

provincie : OOST-VLAANDEREN

gemeente : KLUISBERGEN

onderwerp : **RUP DE GRIJVE 1
ONTWERP**

opdrachtgevend bestuur : GEMEENTESBESTUUR
Parklaan 16
9690 Kluisbergen

Architectenbureau Van Acker & Partners cvba
afdeling ruimtelijke planning

Congreslaan 36
B- 9000 Gent

tel. 09/222.23.45
fax. 09/221.34.56

e-mail. info@avapartners.be

ir.arch. Bernard Van Acker
planoloog

arch. Lode Scheerder
stedenbouwkundige



Architectuur - Stedenbouw - Restauratie - Design - Projectmanagement - Veiligheidscoördinatie

TOELICHTINGSNOTA

Goedgekeurd door de deputatie

dd.

dossier

2030_01

datum

03-05-2012

Gezien en voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in vergadering van 27 september 2012

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 19 november 2012 tot en met 17 januari 2013.

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad in vergadering van 27 juni 2013

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

INHOUD

1. ALGEMENE SITUERING
2. PROBLEMATIEK
3. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND
4. JURIDISCH KADER
 - 4.1 Gewestplan
 - 4.2 Bijzonder Plan van Aanleg 'De Grijve'
 - 4.3 Verkavelingen
5. PLANOLOGISCHE BELEIDSPLANNEN
 - 5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)
 - 5.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)
 - 5.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)
 - 5.4. Watertoets
 - 5.5. Habitatrichtlijngebieden
 - 5.6. VEN en IVON gebieden
 - 5.7. Biologische waarderingskaart
 - 5.8. Landschapsatlas
 - 5.9. Onroerend erfgoed
 - 5.10. Herbevestigd agrarisch gebied
 - 5.11. Ruimtelijk veiligheidsrapport
 - 5.12. Mer-screening PLANOPTIES
 - 5.13. Mobiliteitsplan
6. PLANOPTIES
7. VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN
8. RUIMTEBALANS: PLANBATEN – PLANSCHADE
9. BIJLAGE: Actieprogramma sociale woonprojecten

INLEIDING

In 1993 werd in de gemeente Kluisbergen het BPA De Grijve opgesteld.

Gelet op een recent ingediend bouwproject van de sociale huisvestingsmaatschappij voor de bouw van koop en huurwoningen dient dit BPA ter hoogte van het woonproject aangepast te worden. Het betreft een zone die volgens het gewestplan gelegen is in woongebied, maar volgens het BPA enkel bestembaar is als bedrijfswoningen horende bij de aangrenzende bedrijven

Het college wenst in de eerste plaats de voorziene voorschriften aan te passen. Hiernaast is het de bedoeling om door middel van een grondige analyse van de bestaande toestand eventueel andere probleempunten binnen het huidige BPA De Grijve op te sporen en tot een totaal gefundeerde visie van het betrokken gebied te komen.

In zitting van het schepencollege van 9 oktober 2009 werd het Architectenbureau Van Acker & Partners na een onderhandelingsprocedure aangesteld om het BPA De Grijve gedeeltelijk te herzien.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat een concrete uitwerking geeft aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Voor Kluisbergen is het ruimtelijk kader waarbinnen dit gemeentelijk RUP gelegen is het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kluisbergen. In zitting op datum van 25 februari 2010 werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan definitief vastgesteld.

Eens het RUP definitief is goedgekeurd door de Bestendige Deputatie heeft het plan een bindend karakter, zowel voor het bestuur als voor de burger.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
- De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- Een bijhorende toelichtingsnota.

Deze nota is een toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Ze is belangrijk als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het plan.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De teksten en grafische plannen bij de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

1. ALGEMENE SITUERING

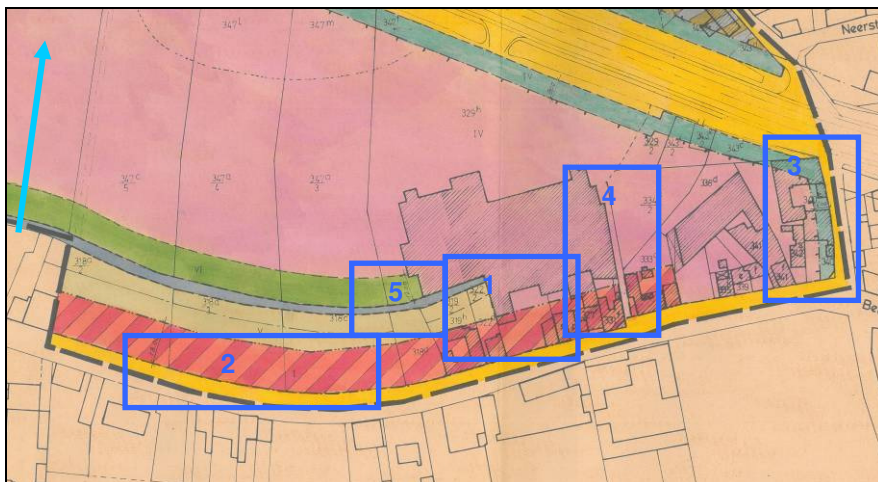


Situering



Het RUP is gelegen ten noordoosten van het centrum van Berchem (Kluisbergen). Het planningsgebied wordt begrensd door, in het noorden de N8 (Oudenaardebaan), in het zuiden en zuidoosten door de Berchemstraat, ten noordoosten door de Pontstraat en ten westen door de onbevaarbare waterloop.

2. PROBLEMATIEK



Fragment bestaand BPA de Grijsve

In 1993 werd in de gemeente Kluisbergen het BPA De Grijsve opgesteld.

- (1) Ten noorden van de Berchemstraat en ten zuiden van de ambachtelijke zone stonden enkele lege panden met een tuintje. Gezien er nood is aan sociale woningen in Kluisbergen was de sociale huisvestingsmaatschappij 'De Nieuwe Haard' geïnteresseerd om deze gronden aan te kopen. Gelet op een recent ingediend bouwproject van de sociale huisvestingsmaatschappij voor de bouw van koop en huurwoningen op deze plaats dient dit BPA ter hoogte van het woonproject aangepast te worden. Momenteel wordt deze zone als een KMO-zone (handel, diensten, kantoren) aangeduid met als nevenbestemming de functie wonen. Deze nevenbestemming dient omgezet te worden naar een hoofdbestemming wonen.
- (2) Vanuit de aanpalende bedrijven is er geen interesse om de voorziene zonerings 'woonzone' met woningen als nevenfunctie in het BPA De Grijsve te realiseren.
- (3) De Pontstraat tussen de N8 en de Berchemstraat wordt momenteel als een gevaarlijk verbindingsweg beschouwd. De gemeente wenst deze weg te verbreden en op deze manier ook veiliger te maken. Deze mogelijkheid wordt nog extra versterkt doordat zij het aanpalende perceel ten zuidwesten van de Pontstraat heeft kunnen aankopen.



Inrit / ontsluiting Pontstraat vanaf N8

- (4) Het schrijnwerkersbedrijf Coorevits wenst zijn activiteiten uit te breiden en wenst ruimte te voorzien voor het onderbrengen van de lichte vrachtwagens en op die wijze ook het laden en lossen gemakkelijker te maken. In principe is dit mogelijk binnen de afbakening van de ambachtelijke zone in het BPA De Grijsve.
- (5) De beek ten zuiden van de ambachtelijke zone werd omgeleid in de richting van de Schelde.

3. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND



Luchtfoto



Berchemstraat



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 (afakking van de N36) verzorgt de aansluiting via de afrit Waregem.

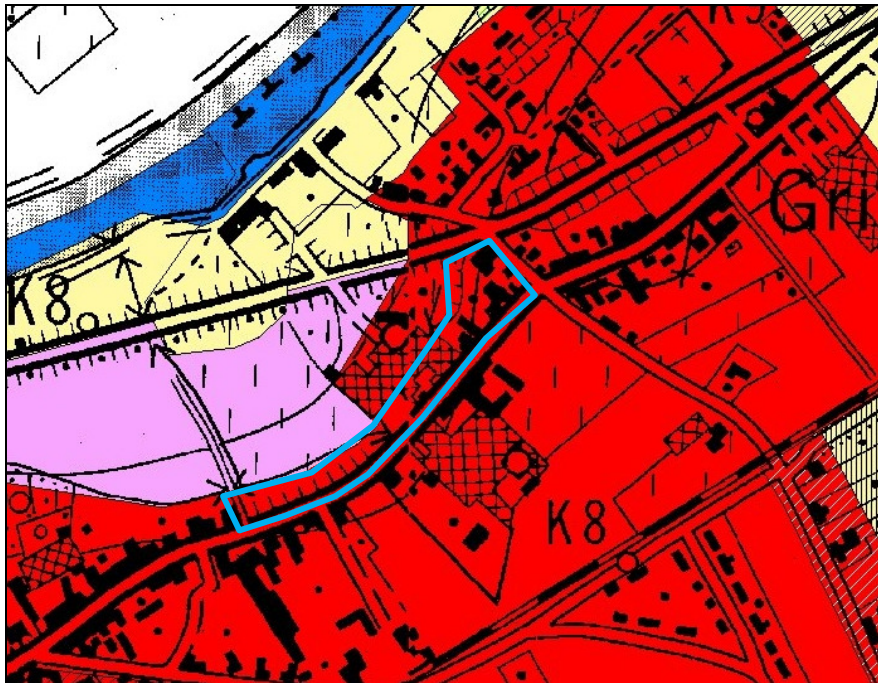
Het planningsgebied loopt parallel met de Berchemstraat en omvat de percelen ten zuiden van de gedempte beek (onbevaarbare waterloop - 2^{de} categorie). Deze beek werd afgeleid naar de Oudenaardebaan om verder te lopen en uit te monden in de Schelde. Ter hoogte van de N8 ligt een pompstation. Langs de Oudenaardebaan zijn er verscheidene bedrijven gevestigd binnen een voorziene ambachtelijke zone. Het bedrijf ten westen van en aanpalend aan het RUP staat momenteel leeg. Het schrijnwerkersbedrijf te noorden van het RUP zit volop in expansie en zoekt mogelijkheden om uit te breiden.

