

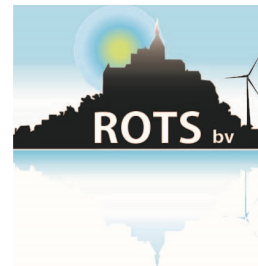
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE KLUISBERGEN

RUP SOFINAL SITE

Toelichtingsnota

De ontwerper:
ROTS BV – Ruimtelijke Ordening in Tekst en Schetsen
Knokke 6
8647 Lo-Reninge
Tel. 058/28 92 67
info@rotsonline.be



Zaakvoerder en Ruimtelijk planner

Kathy Helsen

De ontwerper:
Studiebureau Jonckheere BV
Torhoutse Steenweg 378C
8200 Brugge
Tel. 050/65 56 55
info@studiebureaujonckheere.be



Zaakvoerder

Ruimtelijk planner

Ruimtelijk planner

Koen Jonckheere

Kristof De Baets

An Theys

DATUM	AANPASSING
02/06/2023	Opmaak voorontwerp
25/08/2023	Aanpassingen voorontwerp n.a.v. vergadering dd. 05/07/2023
04/09/2024	Opmaak ontwerp

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

Op bevel,

Algemeen directeur
Lotje Demedts

Burgemeester,
Philippe Willequet

Zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen vantot.....

Op bevel,

Algemeen directeur
Lotje Demedts

Burgemeester,
Philippe Willequet

Zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

Op bevel,

Algemeen directeur
Lotje Demedts

Burgemeester,
Philippe Willequet

Zegel der gemeente

Inhoudstafel

1.	Beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan	7
1.1.	Doelstelling	7
2.	Ruimtelijke context	10
2.1.	Macro	10
2.2.	Meso	11
2.3.	Micro	12
2.4.	Fotoreportage plangebied	13
3.	Planologische context	18
3.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	18
3.1.1.	(Regionaal)stedelijk gebied	19
3.1.2.	Buitengebied	19
3.1.3.	Lijninfrastructuren	19
3.1.4.	Specifiek economisch knooppunt	19
3.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)	20
3.2.1.	Zuidelijk Openruimtegebied	21
3.2.2.	Selecties en ruimtelijke bepalingen	22
3.3.	Provinciaal Beleidsplan Ruimte "Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050	30
3.4.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	31
3.4.1.	Bestaande ruimtelijke structuur	31
3.4.2.	Visie op de ontwikkeling van de deelruimte Berchem	33
3.4.3.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren	34
4.	Juridische context	39
5.	Andere relevante (beleids)plannen	47
5.1.	Mobiliteitsplan	47
5.2.	Aanwezigheid openbaar vervoer	48
6.	Watertoets	48
6.1.	Algemeen	48
6.2.	Gebiedsspecifieke toestand	49
7.	Visie	51
7.1.	Reikwijdte en detailleringsniveau	51
7.1.1.	Reikwijdte	51
7.1.2.	Detaileringsniveau	51
7.2.	Alternatieven	52
7.2.1.	Nulalternatief	52
7.2.2.	Locatiealternatieven	52
7.2.3.	Bestemmingsalternatieven	52
7.3.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	52
7.3.1.	Uitgangspunten	52
7.3.2.	Beoogde visie	52
7.3.3.	Inpasbaarheid van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in specifieke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen 56	
8.	Ruimtebalans	60
9.	Register planschade en planbaten	61
9.1.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade	61
9.2.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten	62
9.3.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie	62
9.4.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	62
10.	Op te heffen voorschriften	62
11.	Effectbeoordelingen	63
11.1.	Planmilieueffectrapport	63
11.1.1.	Herevaluatie van de effecten gegenereerd door het plan	68
11.2.	Passende beoordeling	70
11.3.	Ruimtelijke veiligheidsrapportage	70
11.4.	Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten	74
12.	Overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden	74
13.	Bijlagen	74
13.1.	Verslag participatiemoment fase startnota	75
13.2.	Verslag van de plenaire vergadering	78

1. Beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan

1.1. Doelstelling

De site van het voormalige textielbedrijf Sofinal in Kluisbergen is sinds het faillissement in 2003 deels leegstaand en onderbenut. In 2010 sloten projectontwikkelaar De Kortrijkse Toren, de gemeente Kluisbergen, OVAM en de Vlaamse regering al een brownfieldconvenant waarin werd vastgelegd hoe de site een nieuwe invulling zou krijgen. Meer dan tien jaar later is de herontwikkeling van de site nog niet gestart, maar zijn er wel nieuwe inzichten over hoe het 5 hectare grote terrein aan de Parklaan er moet uitzien.

In het eerste ontwerp stond de ontwikkeling van infrastructuur voor ambachtelijke bedrijven en lokale kmo's op de planning, maar er werd een nieuwe visie ontwikkeld. Door de ligging dichtbij het centrum van Berchem en Kluisbergen in een groene en residentiële omgeving leent de site zich goed voor een kernversterkende ontwikkeling. Geen kmo's en ambachtelijke bedrijven dus, wel een mix tussen wonen, sport en recreatie, groen, en kleinschalige economische activiteiten. Een visie die ook gedeeld wordt door de gemeente Kluisbergen.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe visie is overwogen "dat het projectgebied zich, omwille van de ligging dicht bij het centrum van Berchem en Kluisbergen in een groene en residentiële omgeving, en omwille van het belangrijk areaal aan bedrijfsoppervlakten in de gemeente (onder meer door het vrijkomen van de voormalige Electrabel-site, de nabijheid van de nieuwe KMO-site ter hoogte van de Oudenaardebaan), uitermate goed leent tot een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag. Een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen lijkt dan ook een meer aangewezen programma om na te streven. Dergelijk programma komt tegemoet aan de huidige ruimtebehoefte met het oog op de herlocalisatie van de in de buurt gevestigde schuttersvereniging, alsook de noodzakelijke uitbreiding van de sportaccommodatie".

De Vlaamse regering heeft de bijsturing van de plannen eveneens goedgekeurd. De ruimte in Vlaanderen is schaars. Om die reden is het belangrijk om vervuilde en verwaarloosde sites een nieuw leven te geven. In Kluisbergen zal dit resulteren in een herbestemming met ruimte voor onder meer woningen, groen, sport en recreatie. Deze realisatie past in de plannen van de gemeente Kluisbergen om de gemeente nog aantrekkelijker te maken.

Er werd een addendum aan het Brownfieldconvenant "22. Kluisbergen – Faillissement Sofinal/Sofitex/Silversilk" opgemaakt¹ (ondertekend op 10/12/2020), waarbij de duurtijd van het brownfieldconvenant ook met tien jaar verlengd is.

De herontwikkeling van de zone noopt dus juridisch tot een planologisch initiatief (opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)), met dien verstande dat eventueel een voorafname voor het project kan worden overwogen op grond van de decretale regeling voorzien in art. 4.4.7, §2, VCRO, uitgewerkt in het Besluit Handelingen Algemeen Belang van 5 mei 2000 en toegelicht in de Vlaamse omzendbrief RO 2017/01 'Ruimtelijk Transformatiebeleid' (mededeling aan de Vlaamse Regering op 7/7/2017).

Parallel met de opmaak van een RUP wordt voor de site een verkavelingsaanvraag uitgewerkt. Er kan een anticipatieve vergunning worden verleend zodra de resultaten van het openbaar onderzoek van het RUP bekendgemaakt zijn aan de gemeenteraad.

¹ <https://www.vlaio.be/nl/begeleiding-advies/bedrijfslocatie/brownfield-herontwikkeling/getekende-brownfieldconvenanten>

In voorbereiding van de opmaak van een RUP en van de uitwerking van een verkavelingsplan is een masterplan opgesteld.

Na een wedstrijdformule in het najaar van 2019 waarbij 5 kandidaat ontwerpers werden uitgenodigd om een structuurschets en offerte in te dienen, stelde De Kortrijkse Toren in overleg met het gemeentebestuur van Kluisbergen, LiPS aan voor de uitwerking van een masterplan. Het masterplan kwam tot stand in overleg met de stuurgroep van de brownfield, de provinciale dienst Ruimtelijke Planning, het Departement Omgeving, de Gecoro, Natuurpunt, het Agentschap Natuur en Bos, de aanliggende buurtbewoners, de kwaliteitskamer, sportverenigingen en in nauwe samenwerking met het gemeentebestuur.

Als onderdeel van de verkavelingsaanvraag werd ook reeds een beeldkwaliteitsplan opgemaakt, dat al besproken is met de gemeente. In het beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de architecturale kwaliteiten voor bebouwing, materialengebruik, omgevingsaanleg en het gebruik van de open ruimte.

Binnen de plancontour van het RUP worden ook de aangrenzende woningen met adres Parklaan 18 t.e.m. 29 opgenomen. Deze zijn nu zonevreemd omdat ze volgens de huidige (gewestplan)bestemming gelegen zijn in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het is de bedoeling om ze via het RUP zone-eigen te maken.



Figuur 1: ligging van het plangebied (blauw omrand)

Ten zuidwesten van het plangebied is het goedgekeurde BPA Sport en Recreatie Berchem (MB 27/06/2005) gelegen. De grens van bovenstaande plancontour valt niet volledig samen met de contour van het BPA:



Figuur 2: contour plangebied (blauw) vs. contour BPA Sport en Recreatie Berchem (rood)

Vandaar dat volgende plangrens wordt voorgesteld:



Figuur 3: uiteindelijke contour plangebied (blauw) geprojecteerd op GRB en gewestplan

2. Ruimtelijke context

2.1. Macro

Het plangebied is gelegen in Kluisbergen, een gemeente in het zuiden van de provincie Oost-Vlaanderen.

De buurgemeenten van Kluisbergen zijn Avelgem, Wortegem-Petegem, Oudenaarde, Maarkedal en Ronse in het Vlaams Gewest en Mont-de-l'Enclus in het Waals Gewest.

Deelgemeenten van Kluisbergen zijn Berchem, Ruien, Kwaremont en Zulzeke. Kluisbergen telt 6682 inwoners op een oppervlakte van 3063ha.



Figuur 4: Ruimtelijke situering van Kluisbergen in de ruime omgeving.

