

# STARTNOTA

## RUP BEKINA

**PROVINCIE: OOST-VLAANDEREN**

**GEMEENTE: KLUISBERGEN**

**Dossier nr 45060- RUP BEKINA**

<u>OPDRACHTGEVER</u>	<u>DATUM</u>	<u>ONTWERPFASE</u>	<u>OPGEMAAKT DOOR</u>
Gemeente Kluisbergen	13/08/18	Opmaak	Joshua Dandois
	21/09/18	Aanpassingen	Joshua Dandois
	26/10/18	Aanpassingen	Joshua Dandois
	13/12/18	Aanpassingen	Joshua Dandois

DE ONTWERPERS:

---

Frank VERMEERSCH  
*Ruimtelijke planner / Lar.*  
*Zaakvoerder*

# RUP BEKINA

Versie: Toelichting en opstart – 13/12/2018

OPMAAK: 13/08/2018

Gemeente Kluisbergen  
Ruimtelijke planner: ...  
opgenomen in het Register van ruimtelijke planners van de Vlaamse Overheid,

Ontwerp voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op .....

De algemeen directeur,  
Lotje Demedts

De Burgemeester  
Philippe Willequet

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen bevestigt dat onderhavig '*RUP BEKINA*' op het gemeentehuis ter inzage van het publiek werden neergelegd van '.....' tot en met '.....'.

Vanwege het college,

De algemeen directeur,  
Lotje Demedts

De Burgemeester  
Philippe Willequet

Onderhavig '*RUP BEKINA*' werd gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van Kluisbergen in zitting van '.....'.

Vanwege de Raad,

De algemeen directeur,  
Lotje Demedts

De Burgemeester  
Philippe Willequet

# INHOUDSTAFEL

---

## TOELICHTINGSNOTA

---

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
1.1 COÖRDINATEN VAN DE INITIATIEFNEMER.....	1
1.2 OMSCHRIJVING VAN HET DOCUMENT.....	1
1.3 AANLEIDING EN ALGEMEEN KADER.....	1
1.4 PLANNINGSBEVOEGDHEID.....	2
1.5 INHOUD VAN EEN RUP.....	2
<b>2. PLANOMSCHRIJVING.....</b>	<b>1</b>
2.1 SITUERING EN PROFIEL VAN KLUISBERGEN.....	1
2.2 HISTORIEK VAN HET BEDRIJF.....	3
2.3 BESTAANDE EN FEITELIJKE TOESTAND.....	4
2.4 AANLEIDING PLANOPMAAK.....	6
2.5 PROBLEEMSTELLING.....	6
2.6 OPLOSSINGSMOGELIJKHEDEN.....	7
2.7 AFWEGING ALTERNATIEVEN.....	8
2.8 BESLUITVORMING.....	8
2.9 OPENBAARHEID VAN BESTUUR.....	9
<b>3. BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN.....</b>	<b>10</b>
3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV).....	10
3.2 HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN (PRS OOST-VLAANDEREN).....	12
3.3 PROVINCIAAL RUP – AFBAKENING VAN DE REGIONALE BEDRIJFVIGHEID.....	14
3.4 GEWESTELIJK RUP – AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR.....	15
3.5 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KLUISBERGEN (GRS KLUISBERGEN).....	17
3.5.1 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR:.....	19
3.5.2 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR:.....	22
3.5.3 DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR:.....	25
3.5.4 DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR:.....	31
3.5.5 VERDERE ONTWIKKELING VAN HOOFDDORP BERCHEM.....	33
3.5.6 VISIES EN CONCEPTEN ROND (ZONEVREEMDE) BEDRIJFVIGHEID TE KLUISBERGEN.....	33
3.6 PLANNEN VAN AANLEG.....	36
3.6.1 GEWESTPLAN.....	36
3.6.2 BPA'S.....	39
3.7 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN.....	41
<b>4. JURIDISCHE RANDVOORWAARDEN.....</b>	<b>42</b>
4.1.1 HET NATUURBEHOUDDECREET.....	42
4.1.2 GEBIEDEN VAN HET VEN EN HET IVON.....	42
4.1.3 EG-VOGELRICHTLIJN- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN.....	45
4.1.4 NATUURONTWIKKELINGSPLAN.....	47

4.1.5	BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART .....	49
4.2	HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED (HAG) .....	51
4.3	BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN .....	53
4.4	ERFGOEDLANDSCHAPPENDECREET .....	55
4.5	HET DECREET BETREFFENDE HET INTEGRAAL WATERBEHEER .....	57
4.6	MOBILITEITSPLAN EN WEGENCATEGORISERING .....	59
4.6.1	VISIE .....	59
4.6.2	ONTWIKKELINGSOPTIES .....	61
4.6.3	GEWENSTE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR .....	61
4.7	SEVESO BEDRIJVEN .....	63
4.8	ANDERE DOCUMENTEN .....	64
4.8.1	INVENTARIS 'BOUWEN DOOR DE EEUWEN HEEN' .....	64
<b>5.</b>	<b>MER-SCREENING .....</b>	<b>69</b>
5.1	VAN RECHTSWEGE PLAN-MER PLIchtig .....	69
5.2	AANZIENLIJKE MILIEU-EFFECTEN .....	69
5.3	RUP BEKINA .....	70

## 1. INLEIDING

### 1.1 COÖRDINATEN VAN DE INITIATIEFNEMER

De gemeente Kluisbergen is initiatiefnemer van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgende coördinaten kunnen geraadpleegd worden voor meer informatie:

#### **Het gemeentebestuur van Kluisbergen**

Adres: Parklaan 16, 9690 Kluisbergen

Contactpersoon: Arne Debyttère

e-mailadres: [arne.debyttère@kluisbergen.be](mailto:arne.debyttère@kluisbergen.be)

Telefoonnummer: +32 (0) 55 23 16 44

Studiebureau BVP

Adres: Dendermondesteenweg 563, 9070 Destelbergen

e-mailadres: [ontwerp@studiebureau-bvp.be](mailto:ontwerp@studiebureau-bvp.be)

Telefoonnummer: +32 (0) 92 32 40 98

### 1.2 OMSCHRIJVING VAN HET DOCUMENT

Voorliggend document vormt de startnota voor het gemeentelijk RUP BEKINA te Kluisbergen, en het onderzoek betreffende de MER (milieueffectenrapportage). Het zal dan ook de basis vormen voor het eerste overlegmoment met de verschillende betrokken administraties en overheden, en zal eveneens dienen als eerste toelichting naar omwonenden en buurtbewoners toe.

Later zullen ook alle verworven adviezen en beslissingen opgenomen worden in dit document.

### 1.3 AANLEIDING EN ALGEMEEN KADER

Een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor de terreinen in eigendom van Bekina, aan beide zijden van de Berchemstraat, en ingesloten tussen de Rozenlaan en de Oudenaardebaan. Het handelt over 2 sites, in eigendom van hetzelfde bedrijf. Namelijk Bekina boots enerzijds en Bekina Indurub en Bekina Compounds anderzijds.

De aanleiding voor de opmaak van het RUP Bekina volgt op de goedkeuring van een planologisch attest.

Het doel van het RUP is het bedrijf rechtszekerheid te verschaffen naar de toekomst toe, en de nodige ruimtelijke mogelijkheden te bieden om de bedrijvigheid naar de toekomst toe te verzekeren. Dit alles binnen een afgelijnd plangebied en ruimtelijk kader.

#### 1.4 PLANNINGSBEVOEGDHEID

Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen steunt dit RUP op een dubbel gegeven. Namelijk enerzijds het principe van gedeconcentreerde bundeling, waarbij functies worden voorzien waar reeds een zekere concentratie aanwezig is, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke structuren en activiteiten. Anderzijds is het gebaseerd op het principe van Infrastructuren als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten, waarin wordt gesteld dat activiteiten worden afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel en de structuurbepalende lijninfrastructuren.

Ook vanuit het Ruimtelijk Structuurplan van Oost-Vlaanderen steunt dit RUP op meerdere principes. Enerzijds stelt de provincie dat de economische activiteiten moeten worden gebundeld met aandacht voor het buitengebied. Daarnaast moeten de bedrijventerreinen efficiënt en doordacht gebruikt worden. Anderzijds haalt ook de provincie aan de mobiliteit als sturend gegeven te gebruiken.

Tot slot wordt in de gemeentelijke doelstellingen aangehaald dat de bedrijvigheid landschappelijk moet worden ingepast, maar dat deze moet worden geconcentreerd rond de kernen van Ruien en Berchem.

Met de opmaak van een RUP wordt binnen een globale gemeentelijke structuurvisie nagegaan in welke mate de gewenste ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit zonder de draagkracht van de omgeving te schaden en hierbij rekening te houden met de omliggende bestemmingen. De bedoeling is dan ook om aan de hand van grafische plannen en stedenbouwkundige voorschriften deze dynamiek te sturen, zonder daarbij een hypotheek te leggen op verdere ontwikkelingen.

#### 1.5 INHOUD VAN EEN RUP

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (in een finale fase):

1. een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
2. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
3. de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4. een weergave van de juridische toestand;
5. een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
6. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;
7. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
8. de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:

- a) het planmilieueffectrapport;
  - b) de passende beoordeling;
  - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
  - d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;
- In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;

9. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

10. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.

## 2. PLANOMSCHRIJVING

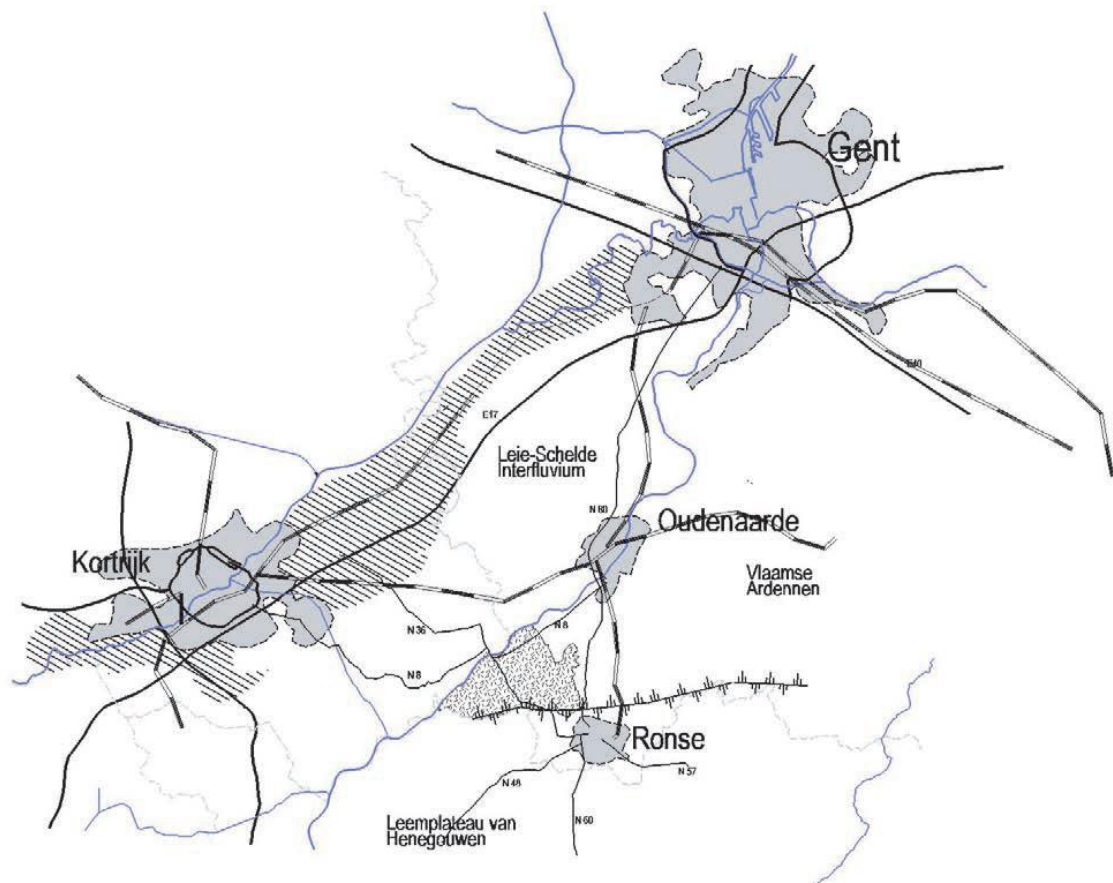
### 2.1 SITUERING EN PROFIEL VAN KLUISBERGEN

De gemeente Kluisbergen is gelegen in het zuiden van de provincie Oost-Vlaanderen en grenst aan de provincie West-Vlaanderen en de provincie Henegouwen. De regio wordt ook wel omschreven als 'Zuidoost-Vlaanderen'.

De twee belangrijkste structuurbepalende elementen voor de regio zijn de Schelde(-vallei) en de rug van de Vlaamse getuigenheuvels. Ze vormen tevens de grens tussen de verschillende landschappelijke eenheden: het Leie-Schelde-interfluvium, de Vlaamse Ardennen en het Leemplateau van Henegouwen. Kluisbergen ligt op de overgang van de Scheldevallei en de Vlaamse Ardennen.

De regio is in hoofdzaak ontsloten langs de hoofdweg E17 (Rijsel- Kortrijk-Gent) en de primaire weg N60 (Gent-Oudenaarde- Ronse). De hoofdontsluiting van de gemeente gebeurt in noordzuid- richting langs die N60 en langs de N8 (Kortrijk- Oudenaarde-Brussel). De gemeente is ontsloten in oost-west richting via de secundaire weg N36. Deze weg sluit aan op de E17 via de afrit Deerlijk-Harelbeke en de N382 (aftakking van de N36) verzorgt de aansluiting via de afrit Waregem.

Op onderstaande kaart is de regionale situering te zien van Kluisbergen.



(bron: GRS Kluisbergen)



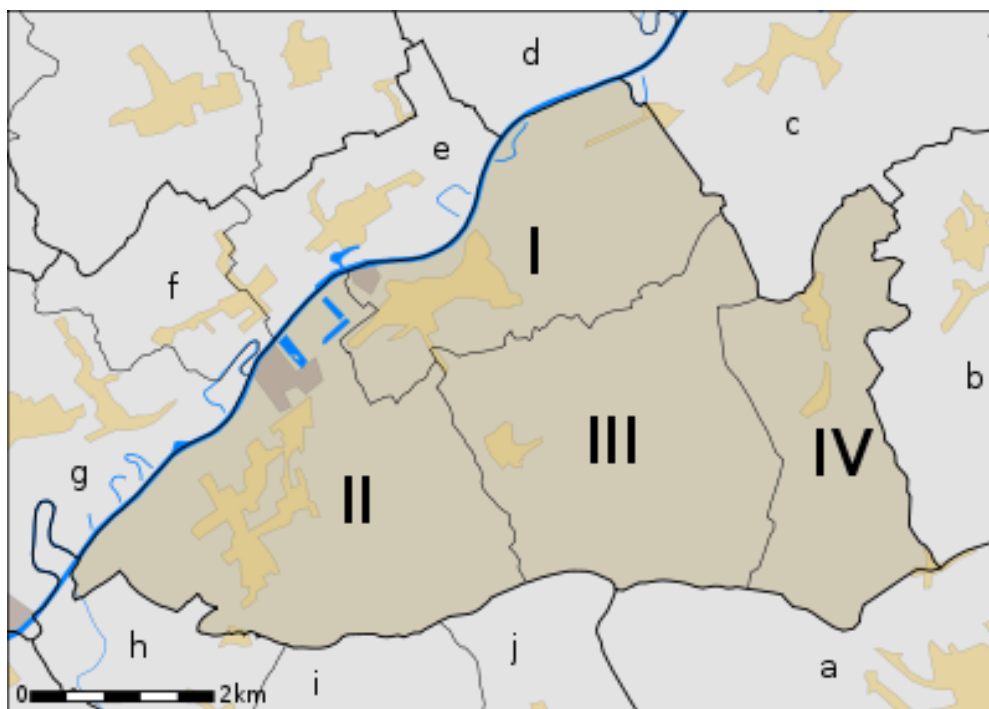
Kluisbergen bestaat uit 4 deelgemeenten: Berchem, Kwaremont, Ruien en Zulzeke.

De totale oppervlakte van de gemeente Kluisbergen bedraagt 3063 ha. Op 1 september 2012 waren er 6488 personen officieel geregistreerd als inwoner van Kluisbergen. Dit cijfer is de laatste 20 jaar relatief stabiel gebleven. De bevolkingsdichtheid bedraagt ongeveer 2.1 inwoners per hectare. Dit ligt in lijn met het gemiddelde in het arrondissement Oudenaarde (2.9 inw./ha). In de provincie bedraagt dit gemiddelde 4.9 inw./ha, in het Vlaams gewest 4,7 inw./ha.

Volgens de bestemmingen in het gewestplan wordt de totale oppervlakte aan woongebied, inclusief woonuitbreidingsgebied en woongebied met een landelijk karakter, geraamd op 11 procent. Opvallend is de aanwezigheid van de open ruimtebestemmingen met 64 % agrarisch en 19 % groengebied. Samen nemen zij meer dan 3/4de van de oppervlakte voor hun rekening.

In de periode 2002-2012 is de bevolking met 6.7 % gestegen. In 2002 telde Kluisbergen 6054 inwoners. In 2012 is dit inwonersaantal gestegen tot 6488.

Onderstaande kaart toont de verschillende deelgemeentes van Kluisbergen, met aanduiding van de belangrijkste woonkernen.



I: Berchem

II: Ruien

III: Kwaremont

IV: Zulzeke

## 2.2 HISTORIEK VAN HET BEDRIJF

Eind 19<sup>de</sup> eeuw was het toenmalige bedrijf Van Coppenolle (Oudenaardebaan 22), een bedrijf dat stoommachines en lijnolie produceerde, gevestigd op de site van Bekina NV. Dit bedrijf vestigde zich dicht bij de Schelde zodat de toevoer van grondstoffen vlot kon verlopen. Deze site ging in de jaren 1960 over in nieuwe handen en de productie van veevoeder werd opgestart onder de firmanaam 'Ovior'.

In 1962 werd Bekina opgericht, en 8 jaar later, in 1970 werd ook Indurub gelanceerd. In 2007 wordt Bekina opgesplitst in Bekina Boots en Bekina Compounds (waaronder Bekina Indurub). Sinds 2017 is Bekina NV de holding boven drie dochtervennootschappen: Bekina Boots NV, Bekina Indurub NV en Bekina Compounds NV.

Het bedrijf is (in hoofdzaak) een rubberverwerkingsbedrijf. Er worden rubbermengsels gemaakt voor verdere verwerking door andere bedrijven, maar ook volledig afgewerkte producten worden geproduceerd. Bekina Boots produceert vandaag de dag uitsluitend hoogwaardige veiligheidslaarzen gemaakt van polyurethaan. Tot slot zijn er ook enkele rubberextrusie lijnen aanwezig. Sinds 2010 vindt er echter in geen enkele Bekina vennootschap nog rubbervulcanisatie (bakproces) plaats.

In de nabije omgeving is nog een ander rubberverwerkingsbedrijf gevestigd, maar de bereikte niches zijn van een verschillende aard. Er heerst dus geen concurrentie op de markt.

Bekina NV stelt een 100-tal werknemers te werk, met een onderverdeling van 27 bedienden en 73 arbeiders. Er wordt in ploegen gewerkt en dus is er 24/24hr activiteit. De toelevering en afvoer van goederen en grondstoffen wordt echter enkel uitgevoerd tussen 7u30 en 15u30. Het bedrijf kende over een periode van 10 jaar een groei van 8.9%, en verwacht een gelijkaardige groei naar de toekomst toe.

De helft van de werknemers komt uit de onmiddellijke omgeving, en dus een straal van 15km. De medewerkers wonen veelal in de Vlaamse Ardennen, maar er is ook een instroom van werknemers tot aan de regio Aalst.

Dochterbedrijf Bekina Indurub NV produceert oa. elementen voor lattenbodems en vervaardigt elementen uit harde plastics en thermoplastische elastomeren op aanvraag van klanten.

Er werken 100 werknemers bij de Bekina vennootschappen, waarvan ongeveer 80 individuen per auto komen, een 6-tal te voet komen, 5 de fiets gebruiken, en 1 iemand met het openbaar vervoer komt. Op het terrein tussen de Berchemstraat en de Rozenlaan zijn 70 parkeerplaatsen voorzien. Met inbegrip van 2 mindervalide plaatsen en 12 bezoekersplaatsen. Verder is ook het zusterbedrijf, Indurub, voorzien van 18 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen volstaat net om alle werknemers een plaats te bieden.

De meeste bezoeken worden gepleegd door (potentiële) leveranciers. Deze verplaatsingen gebeuren via de Berchemstraat.

De toelevering gebeurt via een afzonderlijke toegangsweg, die in verbinding staat met de Brugzavel en de Parklaan. Bovendien worden de vrachtwagens enkel toegelaten tussen 7u30 en 15u30. Het gaat om een 10-tal vrachtwagens per dag, en dus een 50-tal bewegingen per week.

### 2.3 BESTAANDE EN FEITELIJKE TOESTAND

De projectzone behelst de percelen in eigendom van Bekina, producent van polyurethaan laarzen, rubber compound materialen en spuitgietstukken uit kunststof. Het handelt daarbij over de percelen aan weerszijden van de Berchemstraat.

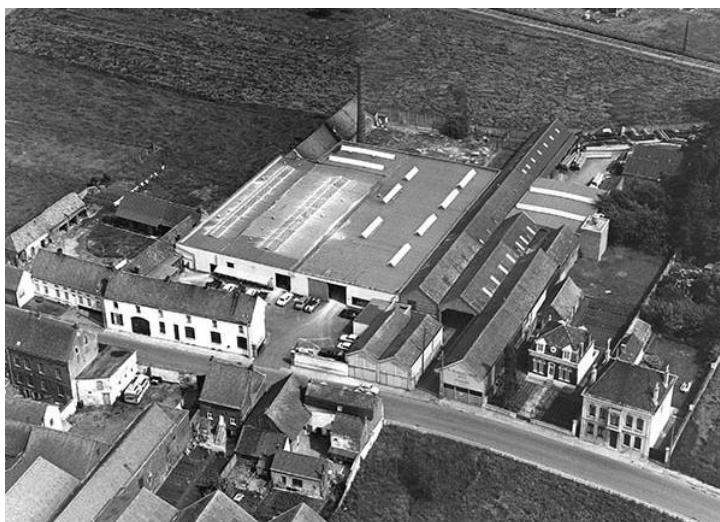
Gezien het bedrijf werd opgestart in 1962, bevinden zich binnen de projectzone bouwvolumes van verschillende tijdspannen. Het huidige Bekina Boots is gevestigd op de oorspronkelijke site, maar is ondergebracht in hoofdzakelijk nieuwe vergunde bouwvolumes.

Bekina Indurub NV, opgestart in 1970, is eveneens gevestigd in vrij recente bouwvolumes.

De nevenliggende percelen van Indurub, die eveneens gelegen zijn tegenover de vesting van Bekina Boots, kennen oude bouwvolumes dewelke gedurende de opmaak van dit RUP gesloopt worden in navolging van een sloopvergunning. Deze percelen vormen de reden van de uitbreiding van het RUP Bekina, gezien deze nog vollop ontwikkeld kunnen worden. In het verleden werd al eens een BPA opgemaakt voor deze zone met als doel de bestemming om te vormen tot bedrijvigheid. Later volgde echter nog een RUP hetwelke een woonlint voorziet langsheen de wegenis. Deze zone is echter nooit ontwikkeld, en is in wezen achterhaald.



