande fauna en flora.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het waardevolle groenaandeel binnen het plangebied, specifiek langsheen de Boonaerdsbeek en de bestaande waterpoel, wordt gegarandeerd behouden door in de stedenbouwkundige voorschriften op verordenende wijze bepalingen op te leggen alsook een integratie ervan te verplichten (en handhaving) en te versterken met een bijkomend groenaandeel bestaande uit een combinatie streekeigen laag- en hoogstammig groen.

Conclusie

Inzake de discipline fauna, flora en biodiversiteit wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

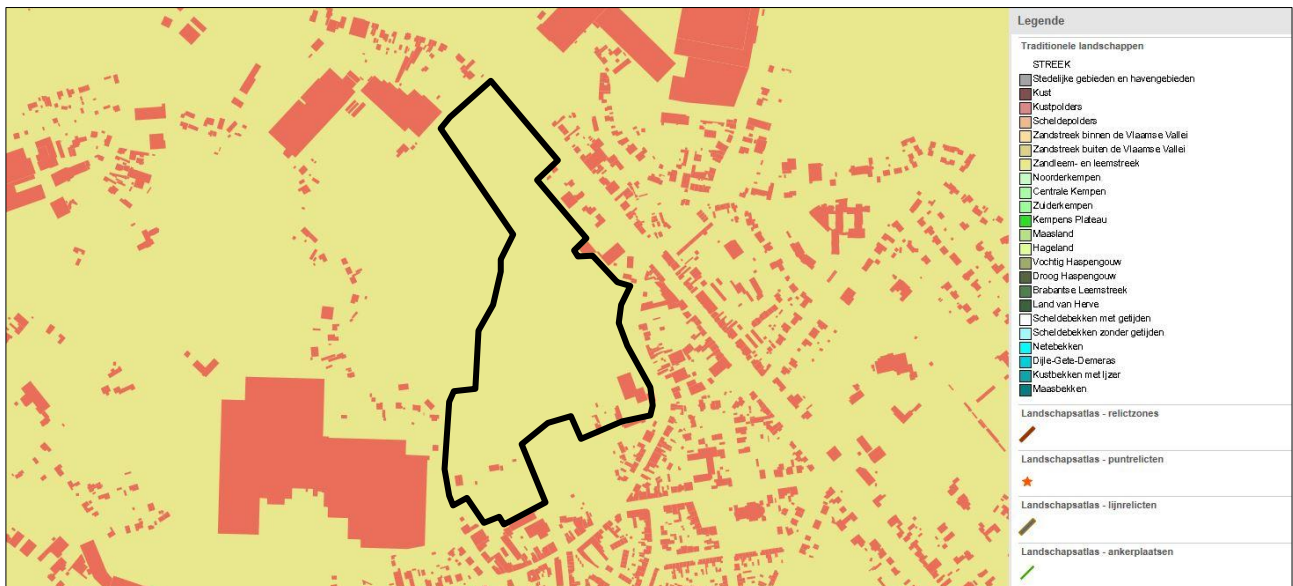
6.3.3.3 landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed

Referentiesituatie

De landschapskaart geeft eveneens aan dat er binnen of aansluitend het plangebied:

- geen ankerplaatsen aanwezig zijn
- geen relictzones aanwezig zijn
- geen punt- of lijnrelicten aanwezig zijn
- geen beschermde monumenten en/of landschappen aanwezig zijn

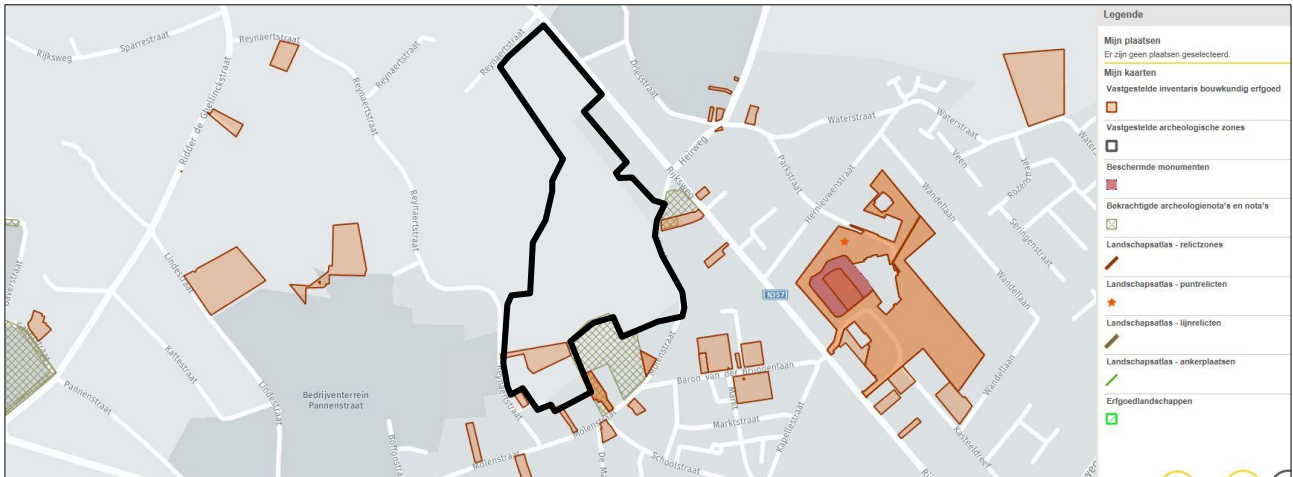
Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap van de 'zandleem- en leemstreek', genaamd Land van Roeselare – Kortrijk.