2.2. Meso

Het plangebied is gelegen tussen de Parklaan en de Molenbeek in deelgemeente Berchem en heeft een grootte van ca. 5ha. Ten zuidwesten van het plangebied is het voetbalterrein van Kluisbergen Sportief gelegen en ten noordoosten een bebouwd villaperceel. Ten zuiden van de Molenbeek is het natuurgebied Paddenbroek gelegen.

De Parklaan is een gemeenteweg. De straat loopt evenwijdig met de oude spoorwegbedding dat nu ingericht is als fietsnelweg. Deze vormt een onderdeel van fietsnelweg F45 tussen Kortrijk en Gent.

Ter hoogte van de projectsite ligt in de Parklaan de bushalte 'Berchem Brugzavel'. Deze halte wordt bediend door de lijnen 65 (Oudenaarde – Melden – Berchem – Ruien – Avelgem) en 657 (Oudenaarde – Melden – Berchem – Kerkhove – Avelgem). Verderop, ten zuidwesten van de site, bevindt zich de halte 'Berchem Zonnestraat'. Aan deze halte halteren de lijnen 65, 657 en 682 (Ronse/Renaix – De Klijpe – Kwaremont – Berchem – Ruien – Avelgem).

De Molenbeek is een geklasseerde waterloop van 2^e categorie die beheerd wordt door de Provincie Oost-Vlaanderen.



Figuur 5: Ruimtelijke situering van het plangebied t.o.v. de kern van Berchem.

2.3. Micro

Het merendeel van het plangebied is bebouwd of verhard. Enkel in het zuiden van het plangebied is er onbebouwde en onverharde ruimte. Op de zuidrand van het plangebied zijn er enkele groenaanplantingen die de overgang vormen met het zuidelijk aangrenzende natuurgebied Paddenbroek.



Figuur 6: Ruimtelijke situering van het plangebied.

2.4. Fotoreportage plangebied



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



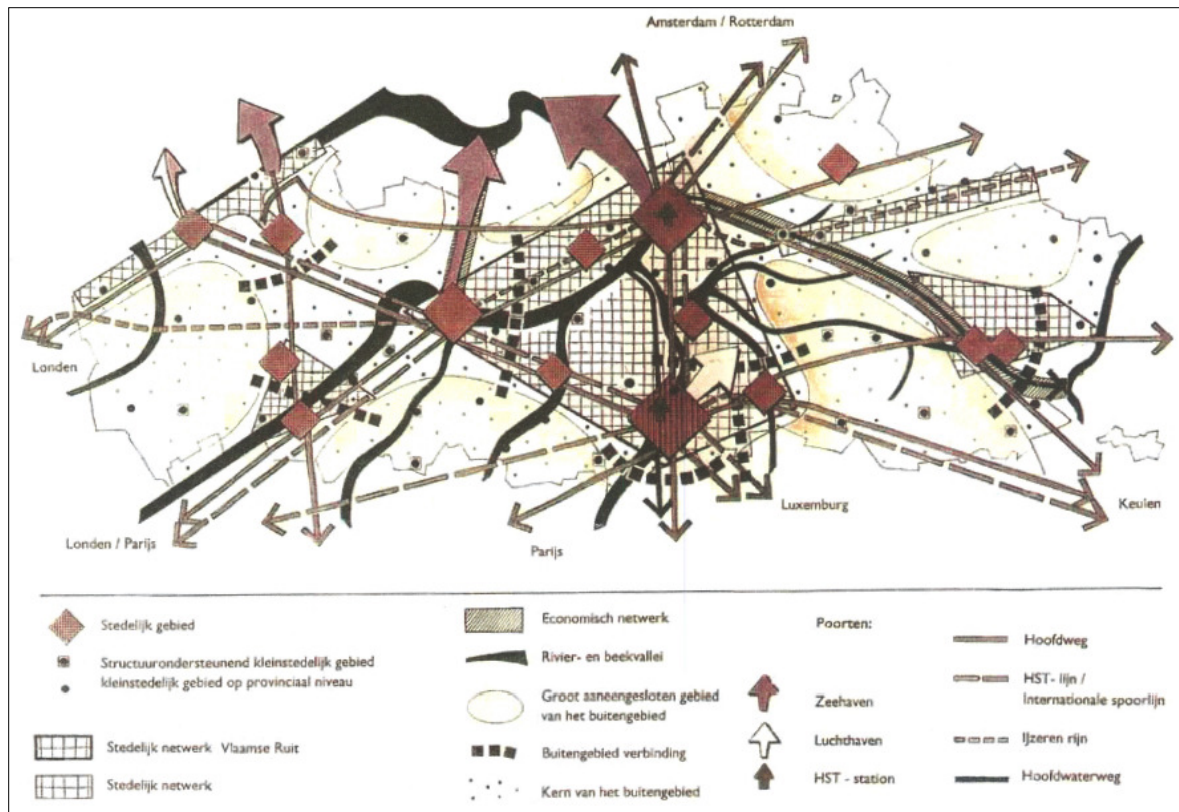
3. Planologische context

3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV is door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 september 1997 en herzien op 17 december 2010. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.



Figuur 7: Kluisbergen in het RSV (bron: RSV)

3.1.1. (Regionaal)stedelijk gebied

Op grondgebied van Kluisbergen is er geen stedelijk gebied afgebakend.

3.1.2. Buitengebied

De gemeente Kluisbergen behoort in haar geheel tot het buitengebied. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het "buitengebied" het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt.

Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte, maken er deel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. De ontwikkeling van wonen en werken wordt in de kernen gebundeld (gedeconcentreerde bundeling) teneinde een verdere versnippering van het buitengebied te vermijden. Dit betekent onder andere dat een halt moet geroepen worden aan verdere lintbebouwing. Lokale bedrijventerreinen kunnen nog, maar aansluitend bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein.

3.1.3. Lijninfrastructuren

In directe relatie tot het grondgebied van de gemeente Kluisbergen is het 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.

3.1.4. Specifiek economisch knooppunt

Kluisbergen is geselecteerd als 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.

3.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

In het PRS wordt de provinciale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie toegelicht en worden de taakstellingen die opgelegd zijn door de hogere overheid verder uitgewerkt.

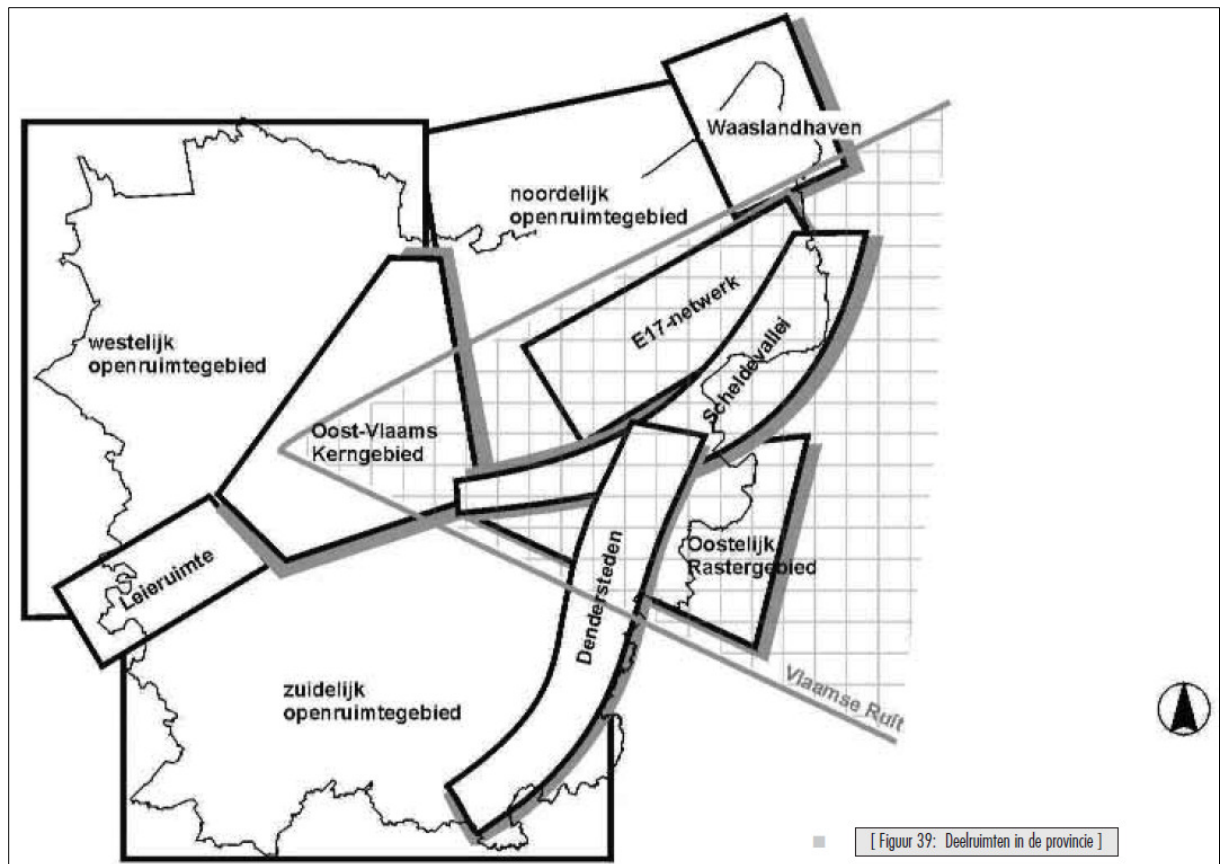
Het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) werd op 10 december 2003 door de provincieraad definitief vastgesteld. Op 18 februari 2004 keurde de Vlaamse regering het goed. Op 24 maart 2004 is het PRS in werking getreden.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan is gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines aan het document toe te voegen.

Het beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009, hetgeen gepubliceerd is in het BS dd 8 september 2009 waardoor het 14 dagen nadien in werking is getreden.

Op 18 juli 2012 werd de tweede partiële herziening van het PRS door de minister goedgekeurd. Op 7 augustus 2012 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en het is dus sedert 21 augustus 2012 in werking getreden. Deze tweede partiële herziening heeft vooral betrekking op wijzigingen op het vlak van wonen en bedrijvigheid.

Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie wordt de provincie opgedeeld in tien grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Zij zijn op hun beurt nog eens onderverdeeld in kleinere entiteiten of deelruimten. De gemeente Kluisbergen situeert zich binnen het Zuidelijk Openruimtegebied.