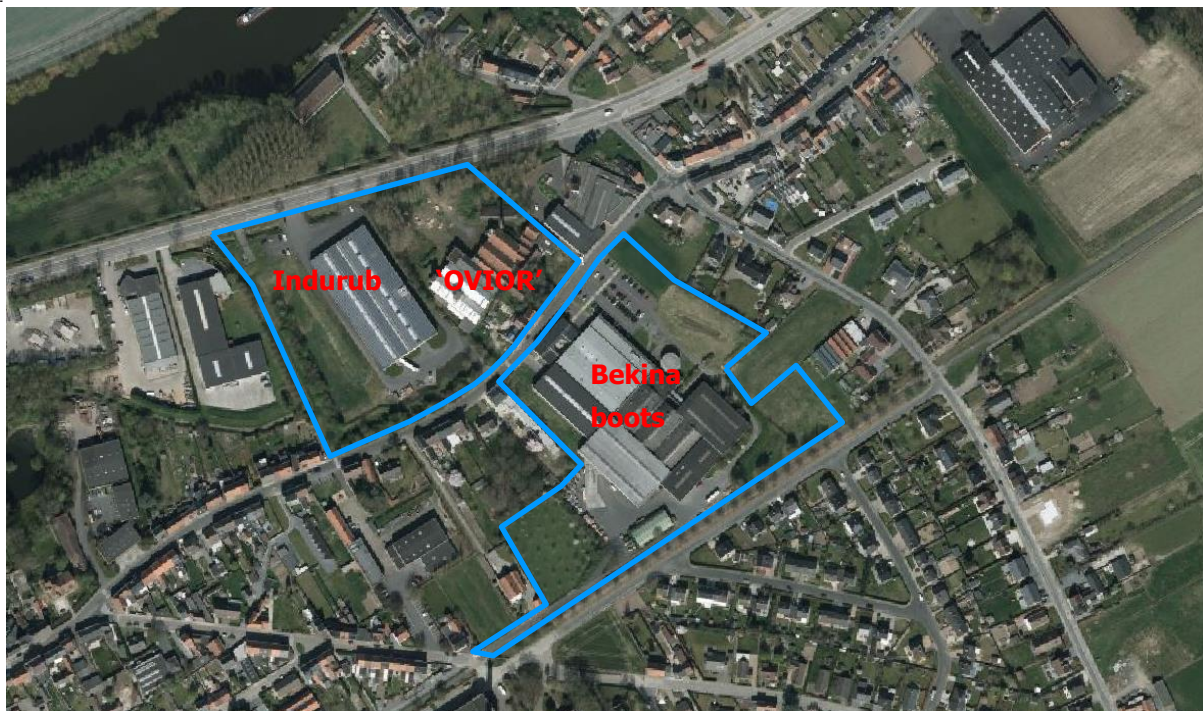
*Een van de eerste foto's van activiteit op de site. Toen nog V. Coppenolle Frères.*



*Historische foto van Bekina Boots waarop ook een deel van de percelen aan de overzijde van de weg te zien is.*



*Recent vogelperspectief van Bekina Boots.*



*Luchtfoto met eigendomsgrens (dewelke niet noodzakelijk de grens van het RUP bepaald).*

## 2.4 AANLEIDING PLANOPMAAK

In 2014 werd voor Bekina een planologisch attest ingediend en goedgekeurd om een geringe uitbreiding van de bouwvolumes te realiseren. Dit planologisch attest maakt het ook mogelijk op langere termijn een aantal parkeerplaatsen bij te creëren.

In navolging hiervan werd in 2016 een procedure voor een RUP opgestart volgens de 'oude' procedure. Begin 2018, net voor het organiseren van de plenaire vergadering, stelde de vraag zich echter of de percelen aan de overzijde van de Berchemstraat niet beter eveneens werden opgenomen in het RUP. De noden en mogelijkheden van een bedrijf zijn namelijk voortdurend in ontwikkeling, en gezien een RUP een bestemmingswijziging met zich meebrengt is het essentieel voldoende in te spelen op de toekomst.

## 2.5 PROBLEEMSTELLING

Bekina bestaat uit een aantal onderdelen -zoals te zien is op de luchtfoto met eigendomsgrenzen op p.5 in deze bundel-; namelijk Bekina Boots, Bekina Compounds en Bekina Indurub. Onderhavig RUP bevat dan ook meerdere deelgebieden die op elkaar aansluiten, zijnde; Bekina Boots site, Bekina Indurub site en een site voor een uitbreiding, de Oviar-site.

Bekina Boots NV, de site gelegen tussende de Berchemstraat en de Rozenlaan, werd oorspronkelijk opgenomen in een planologisch attest dat geleid heeft tot dit RUP, en is gelegen in een woonzone.

Bekina Indurub is gelegen in een zone voor ambachten en kent ruimtelijk gezien dus geen hindernissen. Zowel het BPA 'De Grijve' uit 1999 als het RUP 'De Grijve' uit 2012 herbestemmen deze gebouwen volledig binnen een ambachtelijke zone. Vooraan, een strook aan de Berchemstraat is voorzien als woongebied.

Ten slotte is er de Oviar-site, dewelke volgens het gewestplan in woongebied gelegen is. Het BPA 'De Grijve' herbestemde deze site grotendeels als ambachtelijke zone, met een woonlint langsheen de Berchemstraat. Het RUP 'De Grijve' tot slot voerde enkele kleine wijzigingen uit aan het woonlint, maar de overige delen (bestaande gebouwen en delen van het perceel langsheen de Oudenaardebaan) zijn nog steeds als ambachtelijke zone bestemd.

In eerste instantie werd dit RUP opgestart als vervolgtraject voor het planologisch attest dat werd opgemaakt voor de Bekina Boots site. Na verkennende gesprekken met het bedrijf en de gemeente werd duidelijk dat de opname van alle deelgebieden noodzakelijk was om het geheel ruimtelijk degelijk te kaderen en voldoende in te spelen op de toekomst.

Concreet wil het bedrijf voor wat betreft het deelgebied van Bekina Boots graag bijkomende parkeerplaatsen realiseren, en zal er in dit RUP bekeken worden om mogelijkheden in te bouwen om de bouwvolumes te reorganiseren.

Het terrein van Bekina Indurub NV biedt ook nog mogelijkheden wat betreft uitbreiding van de bouwvolumes, en grenst aan de Oviar-site, waardoor een nieuw bouwvolume eventueel gekoppeld kan worden aan de reeds bestaande gebouwen. Het betreft hier in zekere zin een bestendinging van de bestaande juridische toestand, mits een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften opdat deze voor het gehele RUP eenduidig en duidelijk zouden zijn.

Voor wat betreft de percelen gelegen aan de Oudenaardebaan 22 (gewezen voederfabriek Oviar) aan de overzijde van Bekina boots NV (en dus gelegen naast de gebouwen van Bekina Indurub NV) zullen de bestaande vergunde gebouwen afgebroken worden wegens te oud en dus niet bruikbaar meer voor bedrijvigheid. Hier zal bekeken worden om voldoende mogelijkheden te voorzien inzake het oprichten van bouwvolumes aangepast aan de meest recente ontwikkelingen, mits rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De bestaande zonering met een woonlint aan de straatzijde van de Berchemstraat is niet wenselijk in de algemene ontwikkeling van de omgeving, en zou als ligging voor woningen niet gepast zijn. Bovendien zal de zone voor bedrijvigheid aansluiten op elkaar, en één geheel vormen wanneer de woonzone komt te vervallen. Dit maakt het logistieke gegeven van 3 deelgebieden heel eenvoudig, aangezien die onder het huidige voorstel allen aansluiten op elkaar.

## 2.6 OPLOSSINGSMOGELIJKHEDEN

De ideale oplossing biedt het bedrijf de nodige toekomstperspectieven op lange termijn terwijl rekening gehouden wordt met de draagkracht van en de impact op de omgeving. Voor onderhavig RUP betekent dit de afbakening van een zone waarbinnen bedrijvigheid mogelijk is, en de nodige bouwvolumes kunnen worden opgetrokken, waarbij de max. hoogte bepaald wordt door de gebouwen in de omgeving, maar ook met de laatste ontwikkelingen inzake bedrijfsgebouwen/loodsen. Om de impact naar de omgeving toe te beperken zullen de nodige groenbuffers -t.o.v. woonzones- voorzien moeten worden, en kan gewerkt worden met een maximale bebouwingsgraad. De gabariedregel kan ervoor zorgen dat er geen problemen ontstaan met lichten en zichten, al moet dit mogelijks afgetoetst worden met de nevenliggende functies. Het spreekt voor zich dat de maatregelen ten opzichte van bv. Een woonfunctie strikter moeten zijn dan deze wanneer nevenliggend eveneens bedrijvigheid aanwezig is.

Door de percelen van Bekina Indurub NV en de Oviar-site op te nemen in het RUP kan het bedrijf zich wapenen tegen toekomstige ontwikkelingen, en hierop inspelen.

## 2.7 MOBILITEIT

De uitbreiding van het RUP met de 'Oviar'-site, namelijk de percelen tussen de Berchemstraat en de Oudenaardebaan N8, gelegen naast Bekina Indurub NV zullen eveneens een belangrijke impact kennen op het vrachtverkeer in de dorpskern, gezien deze ontwikkeling het mogelijk maakt de belangrijkste goederenstroom die huidig naar Bekina Boots NV loopt, te verschuiven naar de Oviar-site, dewelke toegankelijk is via de N8, Oudenaardebaan. Heel wat vrachtverkeer zou hierdoor dus uit de dorpskern geweerd kunnen worden.

Daarnaast is het eveneens belangrijk te melden dat de fietssnelweg F45 is gelegen tussen Bekina Boots NV en de Rozenlaan dewelke een belangrijke toegang kan vormen tot het bedrijf voor met de fiets pendelende werknemers.

## 2.8 AFWEGING ALTERNATIEVEN

### **Niet uitvoeren van het plan**

Gezien in 2014 een planologisch attest werd goedgekeurd, waarmee de gemeente in essentie de locatie en de functie van het bedrijf heeft bevestigd, is het verplicht een RUP op te maken (of een bestaand RUP te wijzigen) volgens artikel 4.4.26, § 1 van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Daarnaast betekent Bekina een grote werkgever in de omgeving, die gezien de lange voorgeschiedenis is meegegroeid met de gemeente Kluisbergen. Het planologisch attest in 2014 gaf reeds aan dat het bedrijf nood heeft aan uitbreidingsmogelijkheden om in te spelen op de uitdagingen van de toekomst. Zonder onderhavig RUP zal het bedrijf niet verder kunnen ontwikkelen, wat nefast zou zijn.

### **Alternatieven**

De exacte grenzen van het RUP liggen nog niet vast, en kunnen besproken en/of aangepast worden tijdens het verdere verloop van het RUP. Daarnaast liggen de oppervlakten en hoogten van de bouwvolumes nog niet vast. Een herlocalisering van de bedrijvigheid is gezien de reeds uitgevoerde investeringen in de site, als gevolg van de historisch gegroeide toestand, niet mogelijk.

## 2.9 BESLUITVORMING

### **Precedente besluitvorming**

Zoals reeds gemeld werd in 2014 een planologisch attest goedgekeurd met als gevolg dit RUP. In dit planologisch attest was eveneens een project-MER screening aanwezig, met een summier beschrijving van de te verwachten effecten.

Op een deel van de percelen werd in het verleden reeds een BPA opgemaakt om de percelen om te vormen van een woonzone naar een zone voor bedrijvigheid. Enige tijd later werd dan weer een RUP opgemaakt voor een deel van de binnen het BPA gelegen terreinen, waarin opnieuw een zone voor wonen met commerciële activiteit werd omgevormd naar een zuivere woonzone. Dit was op vraag van een sociale huisvestingsmaatschappij. Achteraf bleek dat de door de sociale huisvestingsmaatschappij aangekochte percelen alsnog niet voldeden om ontwikkeld te worden, waardoor deze zone huidig niet in gebruik is.

Tot slot werd recent een sloopvergunning toegekend voor de oude gebouwen die zich nog op deze percelen bevinden.

### **Vervolgtraject**

Met huidig voorliggend document zal getracht worden goedkeuring te ontvangen voor wat betreft het onderzoek tot milieueffectenrapportage. Daarna zal, rekening houdende met de resultaten van de adviesronde(n) een voorontwerp van het RUP Bekina opgemaakt worden.

## 2.10 OPENBAARHEID VAN BESTUUR

Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek houdt in dat het ontwerp gedurende 60 dagen voor iedereen ter inzage ligt en dat er bezwaren en opmerkingen kunnen geformuleerd worden.

Tijdens het openbaar onderzoek kunnen ook de betrokken gemeenten, provincies en het Vlaams gewest hun advies uitbrengen over het ontwerp.



### **3. BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN**

#### **3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)**

Het RSV werd op 23 september 1997 definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Op 19 maart 2004 bekrachtigde het Vlaams parlement een beperkte herziening van het RSV inzake de verdeling van het wonen over het stedelijk gebied en het buitengebied en de opname van de zonevreemde bedrijven in de ruimtebalans. Eind 2010 werd een bijkomende beperkte herziening en actualisatie voor de planperiode 2007-2017 goedgekeurd.

Het RSV heeft als visie 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Wanneer deze visie in een aantal ruimtelijke principes vertaald worden dan betekent dit:

- gedeconcentreerde bundeling van wonen en werken;
- poorten als motor voor ontwikkeling;
- (bestaande) infrastructuur als bindteken en basis voor locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

In de gewenste ruimtelijke structuur worden deze principes verder uitgewerkt voor de 4 ruimtelijke gebiedsdelen in Vlaanderen, namelijk de stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

#### **Kluisbergen binnen het RSV:**

Over het grondgebied van de gemeente Kluisbergen worden vanuit hogere overheden uitspraken gedaan over:

- de afbakening van de grote eenheden natuur en natuur in ontwikkeling;
- de afbakening van de agrarische structuur;
- de verdere ontwikkeling van het recreatieoord Kluisbos en omgeving;
- de inrichting en ontwikkeling van de Scheldevallei.

In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de gemeente Kluisbergen geselecteerd als een gemeente in het buitengebied en als specifiek economisch knooppunt.

#### **Kluisbergen als gemeente in het buitengebied:**

Het buitengebied is het gebied waar de open (onbebouwde) ruimte overheerst. In het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied) aan te tasten. Dit houdt in dat de aanwezige natuurelementen (beekvalleien, steilranden, lineaire beplanting, ...), de land- en tuinbouw, en de kernen (wonen en werken) de ruimtelijk dragers zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Andere functies van het buitengebied (in bepaalde gevallen zelfs hoofdfunctie doch niet structuurbepalend voor het ganse buitengebied) zijn toeristische en recreatieve activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (afvalbeheer/ slib, waterzuivering, drinkwater- en energievoorziening), ontginningen

en waterwinning. Op deze manier worden de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied gevrijwaard en versterkt.

Navolgend overzicht geeft de afbakening en ontwikkelingsperspectieven weer van de functies van het buitengebied zoals opgenomen in de gewenste ruimtelijke structuur, (richtinggevende bepalingen) vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en relevant naar de gemeente Kluisbergen en dit RUP Bekina toe.

### **Kluisbergen als specifiek economisch knooppunt**

Rekening houdend met het Europees regionaal economische beleid, i.c. de bufferzone ten opzichte van de doelstelling-1- gebieden Henegouwen en Noord-Frankrijk, is Kluisbergen geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De gemeenten geselecteerd als economisch knooppunt vervullen een belangrijke rol binnen de economische structuur van Vlaanderen. Ze hebben een grote impact op de werkgelegenheid (evenwichtige spreiding) en zijn van essentieel belang voor de ontwikkelingskansen van de subregio.

Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het pakket 'nieuwe bedrijventerreinen' doorberekend door de provincies. In de provincie Oost-Vlaanderen zijn in de economische knooppunten in totaal 632 ha af te bakenen in bedrijventerreinen en 794 ha in reserve bedrijventerreinen. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in de specifiek economische knooppunten. De gemeente bakent de lokale bedrijventerreinen af.

Er wordt een differentiatie van bedrijventerreinen vooropgesteld op basis van de kenmerken van het terrein en de aard van de bedrijfsactiviteiten. Hieraan worden lokalisatie- en inrichtingsprincipes gekoppeld.

In directe relatie tot het grondgebied van de gemeente Kluisbergen is het enkel relevant de Bovenschelde te vermelden als schakel in het hoofdwaterwegennet. Belangrijkste regionale ontsluitingsweg is de N60 gecatalogeerd als primaire weg I. De spoorlijn Oudenaarde-Kortrijk maakt deel uit van het hoofdspoorwegennetwerk.

### 3.2 HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN (PRS OOST-VLAANDEREN)

Naast het RSV biedt ook het PRS Oost-Vlaanderen een referentiekader voor de ruimtelijke planning op gemeentelijk niveau. Het structuurplan van Oost-Vlaanderen richt zich naar het RSV (subsidiariteitsbeginsel) als kader voor de provinciale structuurplanning. Ook inhoudelijk is het RSV richtinggevend voor het PRS. Het PRS Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd door de bevoegde minister op 18 februari 2004.

In het richtinggevend gedeelte worden de ontwikkelingsvisies weergegeven.

#### **Ontwikkelingsvisie voor de deelruimte 'Het zuidelijk open ruimtegebied'**

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

- Het fysische systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw.
- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen.
- De kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio.
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustige karakter van het buitengebied.

Specifiek in de Vlaamse Ardennen moeten de landschapselementen in het kleinschalige landschap en het bocagekarakter in de valleien intact gehouden en hersteld worden. Tevens moeten de waardevolle boscomplexen op de getuigenheuvels behouden en versterkt worden, onder meer gericht op het beter ecologisch functioneren.

Navolgend overzicht geeft de afbakening en ontwikkelingsperspectieven weer van de functies van 'het zuidelijk open ruimtegebied' zoals opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen dewelke relevant zijn voor dit RUP Bekina.

#### **Ruimtelijk-economische structuur**

Volgende doelstellingen worden geformuleerd:

- bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied;
- voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen;
- efficiënt en doordacht ruimtegebruik op bedrijventerreinen;
- een sturend ruimtelijk economisch beleid door een aanbod en locatiebeleid.

Kluisbergen is een specifiek economisch knooppunt met een eerder beperkte omvang. Gezien de beperkte potenties op het gebied van ontsluiting worden bijkomende ontwikkelingen minimaal gehouden. De bestaande reserves moeten optimaal benut worden, in functie van de ontsluitingsmogelijkheden. In de taakstelling wordt de bijkomende ruimte voor economische activiteiten bepaald op 10 ha in Kluisbergen voor de planperiode 1994-2007.

Het ruimtelijke beleid voor de economische knooppunten bepaald dat de regionale bedrijventerreinen afgebakend worden door de provincie in een RUP.

### **Mobiliteit en lijninfrastructuren**

Volgende doelstellingen worden geformuleerd:

- versterken van alternatieven voor wegverkeer;
- optimalisering door categorisering van het wegennet;
- mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer;
- differentiëren van de bereikbaarheid zowel ruimtelijk als modaal: 'selectieve bereikbaarheid'.

De mobiliteitsvisie van het zuidelijk open ruimtegebied is gebaseerd op het benutten van het dichte spoorwegnet. Dit spoorwegnet vervult reeds een belangrijke rol in de pendel naar Brussel en Gent. Dit spoorwegnet wordt ondersteund door buslijnen. Het wegennet bestaat uit een aantal primaire wegen (N60, N42, en N45) die instaan voor de verbinding van de steden met het hoofdwegennet. Aansluitend bij die primaire wegen zijn er aantal secundaire wegen die dwarse oostwestverbindingen maken. Deze wegen worden minimaal gehouden gezien de enorme landschappelijke waarde van het gebied.

Concreet bevinden zich in Kluisbergen slechts enkele infrastructures van bovenlokaal belang. Op het gebied van openbaar vervoer speelt Kluisbergen geen bovenlokale rol, voor het wegverkeer zijn twee wegen op het grondgebied kluisbergen als secundair geselecteerd:

- de N8, een secundaire weg I, die de verbinding maakt tussen het kleinstedelijke gebied Oudenaarde en enkele economische knooppunten (Kluisbergen, Avelgem, Anzegem). De weg heeft een beperkte verzamel functie.
- De N36, eveneens een secundaire weg I, verzorgt de verbinding tussen het stedelijke gebied Ronse en Kortrijk, en de tusseliggende economische knooppunten. De weg heeft een beperkte verzamel functie. Er dient aandacht te zijn voor de lokale omleiding in Berchem, die een leefbare en verkeersveilige inrichting moet krijgen. Ook zijn ontsnipperende maatregelen aangewezen bij het herbekijken van het wegprofiel.

### 3.3 PROVINCIAAL RUP – AFBAKENING VAN DE REGIONALE BEDRIJVIGHEID

De afbakening van regionale bedrijventerreinen is een provinciale bevoegdheid. In het provinciale structuurplan werd voor het specifiek economisch knooppunt kluisbergen een taakstelling voor nieuwe regionale bedrijvigheid opgenomen van 10ha. Deze worden in een provinciale RUP afgebakend. Momenteel is de voorstudie voor de afbakening lopende.

In de ontwikkelingsvisie en voorstelling tot afbakening dd februari 2009, worden 7 zoekzones voorgesteld. Deze zoekzones bevinden zich allen in de Scheldevallei, grenzend aan het bestaande industriegebied of aan het hoofddorp Berchem.

Na afweging aan de hand van verschillende criteria worden de zoekzones 1 en 5 niet weerhouden omwille van de te beperkte ruimte. Zoekzone 6 wordt om ruimtelijke redenen niet weerhouden: een ontwikkeling op deze plaats zou de open ruimte tussen Berchem en Meerse volledig innemen. Zoekzone 7 en 4 komen als beste locaties naar voor.

Er wordt in de studie opgemerkt dat er in Kluisbergen een zeer specifieke situatie is. Enerzijds is er nog veel grond voor regionale bedrijvigheid niet benut door bedrijvigheid (60 tot 70ha), wat de wenselijkheid voor 10 bijkomende hectare op korte termijn in vraag stelt. Anderzijds zijn er een aantal sterk grenstellende elementen vanuit de open ruimte die het vinden van ruimte niet evident maken. Ook is er de specifieke ontsluitingsproblematiek van het bestaande industrieterrein naar de hoofdwegen, dit door het woonweefsel van Berchem met leefbaarheidproblemen als gevolg.

Op basis van deze bedenkingen worden drie mogelijke scenario's geformuleerd:

- Scenario 1: maximaal scenario.

Het bestaande aanbod wordt behouden en geoptimaliseerd, bijkomend wordt 13,8 ha voor bedrijvigheid aangeduid. Daarbij gaat de voorkeur naar zoekzone 4 of zoekzone 7.