Ter hoogte van de Pontstraat staat een leegstaande loods en woning die aangekocht werden door de gemeente om een verbreding van de Pontstraat, ten voordele van een vlottere ontsluiting van de Berchemstraat naar de N8, mogelijk te maken.

De Berchemstraat is een verbindingsstraat tussen de Oudenaardebaan en het centrum van Kluisbergen. Langs deze as bevinden zich bedrijven, woningen, de technische dienst van de gemeente, een school en nog enkele onbebouwde percelen. De typologie van de woningen bestaat uit een mengeling van open, halfopen en gesloten bebouwingen. De bouwhoogte van de woningen varieert van 1,5 naar 2 bouwlagen. De meeste woningen beschikken over een hellend dak.

4. JURIDISCH KADER

4.1 Gewestplan



Fragment gewestplan

Het RUP maakt deel uit van het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij KB dd° 24.02.1977, en de gewestplanwijzigingen van het MB dd° 29.10.1999.

Het gewestplan voorziet voor het planningsgebied een woongebied.

'de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.'

Het RUP valt binnen de visie van het gewestplan.

4.2 Bijzondere Plan van Aanleg 'De Grijve'



Fragment BPA De Grijve met afbakening van het RUP

Het BPA De Grijve werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit dd. 03/05/1993 met uitsluiting van een ruimtelijk deel gelegen in de ambachtelijke zone ten noorden van de Oudenaardebaan en het onteigeningsplan.

Het BPA De Grijve bepaalt de bestemming van een terrein van 15,10ha gelegen in de deelgemeente Berchem langs weerszijden van de Oudenaardebaan (N8). De ambachtelijke zone neemt in totaal 6,14ha in (ca. 1,04ha tussen Oudenaardebaan en Schelde en ca. 5,10ha gelegen tussen Berchem en de Oudenaardebaan N8).

Het BPA voorziet volgende zoneringen in het planningsgebied:

- zone I Woonzone (Handel, tertiaire diensten, bergingen en kantoren en als nevenbestemming wonen),
- Zone II Ambachtelijke zone;
- Zone IV Voortuinen en
- Zone V koeren en hovingen.

In de ambachtelijke zone zijn enkel bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder qua geluid, reuk, rook of stof noch abnormaal brand- of ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling veroorzaken, toegelaten.

De visie die vervat zit in het RUP behoudt wel de ambachtelijke zone waar de schrijnwerkerij gevestigd is en zal de bebouwbare oppervlakten vastleggen. De zone waar het wonen als nevenfunctie voorzien werd, zal als hoofdfunctie 'wonen' krijgen. Tussen de ambachtelijke zone uit het BPA en de woonzone in het RUP wordt een groenzone op privaat terrein voorzien.

4.3 Verkavelingen

Binnen het gebied van het RUP komen geen verkavelingen voor.

5. PLANOLOGISCHE BELEIDSPLANNEN

5.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV werd definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997.

Binnen het RSV wordt vanuit het streven naar openheid en stedelijkheid de ruimte opgedeeld in delen met stedelijke gebieden en delen met een buitengebiedsbeleid. Kluisbergen behoort tot het buitengebied.

Er wordt gesteld dat in de totaliteit van de woongebieden van de bestemmingsplannen (gewestplannen) de volledige behoefte aan bijkomende woningen kan worden opgevangen. Centraal in het ruimtelijke beleid staat het versterken van de centrumfuncties van de kernen. Hierbij staan een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop. Bijkomende ruimte voor voorzieningen, moet conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling, worden voorzien in de hoofddorpen en woonkernen.

De gemeente Kluisbergen werd geselecteerd als economisch knooppunt. De economisch knooppunten 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.

In directe relatie tot het grondgebied van de gemeente Kluisbergen is het enkel relevant de Bovenschelde te vermelden als schakel in het hoofdwatwegennet.

Belangrijkste regionale ontsluitingsweg is de N60 gecatalogeerd als primaire weg I. De spoorlijn Oudenaarde-Kortrijk maakt deel uit van het hoofdspoorwegennetwerk.

5.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd op 18 februari 2004 door de Vlaamse regering goedgekeurd en is in werking getreden sinds 24 maart 2004. In het GRS wordt voorgesteld het BPA De Grijsve te wijzigen zodat ook wonen onafhankelijk van een bedrijf mogelijk wordt. Daarbij wordt ook geacht aan mogelijkheden van bijkomende sociale woningen.

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

- stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het openruimtegebied.

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.

Nederzettingsstructuur

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan haalt volgende doelstellingen aan:

- Het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan mogelijkheden.
- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies.
- De leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden vergroten.
- De leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen.

Berchem is als hoofddorp geselecteerd, Ruien als woonkern en Zulzeke en Kwaremont als niet verder te ontwikkelen kern. Het ruimtelijke beleid voor de hoofddorpen en woonkernen is complementair aan het stedelijkgebiedbeleid. Daarbij kunnen bijkomende voorzieningen voor wonen, lokale diensten en kleinhandel in het buitengebied enkel in een hoofddorp of woonkern.

Nieuwe lokale bedrijvigheid kan enkel bij een hoofddorp of bestaand lokaal bedrijventerrein.

Concreet voorziet de taakstelling betreffende bijkomende woongelegenheden 243 (scenario 2) bijkomende woongelegenheden in de periode 1991-2007 voor de gemeente Kluisbergen.

In de herziening van het PRS, goedgekeurd door de minister op 18 juli 2012, wordt aandacht gevraagd voor de differentiatie van het woonaanbod. Vergrijzing en gezinsverdunding zijn immers trends die de komende jaren speerpunten zullen vormen binnen het ruimtelijk (woon)beleid. Bij nieuwe ontwikkelingen dient prioriteit gegeven te worden aan kleinere woonentiteiten.

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 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.

Mobiliteit en lijninfrastructuur

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 bus lijnen.

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 oost-west verbindingen maken. Deze wegen worden minimaal gehouden gezien de enorme landschappelijke waarde van het gebied.

Concreet bevinden zich in Kluisbergen slechts enkele infrastructuren 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 secundaire wegen geselecteerd:

- De N8 (Oudenaardebaan), geselecteerd als secundaire weg I, die de verbinding maakt tussen het kleinstedelijke gebied Oudenaarde en enkele economische knooppunten (Kluisbergen, Avelgem, Anzegem). De weg heeft een beperkte verzamelfunctie. De Berchemstraat en Pontstraat geven een ontsluiting op deze secundaire weg. De verbreding van de Pontstraat tot aan de N8 waarbij deze noordelijk van de Berchemstraat wordt aangepast staat ingeschreven als mogelijk te onderzoeken alternatief.
- De N36, eveneens een secundaire weg I, verzorgt de verbinding tussen het stedelijke gebied Ronse en Kortrijk, en de tussenliggende economische knooppunten. De weg heeft een beperkte verzamelfunctie. Er dient aandacht te zijn voor de lokale omleiding in Berchem, die een leefbare en verkeersveilige inrichting moet krijgen.

5.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het GRS werd op 17 juni 2010 goedgekeurd door de deputatie. In het GRS werd gesteld om het BPA de Grijve te wijzigen. De deputatie heeft bij de goedkeuring van het GRS bepaald dat de omvorming van de bestaande woningen naar sociale woningen kan worden gevolgd.

Informatief

Nederzettingsstructuur

Het plangebied is volgens het GRS gelegen in de deelruimte Hoofddorp Berchem, meer bepaald binnen de afbakening van de kern.