Figuur 8: De diverse deelruimten volgens het PRS Oost-Vlaanderen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

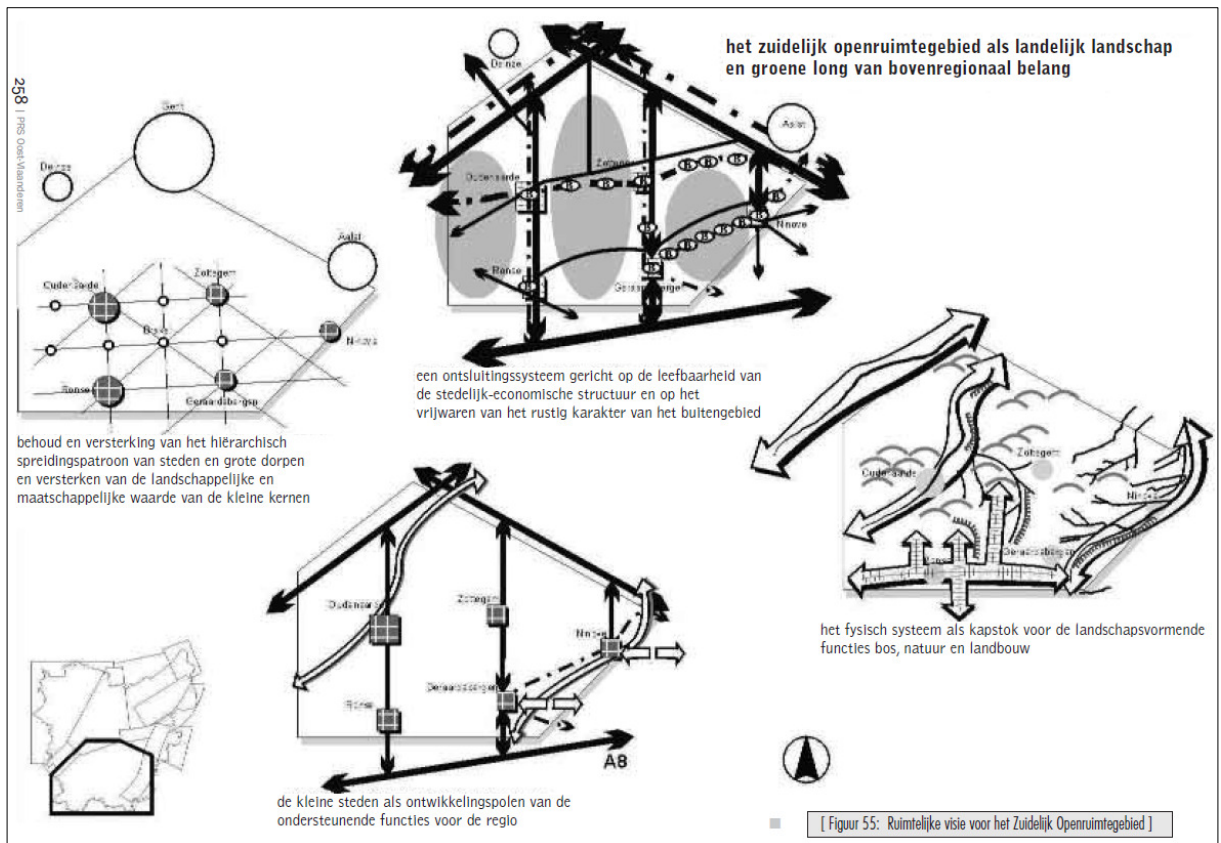
3.2.1. Zuidelijk Openruimtegebied

Het Zuidelijk Openruimtegebied is het gebied grosso modo ten zuiden van de autowegen E40 (Gent/Brussel) en E17 (Gent/Kortrijk). Het sluit aan op de openruimtegebieden in Vlaams-Brabant (Pajottenland, Hageland), West-Vlaanderen (Schelde-Leie-interfluvium, West-Vlaamse heuvels) en Henegouwen (Région des Collines).

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.



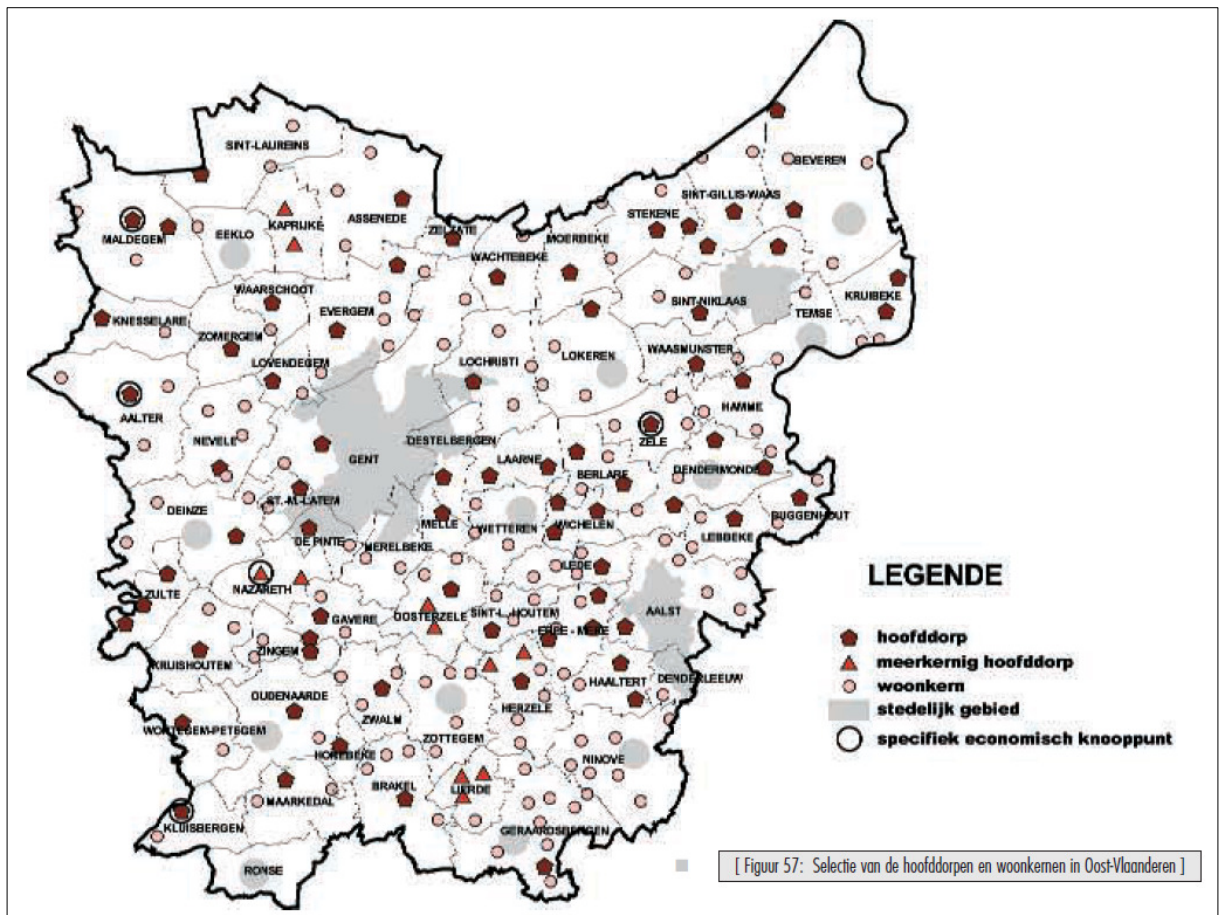
Figuur 9: Ruimtelijke visie voor het Zuidelijk Openruimtegebied (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

3.2.2. Selecties en ruimtelijke bepalingen

- Voor de nederzettingsstructuur:

Berchem is als hoofddorp geselecteerd, Ruijs als woonkern en Zulzeke en Kwaremont als niet verder te ontwikkelen kern.

Het ruimtelijke beleid voor de hoofdorpen en woonkernen is complementair aan het stedelijk gebiedsbeleid. 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. De kernen die niet als woonkern of hoofddorp geselecteerd zijn (Zulzeke en Kwaremont) kunnen geen uitbreiding krijgen van de huidige juridische woonmogelijkheden. De leefbaarheid van deze kernen moet gegarandeerd blijven door renovatie van het bestaande aanbod en door een verbetering van de woonomgeving.



Figuur 10: Selectie van de hoofddorpen en woonkernen in Oost-Vlaanderen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn. Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt:

- dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied
- dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit,...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden
- dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie,...) wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is
- dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern
- dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)

- Voor de openruimtestructuur:

Voor de open ruimte worden volgende doelstellingen geformuleerd:

- maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de open ruimte structuren op het gebied van beroepslandbouw, ecologische infrastructuur en toeristisch-recreatief medegebruik;
- vorm geven aan een kwalitatief landschap.