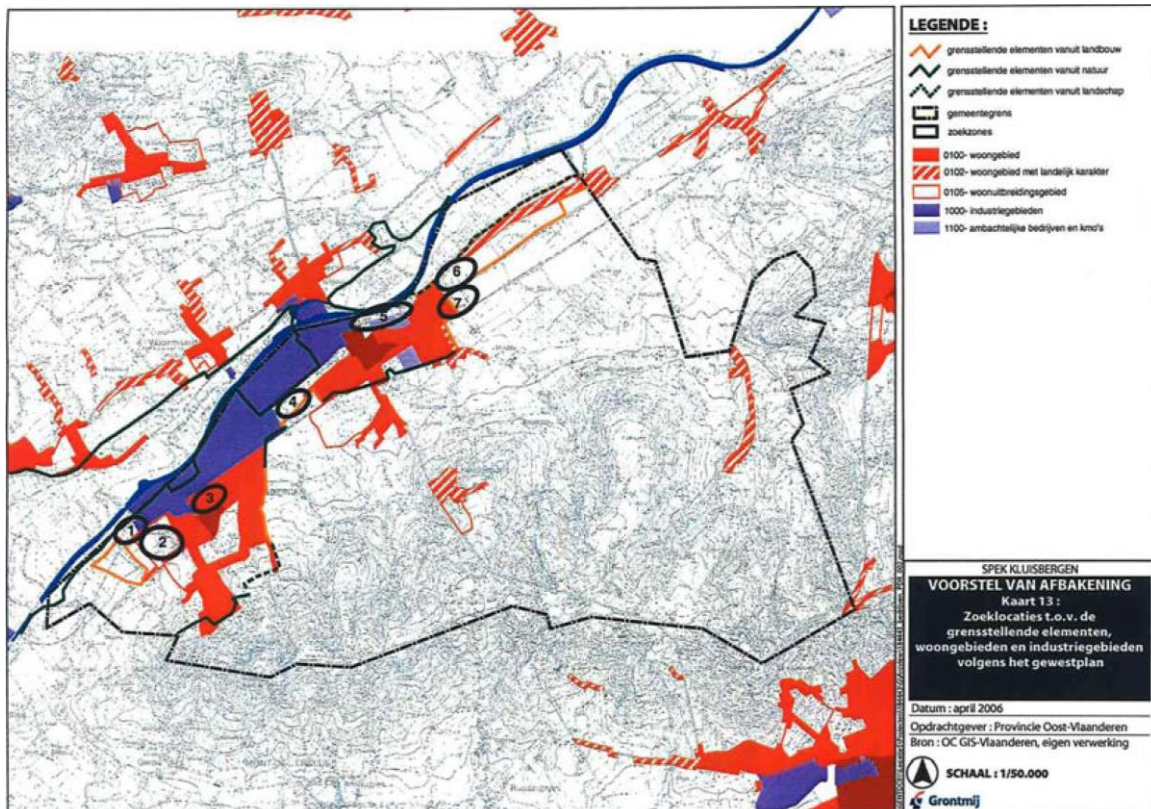
- Scenario 2: beperkt scenario

Het bestaande aanbod wordt behouden en geoptimaliseerd, eventueel met omruiling van bestemmingszones. Bijkomend wordt een beperkt programma van de taakstelling gerealiseerd in zoekzone 7, aansluitend op de regionaal functionerende bedrijven Van De Wiele en Van Maercke.

- Scenario 3: minimaal scenario

Het bestaande aanbod wordt behouden en geoptimaliseerd, eventueel met omruiling van bestemmingszones. Bijkomend wordt er ruimte aangeduid voor de uitbreiding op lange termijn voor het bedrijf Van De Wiele.

Er wordt geopteerd voor scenario 2, daar dit eveneens een oplossing biedt voor de zonevreemdheid van het bedrijf Van Maercke, beantwoord aan het positief planologisch attest van Van De Wiele en tevens beperkte mogelijkheden biedt voor een beperkt programma. In samenspraak met de gemeente wordt voorgesteld om dit via een gemeentelijk RUP te realiseren.



Kaart PRUP – Voorstel afbakening van de regionale bedrijvigheid

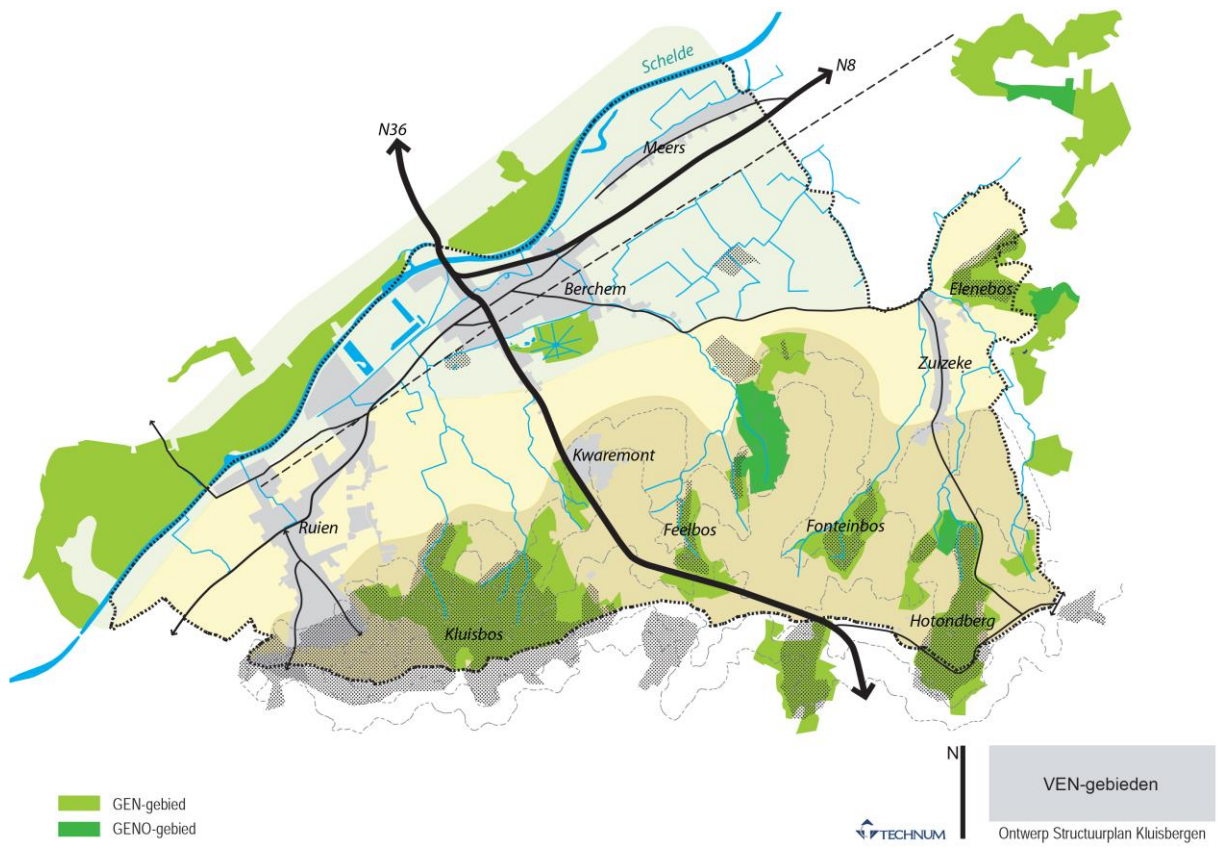
### 3.4 GEWESTELIJK RUP – AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR

In het kader van het decreet voor natuurbehoud zijn reeds een aantal VEN-gebieden afgebakend. Deze VEN-gebieden zijn in voege sinds 31/10/2003.

Het zijn de gebieden die reeds een groene gewestplanbestemming hadden en de gebieden opgenomen in het gewestelijk RUP i.v.m. de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Voor Kluisbergen is dit het gewestelijk RUP 'onderdelen van de grote eenheden natuur "Vlaamse Ardennen van Kluisberg tot Koppenberg"...

Voor Kluisbergen gaat het om een gebied ten zuiden van het Feelbos en de Hoogberg. De voorschriften bepalen dat het gebied bestemd is 'voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu en van landschapswaarden'. Landbouw, bosbouw, landschapsontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn toegelaten voor zover de hoofdfunctie natuur niet in het gedrang wordt gebracht. De vergunbare werken en handelingen zijn beperkt tot herstel en instandhouding van de natuur, het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor publiek, recreatief medegebruik en natuureducatie. Ook de werken en handelingen die nodig zijn voor de bestaande openbare wegenis, nutsleidingen, en het beheersen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten.

### KAART 1: Gebieden van het Ven en IVON, GRS KLUISBERGEN



### 3.5 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KLUISBERGEN (GRS KLUISBERGEN)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd in zitting van de gemeenteraad van 04 maart 2010 definitief aanvaard en in zitting van de Bestendige Deputatie van 17 juni 2010 definitief goedgekeurd.

#### **Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur**

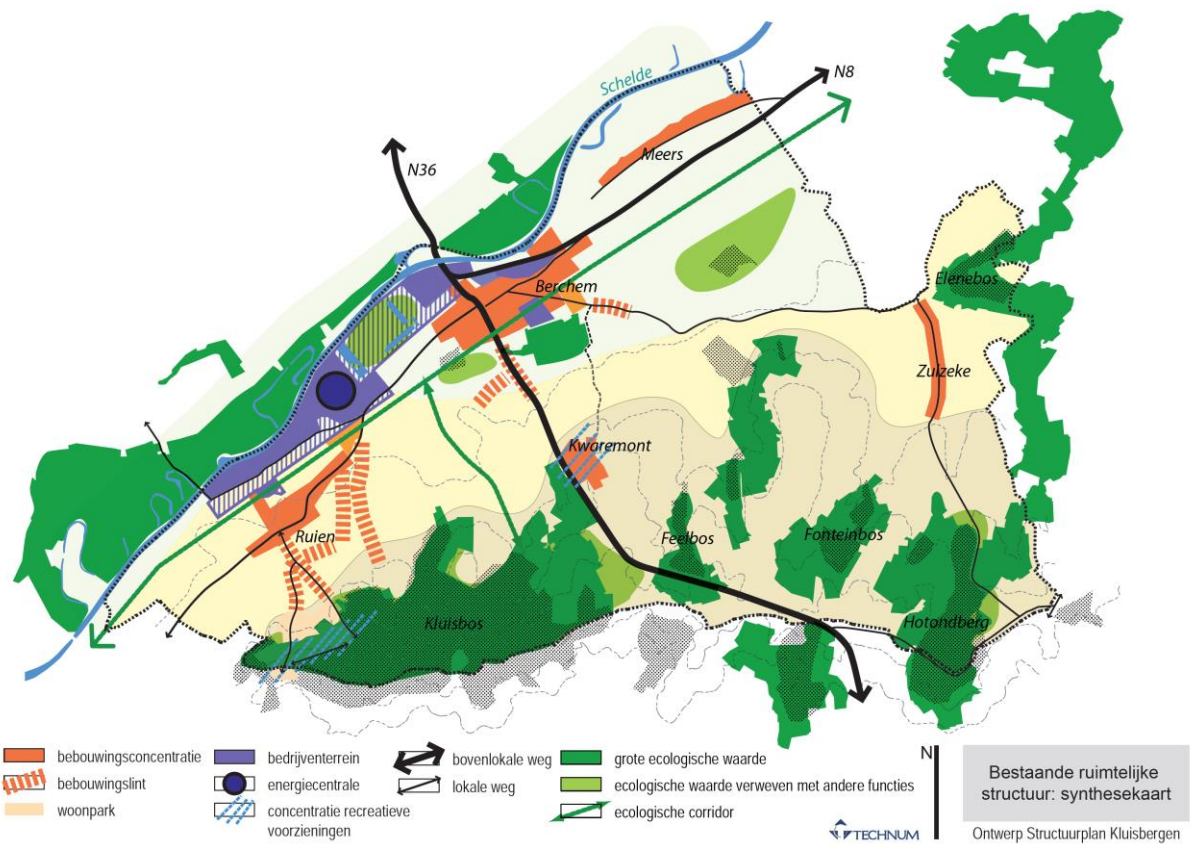
De bestaande fysische structuur, de Scheldevallei, de heuveltoppen vormen de basis voor de ruimtelijke structuur.

De Scheldevallei is gefragmenteerd: de open valleiruimtes worden onderbroken door de industrie langsheen de Schelde. Het hoofddorp Berchem en de woonkern Ruien zijn de belangrijkste nederzettingen in de vallei. Ze worden met elkaar verbonden door wegenis parallel aan de Schelde.

In het tussengebied is er een afwisseling van bebouwingsconcentraties, beboste hellingen en beekvalleien. De bebouwingsconcentraties variëren. Tussen de top van de Kluisberg en Ruien verbindt de Ruien morfologisch met de bebouwing op de top. Kwaremont en Zulzeke bevinden zich eveneens tussen de beekvalleien. Daarnaast zijn er ook concentraties van verspreide woningen, zoals Lamont, en tal van verspreide woningen. De tussenliggende beekvalleien en bosfragmenten hebben vaak een ecologisch grote waarde. De N36 loopt haaks op het reliëf en verdeelt de gemeente in een westelijk en oostelijk deel.

De heuveltoppen worden gekenmerkt door bosfragmenten met grote ecologische waarden. Morfologisch is er een onderscheid tussen het westelijk en oostelijk deel. Westelijk van de N36, bevindt zich een aaneengesloten boscomplex met ondermeer het kluisbos. Volledig westelijk daarvan ligt een recreatieve concentratie, met het recreatieoord, de villa Vogelzang en diverse private recreatieondersteunende voorzieningen zoals horeca. De ecologische aarde neemt er toe in oostelijke richting. De heuveltoppen aan de oostelijke zijde van de gemeente zijn fragmentarisch bebost. Het tracé van de N36 loopt hier gedeeltelijk parallel met de hoogtelijnen en zorgt voor een versnippering van het gebied. Er is verspreide bebouwing aanwezig.





### 3.5.1 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR:

#### **Nederzettingstructuur**

De structuurbepalende elementen van de nederzettingstructuur werden vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het zijn:

- Berchem als hoofddorp;
- Ruien als woonkern;
- Kwaremont en Zulzeke als niet verder te ontwikkelen kernen

#### **Economische structuur**

De bovenlokale structuurbepalende elementen van de economische structuur werden vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het betreft:

- Regionaal bedrijventerrein (wordt afgebakend door de provincie).

Lokale ruimtelijke structurerende elementen van de economische structuur zijn:

- Lokale bedrijventerreinen;
- Lokale private voorzieningen in het woonweefsel van Berchem en Ruien;
- De toeristisch recreatieve pool op de top van de kluisberg
- De toeristisch recreatieve pool Kwaremont;
- De kunstsector verweven met het woonweefsel in Kwaremont;
- De kunstsector in de Ronde van Vlaanderenstraat

#### **Recreatieve structuur**

De bovenlokale structuurbepalende elementen van de recreatieve structuur werden vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het betreft:

- Het toeristisch-recreatief Vlaamse Ardennen,
- Het toeristisch-recreatief knooppunt recreatieoord het kluisbos.

De lokale structuurbepalende elementen van de recreatieve structuur zijn:

- De recreatieve pool rond het recreatieoord en villa Vogelzang, voornamelijk de delen die niet behoren tot het bovenlokaal knooppunt;
- De recreatieve pool op de top van Kluisberg;
- De recreatieve pool Kwaremont;
- De publieke ruimte strip Ruien;
- De publieke ruimte ring Berchem;
- Het spoorwegfietspad.
- Het trage wegen netwerk.

### **Verkeers- en vervoersstructuur**

De bovenlokale structuurbepalende elementen van de wegenstructuur zijn in kluisbergen de secundaire wegen, de lokale elementen de lokale wegen.

Bij de selectie van de N36 als secundaire weg laat het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan de mogelijkheid om de secundaire verbinding ter hoogte van Berchem om te leiden. In het kader daarvan suggereert de gemeente de opname van de Parklaan en Rozenlaan, aangevuld met een nader te onderzoeken alternatief (via de Pontstraat of een nieuwe weg) als secundaire omleidingsweg naar de N8.

Afhankelijk van de aanleg van een omleiding tussen de Molenstraat en de N8, die nog niet beslist is, wordt een 2de fase voorzien in de categorisering. De gemeente stelt voor om na aanleg van de weg de N36 tussen de Parklaan en de N8 te downgraden.

### **Ecologische structuur**

De structuurbepalende elementen van de ecologische structuur zijn:

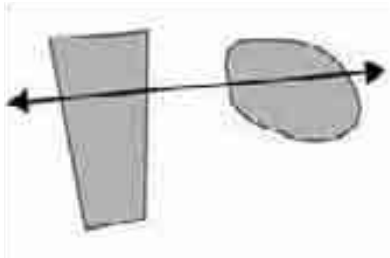
- Ecologisch zéér waardevolle gebieden:
  - o bovenlokale structuurbepalende ecologische gebieden (VEN-gebieden, habitatrichtlijngebieden)
  - o de lokaal structuurbepalende gebieden met grote ecologische waarde (Paddebroek)
- Ecologisch waardevolle gebieden verweven met andere functies: Heilbroek, Weins, randen van het Kluisbos, randen van het Hotondbos.
- Ecologische corridors:
  - o de Schelde,
  - o de spoorwegbedding,
  - o de Molenbeek en zijbeken tussen het Kluisbos en de Dorpsbeek, deel van de Dorpsbeek doorheen site elektrabel met verbinding tot de Schelde,
  - o te onderzoeken tracé tussen spoorwegbedding, Weins, Paddebroek en Heilsbroek
  - o de Molenbeek en zijbeken tussen Feelbos tot te onderzoeken tracé Paddebroek – Heilbroek
  - o te onderzoeken tracé Heilsbroek – Schelde
  - o verbinding tussen Kwaremont en Paddenbroek
  - o Molenbeek westelijk van Zulzeke tussen Fonteinbos en Oudenaarde
  - o Molenbeek oostelijk van Zulzeke tussen Hotondbos en Oudenaarde
  - o Te onderzoeken verbindingen tussen Feelbos, Fonteinbos en Hotondbos

### **Ruimtelijke concepten:**

De hoger beschreven toekomstvisie voor Kluisbergen kan vertaald worden in een aantal ruimtelijke concepten. De concepten zijn een vereenvoudigde ruimtelijke weergave van het toekomstbeeld voor de gemeente. Onderstaand worden enkele belangrijke ruimtelijke concepten die van toepassing zijn op dit RUP besproken.

#### **Ruien en Berchem als hoofddorp en woonkern**

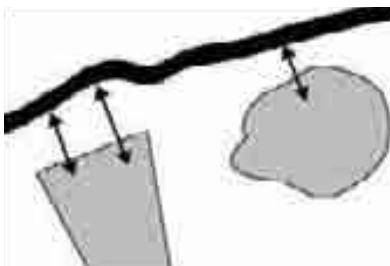
Ruien en Berchem zijn twee kernen met een eigen identiteit. Voor beide kernen wordt een basis aan voorzieningen behouden of verder uitgebouwd. Een aantal gemeenschapsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kern Berchem. De functionele samenhang van beide kernen wordt geoptimaliseerd door het structurerende spoorwegfietspad dat beide kernen met elkaar verbindt.



#### **Ruien en Berchem: Kernen aan de Schelde**

Zowel het gehucht Meerse, als de kernen Ruien en Berchem zijn gegroeid langs de Schelde. Meerse heeft nog steeds een duidelijke relatie met de Schelde, Ruien en Berchem nauwelijks of niet. Tussen de kernen en de Schelde hebben er zich economische activiteiten ontwikkeld waardoor de relatie vervaagd is.

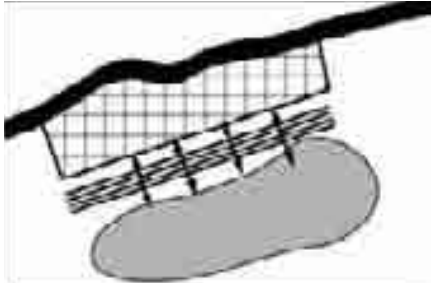
De link van beide kernen met de Schelde wordt gevaloriseerd.



#### **Industrie afstemmen en inpassen in omgeving**

De industrie staat in schril contrast met de woonomgeving. Deze beide activiteiten raken elkaar doordat er geen buffering aanwezig is. Bovendien genereren de economische activiteiten een verkeersstroom doorheen de woonomgeving wat voor conflictsituaties zorgt. Dit conflict kan opgelost worden door het weren van het zwaar verkeer doorheen het woonweefsel en door het voorzien van bufferende gebieden die zowel een functie kunnen vervullen voor de woonomgeving als voor de bedrijvigheid.

Het verder uitbreiden van de bedrijventerreinen lijkt omwille van de overlast voor de woonomgeving niet aangewezen. Het zo efficiënt en zo kwalitatief mogelijk uitbouwen van de bestaande terreinen is aangewezen.



(bron: GRS Kluisbergen)

### 3.5.2 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR:

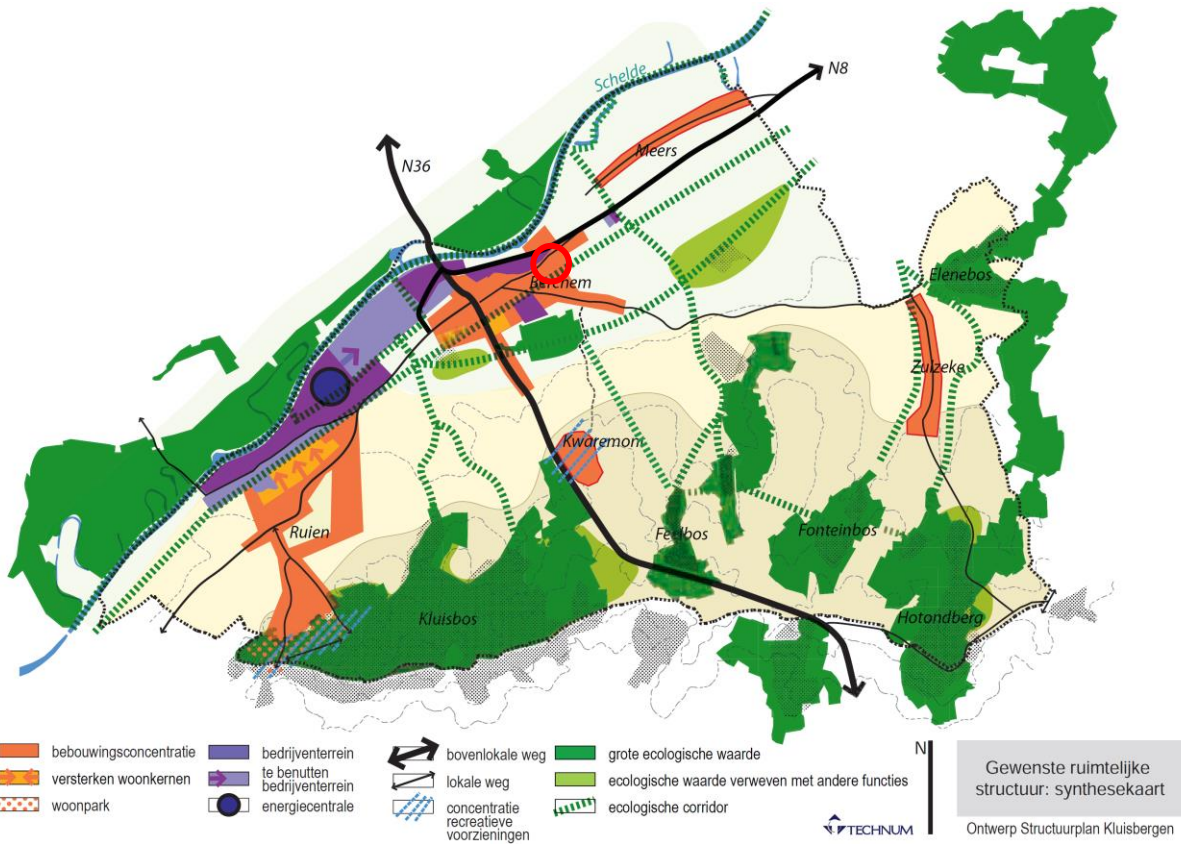
De gewenste ruimtelijke structuur versterkt enkele bestaande ruimtelijke structurerende kenmerken.

In de scheldevallei worden enerzijds de openheid en de natuurwaardes verder ontwikkeld, anderzijds wordt de bedrijvigheid gereorganiseerd en landschappelijke ingepast. De kernen worden versterkt door wooninbreiding en het inbrengen van publiek ruimte verbindingen die de verschillende lokale voorzieningen met elkaar verbinden. Ecologische corridors verbinden de Schelde via beekvalleien met de ecologisch waardevolle gebieden op de heuveltoppen.