Het compacte hoofddorp Berchem is ontstaan op het kruispunt van twee lokaal belangrijke wegen, namelijk de Stationsstraat (N36) en de Molenstraat-Berchemstraat en zit als het ware 'geknel'd tussen twee parallelle infrastructuren, namelijk tussen de spoorweg en de Schelde. Daardoor is de kern voornamelijk in oost-west richting gegroeid langsheen de Molenstraat en de Berchemstraat. Anderzijds vinden we een aantal linten als 'recentere' uitlopers van Berchem: de woonlinten langs de Bruggestraat, de N36 en Molenstraat.

Berchem heeft een gesloten karakter. Het onderscheidt zich van de rest van de bebouwde ruimte van Kluisbergen door een grotere bebouwingsdichtheid (gesloten en halfopen bebouwing) en een gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte.

De meeste voorzieningen gericht op het wonen in Kluisbergen bevinden zich in Berchem. Het overgrote deel van handelszaken bevindt zich voornamelijk langs de Stationsstraat. Langs de Parklaan zijn meer grootschalige en openbare functies gelegen.

In het GRS worden 9 grote wooninbreidingsgebieden aangeduid, waarvan 5 gebieden in de deelgemeente Berchem gelegen zijn. over kleine zonerings binnen woongebied worden geen specifieke uitspraken gedaan.

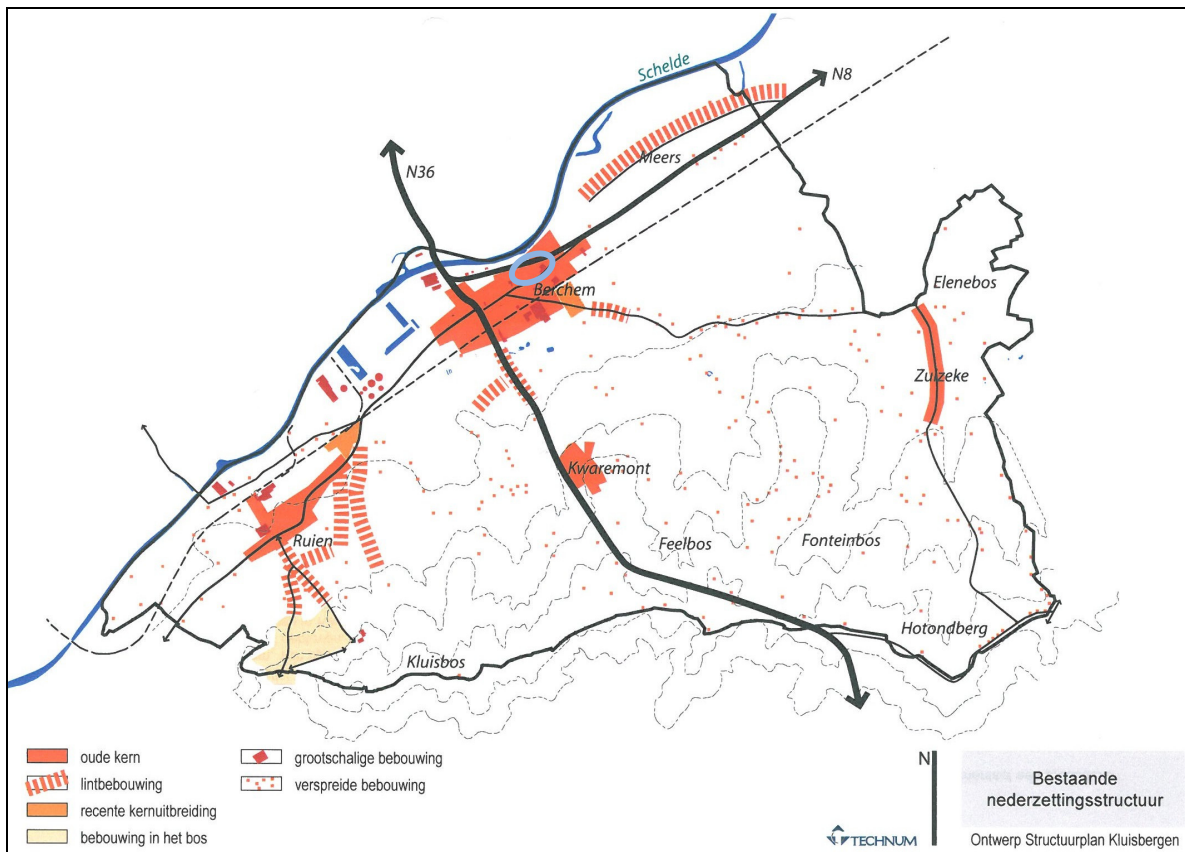
Woonbehoeften

In 1991 (nog voor de opmaak van het BPA De Grijve) beschikte Kluisbergen over 596 vrije kavels waarvan 357 kavels in woongebied buiten de goedgekeurde verkavelingen. (De vrije niet-bebouwde percelen uit dit RUP vallen onder deze vrije kavels.)

Uit de evaluatie van de gerealiseerde woningbehoefte voor de periode-1992-2007 komt naar voor dat er 17 bijkomende huishoudens minder zijn dan de provinciale taakstelling van 243 woningen. Het aanbod aan bouwmogelijkheden overschrijdt deze behoefte ruimschoots. Ook in de planperiode 2007-2022 lijkt het aanbod van bouwmogelijkheden voldoende.

Er dienen dus geen nieuwe woongebieden gecreëerd te worden. De behoefte aan woningen kan opgevangen worden binnen de voorziene woongebieden van het gewestplan.

Als knelpunt wordt aangegeven dat een aantal woningen langs de Berchemstraat een triestig aanblik geeft bij het binnenkomen van Berchem. Deze woningen zijn in het BPA De Grijve bestemd als bedrijfswoningen die niet kunnen vervreemd worden. Daar er geen behoefte is aan bedrijfswoningen worden deze woningen niet meer benut. Deze bepaling heeft geleid tot leegstand in de kern, wat niet wenselijk is. Het betreffen gebouwen gelegen in woongebied volgens het gewestplan.



bestaande nederzittingsstructuur

Sociale huisvesting

Kluisbergen beschikt over 3,17% sociale huishoudens. Het woningenbestand kan verder gedifferentieerd worden aan de hand van het aantal sociale huurwoningen. Begin februari 2002 telde Kluisbergen 100 sociale woningen, waarvan er 83 eengezinswoningen waren en 17

appartementen. In de gemeente omvat de sociale huisvestingsmarkt geen studio's. Bijkomende creatie van sociale wooneenheden is wenselijk. In principe zouden er nog 146 extra sociale wooneenheden nodig zijn vóór 2020.

Het vastgelegde bindende sociaal objectief voor de gemeente Kluisbergen bedraagt:

- Sociaal objectief koopwoningen: 20
- Sociaal objectief huurwoningen: 43
- Sociaal objectief kavels: 1

Er is een opportuniteit waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij een aantal leegstaande panden in de Berchemstraat wil verbouwen. Dit is slechts mogelijk indien de bedrijfswoningen, zoals bepaald in het BPA De Grijve, geschrapt worden. Deze panden geven mee invulling aan het vastgelegd bindend sociaal objectief voor de gemeente

Ruimtelijke economische structuur

De nijverheid bevindt zich voornamelijk in de Scheldevallei, aansluitend op en tussen Berchem en Ruien. In de dorpskern van Berchem zijn enkele grootschaliger industriële activiteiten verweven. Daarnaast zijn er verschillende bedrijven verspreid over de gemeente, verweven in de kernen of in de open ruimte.

In het woonweefsel en onmiddellijk aansluitend aan het woonweefsel bevinden zich verschillende ambachtelijke en industriële bedrijven gelegen in het woongebied. De meeste bedrijven zijn kleinschalig en beperkt hinderlijk voor de omgeving. Er zijn echter ook een aantal grootschalige bedrijven. De concentratie bevindt zich in hoofdzaak in Ruien en Berchem. Deze verweving van bedrijvigheid met het wonen is historisch gegroeid.

Verkeers- en vervoerstructuur

Het doorgaande verkeer bevindt zich overwegend op de bovenlokale wegen: namelijk het verkeer tussen Deerlijk en Ronse op de N36 en het verkeer Oudenaarde - Kortrijk op de N8.

De Berchemstraat wordt door de buslijn via lijn 65 Oudenaarde-Avelgem bediend en maakt eveneens deel uit van een fietsroute.