Kluisbergen maakt deel uit van het 'waardevol heuvellandschap'. Men wenst de landschappelijke kwaliteiten te behouden en het toeristisch-recreatieve medegebruik te optimaliseren, dit door:

- het bewaren van de landschapskenmerken;
- het vrijwaren van de deelruimte van de voortgaande verstedelijking;
- de vergroening van de beekvalleien;
- het herstel van de kleine landschapselementen.
- ruimtelijk ondersteunen van de gediversifieerde grondgebonden landbouw

Met betrekking tot de landschappelijke structuur wenst men de landschappelijke waarden die als kwaliteitsvol ervaren worden, te behouden en de morfologische verschijningsvorm, de cultuurhistorische, sociaal-culturele en natuurwetenschappelijke waarde te verbeteren. Daartoe worden voor de structuurbepalende reliëfelementen, hydrografische elementen, en andere structuurbepalende elementen, landschapsrelicten, openruimte corridors en nieuwe landschappen een ruimtelijk beleid uitgestippeld. Volgende zijn relevant voor de gemeente Kluisbergen:

- structuurbepalende reliëfelementen: o.a. de vallei van de bovenschelde en de heuvelrug tussen Kluisbergen en Ronse: hoogteverschillen moeten blijven bestaan, zichtbaar blijven en waar nodig geaccentueerd worden; de voet en flanken van de heuvels en cuesta's dienen gevrijwaard te worden van verdere bebouwing, de valleien en depressies worden gevrijwaard van verdere bebouwing en infrastructuren en de typische begroeiing dient er bewaard te worden en waar nodig versterkt.
- structuurbepalende hydrografische elementen: o.a. de Bovenschelde. Maximaal bewaren van deze elementen en het behouden van het patroon van natuurlijk meanderende elementen; vermijden van bebouwing in de open ruimte rond die elementen; accentueren van de belangrijke landschappelijkerecreatieve rol van deze elementen in steden en dorpen; het uitzicht op deze elementen vrijwaren en de typische begroeiing behouden en waar nodig versterken.
- Andere structuurbepalende elementen: het boscomplex van Kluisbos-Heynsdale-Hotond-Muziekbos-Brakelbos-Hayesbos. Maximaal bewaren van deze elementen, het uitzicht erop vrijwaren.
- Landschapsrelicten: o.a. Vlaamse Ardennen en Zwalmstreek en complex van relictzones van de vallei van de Bovenschelde van Kluisbergen tot Gent. Behoud van deze landschapsrelicten en rekening houden met de omgeving en context van ankerplaatsen en historische bakens

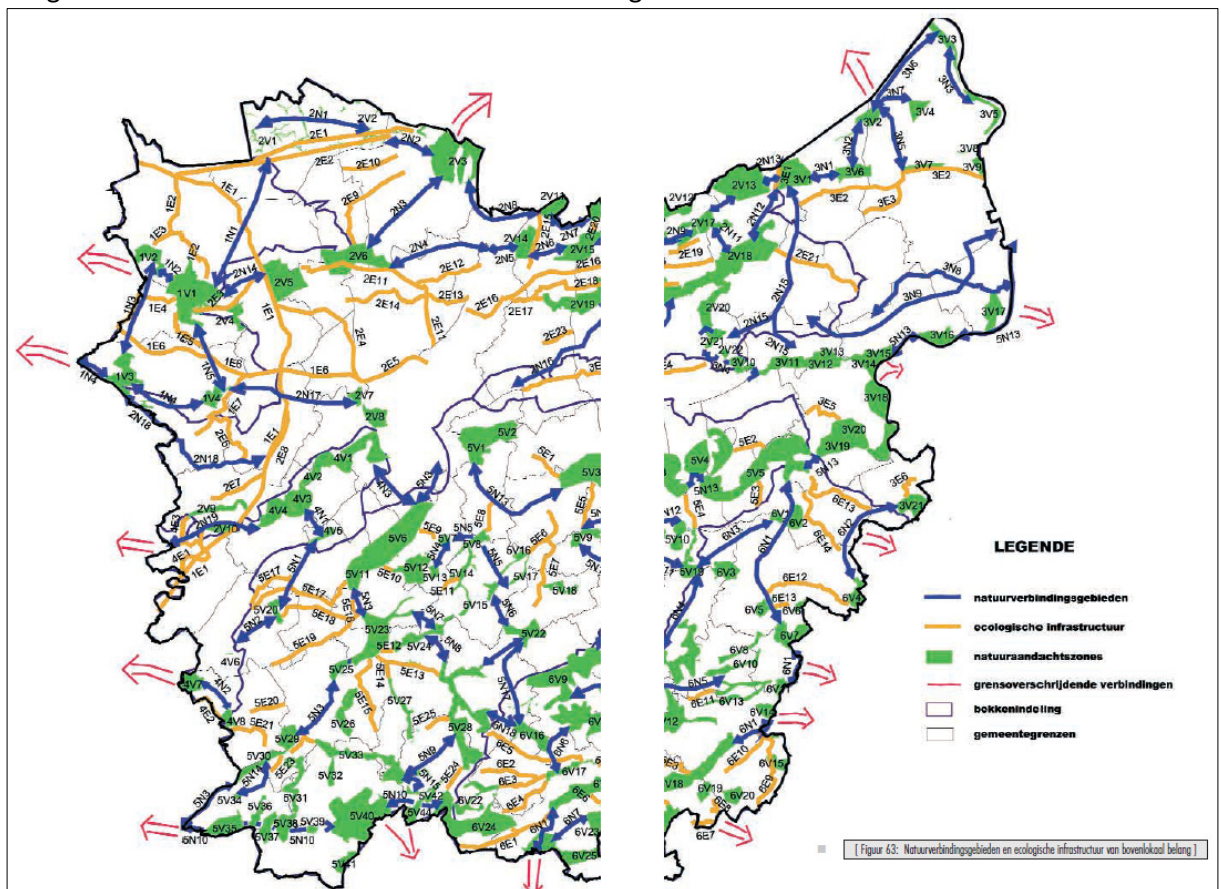
Met betrekking tot de natuurlijke structuur staat de Provincie in voor de afbakening van de natuurverbindingsgebieden.

De natuurverbindingsgebieden verzorgen de uitwisselingsmogelijkheden tussen de diverse kerngebieden. Naast de hoofdfunctie (vb landbouw, bosbouw) wordt er gestreefd naar het versterken van de bestaande natuurwaarde met het oog op de verbindingfunctie. De natuurfunctie wordt bepaald door kleine landschapselementen en natuurgebieden, die verder versterkt en uitgebouwd moeten worden.

De natuurverbingsgebieden en de bovenlokale ecologische infrastructuur zijn vertaald in natuurverwevingsgebieden, GEN's (Grote Eenheden Natuur) en GENO's (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling). Voor Kluisbergen bevat deze volgende relevante elementen:

- Natuuraandachtzones: Scheldemeersen van Melden (met Meerse), Elenebos, Paddebroek, Kluisbos, Kalkoven, Heynsdale – Beiaardbos, Hotond.
- Natuurverbingsgebieden: Vallei Bovenschelde-Liedemeers, Heuvelrug Getuigenheuvels van de Vlaamse Ardennen, Heibroek.
- Bovenlokale ecologische infrastructuur komt niet voor in Kluisbergen.

Naast deze gebiedsgerichte selecties wordt de bosgordel van de Vlaamse Ardennen ook aangeduid als één van de locaties voor bosuitbreiding.



Figuur 11: Natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

De afbakening van de agrarische macrostructuur is een taak van de gewestelijke overheid, de provincie dient maatregelen en ontwikkelingsperspectieven aan te geven. Volgende doelstellingen worden geformuleerd:

- ruimtelijk-structureel versterken van het agrarische gebied: de hoofdfunctie is land- en tuinbouw, nevenfuncties zoals wonen, natuurverbinding, toerisme, ... dienen gekanaliseerd te worden. Dit kan door gebiedsgericht bepaalde activiteiten te stimuleren of af te remmen. Een belangrijk gedeelte hierbij is de nabestemming van landbouwbedrijfsgebouwen.
- Realiseren van gebiedsgebonden potenties in de land- en tuinbouw. De concentratiegebieden van subsectoren van de landbouw, zoals de sierteelt, kunnen via gebieds- en sectorgerichte maatregelen de agrarische macrostructuur versterken.
- Strategie voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden. De landbouw is altijd belangrijk geweest voor het openhouden van de

valleigebieden, en is er naast de natuur een noodzakelijke functie. Het is wenselijk dat er ondersteuning en begeleiding komt voor de landbouwers betreffende het inpassen van (natuur)doelstellingen in de bedrijfsvoering.

- Coherent beleid t.a.v. de verbrede taakstelling van de land- en tuinbouw. Naast de taakstelling als voedselproducent is de landbouwer ook een beheerder van de open ruimte en een deelnemer in recreatief medegebruik geworden. Ook zijn er hogere verwachtingen voor de landbouwer op het gebied van milieuhygiëne, dierenwelzijn, duurzame landbouw, ... Een coherent beleid betreffende dit multifunctionele takenpakket moet de landbouwer een kans geven om zich als een economisch leefbare entiteit te ontwikkelen.
- Creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouwbedrijven gelegen in gebieden waar land- en tuinbouw niet de hoofdfunctie is en voor de aan land- en tuinbouw aanverwante activiteiten.

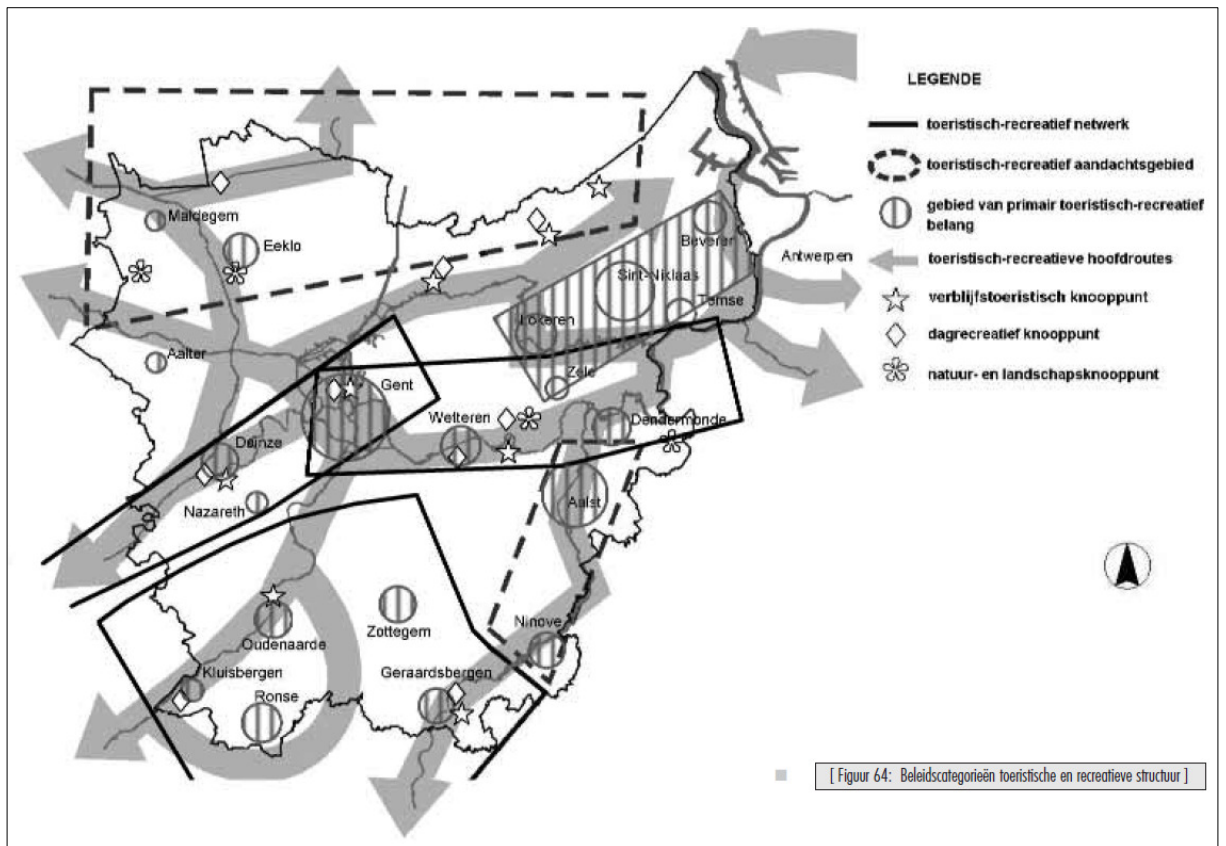
- Voor de toeristisch-recreatieve structuur:

Volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- Het ondersteunen van het economische en maatschappelijke belang van toerisme en recreatie.
- Het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie.
- Aandacht voor de eigenheid van de streek en gebiedsgerichte werking.
- Bevorderen van de samenhang in toeristisch-recreatieve netwerken.
- De versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk functionele belang.