In het heuvelend tussengebied wordt de afwisseling van bebouwing, beboste hellingen, beekvalleien met agrarische functies sterker beklemtoond. Ecologische corridors langs de beekoevers dragen hier in grote mate toe bij.

Op de heuveltop dringt een reorganisatie van de recreatieve voorzieningen op de top van de kluisberg, en dan meerbepaald de ontsluiting ervan, zich op. In overleg met de provincie wordt hiervoor een oplossing gezocht. Het westelijk deel van de heuvelkam wordt ecologisch versterkt door de verschillende bossen met ecologische corridors met elkaar te verbinden.





### 3.5.3 DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR:

#### Visie

De nijverheid in de gemeente mag de andere functies niet in het gedrang brengen.

Nieuwe bovenlokale en hinderlijke bedrijven worden geconcentreerd in het bedrijventerrein tussen de Schelde en het woonweefsel van Ruien en Berchem. De druk en de hinder van dit regionale bedrijventerrein in relatie tot het wonen, dit inzake verkeersgeneratie en buffering, moet worden beperkt door aangepaste ruimtelijke ingrepen. De inrichting van het industrieterrein dient te gebeuren, rekening houdend met de onmiddellijke nabijheid van woongebied. De inrichting dient derhalve aan de nodige regelgeving/reglementering onderworpen te worden. Het huidig ecologisch waardevol gebied (vijvers, rietveld) in de industriezone dient behouden te blijven als buffer tussen de industrie en het woongebied.

Kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijven, met een beperkte vervoersstroom dienen verweven te worden in het woonweefsel. Nieuwe bedrijven in de openruimte kunnen niet.

Voor bestaande zonevreemde bedrijven in de open ruimte worden oplossingen gezocht indien er zich een bijkomende ruimtebehoefte voordoet. Daarbij staat inpassing in het landschap centraal. Indien de aard en omvang van het bedrijf geen inpassing in de omgeving mogelijk maakt worden mogelijkheden geboden voor herlokalisatie.

De agrarische sector moet mogelijkheden geboden worden voor het verbreden van hun activiteiten. Zo moet hoevetoerisme in ruimere mate mogelijk worden dan wat nu mogelijk is. Ook thuisverkoop, beheerslandbouw, kinderboerderij, ... zijn activiteiten die aansluiten bij de identiteit van een toeristische gemeente met waardevolle ecologische elementen.

De lokale voorzieningen in de kernen moeten behouden en indien mogelijk versterkt worden. De gemeente kan deze ondersteunen door een kwalitatieve inrichting van de omgeving, die winkelen e.d. aangenaam maakt.

De toeristisch-recreatieve sector dient eveneens versterkt te worden. Ook hier kan de gemeente deze ondersteunen door het kwalitatief inrichten van de publieke ruimte.

De kunstsector blijft beperkt tot de kern Kwaremont met zijn verschillende galerijen en kunstenaarsateliers en de bestaande galerijen in de Ronde van Vlaanderenstraat.

#### **Ontwikkelingsopties:**

##### **Uitbouw en inrichting van de bestaande bedrijventerreinen:**

De behoefte voor de herlokalisatie van zonevreemde en potentieel zonevreemde bedrijven kan volledig worden ondervangen door het bestaande juridische aanbod.

Daarnaast is er bij de gemeente echter geregeld vraag naar lokale bedrijventerreinen.



Indien deze vraag zich vertaalt in een effectieve nood aan bijkomende terreinen, mag de inplanting ervan geen bijkomende verkeersoverlast veroorzaken, gelet op de reeds bestaande verkeersoverlast in Berchem-centrum.

De gemeente adviseert de provinciale overheid om bij de afbakening van de regionale bedrijvigheid in de gemeente de bestaande regionale bedrijventerreinen te herstructureren in samenhang met de aangrenzende lokale bedrijvigheid en in relatie tot het wonen en de open ruimte. De inplanting van industriële activiteiten mag de draagkracht van Berchem centrum en meer specifiek de Molenstraat niet aantasten. De ontsluiting van de verschillende zones wordt samen bekeken, waarbij de nieuwe weg tussen de N8 en de Molenstraat een belangrijke rol speelt.

In relatie tot de woonkern Berchem is de aanleg van een buffer noodzakelijk. In deze buffer kunnen mogelijkheden tot medegebruik die de woonkwaliteit verhogen, zoals de publieke ruimtering, verweven worden. Ook een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein die de verkeersoverlast in het centrum van Berchem wegneemt dient in relatie tot deze buffer bekeken te worden. Bij de verdere uitwerking van het dossier omtrent de ontsluitingsstructuur zal voorzien worden in de opmaak van een RUP waarbij de zone waar nu de Smatch, de Eldi, de krantenwinkel, Ter Wilgen, ... gelegen zijn en die nu in industriegebied ligt, een bestemming zal krijgen die beter aansluit bij het huidige gebruik van deze zone (handel, horeca, ambacht...). Op deze manier wordt de industriezone die vooral in de kern van Berchem is gelegen omgevormd en zal deze zone ook reeds een buffer vormen tussen de ontsluitingsweg en Berchemcentrum (Molenstraat).

In relatie tot de woonkern Ruien en de open ruimte kan rekening gehouden worden met de inplanting van nieuwe lokale bedrijvigheid op lange termijn, waarbij niet-hinderlijke lokale bedrijven en groenbuffers met recreatief medegebruik als overgang fungeren tussen de hinderlijke bedrijven en woonweefsel. Op deze manier kan het ietwat 'rommelige' uitzicht op de vallei structuur en samenhang krijgen.

Naar aanleiding van het positief planologisch attest van de rubbervervaardiging Van de Wiele werd gestart met de opmaak van een BPA. Tijdens deze opmaak werd beslist om een ruimere afbakening in acht te nemen om op die manier ook de zonevreemdheid van het aanpalend bedrijf op te heffen en ook een klein deel van de provinciale taakstelling te kunnen realiseren. Bij de opmaak van het RUP zal erover gewaakt worden dat de invulling (lokaal of regionaal) van de gronden op een optimale wijze zal gebeuren.

Er wordt onderzocht hoe de KMO-zone te Ruien optimaal ontwikkeld kan worden en welke acties nodig zijn om tot een effectieve ontwikkeling over te gaan.

De ambachtelijke zone langs de Parklaan te Berchem, dient op lange termijn te evolueren naar verweven lokale activiteiten met het woongebied. De ligging en oppervlakte, 5 ha tussen wonen parkgebied, laat geen bedrijven toe die hinderlijk zijn, of een te sterke verkeersstroom genereren. Een grootschalige detailhandel met regionaal publiek is bvb niet wenselijk omwille van de grote verkeersgeneratie. Er werd op deze terreinen een brownfieldproject opgestart. Met dit project zal het huidige bedrijfsterrein herverdeeld worden zodanig dat dit kan aangewend worden voor lokale

ambachtelijke bedrijvigheid. Hierbij zal ook voorzien worden in een sterke buffering tov het aanpalende natuurgebied en het aanpalende recreatiegebied.

### **Zonevreemde bedrijven:**

De zonevreemde bedrijven moeten maximaal geïntegreerd en verweven worden in de omgeving. Indien dit niet mogelijk blijkt, door de aard en omvang van het bedrijf of de ruimtelijke kwetsbaarheid van de omgeving, wordt herlokalisatie vooropgesteld.

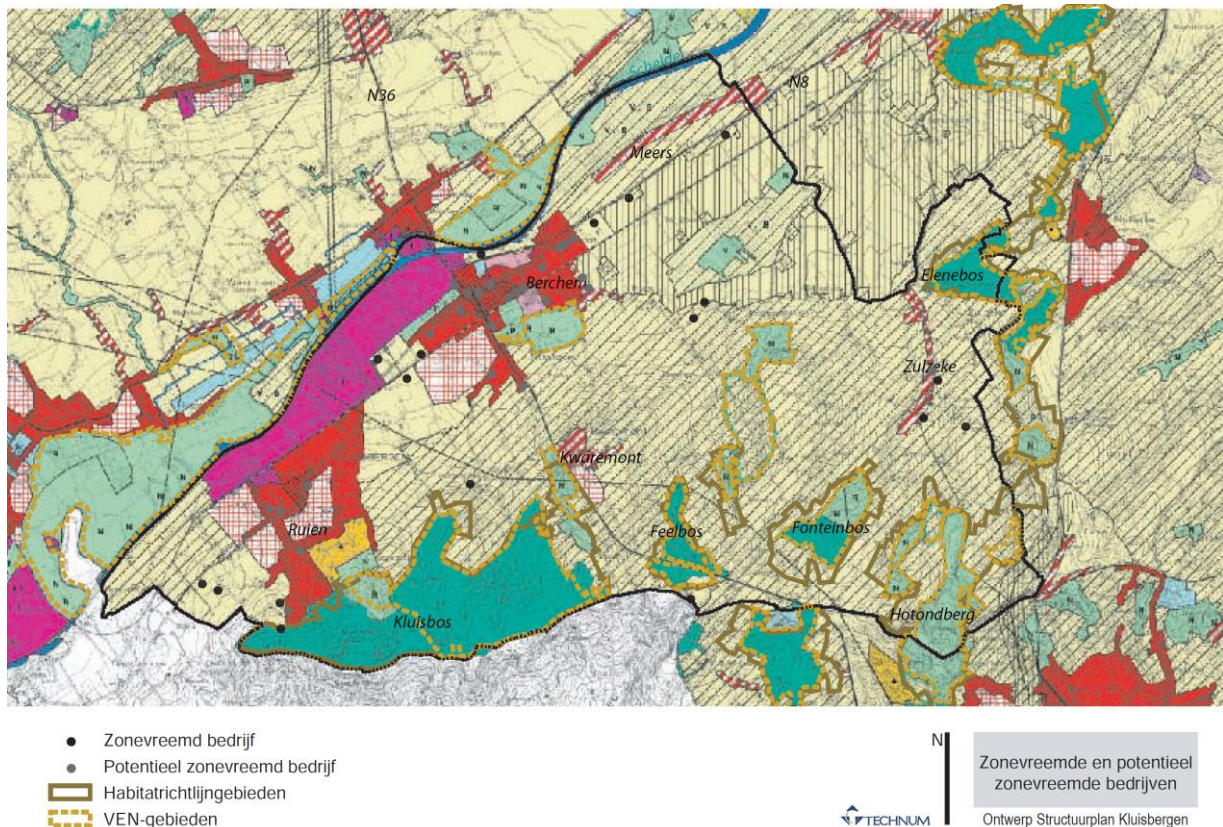
Om te bepalen of een bedrijf of een beoogde uitbreiding verzoenbaar is met de omgeving worden volgende ruimtelijke afwegingscriteria gebruikt:

- Afstemming op de ontwikkelingsopties van het deelgebied: Het bedrijf en de beoogde uitbreiding worden afgestemd op de in het desbetreffende deelgebied voorziene ontwikkelingsopties.
- Ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Een bedrijf gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied creëert een te grote negatieve impact op de omgeving is er niet mee verzoenbaar. Verdere ontwikkeling van bedrijvigheid op deze plaatsen kan niet.
- Landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing wordt beïnvloed door verschillende factoren: de schaal van het bedrijf, de architecturale kenmerken, de gebruikte groensoorten ...
  - Schaal van het bedrijf. De oppervlakte en korrel van het bedrijf, voornamelijk van de bebouwing en het bedrijfsterrein moet verzoenbaar zijn met de korrel uit de omgeving.
  - De architectuur van het bedrijf. De architectuur van het bedrijf moet maximaal worden afgestemd op de architecturale kenmerken van de omgeving. Bouwhoogte en dakvorm zijn hierbij belangrijke elementen.
  - Groen. De groenbuffer van het bedrijf wordt aangelegd in streekeigen groen, waarbij rekening gehouden wordt met de te bufferen potentiële milieuhinder en de kenmerken van het opgaand groen in de omgeving.
- Mobiliteit. De mobiliteitsgeneratie mag de draagkracht van de gebruikt wegen niet overschrijden. Een omvangrijke stroom vrachtverkeer op smalle hellende landbouwwegen of door woonstraten is niet aanvaardbaar.

Deze afwegingscriteria moeten per bedrijf getoetst worden op microniveau. De indeling in deelruimtes op mesoniveau is niet onderscheidend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bedrijven. Het is immers de onmiddellijke omgeving die van belang is, niet zozeer de kenmerken van de deelruimte op mesoniveau.

Kaart 4 heeft een indicatie van de zonevreemde bedrijven en hun ligging t.o.v. van kwetsbare gebieden.

### **KAART 4: Zonevreemde bedrijven gewestplan, GRS KLUISBERGEN**



In de gemeente Kluisbergen zijn verschillende zonevreemde bedrijven gelegen. In het sectorale BPA zonevreemde bedrijven werd reeds een oplossing geboden voor vier bedrijven. Volgende bedrijven zijn nog zonevreemd:

#### **Berchem**

- 1 Van Maercke, bouwonderneming
- 2 Lecompte, brandstoffenhandel
- 3 De Bouver, bouwonderneming
- 4 De Ruyck, Paarden- en vleesgroothandel
- 5 Vandendaele Geert bvba
- 6 Electro Jacques Lateur bvba, algemene elektriciteit, verlichting en elektrische verwarming

#### **Ruinen**

- 7 Agrimac, verkoop en herstel landbouwmachines
- 8 Distrigas, schraapkolf- en ontspanningsstation
- 9 Vanhemens, groothandel verpakkingsmaterialen
- 10 Pauwels, autogarage
- 11 VanDaele, groothandel meststoffen en zaden
- 12 Van Thuyne, bouwonderneming
- 13 Vandenhende-Piers, sanitair, centrale verwarming, zink- en koperwerk,...

#### **Kwaremont**

- 14 Willequet, verwerking aardappelen
- 15 Erregat, schrijnwerkerij

#### **Zulzeke**

- 16 DEVOKON, bouw sectiepoorten
- 17 DEVOS, bouwonderneming
- 18 Depriester, loon-, afbraak- en bouwwerken

Deze bedrijven zijn voornamelijk gelegen in agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Daarnaast zijn er verschillende bedrijven verweven in het woongebied, maar kunnen geconfronteerd worden met uitbreidingsproblemen.

Het gaat om volgende bedrijven:

**Berchem****1 BEKINA, vervaardiging rubberproducten**

- 2 Van De Wiele, vervaardiging rubberproducten
- 3 NOVAVO, confectieatelier
- 4 Vandenbossche, schrijnwerkerij
- 5 Arrijs, drukkerij
- 6 Naturtex, textieldrukkerij
- 7 Vandewalle, slagerij en slachterij
- 8 Grijkoort Werkplaats vzw, werkplaats
- 9 De Paepe, sanitair
- 10 VEPA, centrale verwarming, sanitair, schouwen, mazouttanks (verkoop, controle, onderhoud),...
- 11 Delapierre Fernand, schrijnwerkerij.
- 12 De Keyser Elektrotechniek nv, electricien
- 13 Voet-Desmet, oliën en kachels
- 14 Vandenbossche bvba, schrijnwerkerij
- 15 Lee Cars, garage
- 16 Decabouw, bouwonderneming

**Ruien**

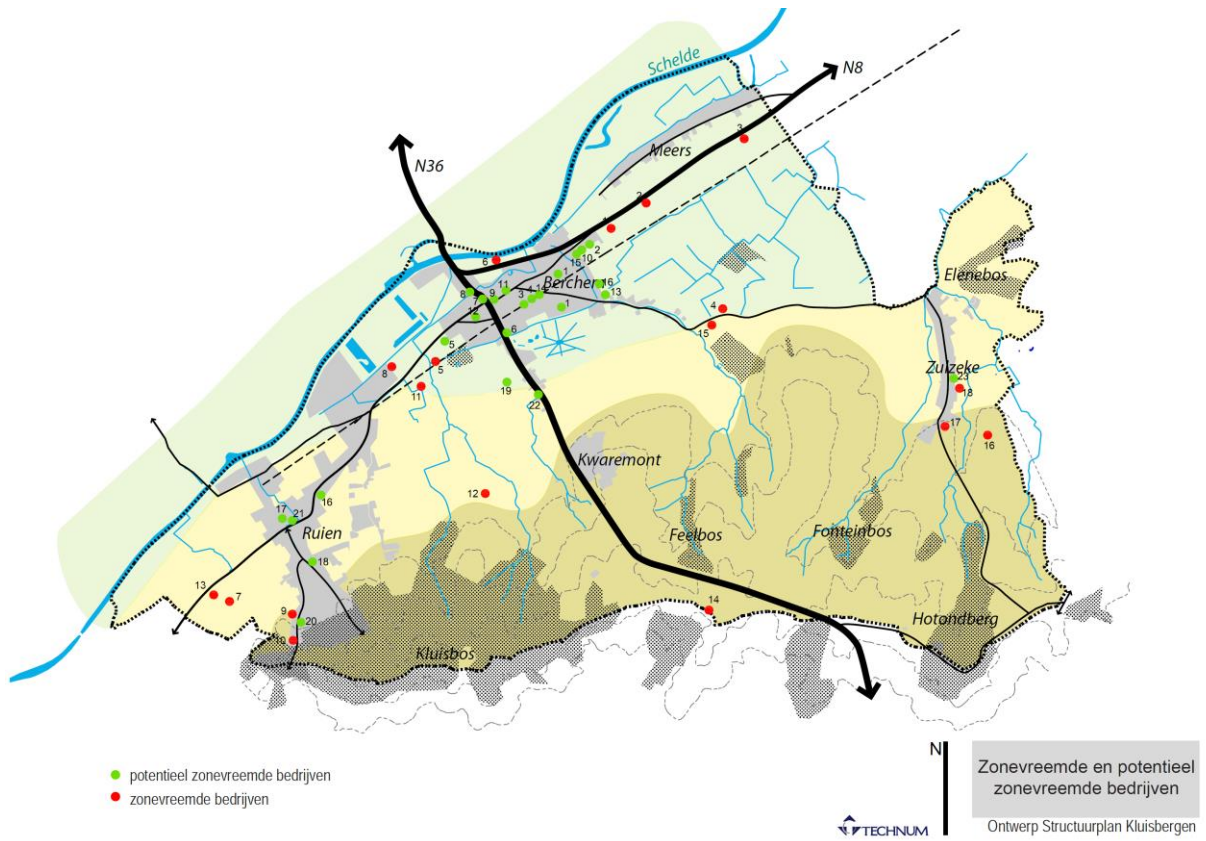
- 17 Nijs, schrijnwerkerij
- 18 Huysman, drukkerij
- 19 Nies, schrijnwerkerij
- 20 Verrolux, confectie dassen en mutsen
- 21 Notebaert R., verhuur/verkoop graafmachines en laders (met of zonder chauffeur, metaalconstructies).

**Kwaremont**

- 22 Coussaert, schrijnwerkerij

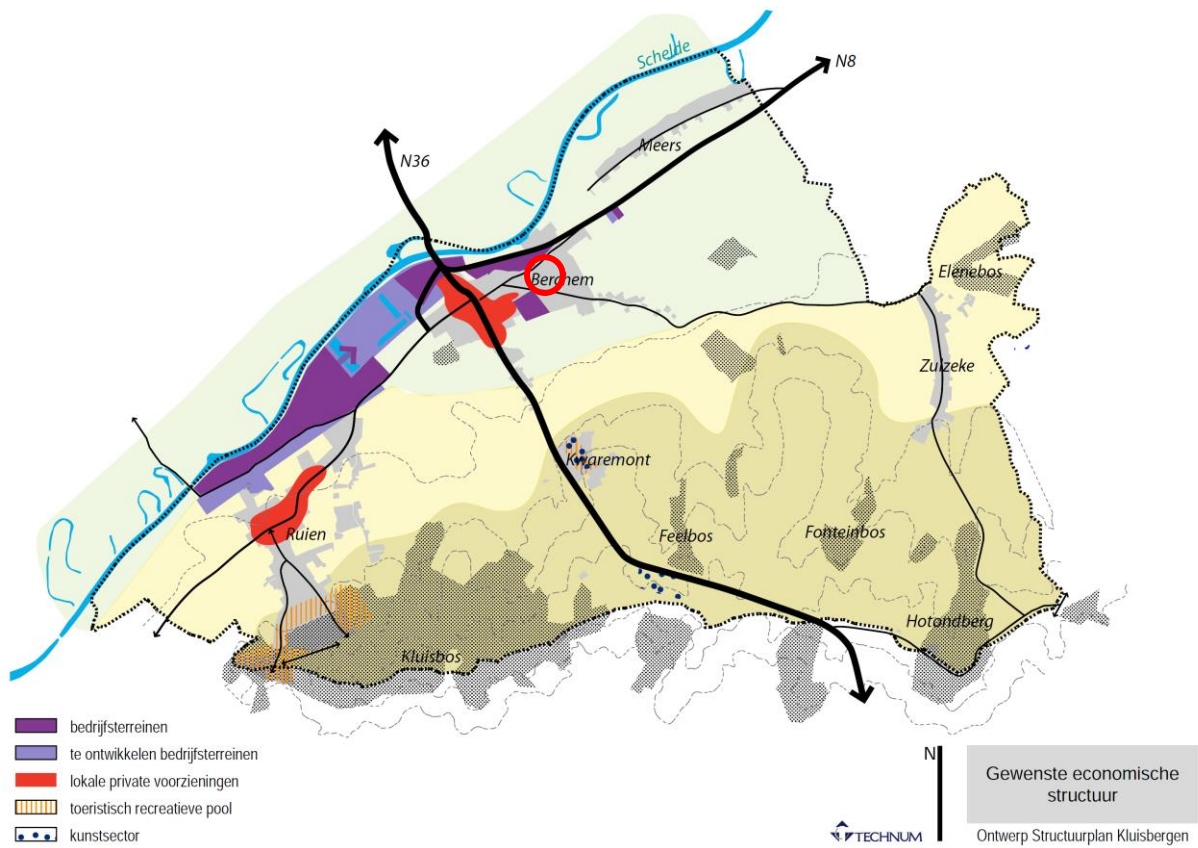
**Zulzeke**

- 23 Pollet, loodgieter-electricien



#### 3.5.4 DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR:

De gewenste economische structuur voorziet in het behoud van de bestaande lokale bedrijventerreinen, het versterken van de private voorzieningen in het hoofddorp Berchem en de woonkern Ruien, het behoud van de kunstsector in Kwaremont. Mogelijke uitbreidingen voor regionale bedrijvigheid worden vastgelegd door de provinciale overheid, functiewijzigingen voor agrarische bedrijven door de Vlaamse overheid.



### 3.5.5 VERDERE ONTWIKKELING VAN HOOFDDORP BERCHEM

#### 3.5.5.1 Een omleiding via de Parklaan en een nieuwe aansluiting op de N8 vormen

Door een maximale benutting van de bestaande infrastructuur, eventueel aangevuld met een nieuwe short-cut, kan de ontsluiting van Berchem geoptimaliseerd worden en de verkeersoverlast tot een minimum beperkt worden. Dit tracé ontsluit de centrumfuncties (handelsfuncties) en het Stationsplein, wat onder andere mogelijkheid tot parkeren biedt.

In het nieuwe tracé kan de Parklaan een nieuwe centrumstraat worden voor Berchem. Er zijn momenteel al een aantal centrumfuncties (gemeentehuis, voetbalveld...) gelegen. Een kwalitatieve inrichting van de Parklaan is van essentieel belang. De breedte van de Parklaan is voldoende ruim om deze weg optimaal in te richten in functie van de woonkwaliteit zonder de doorstroming in het gedrang te brengen.