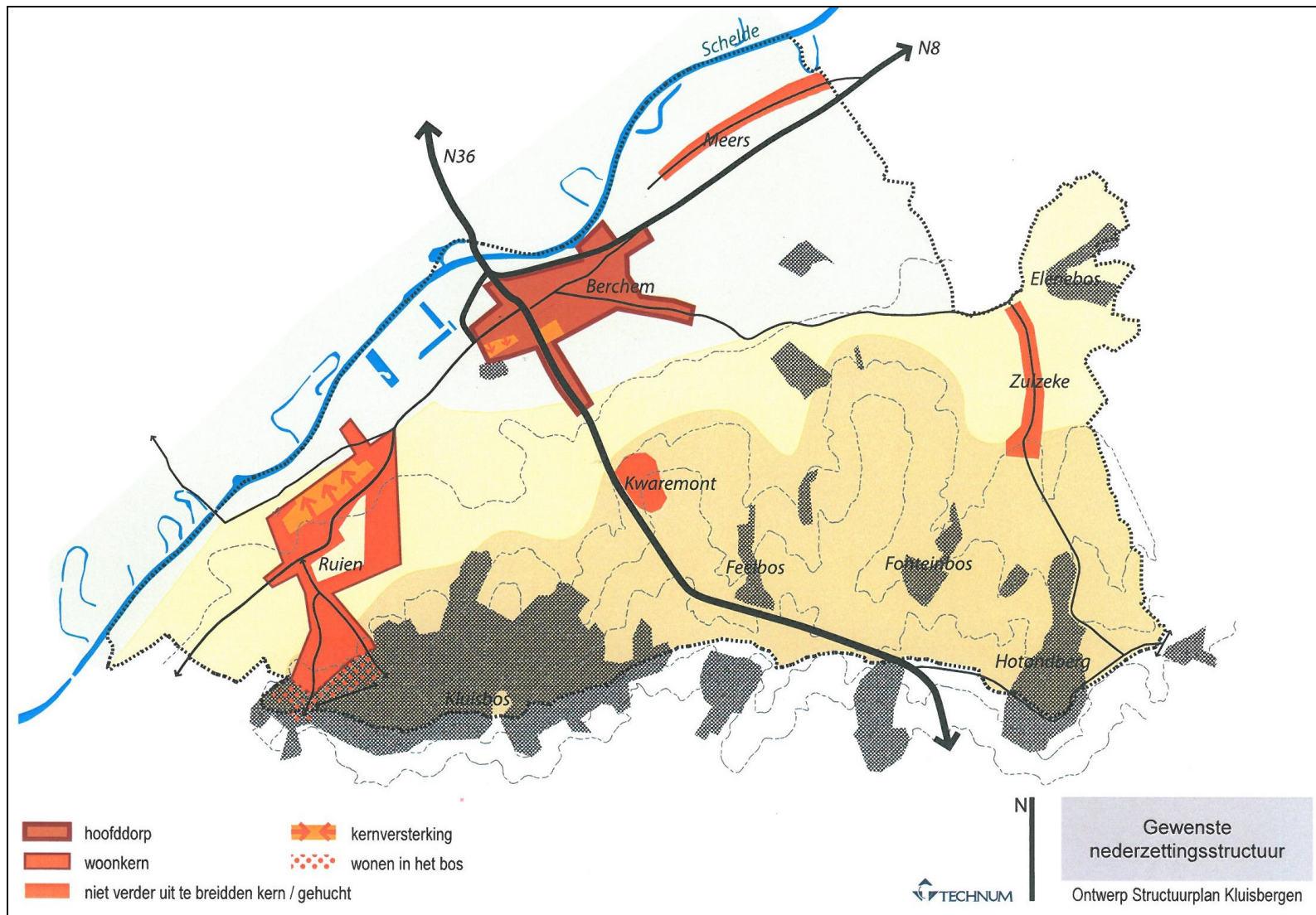
Richtinggevend gedeelte

Nederzettingsstructuur

Selectie: Berchem wordt behouden als hoofddorp.

Berchem is een compacte en besloten kern met weinig kwalitatieve publieke ruimte. Het centrum wordt belast door de grote verkeersdruk in de smalle centrumstraat. Door de verkeersdruk en door een gebrek aan een kwalitatieve open en groene publieke ruimte is er geen aangename woonomgeving.

In de kern is er veel leegstand. Er wordt getracht om het wonen in het centrum zo aangenaam mogelijk te maken door bijvoorbeeld het realiseren van achterontsluitingen mogelijk te maken, tuinen te herverkavelen, ...



Gewenste nederzettingsstructuur (GRS)

Ontwikkelingsopties voor de nederzettingsstructuur:

- Om de leefbaarheid van de kernen en specifiek voor Berchem te verbeteren, zullen alle mogelijke instrumenten ingezet worden om de leegstand tegen te gaan en het renoveren van bestaande woningen te promoten. De juridische bestemming bedrijfspwoningen in het BPA De Grijsve, die leegstand in de hand werkt, wordt waar mogelijk aangepast. Er wordt onderzocht of op deze locatie specifiek kan ingezet worden op de creatie van bijkomende sociale woonegelegenheden.
 - Naast de kwantitatieve differentiatie naar bouwlocatie wenst de gemeente een kwalitatieve differentiatie zodat alle lagen van de bevolking en de verschillende leeftijdsklassen woon- en leefruimte te geven in Kluisbergen. Er wordt specifieke aandacht besteed aan de mogelijkheden voor de creatie van bijkomende sociale woonegelegenheden. Daarbij wordt rekening gehouden met vastgelegde bindende sociaal objectief:
 - Sociaal objectief koopwoningen: 20
 - Sociaal objectief huurwoningen: 43
 - Sociaal objectief kavels: 1
- Mogelijke locaties voor deze bijkomende sociale woonegelegenheden zijn:*
- Pontstraat
 - BPA De Grijsve (Berchemstraat)
 - Site De Waele
 - BPA Rosalinde

Kleinschalige stadsvernieuwingsprojecten zoals de bedrijfspwoningen in het BPA De Grijsve zijn hiervoor uitermate geschikt. Het betreffen gebouwen, volgens het gewestplan gelegen in woonegebied, volgens het BPA De Grijsve echter enkel bestembaar als bedrijfspwoning horende bij de aangrenzende bedrijven. Deze bepaling heeft geleid tot leegstand in de kern, die niet wenselijk is. Er is een opportuniteit waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij deze panden wil verbouwen voor sociale huisvesting. Dit is echter pas vergunbaar nadat de passage uit het vigerende BPA geschrapt wordt waarin wordt bepaald dat het bedrijfspwoningen moeten zijn.

Verkeers- en vervoerstructuur

Om de leefbaarheid van de kern van Berchem te verhogen wordt een nieuwe ontsluiting voorgesteld. Enerzijds wordt het bovenlokaal zwaar vervoer komende uit Ronse via de Zandstraat naar de N60 geleid. Enkel het lokaal zwaar vervoer komende uit de richting van Ronse wordt via de N36 naar de kern van Berchem geleid.

Te Berchem wordt een nieuwe ontsluitingsstructuur voorzien. Deze ontsluiting bestaat uit twee omleidingen waarvan enkel de oostelijke omleiding van belang is voor het plangebied:

- Aan de oostelijke de Parklaan, De Rozenlaan, aangevuld met één van de volgende verder te onderzoeken alternatieven tot aan de N8:
 - De Pontstraat waarbij deze noordelijk van de Berchemstraat aangepast wordt voor tweerichtingsverkeer;
 - Een nieuwe weg langs de spoorwegbedding en tussen de bedrijven Van Maercke en Van de Wiele.

Tijdens het planproces voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oudenaardebaan werd de beleids optie van het eerste alternatief gekozen. Dit alternatief heeft namelijk het voordeel dat de bestaande wegenis optimaal wordt benut, de open ruimte niet bijkomend dient te worden aangesneden en dat het fietspad tussen Berchem en Oudenaarde niet moet worden onderbroken.

Bindend gedeelte

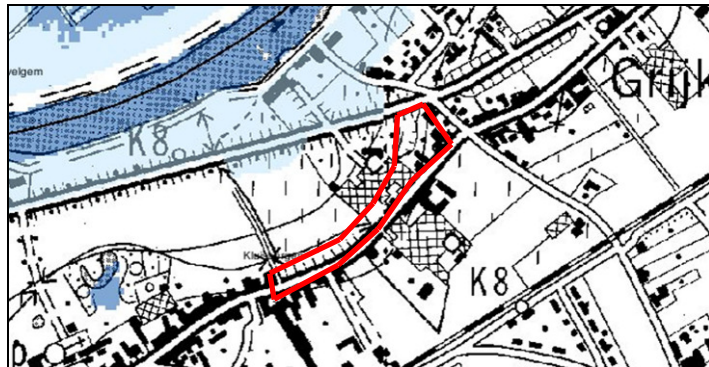
Het planningsgebied ligt binnen de afbakening van de oude kern van het hoofddorp Berchem.

Om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren worden per landschappelijke deelruimte een aantal concrete acties vooropgesteld.