Kluisbergen maakt deel uit van het toeristisch-recreatieve netwerk Vlaamse Ardennen. Het Kluisbos is een hoogdynamisch toeristisch-recreatief knooppunt. In de toeristisch recreatieve netwerken wordt gestreefd naar het verhogen van de complementariteit tussen de voorzieningen, het versterken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur op provinciaal niveau, het bevorderen van een maximaal recreatief medegebruik van de open ruimte elementen, het versterken van de eigenheid van elk netwerk en de uitbouw van toeristisch-recreatieve transferia van bovenlokaal belang, zijn de belangrijkste ruimtelijk beleidsdoelstellingen.

Specifiek voor het netwerk van de Vlaamse Ardennen is verdere versterking van de landschappelijke eigenheid en kwaliteit en het versterken van het recreatieve medegebruik belangrijk. Op infrastructuureel vlak zijn nieuwe kleinschalige verblijfselementen in het buitengebied wenselijk, naast nieuwe hoogdynamische infrastructuur in stedelijke gebieden. Naast de toeristisch-recreatieve netwerken en infrastructuur van bovenlokaal belang zijn er ook hoofdroutes en knooppunten. De Schelde is een hoofdroute en het recreatieoord Kluisbos is een dagrecreatief knooppunt. Concreet wordt gesteld dat het recreatieoord nog kan uitbreiden, zonder verdere bosinname.

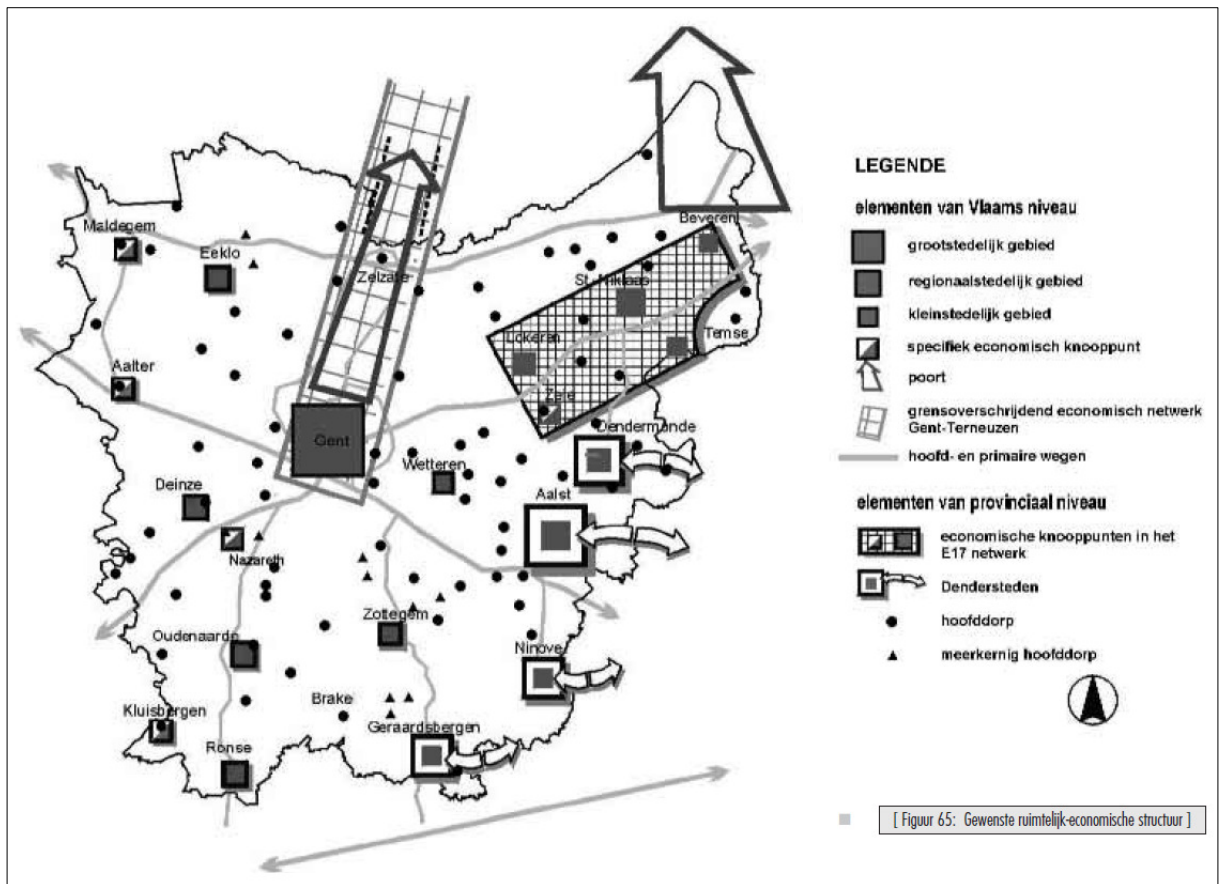


Figuur 12: Beleidscategorieën toeristische en recreatieve structuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

- Voor de 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.

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



Figuur 13: Gewenste ruimtelijk-economische structuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

- Voor de 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'.

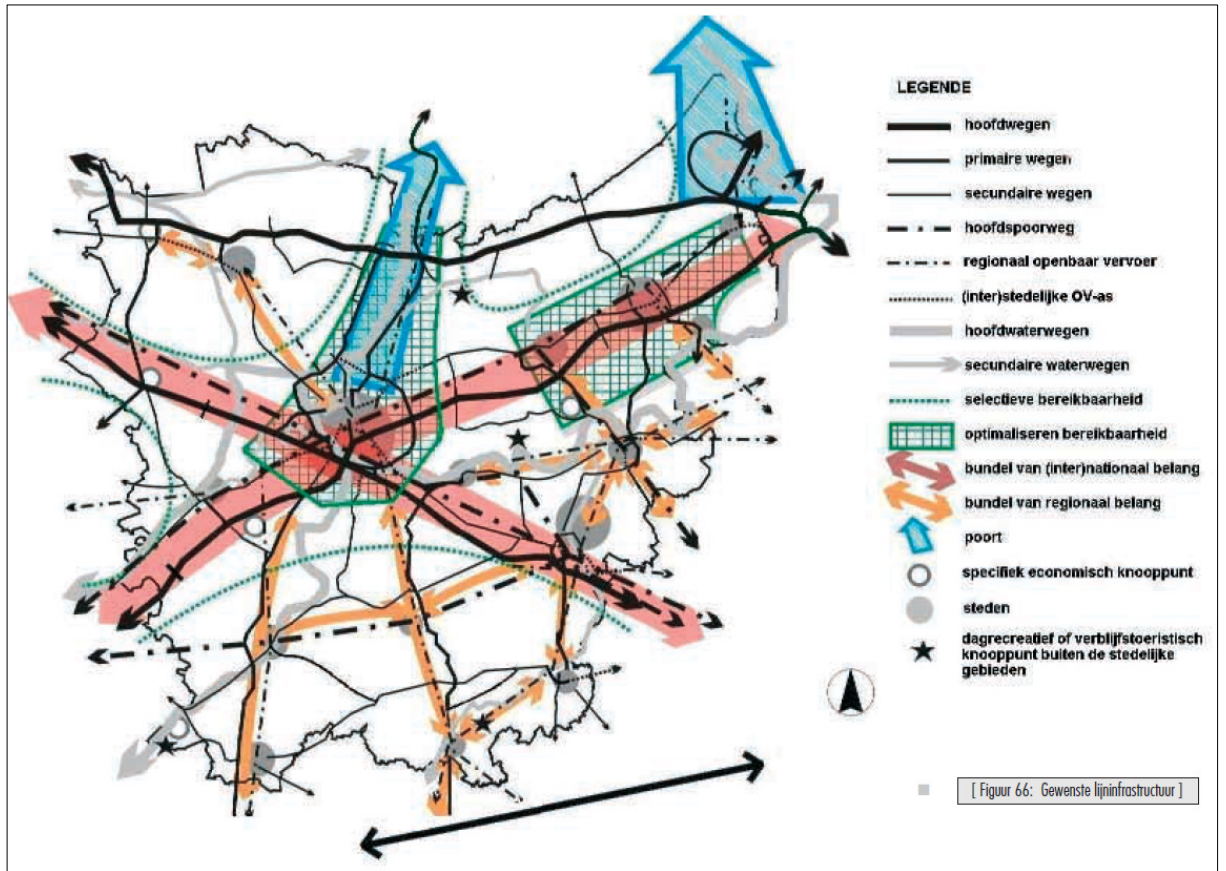
De mobiliteitsvisie van het zuidelijk open ruimtegebied is gebaseerd op het benutten van het dichte spoorwegnet. Dit spoorwegnet vervult reeds een belangrijke rol in de pendel naar Brussel en Gent. Dit spoorwegnet wordt ondersteund door buslijnen.

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.