#### 3.5.5.2 Zonevreemdheid

Onmiddellijk grenzend aan Berchem zijn een aantal zonevreemde gebouwen gelegen. De mogelijkheden voor zonevreemde gebouwen zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied en de ligging op microniveau (t.o.v. andere bebouwing). In de landschappelijke deelruimte zijn gebieden gelegen waar de draagkracht beperkt is. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze zonevreemde gebouwen in dit deelgebied zijn beschreven in de ontwikkelingsopties van gewenste nederzettingsstructuur.

Voor bedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader voor zonevreemde bedrijven gehanteerd. Voor landbouwbedrijven wordt het in de gewenste economische structuur opgenomen afwegingskader gehanteerd.

### 3.5.6 VISIES EN CONCEPTEN ROND (ZONEVREEMDE) BEDRIJVGHEID TE KLUISBERGEN

De herbestemming van de betreffende percelen kan gekaderd worden binnen de ruimtelijke principes van de verschillende beleidsniveaus. De toegelaten functies worden meteen ook afgestemd op deze ontwikkelingsperspectieven en doelstellingen.

#### 3.5.6.1 Gemeentelijke ruimtelijke structuurbepalende elementen

##### **Economische structuur**

De bovenlokale structuurbepalende elementen van de economische structuur werden vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Het betreft:

- Regionaal bedrijventerrein (wordt afgebakend door de provincie).



Lokale ruimtelijke structurerende elementen van de economische structuur zijn:

- Lokale bedrijventerreinen;
- Lokale private voorzieningen in het woonweefsel van Berchem en Ruien;
- De toeristisch recreatieve pool op de top van de kluisberg
- De toeristisch recreatieve pool Kwaremont;
- De kunstsector verweven met het woonweefsel in Kwaremont;
- De kunstsector in de Ronde van Vlaanderenstraat

### 3.5.6.2 Visies

#### **De ruimtelijke concepten**

Het verder uitbreiden van de bedrijventerreinen lijkt omwille van de overlast voor de woonomgeving niet aangewezen. Het zo efficiënt en zo kwalitatief mogelijk uitbouwen van de bestaande terreinen is aangewezen.

#### **De gewenste ruimtelijk-economische structuur:**

De gewenste economische structuur voorziet in het behoud van de bestaande lokale bedrijventerreinen, het versterken van de private voorzieningen in het hoofddorp Berchem en de woonkern Ruien, het behoud van de kunstsector in Kwaremont.

#### **De gewenste economische structuur:**

Voor bestaande zonevreemde bedrijven in de open ruimte worden oplossingen gezocht indien er zich een bijkomende ruimtebehoefte voordoet. Daarbij staat inpassing in het landschap centraal. Indien de aard en omvang van het bedrijf geen inpassing in de omgeving mogelijk maakt worden mogelijkheden geboden voor herlokalisatie.

### 3.5.6.3 Ontwikkelingsopties:

#### **Uitbouw en inrichting van de bestaande bedrijventerreinen:**

e behoefte voor de herlokalisatie van zonevreemde en potentieel zonevreemde bedrijven kan volledig worden ondervangen door het bestaande juridische aanbod.

Daarnaast is er bij de gemeente echter geregeld vraag naar lokale bedrijventerreinen.

Indien deze vraag zich vertaalt in een effectieve nood aan bijkomende terreinen, mag de inplanting ervan geen bijkomende verkeersoverlast veroorzaken, gelet op de reeds bestaande verkeersoverlast in Berchem-centrum.

#### **Zonevreemde bedrijven:**

De zonevreemde bedrijven moeten maximaal geïntegreerd en verweven worden in de omgeving. Indien dit niet mogelijk blijkt, door de aard en omvang van het bedrijf of de ruimtelijke kwetsbaarheid van de omgeving, wordt herlokalisatie vooropgesteld.

Om te bepalen of een bedrijf of een beoogde uitbreiding verzoenbaar is met de omgeving worden volgende ruimtelijke afwegingscriteria gebruikt:

- Afstemming op de ontwikkelingsopties van het deelgebied: Het bedrijf en de beoogde uitbreiding worden afgestemd op de in het desbetreffende deelgebied voorziene ontwikkelingsopties.
- Ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Een bedrijf gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied creëert een te grote negatieve impact op de omgeving is er niet mee verzoenbaar. Verdere ontwikkeling van bedrijvigheid op deze plaatsen kan niet.
- Landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing wordt beïnvloed door verschillende factoren: de schaal van het bedrijf, de architecturale kenmerken, de gebruikte groensoorten ...
  - Schaal van het bedrijf. De oppervlakte en korrel van het bedrijf, voornamelijk van de bebouwing en het bedrijfsterrein moet verzoenbaar zijn met de korrel uit de omgeving.
  - De architectuur van het bedrijf. De architectuur van het bedrijf moet maximaal worden afgestemd op de architecturale kenmerken van de omgeving. Bouwhoogte en dakvorm zijn hierbij belangrijke elementen.
  - Groen. De groenbuffer van het bedrijf wordt aangelegd in streekeigen groen, waarbij rekening gehouden wordt met de te bufferen potentiële milieuhinder en de kenmerken van het opgaand groen in de omgeving.
- Mobiliteit. De mobiliteitsgeneratie mag de draagkracht van de gebruikt wegen niet overschrijden. Een omvangrijke stroom vrachtverkeer op smalle hellende landbouwwegen of door woonstraten is niet aanvaardbaar.

Deze bedrijven zijn voornamelijk gelegen in agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Daarnaast zijn er verschillende bedrijven verweven in het woongebied, maar kunnen geconfronteerd worden met uitbreidingsproblemen.

Het gaat om volgende bedrijven:

### **Berchem**

#### **1 BEKINA, vervaardiging rubberproducten**

2 Van De Wiele, vervaardiging rubberproducten

3 NOVAVO, confectieatelier

4 Vandenbossche, schrijnwerkerij

5 Arrijs, drukkerij

6 Naturtex, textieldrukkerij

7 Vandewalle, slagerij en slachterij

8 Grijkoort Werkplaats vzw, werkplaats

9 De Paepe, sanitair

10 VEPA, centrale verwarming, sanitair, schouwen, mazouttanks (verkoop, controle, onderhoud),...

11 Delapierre Fernand, schrijnwerkerij.

12 De Keyser Elektrotechniek nv, electricien

13 Voet-Desmet, oliën en kachels

14 Vandenbossche bvba, schrijnwerkerij

15 Lee Cars, garage

16 Decabouw, bouwonderneming

### 3.6 PLANNEN VAN AANLEG

#### 3.6.1 GEWESTPLAN

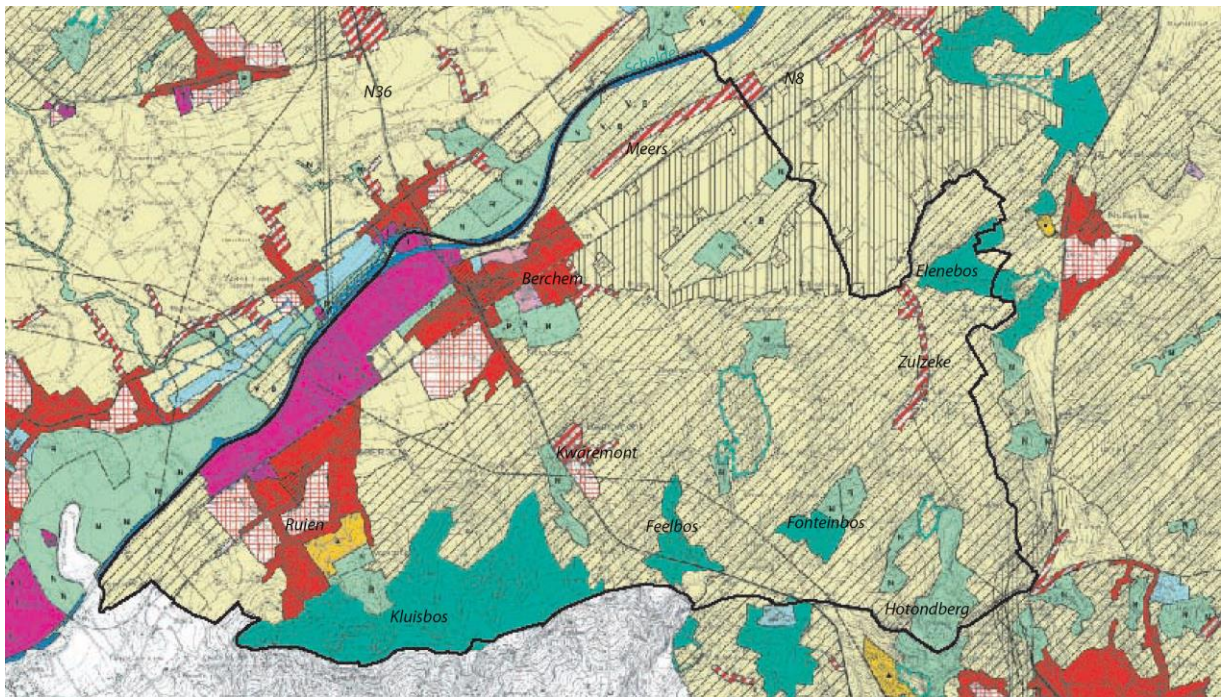
Kluisbergen is binnen het Gewestplan Oudenaarde (24/02/1977) gelegen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de procentuele verdeling van de bestemmingsgebieden volgens het gewestplan in de gemeente Kluisbergen.

Bestemming	Oppervlakte (ha)	
	Aantal	Aandeel
Woongebied	195,55	6%
Woonuitbreidingsgebied	87,62	3%
Woongebied met een landelijk karakter	51,12	2%
Woongebied met hist. cult en esth. waarde	5,51	0%
Industriegebied	143,79	5%
Gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s	5,34	0%
Agrarisch gebied	320,43	11%
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1617,16	53%
Bosgebied	310,39	10%
Natuurgebied	99,58	3%
Natuurreservaat	24,22	1%
Valleigebied	140,87	5%
Bufferzone	6,19	0%
Gebied voor dagrecreatie	19,02	1%
Waterloop	15,22	1%
	3042,00	100%

Bron : NIS





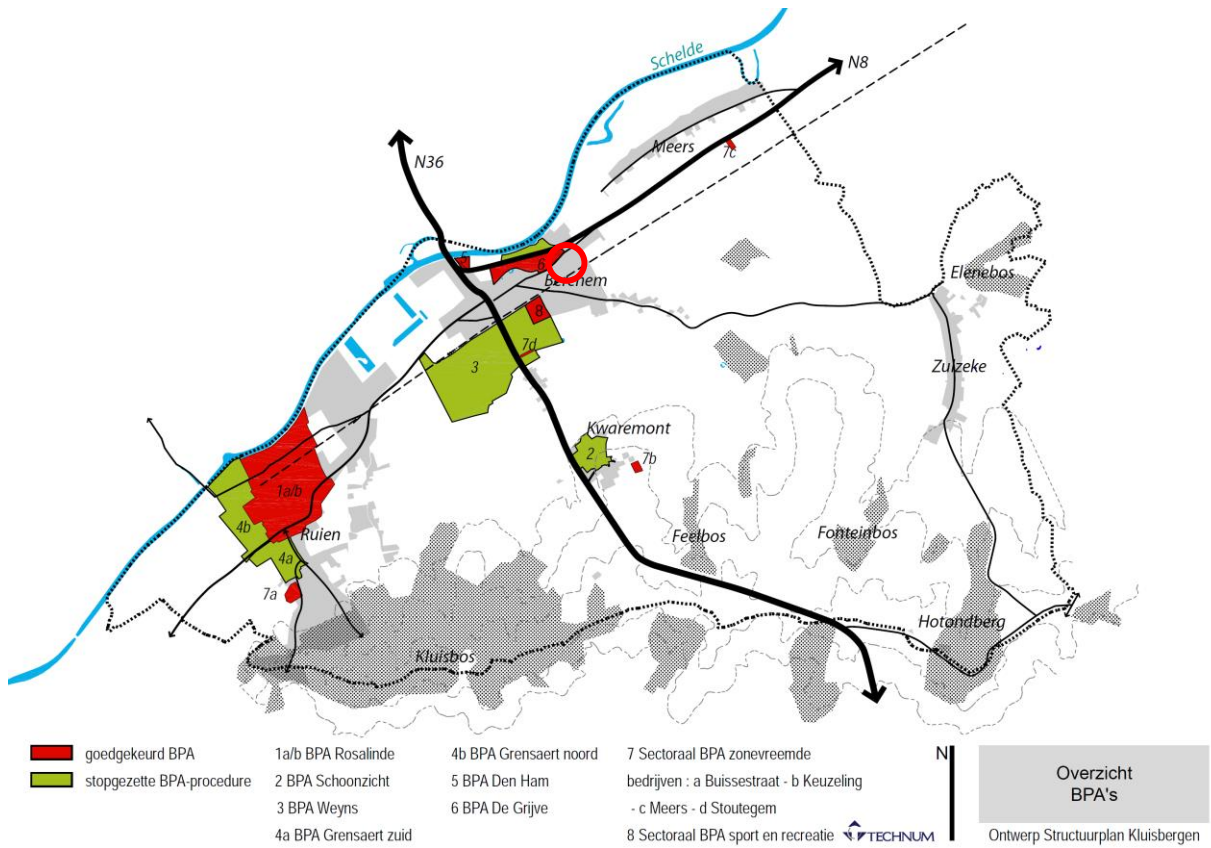
De gemeente Kluisbergen behelst twee grotere kernen, Ruizen en Berchem. Dit gewestplan laat ruimte voor een verdere uitbouw van de kernen. Naast de kernen van Ruizen en Berchem liggen in de deelgemeenten Zulzeke en Meers nog een aantal woongebieden met landelijk karakter in open agrarisch gebied. Het behelst in hoofdzaak 2 woonlinten. Tot slot is er nog een kleinere woonconcentratie in Kwaremont gelegen.

De gemeente kent een bedrijventerrein aan de Schelde dat loopt van Ruizen tot Berchem. De overige gebieden bestaan voornamelijk uit groengebieden, bosgebieden en landbouwgebieden. Het Kluisbos, het Feelbos, het Fonteinbos en het Elenebos zijn de grootste boskernen.

## 3.6.2 BPA's

Voor de gemeente Kluisbergen werd geen Algemeen Plan van Aanleg opgemaakt. Onderstaande tabel bevat de gemeentelijke Bijzondere Plannen van Aanleg, met datum van goedkeuring, en de reden tot opmaak. De BPA's zijn een werkinstrument waarmee de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt geoperationaliseerd. Bijgevolg vormen de potentiële ontwikkelingen (welke dus op heden nog niet zijn gerealiseerd) binnen het kader van de BPA's de mogelijke toekomstige ruimtelijke structuur van Kluisbergen.

Nr.	Naam BPA	Datum	Reden tot opmaak
1a	Rosalinde 1a	MB 01/06/82	Bestemmingen in het ganse centrum van de deelgemeente Ruien met aanpalende woon- en industriegebieden
1a	herziening Rosalinde 1a	MB 23/03/99	Actualiseren van huidige noden en behoeften Visie volgens RSV betreffende de kernen in het Buitengebied
1b	Rosalinde 1b	KB 17/04/81	Idem 1a
1	Herziening Rosalinde	MB 21/04/08	Uitbreiden kerkhof Groene parking nabij kern Uitbreiding schalen Groepswoningbouw in binnengebied Grote Herreweg, Kapellestraat, Hazestraat en spoorwegbedding
5	Den Ham	MB 22/05/87	Gebied met als hoofdbestemming KMO 's en constructies gelegen tussen de Oudenaardebaan N8 en de Schelde
6	De Grijve	MB 03/05/93	ambachtelijke zone in Berchem, zuidelijk van de Oudenaardebaan N8
7	BPA zonevreemde bedrijven	MB 18/03/04	Oplossing bieden aan zonevreemde bedrijven
8	BPA zonevreemde sport- en recreatie	MB 07/06/05	Oplossing bieden voor zonevreemd voetbalterrein Berchem



### 3.7 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Op gewestelijk niveau werden voor Kluisbergen volgende GRUP's goedgekeurd:

- GRUP afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur,

Op provinciaal niveau werden voor Kluisbergen volgende PRUP's goedgekeurd:

- PRUP afbakening van de regionale bedrijvigheid,

Op gemeentelijk niveau werden voor Kluisbergen volgende RUP's goedgekeurd:

- RUP Rosalinde – beperkte herziening van het BPA Rosalinde 19/04/2012,
- RUP Ontsluitingsstructuur Berchem 19/04/2012,
- RUP Oudenaardebaan 26/04/2012,
- RUP De Grijve 14/11/2013,
- RUP schrappen woonuitbreidingsgebieden, 23/03/2017



#### **4. JURIDISCHE RANDVOORWAARDEN**

##### **4.1.1 HET NATUURBEHOUDDECREET**

Het 'Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' van 21 oktober 1997 legt de fundamentele principes voor het natuurbeleid in Vlaanderen. De Vlaamse regering heeft het gewijzigde decreet bekrachtigd op 19 juli 2002 en het is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2002 (tweede editie). De wijzigingen hebben twee belangrijke hoofddoelstellingen. Enerzijds wil het de Vlaamse regelgeving in overeenstemming brengen met de Vogel- en Habitatrichtlijn. Anderzijds wil het de regels met betrekking tot het VEN nader omschrijven. Verder zijn er ook nog een aantal belangrijke bepalingen over natuurrichtplannen, natuurreservaten, toegankelijkheid van het natuurlijk milieu, natuurinrichting en decretale verankering van natuurvergunning. De bepalingen treden in werking op 10 september 2002. Het beleid inzake natuurbehoud is gericht op de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, op de handhaving of het herstel van de vereiste milieukwaliteit en op het scheppen van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak, waarbij educatie en voorlichting van de bevolking inzake natuurbehoud wordt gestimuleerd.

De ruimtelijke impact van het natuurdecreet wordt hoofdzakelijk duidelijk in hoofdstuk V van het natuurdecreet waarin het gebiedsgericht beleid wordt beschreven. Het natuurdecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten kunnen belangrijke consequenties hebben op het vlak van ruimtelijke ordening. Er bestaat immers een wisselwerking tussen de ruimtelijke ordening en ondermeer de vergunningsverlening, natuurinrichting, natuurrichtplannen en maatregelen horend bij de afbakening van verschillende gebieden als VEN, IVON en de speciale beschermingszones van vogel- en habitatrichtlijn.

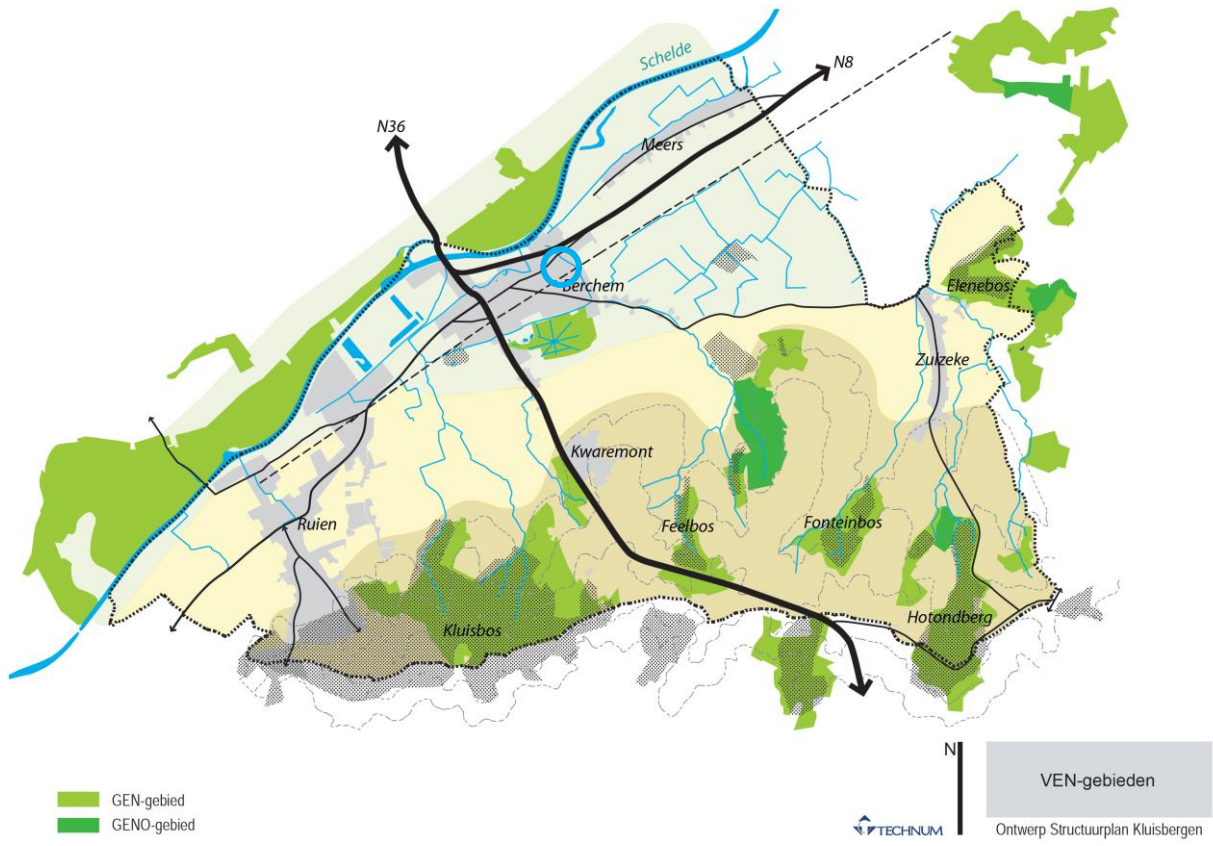
##### **4.1.2 GEBIEDEN VAN HET VEN EN HET IVON**

De Vlaamse regering heeft op 27 juni 2003 het voorontwerp van besluit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) goedgekeurd. Het VEN staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming een belangrijke plaats innemen.

VEN-gebieden vormen te samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. Voorbeelden van dergelijke netwerken zijn ondermeer bepaalde riviervalleien of bijzondere landschappen. De selectiekaart van de VEN-gebieden duidt deze netwerken van waardevolle natuur aan. In deze gebieden krijgt de natuur een bijkomende bescherming en worden er instrumenten ingezet zodat eigenaars en beheerders mogelijkheden en middelen krijgen voor de instandhouding van die natuur zodat in de toekomst iedereen in Vlaanderen nog kan beschikken over voldoende bos en natuur om in te recreëren, te leven en te werken.

In Kluisbergen worden het Kluisbos, het Feelbos, het Fonteinbos, het Elenebos en de Hotondberg als VEN-gebied afgebakend. Daarnaast is Lamont aangeduid als een grote eenheid natuur in ontwikkeling.

Het projectgebied is minimaal 250 m verwijderd van een GEN-gebied, namelijk de 'vallei van de bovenschelde zuid'. Aan de overzijde van de Schelde is eveneens een GEN-gebied gelegen, namelijk de 'West-Vlaamse scheldevallei'. Ook dit gebied is minimaal 250 m verwijderd van het projectgebied.