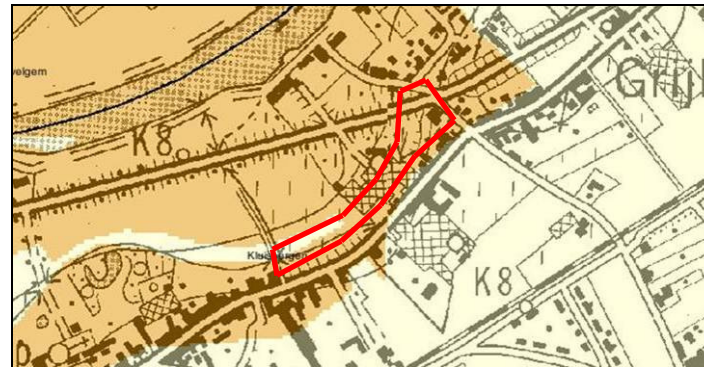
Actie:

- *Wijziging BPA De Grije opdat, waar verantwoord, ook wonen als hoofdbestemming onafhankelijk van een bedrijf mogelijk wordt. Daarbij worden de mogelijkheden voor bijkomende sociale woningen onderzocht. Het betreffen gebouwen, volgens het gewestplan gelegen in woongebied, volgens het BPA De Grije echter enkel bestembaar als bedrijfswoning horende bij de aangrenzende bedrijven. Deze bepaling heeft geleid tot leegstand in de kern, die niet wenselijk is. Er is een opportuniteit waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij deze panden wil verbouwen voor sociale huisvesting. Dit is echter pas vergunbaar nadat de passage uit het vigerende BPA geschrapt wordt waarin wordt bepaald dat het bedrijfswoningen moeten zijn.*

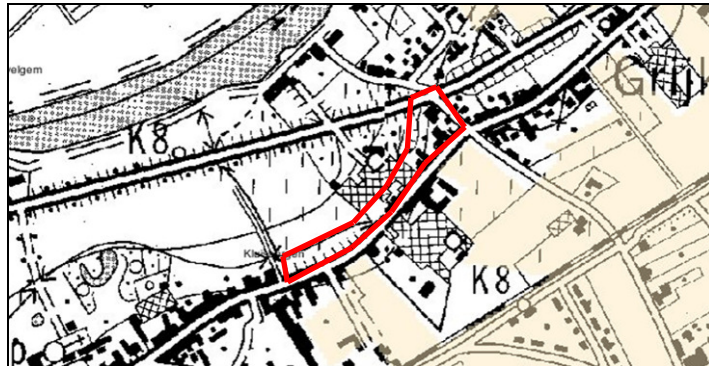
5.4 Watertoets



Overstromingsgevoelig gebied (bron: AGIV) /
lichtblauw: mogelijk overstromingsgevoelig
blauw: effectief overstromingsgevoelig



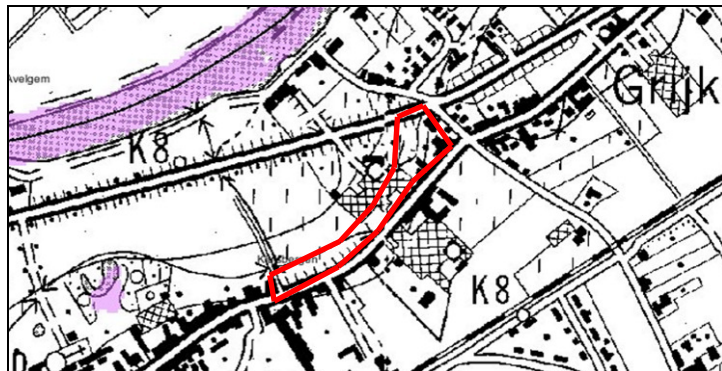
Grondwaterstromingsgevoelig gebied (bron: AGIV) /
donkerbruin: zeer gevoelig voor grondwaterstroming
lichtbruin: matig gevoelig voor grondwaterstroming



Infiltratiegevoelige bodem (bron: AGIV) /
roze: infiltratiegevoelig erosiegevoelig
wit: niet infiltratiegevoelig



Erosiegevoelige bodem (bron: AGIV) / groen:
wit: niet erosiegevoelig



Winterbedkaart (bron: AGIV) /
paars: winterbedding _ wit: geen winterbedding



Hellingenkaart (bron: AGIV) / donkergroen: < 0.5 _ licht groen: 0.5-5 _ bruin: 5-10 _ rood: > 10

Op basis van deze watertoetskaarten kunnen volgende vaststellingen worden gemaakt:

- De site ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden toont in de onmiddellijke nabijheid wel een effectief overstromingsgevoelig gebied, in de gehele zone rond de Schelde, ten noorden van het plangebied;
- De site is gelegen in een grotendeels zeer gevoelig tot plaatselijk, in een strook in het zuidoosten van het plangebied, matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming;
- Het plangebied is niet gelegen in een infiltratiegevoelig gebied. De kaart toont wel een grote infiltratiezone ten zuiden van het plangebied.
- Het terrein is grotendeels niet gelegen binnen erosiegevoelig gebied. De kaart met aanduiding van de erosiegevoelige gebieden toont dat er zich binnen het plangebied plaatselijk wel meerdere gevoelige plekken bevinden, maar deze zijn, t.o.v. het hele terrein, bijna verwaarloosbaar.
- De zone ligt niet in het winterbedgebied van de Schelde.

- Het plangebied ligt hoofdzakelijk in een licht hellend gebied, met hellingspercentages tussen 0.5 en 5%. Plaatselijk zijn er enkele zones waar te nemen met hellingen tussen 5-10% en zelfs >10%.
- De Schelde, die zich ten noorden van de site bevindt, is een bevaarbare waterloop van categorie 0.
- Bij de ontwikkeling van het plangebied dient aan de algemene principes van een kwalitatief waterbeheersingsbeleid (watertoets) voldaan te worden door de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakten.
- Door de mogelijke toename van de verharde oppervlakten wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt en zal dit moeten gecompenseerd worden door de plaatsing van hemelwaterputten of andere efficiënte oplossingen.
- Het hemelwater dient zoveel mogelijk gebruikt te worden.
- De oevers van de Schelde worden ecologisch ingericht.
- De diepte van de mogelijk te bouwen ondergrondse parkings en kelders bedragen maximum 3.00m.

5.5 Habitatrichtlijgebieden

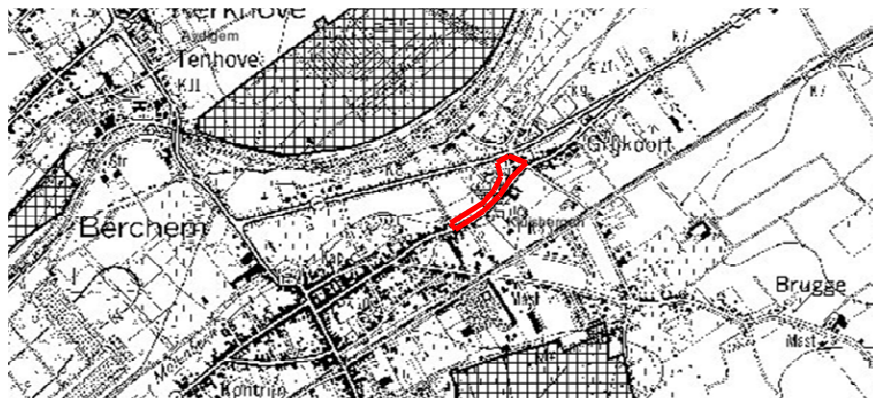


Kaart habitatrichtlijgebieden (bron: AGIV) / wit: geen vogel- of habitatrichtlijgebied

Het RUP maakt geen deel uit van een habitat- of een vogelrichtlijgebied.

5.6 VEN en IVON gebieden (Vlaams Ecologisch Netwerk)

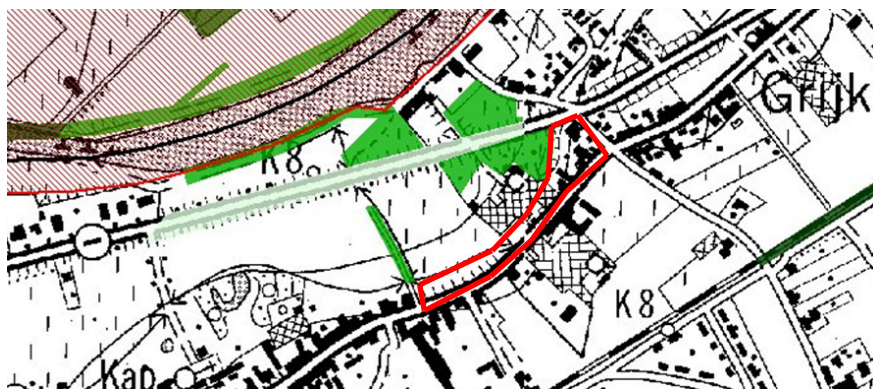
Er bevindt zich geen VEN of IVON-gebied in of in de rechtstreekse omgeving van het RUP. Aan de overzijde van de Schelde en ten zuiden van het plangebied bevinden zich wel twee gemarkeerde gen-zones.