Figuur 17: Landschapsatlas

Het plangebied is niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone, noch in een zone met bekrachtigde archeologienota's, noch in een erfgoedlandschap.

Binnen het plangebied is een zone gelegen die is vastgesteld binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat om een hoeve met losstaande bestanddelen die intussen voor een nieuwbouwwoning is vervangen.



Figuur 18: geoportaal onroerend erfgoed (bron: onroenderfgoed.be)

Mogelijke effecten

Met de ontwikkeling van het RUP wordt niet geraakt aan het traditionele landschap.

De ontwikkeling van het RUP heeft eveneens geen negatieve invloed binnen de discipline landschap, cultureel en/of onroerend erfgoed door overwegend afwezigheid ervan. Het vastgestelde erfgoed binnen de plancontour op de kaart is in realiteit verdwenen (sloop en nieuwbouw).

De ontwikkeling van het plangebied heeft geen effect op het archeologisch erfgoed. Het plangebied is niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing

Conclusie

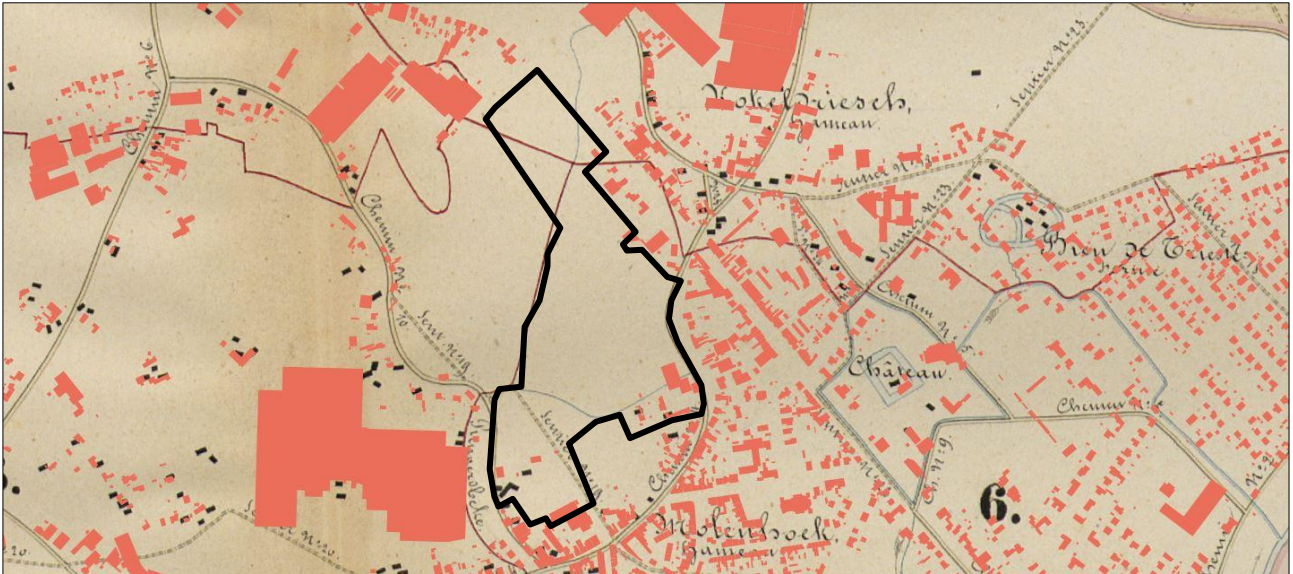
Inzake de discipline landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.4 mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit

Referentiesituatie

Binnen het plangebied is er één buurt- en of voetwegen gelegen nl. Sentier nr. 19.