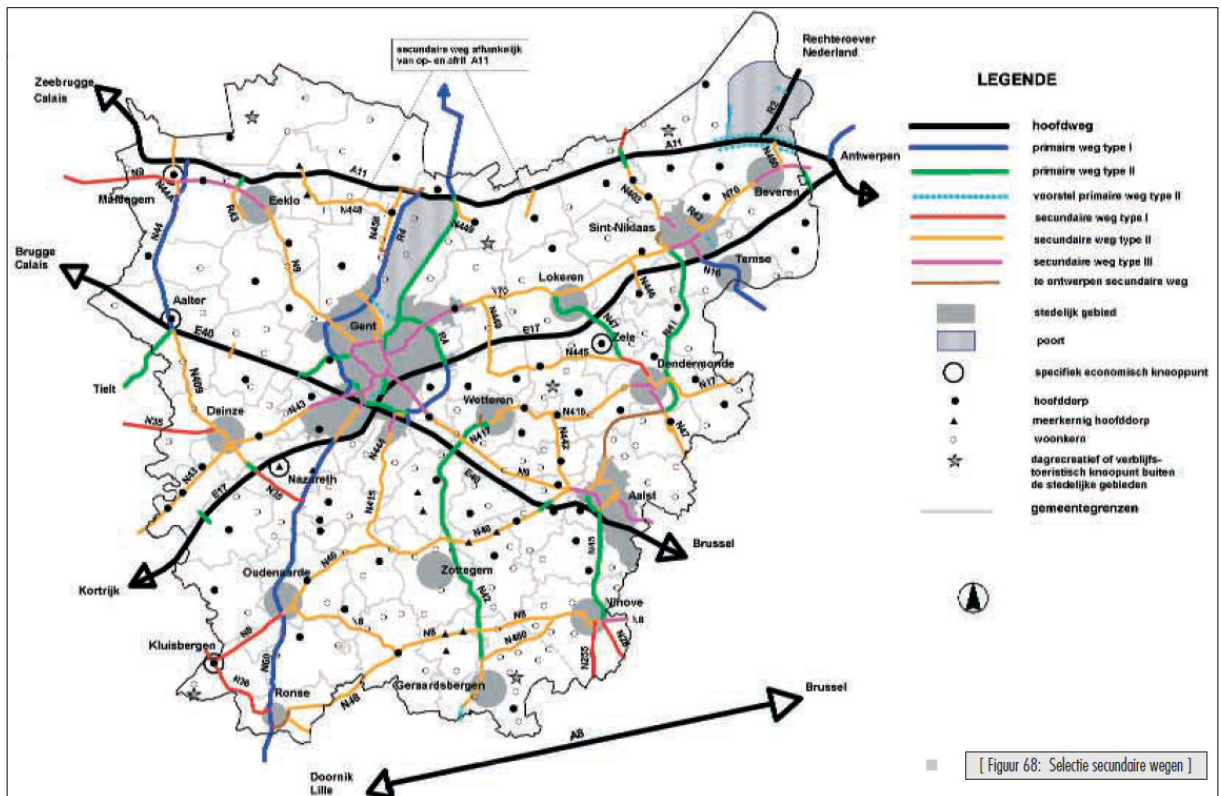
Concreet bevinden zich in Kluisbergen slechts enkele infrastructuren van bovenlokaal belang. Op het gebied van openbaar vervoer speelt Kluisbergen geen bovenlokale rol, voor het wegverkeer zijn twee wegen op het grondgebied Kluisbergen als secundair geselecteerd:

- 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 verzamelfunctie.
- 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. Ook zijn ontsnipperende maatregelen aangewezen bij het herbekijken van het wegprofiel.



Figuur 14: Gewenste lijninfrastructuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)



Figuur 15: Selectie secundaire wegen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

3.3. Provinciaal Beleidsplan Ruimte “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050

Dit beleidsplan is in opmaak. De definitieve vaststelling ervan is (onder voorbehoud) voorzien voor eind 2023. Het voorontwerp werd reeds goedgekeurd en de hiernavolgende doelstellingen worden informatief meegegeven.

Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders:

- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte
- Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving
- Transitie naar een circulaire samenleving

De strategische visie gaat uit van enkele ‘centrale waarden’ die voorop gesteld worden voor de toekomst, waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, worden 4 strategische doelstellingen voorop gesteld om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosystemendiensten versterken

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de

ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

Het beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen:

- Robuuste open ruimtegehelen
- Sterk groenblauw netwerk
- Robuustheid en veerkracht is overal

Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen:

- Focus in een netwerk van kernen
- Alles op de juiste plek
- (Be)leefbare kernen

Het beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen:

- Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
- Transformatie in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling
- Circulariteit is overal

Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :

- Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
- Energiesysteem: Transitie naar een duurzaam energiesysteem
- Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

3.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

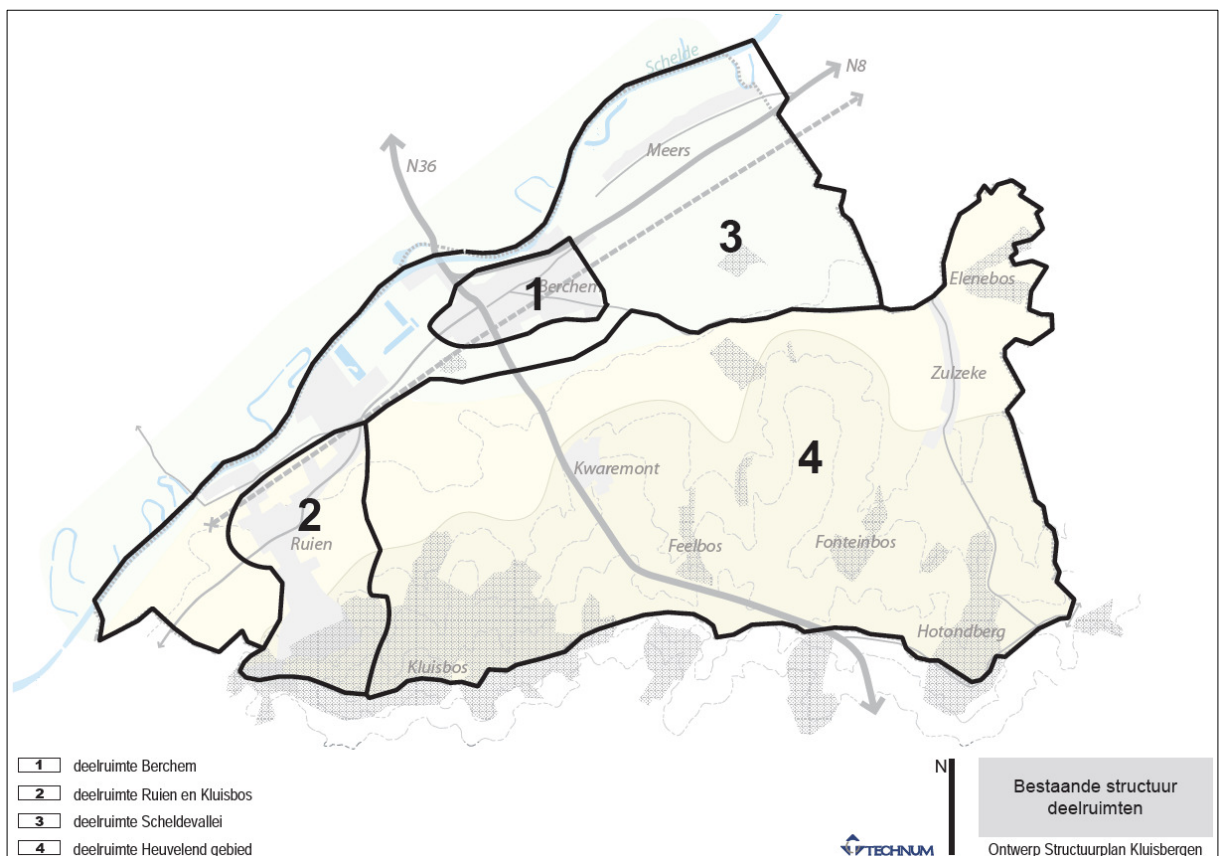
Het GRS is goedgekeurd door de deputatie van Oost-Vlaanderen op 17/06/2010. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

3.4.1. Bestaande ruimtelijke structuur

Kluisbergen wordt in het GRS verdeeld in 4 deelruimtes:

- Het hoofddorp Berchem vormt een deelruimte op zich. Als hoofddorp heeft Berchem enkele specifieke taakstellingen.

- De woonkern Ruien loopt van in de vallei tot op de Heuveltop van de Kluisberg. De woonkern is fysisch en functioneel sterk verbonden en verweven met de recreatie in het Kluisbos.
- De Scheldevallei vormt een duidelijke landschappelijke eenheid. Het reliëfarmere deel van de gemeente wordt gekenmerkt door specifieke elementen als oude Scheldearmen, lokale depressies met natuurwaarde. Aan de Schelde zijn specifieke watergebonden functies verbonden zoals industrie en recreatie.
- De kernen van Berchem en Ruien vormen aparte entiteiten binnen de vallei.
- De resterende open ruimte is reliëfrijk. Ze wordt gekenmerkt door de vele heuvelflanken, beekvalleien, bebossing en verspreidde bebouwing verweven met landbouw.



Figuur 16: Opsplitsing van de gemeente Kluisbergen in 4 deelruimten (bron: GRS Kluisbergen)

Het plangebied is gelegen in de deelruimte Berchem. De N36 doorsnijdt het centrum van Berchem en vormt de ruggengraat voor de verschillende ruimtelijke gehelen die dwars staan op deze weg:

- de oude kern Berchem gelegen tussen de Molenbeek en de spoorweg, gegroeid op het kruispunt van Stationsstraat(N36)- en de Molenstraat-Berchemstraat. In de Stationsstraat bevinden zich de meeste verzorgende functies (kleinschalige handelsfuncties, diensten, ...). Ze onderscheidt zich daardoor als centrumstraat.
- het multifunctionele gebied (tussen de spoorweg en de Molenbeek) ontsloten door de Parklaan, met hierin o.a. het gemeentehuis, het voetbalveld, bedrijven en woningen.
- Tussen de oude kern van Berchem en het multifunctionele gebied langs de Parklaan bevindt zich een oude spoorwegbedding, die ondertussen onderdeel uitmaakt van de fietsnelweg F45 Gent-Kortrijk.