Kaart afbakening VEN-gebieden (bron: AGIV) / wit: geen vogel- of habitatrichtlijngebied

5.7 Biologische Waarderingskaart

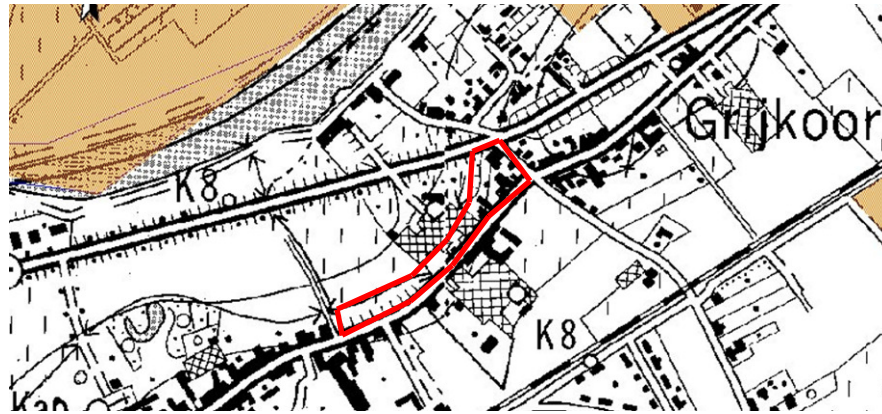
De figuur toont de biologische waardering van het planningsgebied en zijn onmiddellijke omgeving. Het plangebied zelf is volledig gelegen binnen een biologisch minder waardevolle zone. Direct naast de site bevinden zich, in het noorden, enkele 'biologisch waardevolle' In de onmiddellijke omgeving van de site, vooral aan de overzijde van de Schelde, bevinden zich vele biologisch waardevolle en zeer waardevolle zones. De Schelde zelf wordt aangeduid als 'faunistisch belangrijk gebied' (rode arcering).



Figuur: Biologische waarderingskaart (bron: AGIV) _ wit: biologisch minder waardevol - lichtgroen -> donkergroen: complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen -> biologisch zeer waardevol

5.8 Landschapsatlas

Het terrein bevindt zich niet in een relictzone, geen ankerplaatsen en geen puntrelicten.



Figuur: Landschapsatlas (bron: AGIV) _ bruin: relictzones

5.9 Onroerend erfgoed

Berchemstraat:

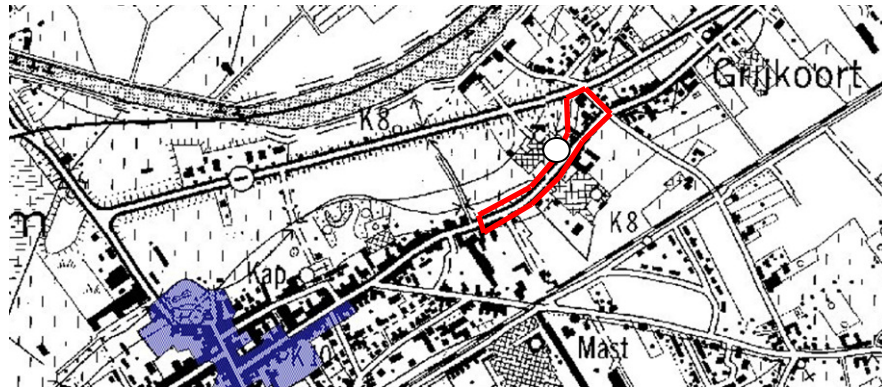
Nr. 107, 109. Arbeidershuizen van ca. 1900. Twee bouwlagen onder doorlopend zadeldak (pannen, n // straat). Bakstenen gevel met kroonlijst en gedropte tandlijst op gecementeerde plint met schijnvoegen. Beschildering in ossenbloedkleur. Segmentbogige muuropeningen, arduinen dorpels en deuren met bovenlicht. Zijgevels met rondbogig zoldervenster met waterlijstje.

Binnen, kamer met eenvoudig centraal stuc reliëf.

Nr. 111. Arbeidershuisje dateert uit eind XIX. Drie traveeën en anderhalve bouwlaag onder zadeldak (pannen, n // straat). Grijs beraapte gevel op gecementeerde plint. Contrasterende witte gevelversiering. Segmentbogige muuropeningen, grote voorheen beluikte benedenvensters en kleinere bovenvensters.

De arbeiderswoningen zijn leegstaand, uitgeleefd, beantwoorden niet meer aan de gestelde hygiënische normen en hebben een lage architectonische waarde.

Op 10/02/2010 werd door de gemeente een vergunning gegeven voor het slopen van de drie woningen en hun bijgebouwen.



Figuur: Kaart beschermd erfgoed (bron: AGIV) blauw= beschermd dorpsgezicht



Foto arbeiderswoningen Berchemstraat 107-109-111 (van links naar rechts)

5.10 Herbevestigd agrarisch gebied

Het planningsgebied van het RUP ligt niet in agrarisch of herbevestigd agrarisch gebied.

5.11 Ruimtelijk veiligheidsrapport

Binnen het plangebied en in de directe omgeving < 2km komen geen Seveso-bedrijven voor en de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat er geen (seveso)- bedrijven voorzien kunnen worden.

Het vermoeden bestaat dat er geen veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie dient ondernomen te worden.

De dienst Veiligheidsrapportering van LNE kan akkoord gaan met deze laatste conclusie en beslist dat er geen veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt.

5.12 Mer-screening

Het verzoek tot raadpleging tot vrijstelling zal behandeld worden onder het kenmerk LNE/BGP/OHPL1067/11/2.

Op basis van de huidige versie van het onderzoek tot milieueffectrapportage is de dienst BGP van mening dat er wellicht geen aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot ruimtelijke ordening te verwachten zijn als gevolg van het plan.

Adviezen:

- Vlaamse Overheid (2.14/45060/103.1): de opmaak van een plan-MER is vanuit de discipline ruimtelijke ordening niet vereist.

- Provincie Oost-Vlaanderen, directie Ruimte dienst Ruimtelijke Ordening (R0/rup/2011/grup/24/004): de planopties in het rup zullen geadviseerd worden in het kader van de plenaire vergadering. De motivatie voor het niet behoud van de panden die voorkomen op de inventaris van het bebouwd erfgoed wordt niet aangetoond. (De panden werden gesloopt via een vergunning dd. 10/02/2010). Gunstig advies.
- LNE, Land en bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON/NR-G/RUP/GE/JD/263): Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten wat het aspect bodem en ondergrond betreft.
- VMM, dienst Lokaal Waterbeheer (WT 2011 M 0323): geen significant negatieve effecten op het grondwaterstromingspatroon te verwachten. Geen significant negatief effect te verwachten op de waterkwaliteit.
- Vlaamse Overheid – Onroerend Erfgoed (4.002/45060/99.24): er wordt advies gegeven gericht op het behoud van de woningen, geïnventariseerd bouwkundig erfgoed. (N.B. De woningen werden na het verlenen van een vergunning dd. 10/02/2010 reeds afgebroken).
- Agentschap voor Natuur en Bos (AVES/DH/RUP/11.3986): geen significante negatieve effecten te verwachten.
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken (AB/YVP/U/2011/00627): Akkoord met de screeningsnota. Er dient rekening gehouden te worden met enkele geformuleerde opmerkingen: verduidelijking van de circulatie, oversteken voor fietser en voetgangers, er zal een permanent effect worden verwacht.
- Agentschap Wonen-Vlaanderen, Wonen Oost-Vlaanderen (JVT/LWB): de mogelijke milieueffecten zijn in de screeningsnota voor wat wonen betreft voldoende beschreven.
- Agentschap Ondernemen, Ruimtelijke Economie (2011/DRG/2361): geen specifieke opmerkingen of aandachtspunten.
- LNE, Afdeling Milieu-, natuur- en energiebeleid, dienst veiligheidsrapportering: geen effecten inzake externe veiligheid. Geen ruimtelijk veiligheidsrapport.
- LNE, Afdeling Milieu-, natuur- en energiebeleid: voorwaardelijk gunstig mits rekening te houden met de opmerkingen. (opmerkingen werden verwerkt: bepalen van fietsstallingen, geveluitbouwen beperken, benutting dakruimte).

5.13 Mobiliteitsplan

- De meest gebruikte modus is de auto, ook voor lokale verplaatsingen. Het aantal auto's dat zich verplaatst in Kluisbergen is beperkt en concentreert zich in Berchem centrum omwille van het doorgaand verkeer.
- De N8 (secundaire weg type I) geeft voldoende capaciteit voor het beperkt aantal auto's dat er gebruik van maakt.
- Er zijn twee gevaarlijke kruispunten in Kluisbergen waarvan het kruispunt N8/Pontstraat er één van is.
- Het aanbod van openbaar vervoer is zeer beperkt.

Via het mobiliteitsplan moeten de onveilige punten veiliger gemaakt worden.

In de Berchemstraat wordt het snelheidsregime op 50km gebracht.

De ontsluitingen naar de N8 blijven beperkt tot de bestaande hoofdontsluitingen, namelijk de kruising van de N8 met de Berchemstraat en de bestaande bedrijfsontsluiting van Van Maercke (Rup Oudenaardebaan – Kluisbergen).