Het plangebied is gelegen langsheen de Molenstraat en Reynaertstraat, op de atlas aangeduid resp. als 'chemin n°11' en 'chemin n° 10'.



Figuur 19: Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt)

Mogelijke effecten

De ontwikkeling van het RUP vormt een versterking van de bestaande woonomgeving met een nieuwe dynamiek voor de bestaande sociale en buurtondersteunende functies. Door een ontwikkeling van het plangebied toe te laten wordt de gebruikswaarde van de omgeving versterkt.

Door de ontwikkeling van het RUP zal tevens het groene functionele karakter langsheen de Boonaerdsbeek en de verbindende groene vingers dwars op de beek, worden versterkt, in combinatie met een opwaardering van het mens-ruimtelijke aspect, door de mogelijkheid tot ontwikkeling met een gemengd woonprogramma toe te laten. Het RUP voorziet met de ontwikkeling in een bijkomende bebouwing en verharding i.f.v. een bijkomend aantal huishoudens. Dit betekent dat de ontwikkeling bijkomende verkeersbewegingen zal genereren, zij het aanvaardbaar en op schaal van de omgeving door:

- géén noemenswaardige schaalvergroting toe te laten.
- aan de toelaatbare nevenactiviteiten op een verordenende wijze voorwaarden te koppelen dat deze verenigbaar moeten zijn met de woonomgeving.
- de goeie bereikbaarheid van en naar het plangebied.
- de hoofdactiviteit is wonen en kent een relatief laagdynamisch mobiliteitspatroon.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

In het kader van het creëren van een identiteit binnen haar groter geheel (alook met het oog op een gefaseerde ontwikkeling van het woonprogramma) wordt de structuurschets opgevat vanuit een lobbenstructuur die alle worden gericht op de 3 hoofdontsluitingen, zijnde Rijksweg, Molenstraat en Reynaertstraat. Dit principe zal als structurerende basis in het plan geïntegreerd en afdwingbaar gemaakt worden.

Conclusie

Inzake de discipline mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit zijn de mogelijks bijkomende effecten verwaarloosbaar en niet significant.

6.3.3.5 gezondheid en veiligheid van de mens

Referentiesituatie

Het plangebied betreft op heden een woonreservegebied waar bij middel van onderhavig planinitiatief een ontwikkelingsmogelijkheid wordt toegevoegd. Het betreft een gemengde woonontwikkeling alwaar naar wonen beperkte “bedrijvigheid” wordt mogelijk gemaakt voor zover deze verenigbaar is met de woonomgeving. Het gaat om o.a. kantoren, diensten, horeca, kleinschalige detailhandel, openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige ambachtelijke activiteiten.

Deze nevenactiviteiten/inrichtingen vallen niet onder de SEVESO-richtlijnen.

In de nabije omgeving zijn twee SEVESO-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde SEVESO-inrichting is deze van Unilin, gelegen aan de Ooigemstraat in Wielsbeke en deze van Progalys, gelegen aan de Gentseweg in Waregem.



Figuur 20: overzichtskartaal Seveso-inrichtingen (bron: LNE)

Mogelijke effecten

Het RUP heeft als doel een sociaal-ruimtelijke dynamiek op schaal van de woonkern van Wielsbeke te initiëren met het oog op een ruimtelijke continuïteit met de aanliggende omgeving én meteen ook op een ruimtelijke afwerking van de woonkern ten aanzien van het aanliggende openruimte gebied. Er zijn geen wijzigingen van die orde voorzien dat ze bijkomende risico's op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden opleveren.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Conclusie

Inzake de discipline gezondheid en veiligheid van de mens wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.6 licht en geluid

Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand.

Mogelijke effecten

Bij de ontwikkeling van het RUP, gepaard gaande met groenaanleg (behoud, aanpassingen en aanleggen), het aanleggen van verhardingen en het oprichten van bouwvolumes, kan tijdelijk geluidshinder veroorzaakt worden. De mogelijke geluidshinder als gevolg van de bouwactiviteiten is minimaal alsook beperkt in de tijd (enkel realisatiefase).

De verwachte ontwikkeling zal een eerder kleinschalig effect uitoefenen op de huidige geluidssituatie, gezien de beoogde activiteiten in eindscenario overwegend “wonen” is.