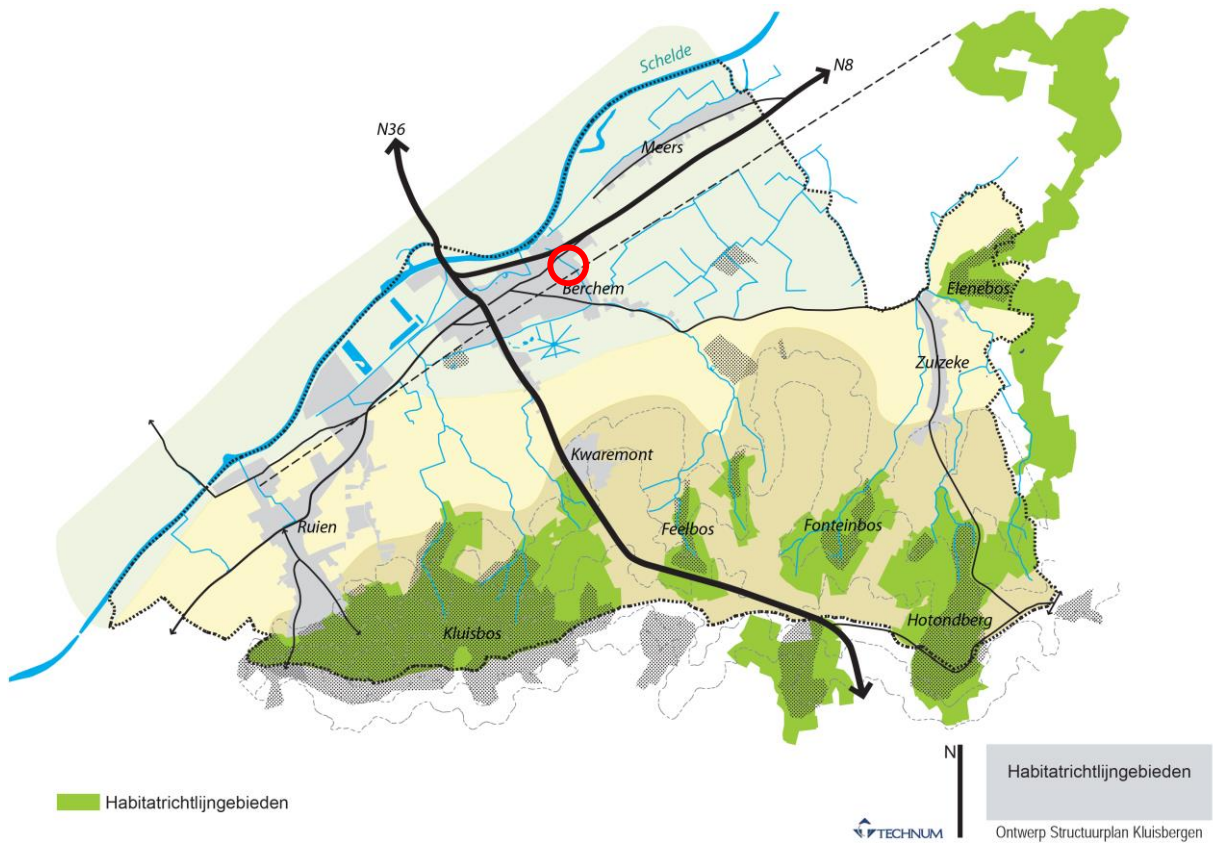
#### 4.1.3 EG-VOGELRICHTLIJN- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. De zogenaamde Habitatrichtlijngebieden zullen deel uitmaken van een Europees ecologisch 'Natura2000-netwerk'. In deze zones dienen de lidstaten vervolgens passende maatregelen te treffen om de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten waarvoor de gebieden werden aangewezen te verzekeren.

De totale oppervlakte die door Vlaanderen momenteel als Habitatrichtlijngebied bij de Europese Commissie is aangemeld bedraagt 101.891 ha, verdeeld over 38 gebieden. Eén van deze gebieden is gelegen in Kluisbergen met name 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'. Het is een complex van een aantal loofbossen met een variërende vegetatie.

Voor het grondgebied van Kluisbergen werden geen vogelrichtlijngebieden afgebakend in functie van de Europese Richtlijn 79/409/EEG.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een habitatrichtlijngebied. De dichtstbijzijnde gebieden liggen meer dan 2 km verderop.



#### 4.1.4 NATUURONTWIKKELINGSPLAN

Het gemeentebestuur heeft zich akkoord verklaard met de acties die moeten ondernomen worden in het kader van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Context: De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente. Het GNOP werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 februari 1996.

De algemene aandachtspunten omvatten de algemene motivatieplicht, het aanwenden van de bevoegdheid, het actualiseren van de inventarisatie, het ondersteunen van het Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen als overlegorgaan met de regio, het overleggen met buurgemeenten en het aanstellen van een opvolgingscommissie.

Diverse gebiedsgerichte acties zijn mogelijk: verwerving van gronden, opmaken van BPA's, voorstellen formuleren van gewestplanwijziging, afsluiten van beheersovereenkomsten, ... Ook stelt men enkele specifieke maatregelen voor. In de waardevolste natuurgebieden (A-gebieden) stelt men steun voor aan natuurverenigingen die gronden willen aankopen, of zelfs gemeentelijke aankoop van gronden. Deze gebieden moeten ingericht worden als natuurgebied, eventueel met juridische ondersteuning (gewestplanwijziging, BPA). Ook beheersovereenkomsten tussen de gemeente en particulieren moeten hier mogelijk zijn. Bij de B-gebieden, die eveneens waardevol zijn, moeten dezelfde acties ondernomen worden, met uitzondering van de inrichting als natuurgebied. De C-gebieden tenslotte zijn de verbindingen tussen A en B-gebieden. Beheersovereenkomsten tussen de gemeente en particulieren moeten er het behoud en de aanleg van kleine landschapselementen stimuleren. Voor het Kluisbos en Paddebroek wordt een bosbeheersplan opgesteld.

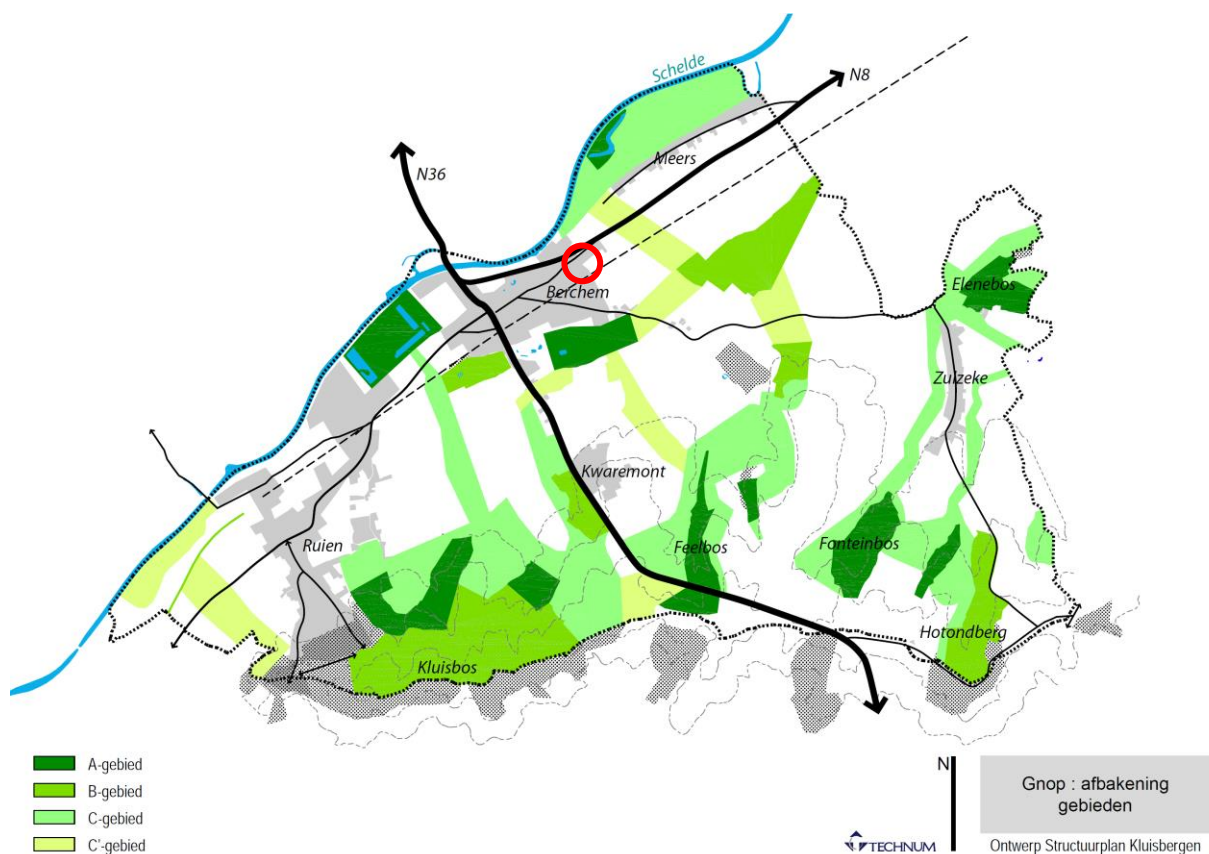
In het GNOP zijn verschillende gebieden afgebakend: A-gebieden, de B-gebieden en C-gebieden.

##### **A-gebieden :**

De A-gebieden bevatten de grootste natuurrijdommen. De hoofdfunctie is dan ook meestal natuurgericht. Volgende gebieden gelegen in de open ruimte werden geselecteerd:

- Kluisbos (de noordelijke en noordoostelijke uitloper)
- Feelbos
- Beiaardbos
- Ingelbos
- Watermolenbos
- Elenebos
- Paddenbroek
- Scheiteput
- Rietveld Elektriciteitscentrale

#### **KAART 11: GNOP, GRS KLUISBERGEN**



### B-gebieden

Deze gebieden zijn vaak verweven met andere functies, zoals landbouw en wonen, maar hebben een zekere natuurwaarde die mits de nodige maatregelen verhoogd kan worden zonder de andere functies van het gebied in het gedrang te brengen. Het gaat om volgende gebieden in de open ruimte:

- Hotondbos
- Heilbroek
- Waaienberg
- Knokt
- Weyns
- Spoorwegberm

### C-gebieden

De C-gebieden zijn agrarische gebieden met potenties voor de natuur als nevenfunctie. Door hun ligging vormen ze soms een verbinding tussen de A en B-gebieden. Meestal zijn het valleigebieden, met verschillende kleine landschapselementen.

- Scheldemeersen
- Zeelstraat
- Beekvalleien

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied dat binnen het GNOP is opgenomen.

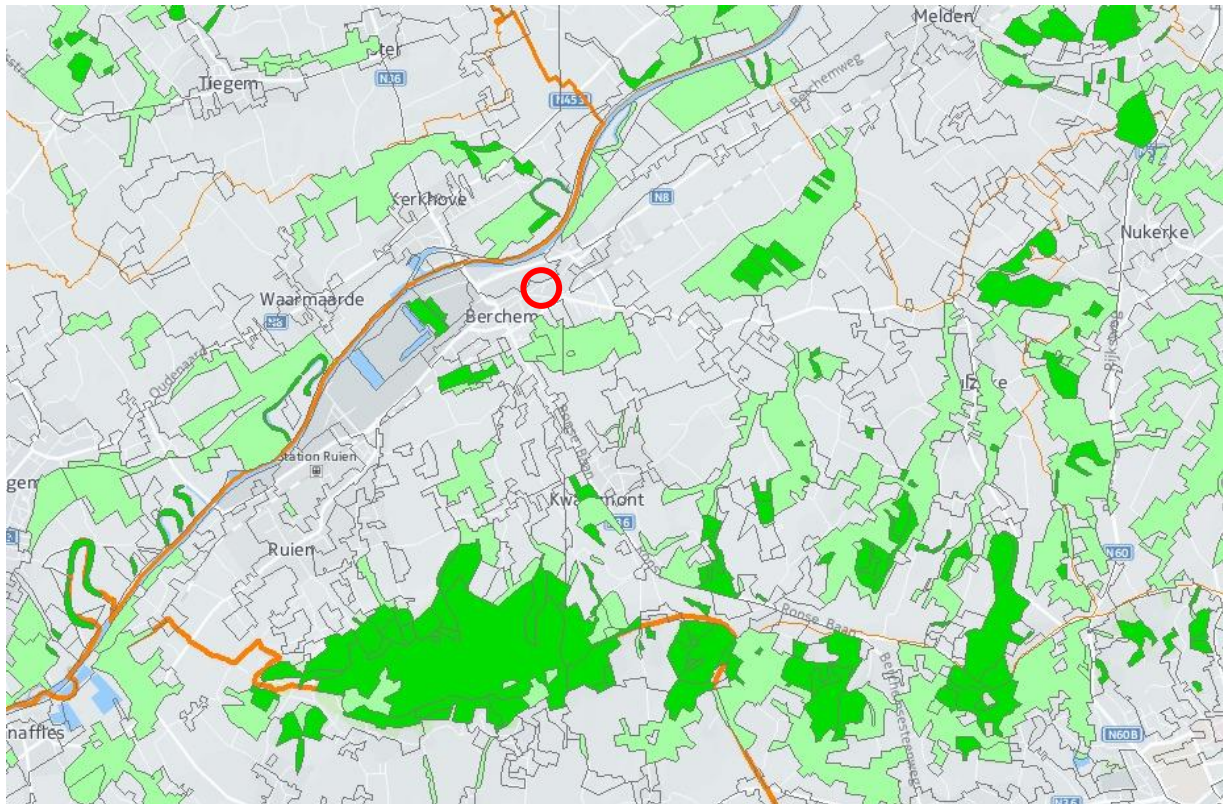
#### 4.1.5 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking van Vlaanderen en Brussel. Voor de inventarisatie werd gebruik gemaakt van een gestandaardiseerde lijst van een 180-tal karteringseenheden. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. Het gaat dus om een evaluatie van de biologische waarde, gaande van Biologisch zeer waardevol tot biologisch minder waardevol. De globale biologische waarde is gebaseerd op een combinatie van de criteria zeldzaamheid, kwetsbaarheid, natuurlijkheid en vervangbaarheid van de biotoop. Daarnaast worden ook gebieden met een belangrijke faunistische waarde aangeduid.









Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een VEN of IVON gebied, noch in de nabijheid van een habitatrichtlijngebied.

Het projectgebied is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied. Het meest nabijgelegen biologisch waardevol gebied is op 250 m van het projectgebied gelegen.





(bron: <http://www.geopunt.be/> 2015)

-  Gemeente
-  Biologisch minder waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol

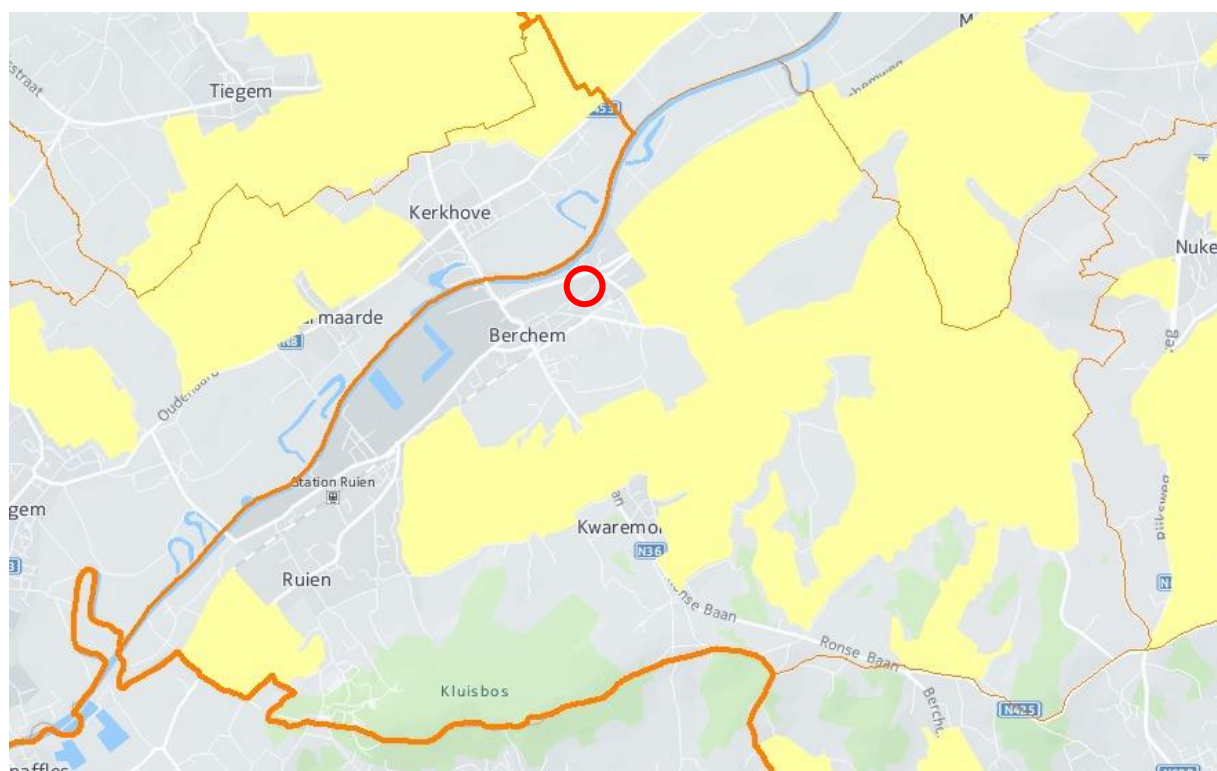
#### 4.2 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED (HAG)

In het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de afdeling Land van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap op 31 maart 1998 een eerste versie afgewerkt van haar visie op de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest. Het betrokken document werd opgemaakt in functie van visievorming en mag niet als definitief worden geïnterpreteerd. De uiteindelijke doelstelling van dit afbakeningsproces is het bekomen van een ruimtelijke structuur die wenselijk is vanuit een zuiver landbouwkundige visie.

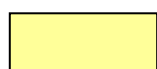
In Kluisbergen komen overwegend grote entiteiten agrarische gebieden voor die zich in hoofdzaak over het oostelijk deel uitstrekt. De kernen van Zulzeke en Meers vormgen zo de belangrijkste agrarische herbevestigde gebieden, samen met de omgeving van Kwaremont en zo noordelijk tot de woonkernen van Berchem en Ruien.

Er dient op gewezen dat dit slechts een voorstel is die nog in overeenstemming moet gebracht worden met de gewenste ruimtelijke structuur en de ruimtebalans van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het projectgebied is niet gelegen in een herbestemd agrarisch gebied.



( bron: <http://www.geopunt.be/> 2016)

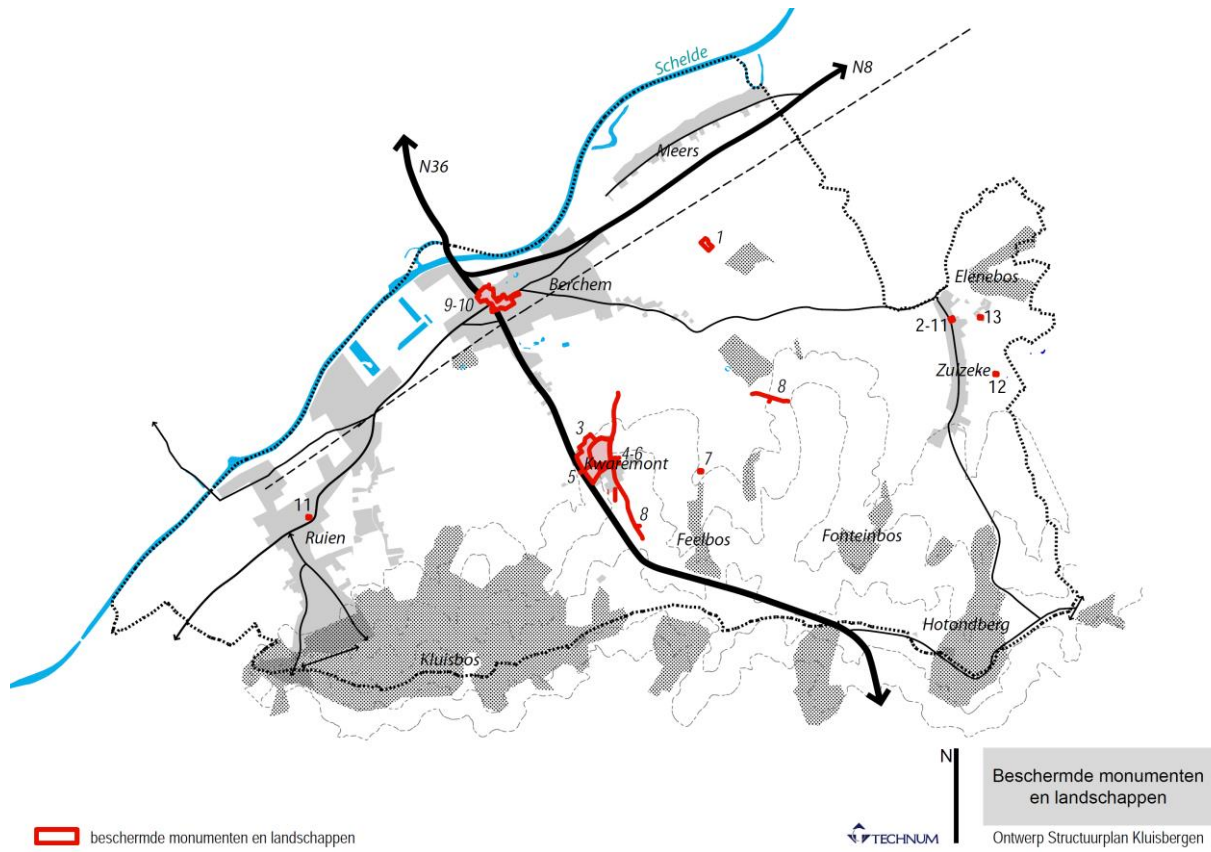


Herbestemd agrarisch gebied

## 4.3 BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN

De beschermde monumenten en dorpsgezichten (decreet van 03.03.1976) zijn belangrijk omwille van hun sociaal culturele waarde. De dorpsgezichten zijn een groepering van één of meerdere monumenten of onroerende goederen inclusief de omgevende bestanddelen zoals beplantingen, omheiningen, waterlopen, pleinen, enz. De beschermde landschappen zijn belangrijk omwille van hun natuurwetenschappelijke, historische, esthetische of sociaal-culturele waarde. De bescherming van de landschappen wordt verzekerd door het opleggen van een aantal maatregelen en richtlijnen die tot doel hebben de landschappen in stand te houden en te onderhouden. Hieronder vallen onder andere erfgoedwaardigheden van openbaar nut en beperkingen op de uitoefening van de eigendoms- en gebruiksrechten. Naast deze maatregelen en richtlijnen die specifiek zijn voor elk beschermd landschap, kan de Vlaamse regering een aantal algemene beschermingsvoorschriften vaststellen. Hieronder zijn de beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten op het grondgebied van Kluisbergen opgelijst.

naam	datum MB	aard
1. Kasteelhoeve Ter Donckt	12/04/1974	monument
2. St. Janskerk te Zulzeke, inclusief kerkhof en kerkhofmuur	29/10/1975	monument en landschap
3. Dorpskom Kwaremont	20/04/1982	dorpsgezicht
4. Kerk Kwaremont	20/04/1982	monument
5. Ommegangstraat 3	20/04/1982	monument
6. Kerkhofmuur Kwaremont	20/04/1982	monument
7. Watermolen te Kwaremont	19/07/1994	monument
8. Kasseiwegen Broektestraat, Schilderstraat, Ommegangstraat, Patersbergstraat	24/10/1995	monument
9. Berchem	19/09/1997	dorpsgezicht
10. Diverse monumenten Berchem	19/09/1997	monument
11. Orgel St Janskerk zulzeke	07/02/1980	monument
12. Zeelstraat 2 (Paepschuurmolen)	13/11/2003	monument
13. Kapoenstraat 18 (Hof Ten Broecke)	14/07/2004	monument



#### 4.4 ERFGOEDLANDSCHAPPENDECREET

Het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen (13/02/2004) is toegevoegd aan het decreet van 16/04/1996 betreffende de landschapszorg als hoofdstuk IV: "behoud van de erfgoedlandschappen".