Wel zullen er maatregelen getroffen moeten worden om het oversteken van fietsers en voetgangers over deze gewestweg ofwel te beveiligen, ofwel onmogelijk te maken.

6. PLANOPTIES

6.1 Verkeersinfrastructuur

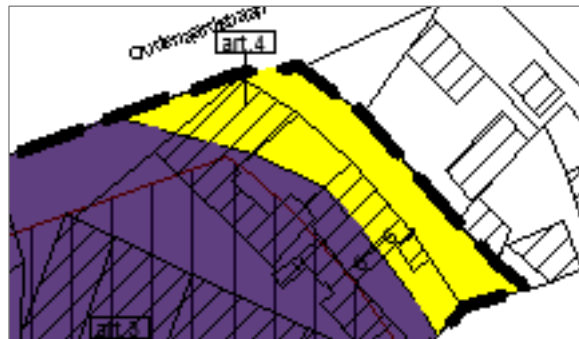
Het GRS van Kluisbergen voorziet in twee mogelijke opties voor het omleiden van het doorgaand zwaar verkeer op de N36 ten oosten rond de dorpskern naar de N8 toe. Enkel het lokaal zwaar vervoer komende uit de richting van Ronse wordt via de N36 naar de kern van Berchem geleid. Te Berchem wordt een nieuwe ontsluitingstructuur voorzien. Deze ontsluiting bestaat uit twee omleidingen. Het is echter enkel de oostelijke omleiding die van belang is met betrekking tot het plangebied.

Aan de oostelijke zijde de Parklaan, de Rozenlaan, twee alternatieven tot aan de N8:

- o de Pontstraat waarbij deze noordelijk van Berchemstraat aangepast wordt voor tweerichtingsverkeer
- o een nieuwe weg langs de spoorwegbedding en tussen de bedrijven Van Maercke en Van De Wiele

Tijdens het planproces voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Oudenaardebaan' werd de beleidsoptie - waarbij de Pontstraat noordelijk van de Berchemstraat aangepast wordt voor tweerichtingsverkeer - gekozen (het eerste vooropgestelde alternatief – richtinggevend gedeelte GRS). Dit alternatief heeft namelijk het voordeel dat de bestaande wegenis optimaal wordt benut, de open ruimte niet bijkomend dient te worden aangesneden en dat het fietspad tussen Berchem en Oudenaarde niet moet worden onderbroken. Het knelpunt van de Pontstraat wordt gevormd door de breedte van het noordelijk deel van de Pontstraat tussen de N8 en de Berchemstraat. Deze breedte is momenteel te smal om vlot tweerichtingsverkeer van zwaar vervoer toe te laten. Het RUP voorziet een breder baanprofiel. De gemeente heeft reeds het huis met stal aan de Pontstraat opgekocht zodat de weg kan verbreed worden.

Op een overleg met AWV is overeen gekomen om het bedrijventerrein ten noorden van de Pontstraat (RUP Oudenaardebaan) zelfstandig te ontsluiten op de N8, zonder dat deze weg in het omleidingstraject rond Berchem wordt opgenomen.



Figuur: verbreding Pontstraat



Figuur: verbinding fiets- en voetgangersweg

Via een fiets- en voetgangersweg (3m breed) wordt een aanzet tot verbinding gegeven tussen de Berchemweg en de Oudenaardebaan. De Berchemweg maakt deel uit van een fietsroutenetwerk.

Een bijkomende ontsluiting van het bestaande bedrijf Indurub naar de Berchemstraat blijft voorzien als binding met het bestaande bedrijf Indurub ten zuiden van de Berchemweg.

6.2 Gebiedsontwikkeling

Woonzone

Het bestemmingsplan is gelegen binnen de afbakening van het hoofddorp Berchem.

Het plan heeft betrekking op de inrichting van een bestaand woongebied, voorzien op het gewestplan maar in het oorspronkelijke BPA voorzien voor bedrijfswoningen. Er wordt dus geen nieuw woongebied aangesneden. Aangezien deze zone nooit is ingevuld geraakt, werd ervoor geopteerd om dit gebied een ruimere bestemming te geven.

Bij de berekening van de woonbehoeften werd rekening gehouden met het gebied als woongebied en niet als zone voor bedrijfswoningen. In principe maakt een bedrijfswoning ook deel uit van het wonen.

Om de leefbaarheid van de kernen en specifiek voor Berchem te verbeteren, zullen alle mogelijke instrumenten ingezet worden om de leegstand tegen te gaan en het renoveren van bestaande woningen te promoten. De juridische bestemming bedrijfswoningen in het BPA De Grijsve, die leegstand in de hand werkt, wordt aangepast en er wordt onderzocht of op deze locatie specifiek bijkomende sociale woningen kunnen opgericht worden. Daarom wordt binnen het RUP de zone parallel aan de Berchemstraat, terug omgezet naar een effectieve woonzone. Op deze wijze wordt de Berchemstraat terug een woonstraat met een verwevenheid van woonfuncties en bedrijvenfuncties. Het huidige straatbeeld met als voornaamste functies wonen, wordt op deze wijze verder afgewerkt.

De bouwvallige arbeiderswoningen die afgebroken werden, worden vervangen door een meergezinswoning voor 6 wooneenheden. Meergezinswoningen binnen het bepaalde gabariet worden enkel toegelaten voor de ontwikkeling van de sociale woningen met een differentiatie van het woonaanbod. De betreffende gronden zijn reeds eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen vraagt op regelmatige basis een stand van zaken op bij de gemeente met betrekking tot de inspanningen welke de gemeente levert om het bindend sociaal objectief te bereiken. In kader hiervan heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 10.04.2013 dan ook een actieprogramma/plan van aanpak opgemaakt met betrekking tot de sociale woonprojecten in Kluisbergen. Eén van de hierin opgenomen projecten is het project gelegen in het RUP De Grijsve (project 04. Berchemstraat 107-111) en zou de gemeente dan ook op korte termijn kunnen helpen bij het realiseren van zijn sociaal objectief :

Naast deze ontwikkeling kunnen de bestaande woningen ten noorden van de voorziene bedrijfsontsluiting en ten zuiden van de sociale woningen behouden of vervangen worden door nieuwbouw. Dit is een bevestiging van de bestaande toestand. Ten zuiden van de ontsluiting kunnen 12 nieuwe ééngezinswoningen opgetrokken worden binnen een gesloten bebouwstypologie.

Door het RUP De Grijsve worden inderdaad een beperkt aantal bijkomende woonegelegenheden gecreëerd. Uit de woonbehoeftenstudie, opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kluisbergen, lijkt het aanbod voor bouwmogelijkheden voldoende. We wensen hierbij wel volgende kanttekening te maken: Een aanzienlijk aandeel van het woonaanbod, die in 1991 werd aangehaald, was afkomstig van wooninbreidingsgebieden (+/-43%). Er werden toen negen inbreidingsgebieden opgesomd, goed voor maximaal 749 woningen (bij een woondichtheid van 25 wo/ha). Als we nu op heden gaan kijken, merken we op dat er nog maar slechts in twee van deze inbreidingsgebieden effectief bouwvergunningen werden afgeleverd, goed voor in totaal 77 woningen. M.a.w. 7 van de 9 wooninbreidingsgebieden werden in de periode 1991-2013 niet aangesneden.

Via het voorliggende RUP De Grijsve zullen in totaal 12 woningen extra bij gecreëerd worden.

Bovendien is de gemeente ook reeds gestart met de opmaak van een RUP voor het schrappen van 4 van de 5 woonuitbreidingsgebieden op grondgebied Kluisbergen.

De extra woongelegenheden gecreëerd via het RUP De Grijsje vallen volledig binnen de contouren van het in het GRS aangeduide 'Hoofddorp Berchem' en zullen dan ook geen overaanbod veroorzaken.

Gezien de geringe perceelsdiepte wordt de bouwdiepte van de woningen op maximum 15.00m bepaald. De bouwdiepte op de verdieping is maximum 12.00m. De hoogte binnen de woonzone wordt beperkt tot 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6.00m en een nokhoogte van maximum 12.00m.