Het plangebied van het RUP is op heden onbebouwd. De wijziging bij realisatie heeft in hoofdzaak betrekking op het plaatsen van buitenverlichting. Het gebruik van openbare verlichting van het principe down-light wordt aangemoedigd.

Het bijkomend effect op de discipline licht zal minimaal tot niet bestaand zijn.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Conclusie

Inzake de discipline geluid en licht wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.7 atmosfeer en klimatologische factoren

Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. Op de terreinen zijn er geen activiteiten aanwezig die aanzienlijke warmtegeneratie met zich meebrengen.

Mogelijke effecten

De realisatie van het RUP gaat uit van de ontwikkeling van een gebied voor overwegend huishoudens. Er kan sprake zijn van een tijdelijke stofhinder bij de uitvoering van de bouw- en uitrustingswerken van de bouwvolumes alsook bij de aanleg van het openbaar domein. Deze is weliswaar beperkt en tijdelijk van aard. Het laagdynamisch karakter van het beoogde programma – zijnde wonen – zal dan ook geen noemenswaardige impact inzake fijn stof met zich meebrengen.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

De vigerende wetgeving inzake stofhinder en het gemeentelijk beleid bij bouwwerkzaamheden is dermate dat bij de vergunningsaanvraag de nodige maatregelen worden opgelegd om ev. tijdelijke stofhinder te vermijden (o.a. bevochtigen, afschermen).

Conclusie

Inzake de discipline atmosfeer en klimatologische factoren wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.8 energie- en grondstoffenvoorraden.

Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Mogelijke effecten

Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen bij de bouwwerken kan een positief milieuvriendelijk effect met zich meebrengen.

Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en in de aanvragen tot omgevingsvergunning van de voorziene bouwwerken wordt duurzaamheid nagestreefd. Dit vertaalt zich naar type en aandeel verhardingen, energie, waterhuishouding e.d.

Conclusie

Inzake de discipline energie- en grondstoffenvoorraden wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

6.3.3.9 Grensoverschrijdende effecten

Er worden vanuit de referentiesituatie geen grensoverschrijdende effecten verwacht bij de ontwikkeling van huidig RUP.

6.3.4 Conclusie met betrekking tot de milieueffecten

Gezien het gemeentelijk RUP Molenstraat:

- conform het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, mogelijk het kader vormt voor een bijlage III-project, rubriek 10b, maar dat het echter het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging inhoudt ;
- conform het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, zicht niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone bevindt en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- conform het decreet van 27 april 2007 als herziening van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt;
- geen aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt, mits toepassing van de aangegeven plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden;

kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren

7 Overige bepalingen

7.1 Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

7.1.1 Ruimtebalans

Volgens art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De VCRO voorziet uitzonderingen en vrijstellingsbepalingen waarbij geen planschadevergoeding of planbatenheffing verschuldigd is. De aanduiding in het register van percelen die mogelijk aanleiding geven tot planbatenheffing betekent niet dat deze hier ook effectief zullen onder vallen.

GEBIEDSCATEGORIE	CONCRETE BESTEMMING	VOOR RUP		NA RUP
WONEN	Woonreserve	132.920m ²		0m ²
WONEN	Wonen	5.417m ²		144.391m ²
BEDRIJFVIGHEID		6.054m ²		0m ²
		144.391m²	-	144.391m²

Figuur 21: Ruimtebalans

7.1.2 Opheffing geldende voorschriften

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervallen bij goedkeuring van het RUP Molenstraat de nog geldende voorschriften van het onderliggende RUP Centrum Wielsbeke.

Het RUP heft de voorschriften van het RUP Centrum Wielsbeke op:

- Art. 2 – Woongebied
- Art. 3 – Woonreservegebied
- Art. 4 – Projectzone
- Art. 7 – Zone voor bedrijvigheid met overdruk Nabestemming art. 3 – Woonreservegebied.

7.2 Grafisch register (plancompensaties): planbaten / planschade / kapitaalschade / gebruikersschade

7.2.1 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2., §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de bijgevoegde kaart.

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

7.2.2 Planbaten

Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwde gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be

7.2.3 Planschade

Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding. Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:
 - bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
 - wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving

7.2.4 Kapitaalschade

Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordering.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

7.2.5 Gebruikersschade

Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in

kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem. De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

7.2.6 Legende en disclaimer

Legende en plan van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.

Kaart invoegen met legende

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de scopingsnota van het RUP. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grand- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op <http://www.ruimtelijkeordering.be/> rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op <http://www.codex.vlaanderen.be/> zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

8 Bijlagen

Bijlage 1: RVR-toets dd. xxx