Het afbakeningsinstrument is de aanduiding van ankerplaatsen en erfgoedlandschappen. De aanduiding gebeurt in twee stappen. De Vlaamse Regering duidt eerst de ankerplaatsen aan. Hierbij hoort een beschrijving die aangeeft wat de waarden en de landschapskenmerken zijn. De afbakening van de ankerplaatsen is gebaseerd op de voorstellen die gemaakt werden in de wetenschappelijk onderbouwde landschapsatlas. In de tweede stap worden de ankerplaatsen of delen ervan opgenomen in een RUP als erfgoedlandschap. Het is de bedoeling dat de techniek van de aanduiding van ankerplaatsen gevolgd door de erfgoedlandschappen de belangrijkste manier wordt om landschappen te beschermen.

De landschapsatlas is de inventaris van de relictten van de traditionele landschappen. Het is een gebiedsdekkende, wetenschappelijk onderbouwde inventaris van het landschap aan het begin van de 21ste eeuw. De nadruk ligt op de inventarisatie van de landschapskenmerken van bovenlokaal belang met erfgoedwaarde. In de landschapsatlas zijn relictzones, ankerplaatsen, puntrelictten en lijnrelictten aangeduid.

Relictzones zijn gebieden waarin de landschappelijke structuren van bewoning, wegen, kavels of perceelsbeplanting van de traditionele landschappen op een herkenbare manier bewaard zijn gebleven. Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle landschappelijke plaatsen die bestaan uit complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel of ensemble vormen. Ze zijn uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit of nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

Hieronder worden de relictzones, de ankerplaatsen en de lijn- en puntrelictten opgesomd, die gelegen zijn op het grondgebied van Kluisbergen.

#### **Traditionele landschappen**

- Scheldevallei van Gent tot Doornik
- Vlaamse Ardennen

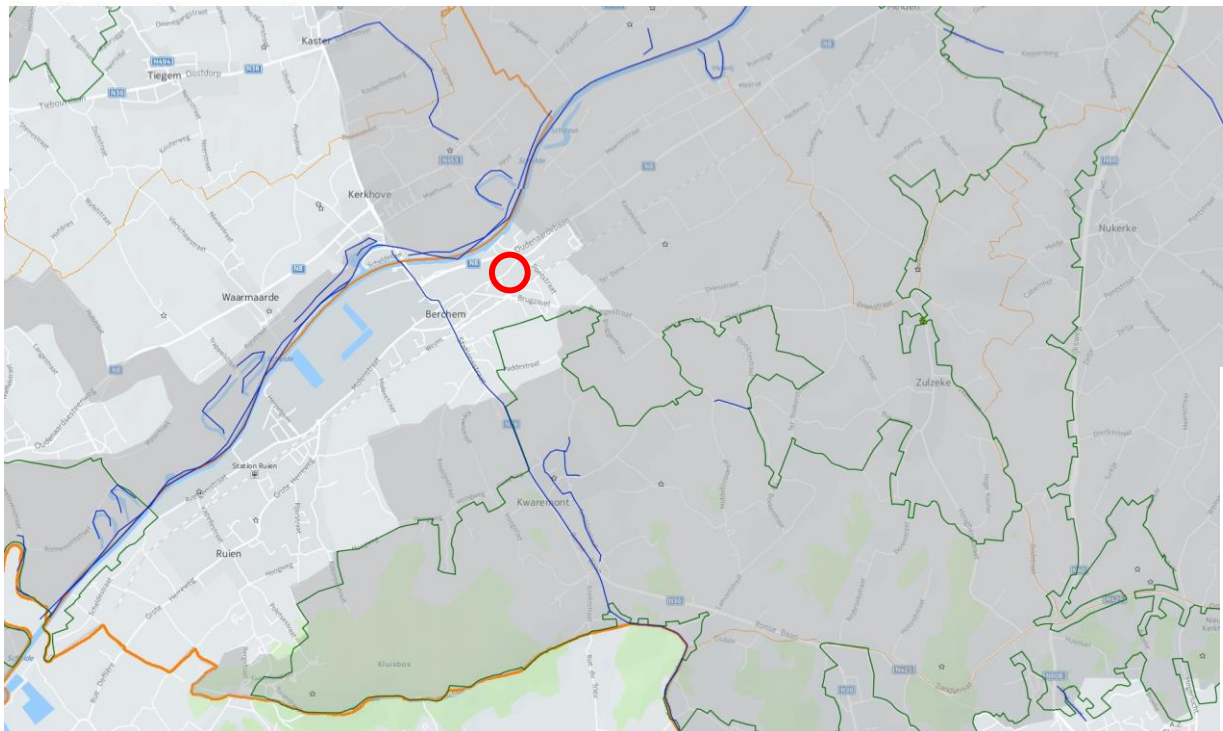
#### **Ankerplaatsen**

- Vlaamse ardennen van Koppenberg tot Kluisberg
- Scheldemeanders Avelgem

#### **Relictzones**

- Vlaamse Ardennen

#### **KAART 15: Relictenkaart**



(bron: <http://www.geopunt.be/> 2016)

#### Landschapsatlas - puntrelicten



#### Landschapsatlas - lijnrelicten



#### Landschapsatlas - ankerplaatsen



#### Beschermd landschap



#### Landschapsatlas - relictzones



### Lijn- en puntrelicten

Talrijke lijnrelicten (voetwegen, holle wegen en waterlopen) en puntrelicten komen voor. Deze laatste komen meestal geconcentreerd voor in de kernen (monumenten) en de ankerplaatsen (parken en monumenten).

#### 4.5 HET DECREET BETREFFENDE HET INTEGRAAL WATERBEHEER

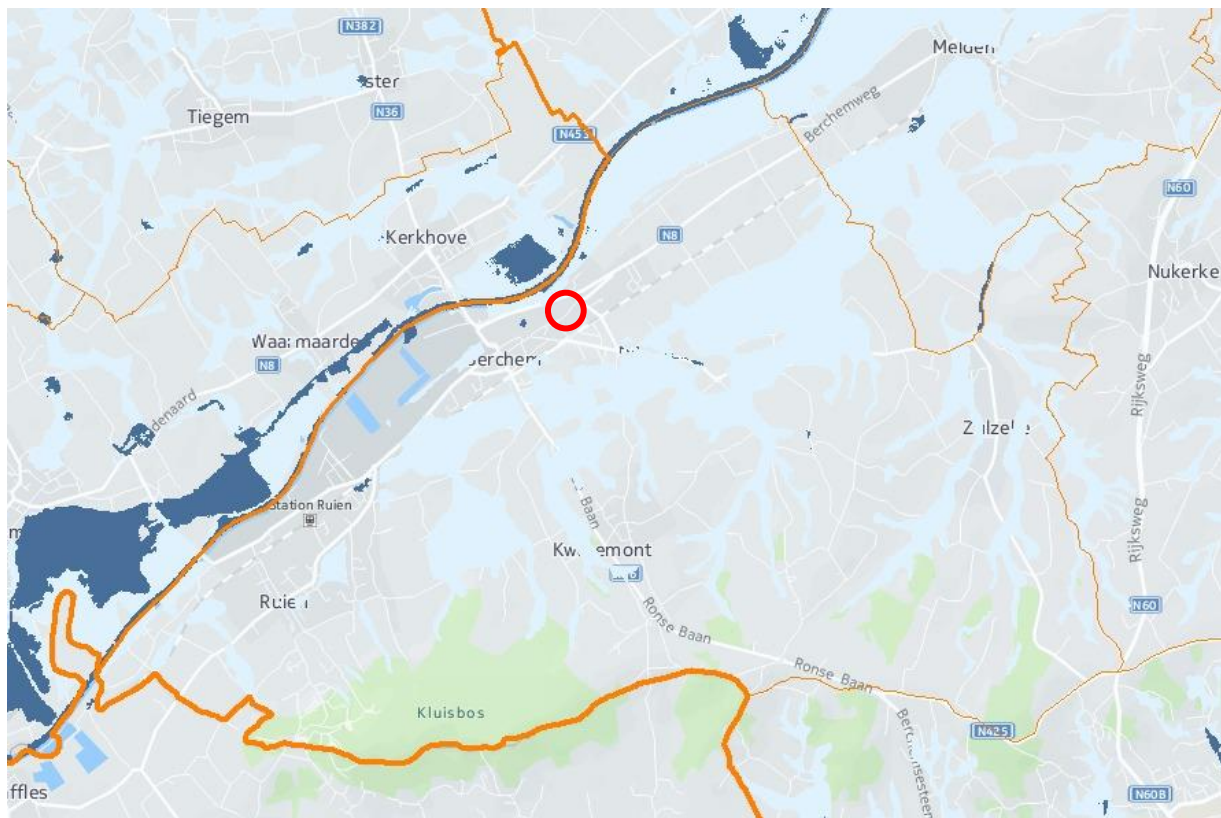
Met het nieuwe decreet integraal waterbeleid van 24 november 2003 is de watertoets in Vlaanderen in voege getreden. Met de "watertoets" wordt nagegaan of een ingreep schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Het watersysteem is het geheel van alle oppervlaktewater (gaande van water dat een helling afstroomt tot de rivieren), het grondwater en de natuur die daarbij hoort. Het bouwen van een woning kan voor het watersysteem een schadelijke ingreep zijn. Ingrepen met een schadelijk effect mogen niet langer worden toegestaan.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Onderstaande kaart toont de mogelijks en overstromingsgevoelige gebieden in Kluisbergen.

Daarnaast worden in het decreet nog een aantal algemene instrumenten van het integraal waterbeleid vastgelegd. Het decreet introduceert de watertoets en stelt dat een overheid die moet beslissen over een plan, vergunning of programma de goedkeuring moet weigeren of gepaste voorwaarden of aanpassingen dient op te leggen wanneer een schadelijk effect veroorzaakt wordt op de kwantitatieve toestand van het grondwater. Voor oeverzones worden in het decreet een aantal bepalingen vastgelegd in verband met bemesting, het aanbrengen van bestrijdingsmiddelen, ruimingsslib, het aanbrengen van constructies en dergelijke. Ook de regels rond het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht voor onroerende goederen in oeverzones en overstromingsgebieden werden opgenomen in het decreet.

Het projectgebied is niet gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied noch in een effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een recent overstroomd gebied.






(bron: <http://www.geopunt.be/> 2016)


Gemeenten - Grenzen

 Gemeente

GRB - WTZ - watergang

 WTZ - watergang

VHA-waterloop

 VHA-waterloop

## 4.6 MOBILITEITSPLAN EN WEGENCATEGORISERING

### 4.6.1 VISIE

#### **Verzekeren van de veiligheid**

Streefdoel op lange termijn hierbij is een slachtoffervrij verkeerssysteem, vaak ook het “vision zero” genoemd.

De gemeente wenst het aantal verkeersongevallen ook op zijn grondgebied verder terug te dringen. Dit in de eerste plaats door een meer veilige verkeersinfrastructuur (fietspaden waar nodig, snelheidsremmers, goed uitgeruste wegen, ...).

Daarnaast wenst de gemeente ook werk te maken van een doordacht snelheidsbeleid wat de handhaving hiervan eenvoudiger maakt.

Speciale aandacht dient uit te gaan naar de fietsinfrastructuur langs de belangrijke fietsassen waaronder de N8, N36 en Zandstraat. Ook de nieuwe verbinding tussen de Molenstraat en de N8-Oudenaardebaan samen met een vrachtwagenverbod op de N36 zijn van belang om de verkeersveiligheid in het centrum van Berchem te verbeteren.

#### **Vrijwaren bereikbaarheid**

Deze doelstelling streeft ernaar om de vlotheid waarmee economische knooppunten en poorten kunnen bereikt worden te verbeteren. Oorzaak van de problematiek rond bereikbaarheid is het grote aantal verplaatsingen dat ook in de toekomst zal blijven groeien.

Een doordachte wegencategorisering gecombineerd met een adequaat fietsroutenetwerk en openbaar vervoer dient voldoende garanties te bieden om de bereikbaarheid in, naar en van de gemeente te waarborgen. Een nieuwe infrastructuur tussen de Molenstraat en de N8 is te verantwoorden vanuit het standpunt van bereikbaarheid voor het economisch knooppunt in Kluisbergen én de verkeersleefbaarheid en veiligheid van Berchem centrum. De belangrijkste ontsluitingswegen van Kluisbergen N8 en N36 dienen hun verkeersfunctie te behouden met respect voor de aanwezige verblijfsfuncties.

De gemeente wordt gekenmerkt door heel wat verspreide bebouwing. Dit betekent dat er continu een evenwicht gezocht dient te worden tussen een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid en – leefbaarheid.

Een realisatie van de fietspadenprojecten verbetert sterk de bereikbaarheid van Kluisbergen voor de fietser.

Gezien de verspreide bebouwing en de kleine kernen is uitgebreid openbaar vervoernetwerk niet realistisch. Er wordt dan ook voornamelijk op vervoer voor ouderen en jongeren ingezet, dit aan de hand van bussen gericht op schooluren en belbussen.

#### **Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid**

Zowel de verkeersinfrastructuur als het gebruik van gemotoriseerde vervoersmiddelen zetten de kwaliteit van het verblijven onder druk. De gemeente wenst hierbij maximale inspanningen te leveren om de verkeersleefbaarheid te verbeteren. Leefbaarheid valt moeilijk in absolute cijfers uit te drukken. Er dient desalniettemin voldoende aandacht aan te worden besteed bij de herinrichting van het

openbaar domein. Voor elk project dient de verbetering van de verkeersleefbaarheid één van de uitgangspunten te zijn. De geplande fietspadenprojecten en de mogelijke aanpassingen aan de snelheidsregimes vormen alvast belangrijke stappen in het verbeteren van de verkeersleefbaarheid binnen de gemeente. Ook het weren van vrachtvervoer op de N36 en de nieuwe verbindingsweg zullen de verkeersleefbaarheid in Berchem verbeteren. Een belangrijk aandachtspunt is de verkeersleefbaarheid van de woonstraten die het Kluisbos en de bijhorende recreatie ontsluiten. Deze straten staan voornamelijk op mooie zomerdagen onder een hoge parkeerdruk en hebben grote verkeersstromen te verduren.

### **Garanderen toegankelijkheid**

Streefdoel hierbij is een zo groot mogelijke “toegang” tot de mobiliteit. Hiermee bedoelen we zowel de “toegang” tot het vervoerssysteem in zijn geheel als tot de individuele of collectieve vervoermiddelen op zich. Omdat mobiliteit zich in de toekomst niet uitsluitend laat vertalen in fysieke verplaatsingen wordt ook de toegang tot de informatie- en communicatienetwerken als belangrijke component meegenomen in het streven naar een vanuit sociaal oogpunt duurzame ontwikkeling van de mobiliteit. Bij heraanleg van het openbaar domein zal de gemeente steeds oog hebben voor de toegankelijkheid hiervan. Voorbeelden hiervan zijn voldoende brede voetpaden, toegankelijkheid van bushaltes, parkeerplaatsen voor andersvaliden, ...

Anderszijds stelt de gemeente zich tot doel om de alternatieven voor de auto verder te ondersteunen. Daarnaast wenst de gemeente de mogelijkheden die beschikbaar zijn vanuit het Vlaamse niveau (b.v. goedkoper internet, openbaar vervoer, ...) maximaal te ontsluiten naar de bevolking.

### **Milieu, terugdringen van de schade aan natuur en milieu**

Het proces van een al maar groeiende vraag naar mobiliteit moet gebeuren met aandacht voor de kwaliteit van het leefmilieu ('milieuduurzaam') en zonder de sociale en economische functie van mobiliteit te ondermijnen. In zijn huidige context is het transportsysteem niet milieuduurzaam. Zo wordt het draagvermogen van het milieu voor de emissies overschreden, is het verbruik van uitputbare fossiele brandstoffen nog altijd te hoog en wordt door de lokale en regionale impact van het transportnetwerk de algemene biodiversiteit van de ecosystemen ernstig bedreigd.

Lange tijd werd er vanuit gegaan dat het afbakenen en beschermen van een aantal gebieden en ecosystemen een voldoende beschermingsmaatregel was om de biodiversiteit te vrijwaren. Naarmate meer en meer soorten uitstierven - zelfs ook in de beschermde reservaten en nationale parken - werd duidelijk dat de problematiek zich op een veel hoger niveau afspeelt dan het louter verlies aan natuurhabitat. De effecten van emissies van schadelijke stoffen doen zich over relatief grote afstanden voelen. Natuurgebieden blijken vaak te klein om leefbare populaties te herbergen en zijn dikwijls te geïsoleerd van elkaar om (genetische) uitwisseling binnen een metapopulatie mogelijk te maken. De gemeente houdt in het kader van zijn milieubeleid ook rekening met de insteek mobiliteit. De open landelijke gebieden en de natuurgebieden worden in de mate van het mogelijke gevrijwaard van doorgaand autoverkeer. Bij het tracé van de nieuwe verbindingsweg tussen de Molenstraat en de N8-Oudenaardebaan wordt versnippering van natuur en de impact op het milieu zo min mogelijk gehouden.

## 4.6.2 ONTWIKKELINGSOPTIES

### 4.6.2.1 Auto- en vrachtverkeer

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen het auto- en het vrachtverkeer in de uitwerking van het netwerk. Dit wil niet zeggen dat doorgaand vrachtverkeer op bepaalde assen niet ontraden wordt. Langs de N36 wordt doorgaand vrachtverkeer geweerd. De N60 en N8 hebben de voorkeur voor het vrachtroutenetwerk. Doorgaand vrachtverkeer langs de lokale wegen dient zoveel mogelijk ontmoedigd te worden.

## 4.6.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

### Categorisering van de wegen

#### Hoofdnet

Dit zijn de hoofdwegen, de primaire wegen I en de primaire wegen II. Ze vervullen verbindende en verzamelende functies op internationaal en Vlaams niveau. Deze wegen werden vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Op het grondgebied van Kluisbergen zijn er geen hoofdwegen of primaire wegen. Net te oosten van Kluisbergen is de N60, een primaire weg type I gelegen, ten noordwesten is de E17, een hoofdweg gelegen.

#### Secundair net

De secundaire wegen zijn wegen die op provinciaal niveau zorgen voor de ontsluiting van gebieden. De categorisering van de secundaire wegen gebeurt voor Kluisbergen door de provincie Oost-Vlaanderen. Op het grondgebied van Kluisbergen zijn de N36 (tussen Ronse en provinciegrens met West-Vlaanderen) en N8 (tussen Berchem, aansluiting op N36, en de N60) geselecteerd als secundaire wegen type I.

De mogelijkheid voor een lokale omleiding te Berchem werd opgenomen.

#### Lokaal wegennet

De lokale wegen worden in het mobiliteitsplan ondergebracht in drie grote categorieën: lokale verbindingswegen, lokale ontsluitingswegen en erftoegangswegen.

#### lokale verbindingswegen (lokale wegen type I)

De lokale verbindingswegen zorgen voor een maasverkleining van de primaire en secundaire wegen, ze geven echter geen verbinding op Vlaams of provinciaal niveau. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau. De erffunctie is beperkt. Voor nadere selectiecriteria voor lokale verbindingswegen verwijzen we naar de aanvullende beleidsteksten-categorisering lokale wegen, terug te vinden op [www.mobielvlaanderen.be](http://www.mobielvlaanderen.be).

### KAART 17: Gewenste wegenstructuur, GRS KLUISBERGEN

Onderstaande wegen werden in Kluisbergen als lokale verbindingswegen geselecteerd:

- Grote Herreweg – Molenstraat – (nieuwe verbindingsweg Molenstraat – N8)
- Parklaan – Brugzavel – Bruggestraat – Driesstraat

Zolang de nieuwe ontsluitingsstructuur niet gerealiseerd is, blijft de volledige Molenstraat opgenomen als lokale verbindingsweg.

Voorlopig is het onduidelijk omwille van de sluiting van de centrale op welke termijn de nieuwe ontsluitingsweg zal ontwikkeld worden.

RUP Bekina en het mobiliteitsplan

De site is gelegen langsheen de Berchemstraat, die via de Pontstraat aansluit op de N8, Oudenaardebaan. Via de Rozenlaan en de Parklaan is er eveneens een onmiddellijke verbinding met de N36, Ronsebaan. De gemeente wenst de N36 echter minder te belasten, waardoor de verbinding met de N8, die ontstaat door onderhavig RUP, het mobiliteitsprofiel van de gemeente ten goede komt. Zodoende kan een groot deel van de verkeersbewegingen namelijk via de N8 verlopen, ipv. De Rozenlaan en de Parklaan. Ook voor omwonenden is dit een positieve ontwikkeling.



Bron: Mobiliteitsplan RMC versie (Arcadis)

#### 4.7 SEVESO BEDRIJVEN

Kluisbergen telt geen Seveso-inrichtingen. Het betreffende perceel in dit RUP is niet binnen een straal van 2 km (weergegeven met een rode cirkel) van een SEVESO bedrijf gelegen, waardoor geen sprake kan zijn van enig risico.

Dit RUP moet daarom niet gestuurd worden naar de dienst veiligheidsrapportering. Anderzijds handelt het hier over het ontwikkelen van een perceel waar geen Seveso inrichtingen kunnen vestigen. Het RUP is aldus van aard dat geen bijkomende inrichtingen aanwezig zullen zijn waarop de Seveso richtlijn van toepassing is.



#### Legende

- hogedrempelinrichting
- lagedrempelinrichting

## 4.8 ANDERE DOCUMENTEN

## 4.8.1 INVENTARIS 'BOUWEN DOOR DE EEUWEN HEEN'

De inventarisatie van het onroerend erfgoed werd opgestart eind de jaren 1960 door de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg en werd later verdergezet door de Afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap. Momenteel werkt het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) op twee sporen verder aan de inventaris: beheer en optimalisatie van de bestaande gegevens en inhoudelijke aanvullingen in het kader van herinventarisatie of aanvullende thematische inventarisatie.