RUP De Grijsje 1: grafisch plan

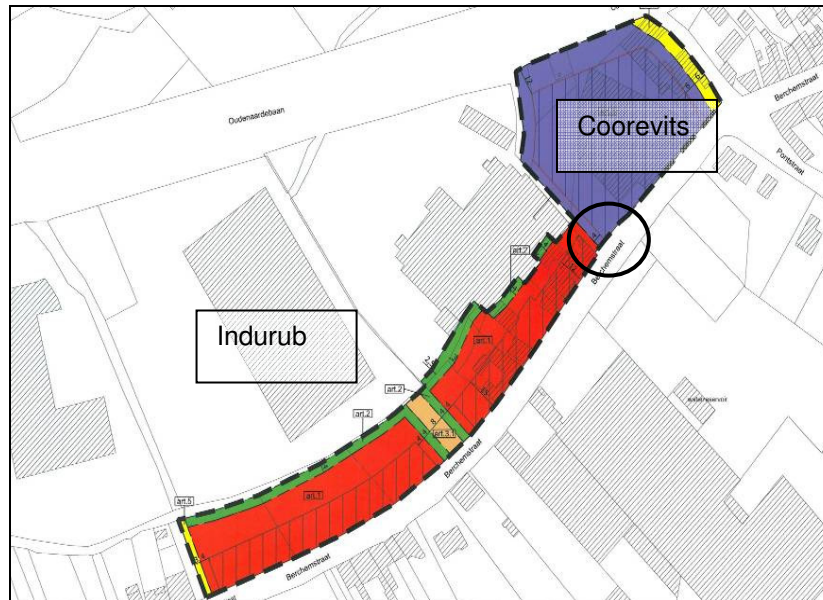
Ambachtelijke zone

Het schrijnwerkersbedrijf Coorevits wordt volledig ondergebracht in een ambachtelijke zone zodat deze nog beperkt kunnen uitbreiden binnen een duidelijk afgebakende gearceerde zone. Er werd rekening gehouden met een voldoende bouwrijpe afstand van 10.00m t.o.v. de gewestweg N8 (rooilijn 24) en een bouwrijpe zone van 4m voorzien t.o.v. de aanpalende woonzone. Deze zone van 4m zal gebruikt worden als toegang naar de tuinen van de sociale woningen

De kleine zone aan de Berchemweg voorzien voor handel, kantoren en bergingen met nevenfunctie wonen wordt volledig omgezet naar ambachtelijke bedrijvigheid. Deze uitbreiding heeft geen invloed op de mobiliteit gezien er geen bijkomende verkeersgenererende activiteiten voorzien worden.

Bij overleg met het bedrijf Coorevits bleek dat de voorziene zuidelijke uitbreiding enkel zal dienst doen voor het onderbrengen van de lichte vrachtwagens en dit geen hinder geeft aan de aanpalende woonzone. Daarom werd geopteerd om op deze plaats geen bufferzone te voorzien. In geval van een vestiging van een nieuw bedrijf dient deze bouwrijpe strook van 4m wel voorzien te worden van buffergroen.

Er mag geen ontsluiting van het bedrijf voorzien worden naar de Oudenaardebaan (gewestweg) en naar de nieuwe verbrede Pontstraat (veiligheid).



De huidige bijkomende ontsluiting van het bedrijf Indurub op de Berchemstraat blijft behouden op vraag van de bedrijfsleider en wordt aan weerszijden voorzien van een groenstrook. Deze ontsluiting wordt enerzijds voornamelijk gebruikt door de werknemers van het bedrijf die aan de zuidzijde een parking hebben en anderzijds door de mensen die aan de overzijde van de afdeling Indurub hun werk hebben .
De voorzijde van het bedrijf wordt voornamelijk gebruikt als ontsluiting van het vrachtverkeer (laden en lossen) en voor bezoekers.

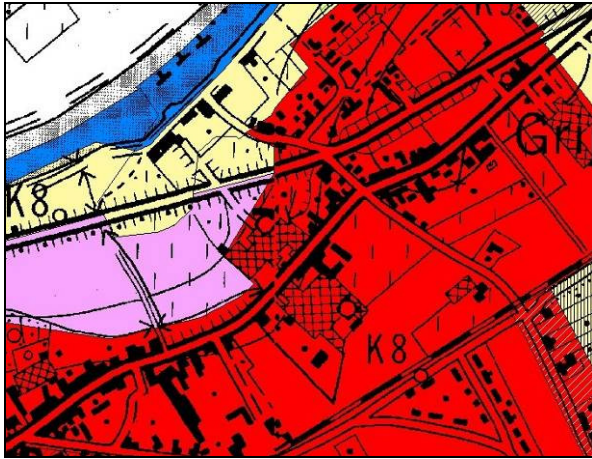
Groenvoorzieningen

Als buffering naar de aanpalende achterliggende ambachtelijke zone wordt op het private domein een groenzone voorzien met een breedte van minimum 4.00m. Ter hoogte van twee uitsprongen van het bedrijf wordt de groenzone plaatselijk onderbroken zodat het bedrijf dat rechtstreeks paalt aan de percelen, kan behouden worden. De verticale vlakken van het bedrijf kunnen met gevelbegroening aangelegd worden. Onder gevelbegroeiing wordt de begroening van verticale oppervlakten door planten, wortelend in de bodem verstaan. Dit wortelen kan zowel in aarde aan de voet van de gevel zijn als in bloembakken, eventueel geplaatst op het gebouw.

Bij een herbouwen van het achterliggende bedrijf dient, volgens de voorschriften van het BPA De Grijsve, ter hoogte van de perceelsgrens een bufferzone van 6.00m voorzien te worden.

7. VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

7.1 Gewestplan Oudenaarde



Het gewestplan voorziet voor het planningsgebied een woongebied. De basisprincipes van het gewestplan waar ambachten toegelaten zijn in woongebied blijven in dit RUP behouden.

- De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

7.2 BPA De Grije



Het BPA De Grije werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit dd. 03/05/1993.

Het BPA voorziet volgende zoneringen binnen het RUP:

- zone I Woonzone (Handel, tertiaire diensten, bergingen en kantoren en als nevenbestemming wonen),
- Zone II Ambachtelijke zone;
- Zone IV Voortuinen;
- Zone V koeren en hovingen.

Deze zones vervallen bij de goedkeuring van het RUP

8. RUIMTEBALANS: PLANBATEN - PLANSCHADE

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

- Het gewestplan voorziet een woongebied voor het planningsgebied van het RUP.
- BPA De Grijve
 - De Kmo-zone met de nevenbestemming wonen wordt terug omgezet naar een woongebied.
 - Een gedeelte van de KMO-zone (handel, tertiaire diensten, bergingen en kantoren en als nevenbestemming wonen) wordt bij de ambachtelijke zone gevoegd.

Gezien de gecombineerde functies uit het BPA De Grijve deel uitmaken uit van het woongebied en gezien het hier gaat over een verfijning van het gewestplan, werd tijdens de plenaire vergadering dd. 28/03/2012 geconcludeerd dat er geen planbatens of planschade binnen het RUP vervat zitten.

BIJLAGE

Actieprogramma sociale woonprojecten Kluisbergen				nulmeteing	3,17%	0,00%	
				bso	43	20	1
				inhaalbeweging	0	0	0
				te realiseren	43	20	1
				gerealiseerd	2	1	0
				te verwachten	68	23	1
Nr.	project	initiatiefnemer	Timing	huur	koop	kavels	stand project
01.	BPA Rosalinde - Binnengebied	Solva + Vl. Ardennen	Verkavelingsprocedure 2013	40	20		Solva 6 projectzones met 55wngl - SHM 3 projectzones met 60wngl - gemeente vraagt gefaseerd te bouwen - gronden aangekocht - mondeling akkoord met SHM - verkavelingsdossier afgerond en wordt besproken op 3PO van 18 april 2013.
02.	Site Brownfield De Waele, Stationsstr-Parklaan	Solva + Vl. Ardennen	Verkavelingsprocedure 2013	10	3		mix privé/soc huur/koop - meermaals overleg gemeente/Solva/SHM - 11 app. langs de Parklaan niet sociaal - dieper gelegen appartementsblok sociaal - ook enkele koopwoningen mogelijk - mondeling akkoord met SHM - verkavelingsdossier afgerond en wordt besproken op 3PO van 18 april 2013.
03.	Ruien, De Saert - Pelikaanwijk	Privé + Topokor	Niet gekend.				Promotor wenst (dient) nog bijkomende gronden aan te kopen - nog geen concrete plannen (wel reeds twee voorontwerpen op 3PO gekomen)
04.	Berchemstraat 107-111	De Nieuwe Haard	RUP De Grijeve komt op gemeenteraad van mei voor definitieve vastlegging.	6			wijziging BPA De Grijeve loopt - binnenkort 3PO - wijziging van gemengd project naar enkel huur of koop (ongeveer 6wngl)
05.	Verkaveling Molenstraat	Privé + Topokor	Verkavelingsprocedure lopende.	3			Totaal 23 loten - 10% sociale last = 3wngl - verkavelingsaanvraag lopende (3 woningen uit te voeren in natura - akkoord met SHM Vlaamse Ardennen)
06.	Grond Broektestraat	De Nieuwe Haard	Gerealiseerd			1	gerealiseerd 2012
07.	Pontstraat	OCMW + De Nieuwe Haard	?	9			Grond aangekocht door SHM De Nieuwe Haard - plannen in bespreking met CBS - eventueel doelgroep bejaarden (LTWR nodig)
08.	Verkaveling Pontstraat	privé				1	verkaveling vergund - sociale last is 1 sociale kavel uit te voeren in natura - verkoop door SHM Vlaamse Ardennen
	nulmeting: 2 woonegelegenheden	SVK		2			4 op 31/12/2012