- ten zuiden hiervan bevindt zich een groene corridor bestaande uit bos en nattere gronden waarbinnen het natuurgebied Paddenbroek gelegen is.

Parallel met de Schelde vinden we een lint van ambachtelijke bedrijven terug tussen de N8 en het centrum van Berchem waarvan de Molenbeek de grens vormt. Ter hoogte van de aansluiting van de N36 op de N8 zijn er een aantal KMO's die beroep doen op de visuele zichtbaarheid van op de N8 en een inkomgebied vormen voor Berchem.

3.4.2. Visie op de ontwikkeling van de deelruimte Berchem

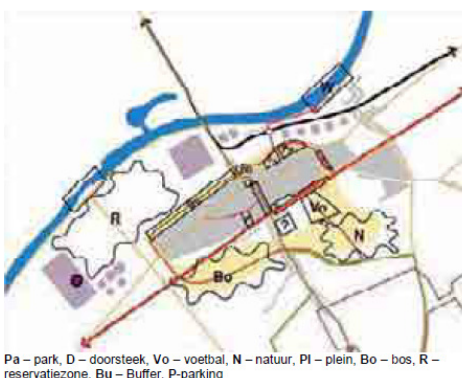
De visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Berchem wordt vertaald in concepten.

- Een nieuwe ontsluiting voor het industrieterrein tussen Schelde en Avelgemstraat - Molenstraat
- 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.

- Openen van de dichtbebouwde kern van Berchem d.m.v. publieke ruimtering



Vandaag wordt de kern Berchem gekenmerkt door zijn gesloten karakter en een gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte. Nochtans heeft Berchem heel wat potentiële, maar op dit moment niet gebruikte of niet aangepaste publieke ruimtes. De meeste ervan sluiten vandaag al op elkaar aan:

- parken van Ter Wilgen doorheen de verzorgingsinstelling
- site van het klooster en de school langs de beek
- bufferzone tussen de tuinen langs Molenstraat en de nieuw in te planten omleidingsweg,
- ecologisch waardevol nat bosje gelegen in het woonuitbreidingsgebied Weyns
- voetbalveld van Berchem
- Paddenbroek

- heringerichte Parklaan

Door de toegankelijkheid (o.m. door aanleg van nieuwe paden) ervan te verbeteren, kunnen deze ruimtes versmelten tot een groene publieke ruimtering rondom het dichtbebouwde Berchem. De belangrijkste missing link binnen het netwerk bevindt zich op de site van de feestzaal, bibliotheek en muziekschool. Ze verbindt het zuidelijk deel van de publieke ruimtering met het noordelijk deel en dit dwars door de kern van Berchem. Het is dan ook belangrijk om hier een meer publieke doorgang te realiseren.

De gewenste uitbreidingen van de vzw Ter Wilgen en de lagere school kunnen ingepast worden in de visie van de publieke ruimtering.

- Wonen aantrekkelijker maken in de kern

Door het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de herinrichting van de publieke ruimte wordt het wonen aantrekkelijker gemaakt.

Daarnaast wordt onderzocht hoe de kwaliteit van het bestaande woonaanbod kan verbeterd worden zoals door:

- het voorzien van achterontsluitingen die het mogelijk maken garages te bouwen aan de achterzijde van de woning
- het stimuleren van het samenvoegen van kleine woningen



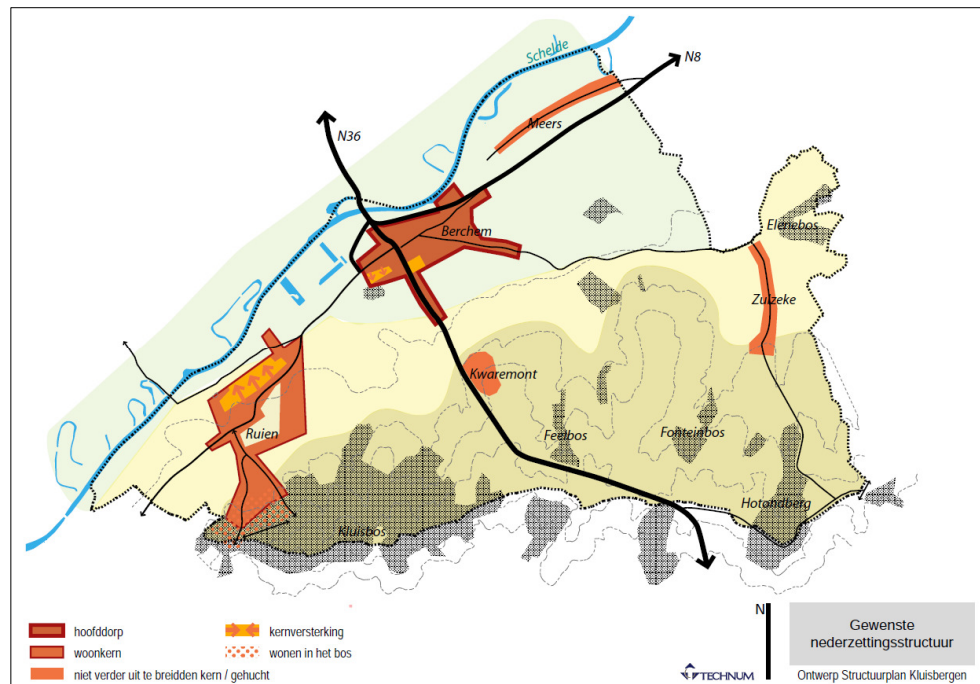
Figuur 17: Gewenste structuur Berchem (bron: GRS Kluisbergen)

3.4.3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren

- Gewenste nederzettingsstructuur
 - Versterken van de identiteit en herkenbaarheid van de verschillende woonentiteiten.
De verschillende kernen hebben elk hun eigen ruimtelijke karakteristieken.

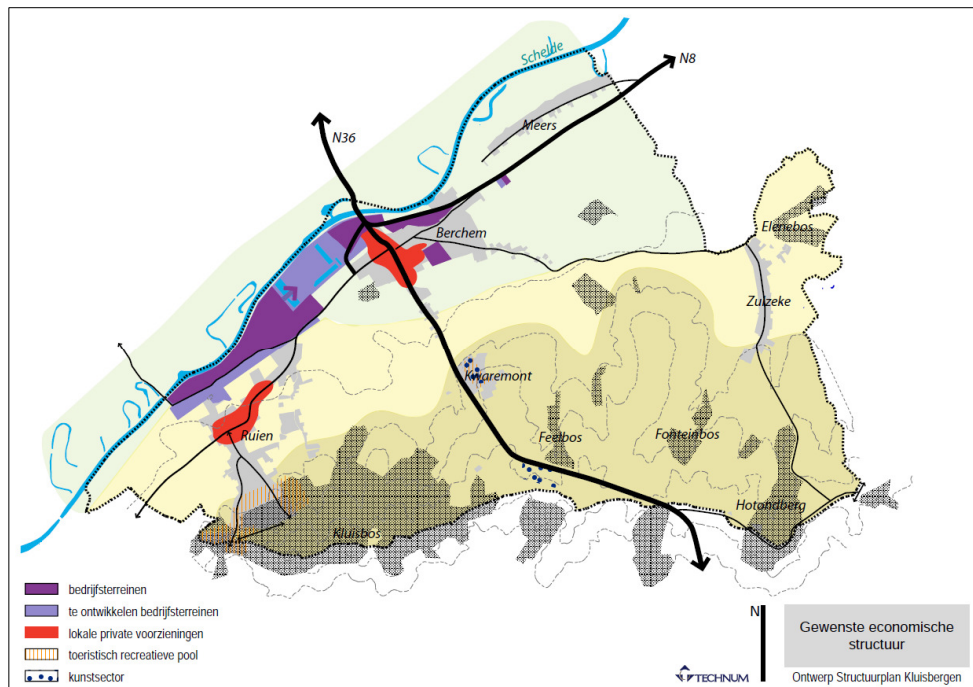
Het is van belang aandacht te hebben voor deze diversiteit en deze zoveel mogelijk te bewaren en te versterken. De realisatie van dezelfde homogene verkavelingen en vrijstaande bebouwing resulteert in een toenemende uniformiteit die het best wordt afgeremd.

- Streven naar een kwalitatieve inpassing van de bebouwing.
Bij nieuwbouw of verbouwen van woningen dient er aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Dit geldt zowel voor de gebouwen in de kernen waarbij aandacht dient besteed te worden aan de karakteristieken van de kern als voor de gebouwen in de open ruimte al dan niet gelegen in een bebouwingslint.
- Het woonbeleid moet kerngericht zijn.
- De ruimte is eindig en schaars. Daarom moet men zuinig omspringen met de ruimte en moet de verdere aantasting van de open ruimte vermeden worden. Het is dan ook wenselijk een kerngericht woonbeleid te voeren. Dat houdt in dat aandacht moet gaan naar bebouwing van de percelen met een bouwtitel, renovatie van panden en hernieuwbouw passend in het straatbeeld. Kleinschalige inbreidingen en het verdichten geven hiervoor garantie voor de toekomst. Kleinschalige projecten waar tevens aandacht geschonken wordt aan specifieke woonvormen zijn eveneens aangewezen om differentiatie te verwezenlijken. De inbreiding en de woondichtheden moeten echter ruimtelijk inpasbaar zijn.
- Streven naar een kwalitatieve woonomgeving.
De belevingskwaliteit van de directe woonomgeving kan verbeterd worden mede door het verbeteren van de verkeersleefbaarheid, door de aanpak van het openbaar domein, door het toezien op de kwaliteit van de architectuur, door het voeren van een renovatiebeleid maar ook door het diensten - en voorzieningenniveau in de gemeente op peil te houden en een goede ontsluiting te verzekeren. Deze aanpak moet het wonen kwalitatief ondersteunen.
- Het opstarten van huisvestingsprojecten bij het vrijkomen van grotere terreinen in de kern waarbij ruimtelijke kwaliteit vooropstaat, evenals kernversterking (verwevenheid van functies) en diversiteit van woontypologieën.
- Het functioneel programma van het project moet bijdragen tot een kernversterking en de (her)aanleg van het publiek domein.