ID	NAAM	STRAAT	HUISNR
28297	Arbeiderswoning	Berchemstraat	111
28296	Arbeiderswoning	Berchemstraat	107-109
141270			
105022		Berchemstraat	
105023		Bergstraat	
105024		Bloemenlaan	
28293	Boerenarbeiderswoning	Berchemstraat	38-42
28294	Boerenarbeiderswoning	Berchemstraat	42A
28314	Boerenwoning	Meersestraat	97
28315	Boerenwoning	Meersestraat	129
28365	Boerenwoning	Ommegangstraat	10
28431	Boerenwoning	Poletsestraat	21
28436	Boerenwoning	Scheldestraat	14
28441	Boerenwoning	Dalstraat	2
28452	Boerenwoning	Pladutsestraat	6
28455	Boerenwoning	Zandstraat	12
28358	Boerenwoning	Lamontstraat	15
28427	Boerenwoning	Manillestraat	2-4
28468	Boerenwoning en bedrijfsgebouw	Zulzekestraat	79
28395	Boerenwoning en stallen	Grote Herreweg	9
28445	Boerenwoning met bijgebouwen	Hoogbergstraat	6
300884	Bomenrij van gekandelaarde kastanjes en lindes bij Kastanjehof	Bergstraat	33
28446	Bronwaterfabriek L'Hermitage	Hoogbergstraat	13-19
28338	Brouwerij H. Martroye	Stationsstraat	128
28380	Brug van de waterhoek	Avelgemstraat, Ruggestraat	
105025		Buissestraat	
28286	Burgerhuis	Berchemstraat	10
28287	Burgerhuis	Berchemstraat	14

## Toelichtingsnota

28299	Burgerhuis	Bloemenlaan	3
28300	Burgerhuis	Bloemenlaan	7
28364	Burgerhuis	Ommegangstraat	4
28405	Burgerhuis	Grote Herreweg	145
28450	Burgerhuis	Kruisstraat	5
28397	Burgerhuis en bedrijfsgebouwen	Grote Herreweg	27-29
28425	Burgerhuis en café	Kapellestraat	83
28290	Burgerhuis gedateerd 1778	Berchemstraat	19
28403	Burgerhuis met weverij	Grote Herreweg	135
28406	Burgerhuis, smidse en café	Grote Herreweg	150
28283	Burgerhuis van 1904	Berchemstraat	6
28409	Burgerhuizen	Grote Herreweg	160-162
28387	Café Au repos des voyageurs	Buissestraat	41
28301	Café Exelsior	Bloemenlaan	9
28350	Café In den Hert	Kwaremontplein	10
28351	Café In de Zon	Kwaremontplein	13
28319	Café In 't Vosken	Molenstraat	4
28423	Café-restaurant de la Gare	Kapellestraat	79
28407	Café Ronde en winkel	Grote Herreweg	154
88912	Conciërgewoning met Lourdesgrot	Kalmontstraat	10
28467	Directeurs- en conciërgewoning	Zulzekestraat	55
28303	Directeurswoning	Brugzavel	42
28320	Dokterswoning	Molenstraat	27
28336	Dorpscafé	Stationsstraat	68
300996	Dorpskom Berchem	Berchemstraat, Kloosterstraat, Molenstraat, Stationsstraat	
301014	Dorpskom Kwaremont	Broektestraat, Keuzelingsstraat, Kwaremontplein, Ommegangstraat, Ronse Baan, Schilderstraat	
28355	Dorpswoning	Kwaremontplein	28
28363	Dorpswoning	Ommegangstraat	3
28388	Dorpswoning	Buissestraat	42
28421	Dorpswoning	Kapellestraat	64
28465	Dorpswoning	Zulzekestraat	35
28342	Dorpswoning en smidse	Keuzelingsstraat	4
28369	Dorpswoning met café 't Konijntje	Ronde van Vlaanderenstraat	13-17
28021	Elektriciteitscabine	Kruisstraat	



## Toelichtingsnota

28393	Elektriciteitscabine	Grote Herreweg	
28381	Elektriciteitscabine 1938	Avelgemstraat	
28386	Elektriciteitscabine 1934	Bergstraat	
28413	Elektriciteitscentrale 1958	Herpelgem	
105026		Fazantendreef	
131604	Gekandelaarde lindenrij op kerkhof	Ommegangstraat	
28325	Gemeentehuis van Berchem	Parklaan	16
28391	Gemeenteschool	De Pacht	6
28344	Gemeenteschool en onderwijzerswoning	Keuzelingsstraat	8
28401	Gemeenteschool, later gemeentehuis van Ruien	Grote Herreweg	118
132142	Gemengde houtkant op talud	Broektestraat	
28412	Gesloten hoeve	Grote Herreweg	216
28433	Gesloten hoeve	Rijerstraat	14
105027		Grote Herreweg	
28389	Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes	Grotweg	
28392	Herberg boswachtershuis	Fazantendreef	3
28347	Herberg In De Ijzermijn	Knoktstraat	3
28424	Herberg Lokaal F.C. Ruien	Kapellestraat	81
28462	Herberg 't Oud Gemeentehuis	Zulzekestraat	14-16
28285	Herenhuis	Berchemstraat	8
28289	Herenhuis	Berchemstraat	18-20
28289	Herenhuis	Berchemstraat	118
28410	Herenhuis	Grote Herreweg	164
28419	Herenhuis	Kapellestraat	5
200744	Herenhuis met winkelpui	Stationsstraat	12
28331	Hoekhuis	Stationsstraat	9-11
28332	Hoekhuis met slagerij Vande Walle	Stationsstraat	14
28307	Hoeve	Kontrijnstraat	13
28308	Hoeve	Meersestraat	5
28313	Hoeve	Meersestraat	83
28316	Hoeve	Meersestraat	133
28321	Hoeve	Molenstraat	63
28348	Hoeve	Knoktstraat	5
28385	Hoeve	Bergstraat	16
28427	Hoeve	Kontrijnstraat	3
28435	Hoeve Cabaret De Roocatte	Scheldestraat	9
28398	Hoeve Den Doove	Grote Herreweg	28
28360	Hoeve Diere Kost	Neerhofstraat	2
28434	Hoeve en herberg Au Pêcheur	Scheldestraat	5
28367	Hoeve en herberg In den Martiko	Ronde van Vlaanderenstraat	3

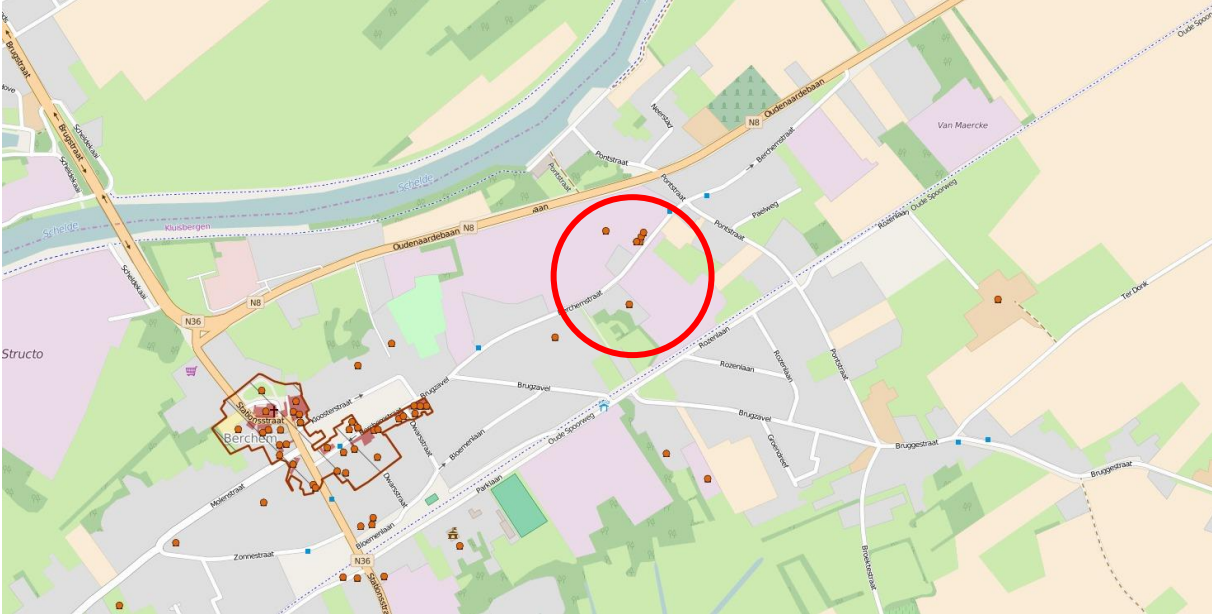
## Toelichtingsnota

28370	Hoeve en herberg 't Konijntje	Ronde van Vlaanderenstraat	14
28357	Hoevegebouw	Lamontstraat	14
28309	Hoevegebouwen	Meersestraat	11
28322	Hoevegebouwen	Molenstraat	77
28341	Hoevegebouwen	Kalverstraat	6
28361	Hoevegebouwen	Neerhofstraat	8
28372	Hoevegebouwen	Stationsstraat	150
28377	Hoevegebouwen	Watermolenstraat	3

Enkele relictten zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Het handelt daarbij om een herenhuis en enkele arbeiderswoningen. Op het terrein zelf zijn echter geen relictten gelegen.

**KAART 18: Relictten**

Toelichtingsnota



## 5. MER-SCREENING

### 5.1 VAN RECHTSWEGE PLAN-MER PLIchtig

Het plan is plan-m.e.r.plichtig indien:

*A. er een passende beoordeling vereist is voor het RUP, tenzij het gaat over een kleine wijziging op een voorgaand plan of het een klein gebied van lokaal belang betreft én kan aangetoond worden dat het plan geen negatieve aanzienlijke milieu-effecten zal teweegbrengen. Mits deze voorwaarden kan worden volstaan met een screeningsprocedure.*

Er zijn geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied. Er is dus vermoedelijk geen passende beoordeling vereist voor het RUP.

*B. het RUP het kader vormt voor een bijlage I, bijlage II, of bijlage III project én het RUP niet 'het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau' of een 'kleine wijziging inhoudt'.<sup>1</sup>*

Het RUP vormt het kader voor het afleveren van vergunningen voor een bijlage III-project. Het handelt hier namelijk over een rubberverwerkende industrie. Het RUP handelt echter over een projectgebied voor 1 lokaal bedrijf, en behelst een kleine wijziging ten opzichte van de bestaande toestand. Enerzijds omdat een van de deelgebieden reeds beschikt over een goedgekeurd planologisch attest, en op deze site reeds zeer lang (lees 1962) activiteiten aanwezig zijn. Anderzijds omdat een ander deelgebied gelegen is in een zone voor ambachten volgens het gewestplan, maar er in het verleden verschillende BPA's en RUP's werden opgemaakt waardoor de huidige bestemming deels woonzone betreft, wat niet wenselijk is op deze locatie. Er werden al eens plannen gemaakt voor het realiseren van enkele woningen langs de straatzijde, maar deze plannen werden telkens terug opgeborgen wegens niet zinvol.

Het RUP is dus **niet van "rechtswege plan-MER-plichtig"**.

### 5.2 AANZIENLIJKE MILIEU-EFFECTEN

#### **Methode:**

De effecten worden afgetoetst door een vergelijking tussen de geplande en de huidige toestand. De mobiliteitseffecten, die daaruit volgen worden eerst besproken. Waarna ook de verschillen in geluid en lucht onderzocht worden.

De effecten op de bodem worden via de bodemkaart in kaart gebracht, de effecten op van het water zitten reeds vervat in de watertoets, welke kort wordt beschreven. Voor natuur maken we via de biologische waarderingskaart een inschatting van het effect en of het RUP kan leiden tot het al dan niet verdwijnen van waardevolle flora-elementen.

---

<sup>1</sup> [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be), besluit van Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage

Landschapselementen (landschapsatlas) en beschermende elementen worden opgelijst. Als laatste worden de energievoorraadeffecten en de effecten over de gezondheid en veiligheid van de mens kort geschetst naargelang de grootte van de effecten.

Na het beschrijven van deze elementen zal in de conclusie ook de grens- of gewestoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten opgenomen worden.

### 5.3 RUP BEKINA

#### - MOBILITEIT

##### **Actuele situatie**

Er werken 97 werknemers bij Bekina. Bekina Boots telt 55 werknemers, Bekina Compounds 15, Bekina Indurub 17 en de administratie en leidinggevenden tellen 10 leden.

Daarvan komen 85 individuen per auto, een 6-tal te voet komen, 5 de fiets gebruiken, en 1 iemand met het openbaar vervoer komt. Op het terrein van Bekina Boots zijn 70 parkeerplaatsen voorzien. Met inbegrip van 2 mindervalide plaatsen en 6 bezoekersplaatsen. Verder is ook het zusterbedrijf, Indurub, voorzien van 18 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen volstaat net om alle werknemers een plaats te bieden. Op piekmomenten, namelijk tijdens het wisselen van de shiften ontstaat wel eens wat parkeerproblematiek.

De shiften bestaan uit volgende uren:

- Vroeg: 05u00 tot 13u00
- Laat: 13u00 tot 21u00
- Nacht: 21u00 tot 05u00
- Dag: 7u30 tot 16u00

Gedurende het weekend wordt er niet gewerkt.

Bezoekers komen slechts zelden voor. De meeste bezoeken worden gepleegd door (potentiële) leveranciers.

Deze verplaatsingen gebeuren via de Berchemstraat en de Oudenaardebaan.

De toelevering gebeurt via een afzonderlijke toegangsweg, die in verbinding staat met de Brugzavel en de Parklaan. Bovendien worden de vrachtwagens enkel toegelaten tussen 07u30 en 15u30. Het gaat om een 9-tal vrachtwagens per dag, en dus een 45-tal bewegingen per week voor Bekina Boots en Bekina Compounds. Voor wat betreft Bekina Indurub betreft het een 4-tal vrachtwagens per dag, en dus een kleine 20-tal per week. De toegang voor Indurub verloopt via de Oudenaardebaan, N8.

##### **Nieuwe situatie**

De nieuwe situatie voorziet een geringe uitbreiding en verdere ontwikkeling van de site van Bekina Boots. Door de contour van dit deelgebied licht te vergroten ontstaat meer ruimte voor het realiseren van bijkomende parkeerplaatsen. Het terrein zal aldus zodanig worden

ontwikkeld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op de site. Daarnaast verloopt de ontsluiting van het bedrijf voor wat betreft leveranciers in hoofdzaak via de Rozenlaan en Parklaan, dewelke voldoende groot gedimensioneerd is.

Daarnaast zal de Oviar site ontwikkeld worden. Hier zal bijkomende toe- en afvoer noodzakelijk zijn, maar deze kan verlopen via de Oudenaardebaan, N8. Door de uitbreiding van de parking op de Bekina Boots site is het niet noodzakelijk hier nog bijkomende parking te voorzien. Onderlinge materiaal- of grondstoftoevoer tussen de verschillende sites wordt veel eenvoudiger, gezien deze met de nieuwe bestemming aan elkaar zullen grenzen.

### **Effecten**

Er zullen geen grote negatieve effecten op het vlak van mobiliteit worden gegenereerd, gezien de draagkracht van de nationale weg. Het aantal bezoekers, noch het personeelsbestand zal significant groter worden, en het aantal toelieferingen zal weliswaar deels toenemen, maar kan vlotter verlopen via de Oudenaardebaan. Het bedrijf wil zich namelijk focussen op de toekomst door efficiëntere ruimten te voorzien. Mogelijks worden grotere hoeveelheden per keer geleverd, maar het aantal zal grotendeels gelijk blijven met de huidige situatie.

## **- LUCHT EN KLIMAAT, GELUID EN LICHT**

### **Actuele situatie**

Het bedrijf heeft een filtersysteem voorzien waardoor de lucht wordt gefiltert, en geen vervuilde lucht wordt uitgestoten. Gezien zowel de opslag van de materialen als de productie binnen de gebouwen plaatsvindt wordt geluidsoverlast gereduceert tot een minimum. Wat betreft de verlichting wordt slechts de standaard verlichting voorzien om op het terrein voldoende zichtbaarheid te ontwikkelen.

### **Nieuwe situatie**

De nieuwe situatie voorziet een uitbreiding om meer grondstoffen op te slaan op de Bekina Boots site. Deze grondstoffen zullen allen binnen worden opgeslaan, waardoor geen wijziging optreedt in de situatie t.o.v. de huidige bestaande toestand. Daarnaast voldoen alle opslagtanks aan de vigerende wetgeving en zijn deze allen gekeurd. Er is op het terrein een blustank voorzien voor de brandveiligheid.

De nieuwe gebouwen die het bedrijf in de toekomst zou willen realiseren op zowel de Bekina Boots site als op de Oviar site, zullen uitgerust kunnen worden met de nieuwste technieken om zo nog beter te scoren, en de impact op het milieu te verkleinen.

### **Effecten**

Er zullen geen aanzienlijke effecten zijn op vlak van lucht, klimaat, geluid en licht. Het bedrijf zal moeten blijven voldoen aan de in de milieuvergunning opgelegde ingrepen om luchtvervuiling, lichtpollutie en geluidshinder te vermijden.

**- RUIMTELIJKE ORDENING****Actuele situatie**

Op het gewestplan is de Bekina Boots site gelegen in een woongebied. Het handelt hier over een bedrijf dat historisch is ontstaan in 1962 op terreinen waar reeds aan het eind van de 19<sup>de</sup> eeuw bedrijvigheid aanwezig was.

De Indurub site is volgens het gewestplan deels gelegen in een zone voor ambachten, en deels in een landbouwzone. De Oviorsite is dan weer deels gelegen in een woongebied en grotendeels in een zone voor ambachten.

Daarna volgden echter een BPA in 1990, waarbij beide deelgebieden omgevormd werden tot een ambachtelijke zone, met aan de straat een zone voor wonen incl. tuinen en een groenbuffer.

Tot slot werd in 2012 een RUP gerealiseerd waarbij een deel van het BPA opnieuw werd omgevormd. De zone voor wonen werd een beetje verkleind, er werd een doorgang voorzien naar Bekina Indurub, en de ambachtelijke zone aan de Pontstraat werd groter ingetekend in functie van het bedrijf Coorevits.

**Nieuwe situatie**

Een groot deel van de site wordt voorzien als zone voor KMO-bebouwning toegestaan. Er zal echter een maximale bebouwingsgraad worden opgelegd, en de nodige brandwegen en parkeerplaatsen moeten worden voorzien, waardoor de max. bebouwbare oppervlakte beperkt blijft en de impact niet significant is. Aan de zijde van het woongebied wordt een groenbuffer voorzien. De maximale hoogte van de gebouwen wordt afgestemd op de reeds bestaande volumes.

Voor wat betreft de Indurub site blijft de bestaande juridische toestand grotendeels ongewijzigd. Dit deelgebied wordt opgenomen zodat de nieuwe voorschriften gelden voor alle eigendommen van Bekina, en hierover geen verwarring ontstaat. De woonzone aan de straat blijft echter behouden, en zo ook de groenbuffer tussen beiden.

Voor de Oviorsite ten slotte wordt een deel van het woongebied zoals opgenomen in het RUP De Grijve omgevormd tot zone voor bedrijvigheid. Door het nevenliggende bedrijf Coorevits aan de ene zijde, Indurub aan de andere zijde, en Bekina Boots aan de overzijde van de weg is dit woongebied niet bijzonder geschikt om als dusdanig te ontwikkelen. Door de omvorming naar een zone voor bedrijvigheid worden logische lijnen doorgetrokken, en wordt gestreefd naar een betere ruimtelijke ordening.

**Effecten**

Het realiseerbare bouwvolume zal uitgebreider zijn dan de huidige bestaande toestand. Gezien echter eveneens een groenbuffer wordt opgelegd, en bepaalde groenelementen die reeds aanwezig zijn moeten behouden blijven zal de impact niet significant zijn. De impact is dan ook te rechtvaardigen door de ligging tussen reeds bestaande bedrijventerreinen, de ligging nabij twee nationale wegen, de aanwezigheid van de spoorweg aan de achterzijde, en de schaal van de omliggende bouwvolumes van bedrijven in de onmiddellijke omgeving.

De bestaande bouwvolumes op de Oviar site worden gesloopt en vervangen door nieuwe gebouwen, waardoor ook hier de impact eerder gering zal zijn. Deze site ligt verder in een vrij sterke helling, waardoor ook naar bouwhoogte toe de impact om de omgeving niet buitensporig zal zijn.

#### - BODEM EN WATER:

*Zie ook kaartmateriaal in de bundel:*     *Bodemkaart*  
  *Overstromingskaart*  
  *Watertoetskaart*

#### **Actuele situatie**

- Op de overstromingskaart is te zien dat de gehele projectzone gelegen is buiten risicozones voor overstromingen.
- De watertoetskaart toont dat noch Bekina Boots, noch de Oviar site gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied. De Indurub site is wel gelegen in een zone die mogelijks overstromingsgevoelig is. Het handelt hierbij echter om bestaande gebouwen. Indien hier in de toekomst uitbreidingen zouden gepland zijn, zullen de nodige maatregelen getroffen moeten worden om wateroverlast te vermijden.
- De bodemkaart toont natte zandleemgronden in de gehele omgeving.

#### **Nieuwe situatie**

Er is voldoende ruimte beschikbaar op het perceel voor waterinfiltratie.

De geldende verordeningen inzake hemelwater zullen moeten worden nageleefd bij de ontwikkeling van het terrein.

#### **Effecten**

Op basis van de te volgen verordeningen, en het feit dat het terrein niet gelegen is in een recent overstroomd gebied, noch in een risicozone voor overstroming, kan gesteld worden dat het RUP geen gevaar zal vormen voor wateroverlast.

#### - FAUNA EN FLORA EN BIODIVERSITEIT:

*Zie ook kaartmateriaal in de bundel:*     *Biologische waarderingskaart*

#### **Actuele situatie**

- Habitat- en vogelrichtlijnen

Binnen de grenzen van het terrein komen geen gebieden met habitat- en vogelrichtlijnen voor.

- VEN-IVON

Binnen de grenzen van het terrein komen geen gebieden van het VEN en IVON voor. Ook in de nabije omgeving liggen geen VEN of IVON gebieden.



- Biologische waarderingskaart

Er zijn geen biologisch waardevolle gebieden binnen de grenzen van de deelgebied Bekina Boots en Indurub gelegen. Er is evenwel een biologisch waardevol gebied gelegen binnen de grenzen van de Oviorsite. Dit gebied is gelegen langsheen de Oudenaardebaan, en is in het verleden reeds voor een deel ingenomen door het nevenliggende bedrijf Coorevits.

**Nieuwe situatie**

De nieuwe ontwikkeling vindt volledig plaats binnen de contouren van het projectgebied, en zal mogelijks een negatieve invloed hebben op het biologisch waardevol gebied binnen de Oviorsite. Hier moet eventueel bekeken worden of een deel van dit gebied in stand gehouden kan worden.

**Effecten**

- Habitat- of vogelrichtlijngebieden worden niet in gevaar gebracht.
- Ven en Ivongebieden worden niet in gevaar gebracht.
- Biologisch waardevolle gebieden kunnen deels aangetast worden, en mogelijks moet gezocht worden naar remidierende maatregelen. Anderzijds kan de vraag gesteld worden of dit nog effectief een waardevol gebied is, gezien de eerdere aantasting, waardoor de grootte reeds sterk afgenomen is.

- LANDSCHAP, STOFFELIJKE GOEDEREN, CULTUREEL ERFGOED:

*Zie ook kaartmateriaal in de bundel      kaart landschapsatlas*

**Actuele situatie**

Uit de landschapsatlas weten we dat het terrein niet binnen een relictzone gelegen is. Er is een ankerplaats gelegen op meer dan 50 m afstand, en ook een relictzone bevindt zich op 50 m van het projectgebied.

**Nieuwe situatie**

Er treedt geen wijziging op ten opzichte van de bestaande toestand, gezien er geen relictzones en dergelijke in de nabijheid liggen.

**Effecten**

Er is geen sprake van effecten.

- ENERGIE- EN GRONDSTOFVOORRADEN:

Het bedrijf wenst een uitbreiding om meer grondstoffen te kunnen opslaan op de Bekina Boots site zodat vertragingen in de leveringen beter kunnen worden opgevangen. In de toekomst zal mogelijks de productie licht stijgen wat een lichte stijging van het gebruik van energie kan teweegbrengen.

Daarnaast wordt een bijkomend gebouw voorzien op de Oviorsite waar een nieuwe productielijn ontwikkeld zal worden.

Deze stijgingen zijn echter niet significant.

#### - GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

In het plangebied en binnen een straal van 2km rond het plangebied zijn geen SEVESO-inrichtingen aanwezig.

Het plangebied is gelegen tussen twee bedrijvzones. Ten opzichte van het woongebied wordt een degelijke groenbuffer voorzien.

Daarnaast is het bedrijf voorzien van de nodige milieu-technische ingrepen om luchtvervuiling tegen te gaan, en om de brandveiligheid te optimaliseren.

We kunnen dus stellen dat er geen grote effecten zullen zijn op vlak van gezondheid en veiligheid van de mens.

#### - PLAN-M.E.R.-PLICHT

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage III van het project-m.e.r;-besluit van 10 december 2004, zijnde rubberverwerking, maar gezien het hier handelt over een kleine wijziging op een lokaal niveau is onderhavig RUP screeningsgerechtigd.