Figuur 18: Gewenste nederzittingsstructuur (bron: GRS Kluisbergen)

- Gewenste economische structuur
 - Visie.
 - ...
 - Kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijven, met een beperkte vervoersstroom dienen verweven te worden in het woonweefsel.
 - ...
 - Ontwikkelingsopties.
 - ...
 - 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 woon- en 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.
 - ...



Figuur 19: Gewenste economische structuur (bron: GRS Kluisbergen)

- **Gewenste recreatieve structuur**

Het is inherent aan recreatie dat de gebruiksintensiteit niet het gehele jaar door even hoog ligt. Bepaalde recreatie is weersgebonden (droog-regen), is seizoensgebonden (zomer-winter), is tijdsgebonden (weekdag vs. weekend). Op bepaalde tijdstippen van minder intensief gebruik kunnen deze gebieden nog meer op lokaal niveau betekenis krijgen.

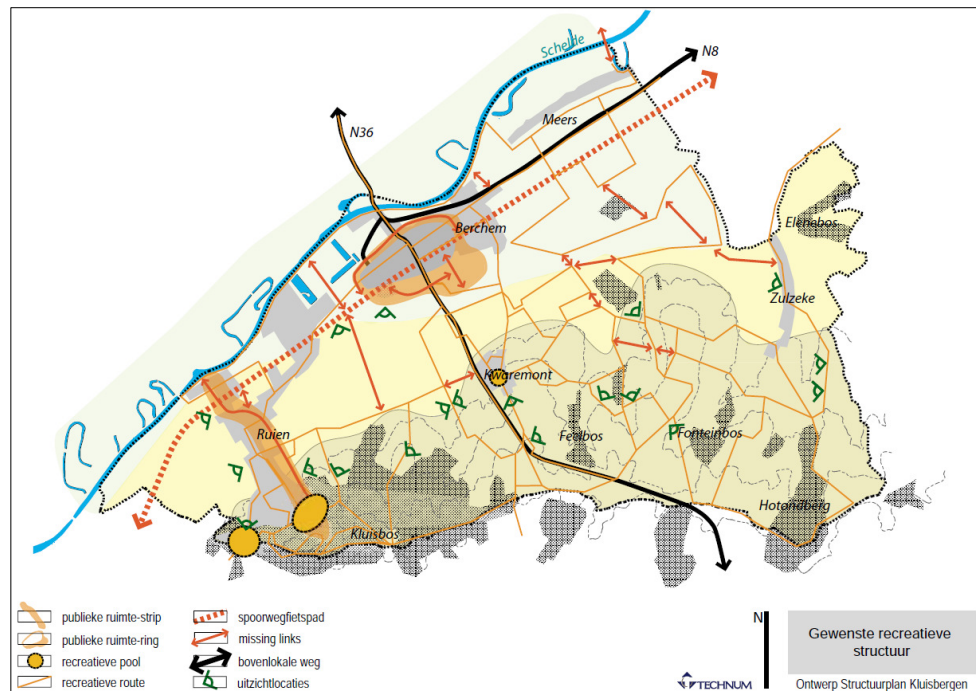
Aangezien de meeste toeristische attracties in Kluisbergen (Kluisbos, Kwaremont, ...) in of langs woongebieden gelegen zijn, is een verweving (tussen functies, verschillende ruimtes, gebruik van eenzelfde ruimte, doelgroepen, ...) en een optimale afstemming op elkaar van groot belang. Zo kunnen er relaties tussen recreatie en andere functies ontstaan die vele voordelen met zich meebrengen.

Ze kunnen:

- een koppeling tussen de verschillende schaalniveaus tot stand brengen.
- de beleving van een plek verhogen naar verschillende doelgroepen toe.
- leiden tot efficiënt ruimtegebruik

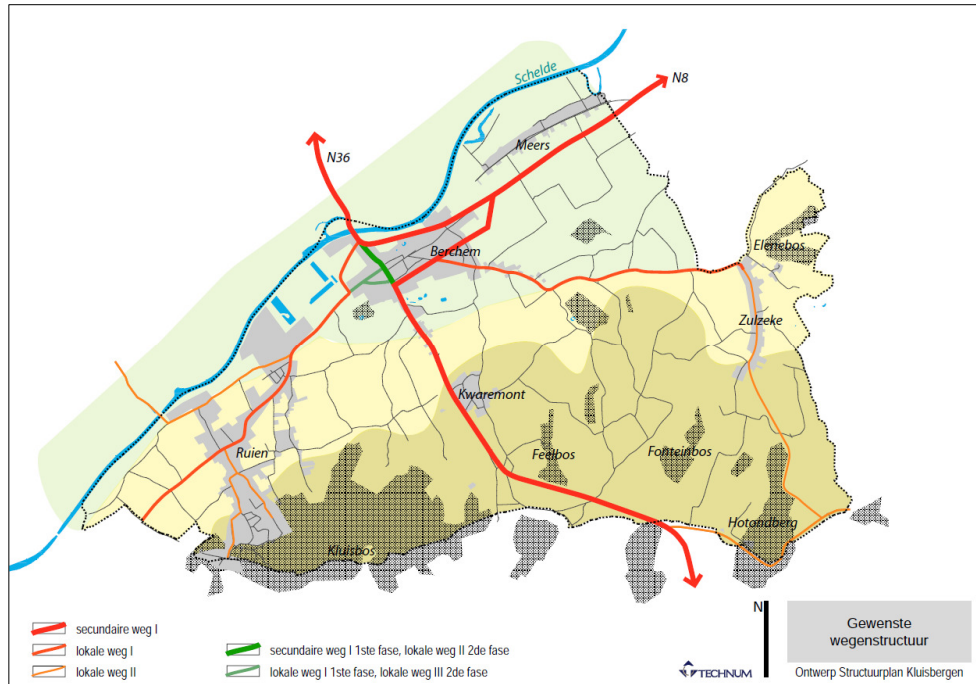
Op die manier kan recreatie als een kwalitatieve omgevingsfactor en bindmiddel tussen de verschillende functies (wonen, industrie, landbouw, natuur...) beschouwd worden.

In het hoofddorp Berchem wordt de recreatieve infrastructuur op lokaal niveau verder versterkt.



Figuur 20: Gewenste recreatieve structuur (bron: GRS Kluisbergen)

- Gewenste verkeers- en vervoersstructuur
 - Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid van de kernen.
De woonkwaliteit van de kernen dient verbeterd te worden door het zwaar verkeer te weren uit de kernen. Daarnaast dient de openbare weg een plaats te worden waar alle weggebruikers hun plaats krijgen. De leesbaarheid van de verkeersfunctie van de weg dient verbeterd te worden door een aangepaste inrichting van de publieke ruimte. Dit betekent dat de verblijfsfunctie in de kernen dient te primeren en afleesbaar dient te zijn.
 - Voldoende ruimte voorzien voor voetgangers en fietsers.
De zwakke weggebruikers hebben momenteel weinig eigen ruimte, vooral in Berchem centrum en Ruien centrum. In de toekomst dient er meer ruimte voor voetgangers en fietsers voorzien te worden. De alternatieve vervoersmodi worden hierdoor gestimuleerd in de kernen.
 - Optimaliseren van het trage wegen netwerk.
Het bestaande trage wegennetwerk wordt geoptimaliseerd en verder uitgebreid. Dit netwerk is van belang voor het langzaam verkeer.
 - Categorisering van de wegen.
De Parklaan is geselecteerd als lokale weg III, type woonstraat.



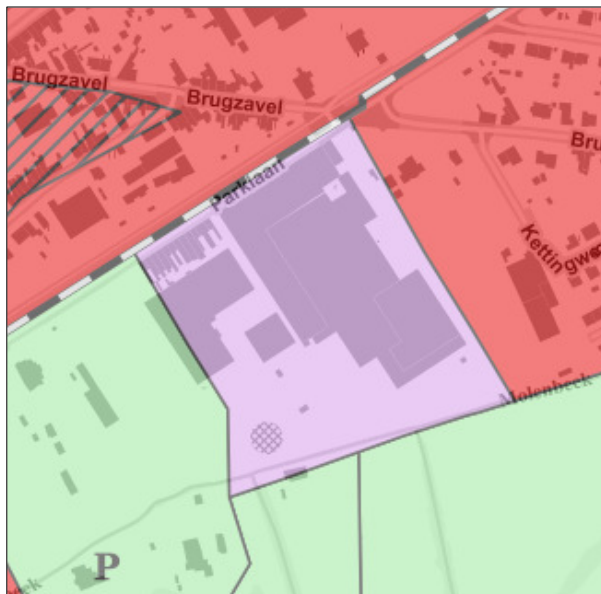
Figuur 21: Gewenste wegenstructuur (bron: GRS Kluisbergen)

- Gewenste ecologische structuur
Voor deze structuur zijn er geen bepalingen van belang voor onderhavig RUP.

4. Juridische context

Hieronder worden enkele elementen besproken die al dan niet een juridische invloed kunnen uitoefenen op het plangebied.

Gewestplan



Cfr. het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24/02/1977 en wijzigingen) situeert het plangebied zich grotendeels binnen "zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's". Een kleiner deel is volgens hetzelfde gewestplan gelegen in "parkgebied".

Bijzondere Plannen van Aanleg

Binnen de plancontour zijn er geen BPA's gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied is het goedgekeurde BPA Sport en Recreatie Berchem (MB 27/06/2005) gelegen.

Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Niet van toepassing.

Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Niet van toepassing.

Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Niet van toepassing.

Gemeentelijke verordeningen

Niet van toepassing.

Verkavelingen

Niet van toepassing.

Rooilijnplannen

Langs de Parklaan is een rooilijnplan van toepassing. Merk op dat een deel van de Parklaan (buurtweg n° 38) afgeschaft is bij verwezenlijking van het rooilijnplan.

Provincie Oost-Flaanderen
gemeente Berchem-Blandenarde

Reoingsplan van den weg n. 38. Schaal 0.001 p.m.
Verwantsking


gale lint . gronden in li lyven, by de wege
Rode lint . Gronden van de wege af te zonderen.
Gat afschijflood . Gronden aan en weder te verkoope.

Toot-gelykvoornig afmettel.
de gewoone landmeter.

Tuocella

Gedien en goetgekeurd door den
Gemeenteraad in zitting van 9 Auguste 1902
te Berchem. 9 Auguste 1902

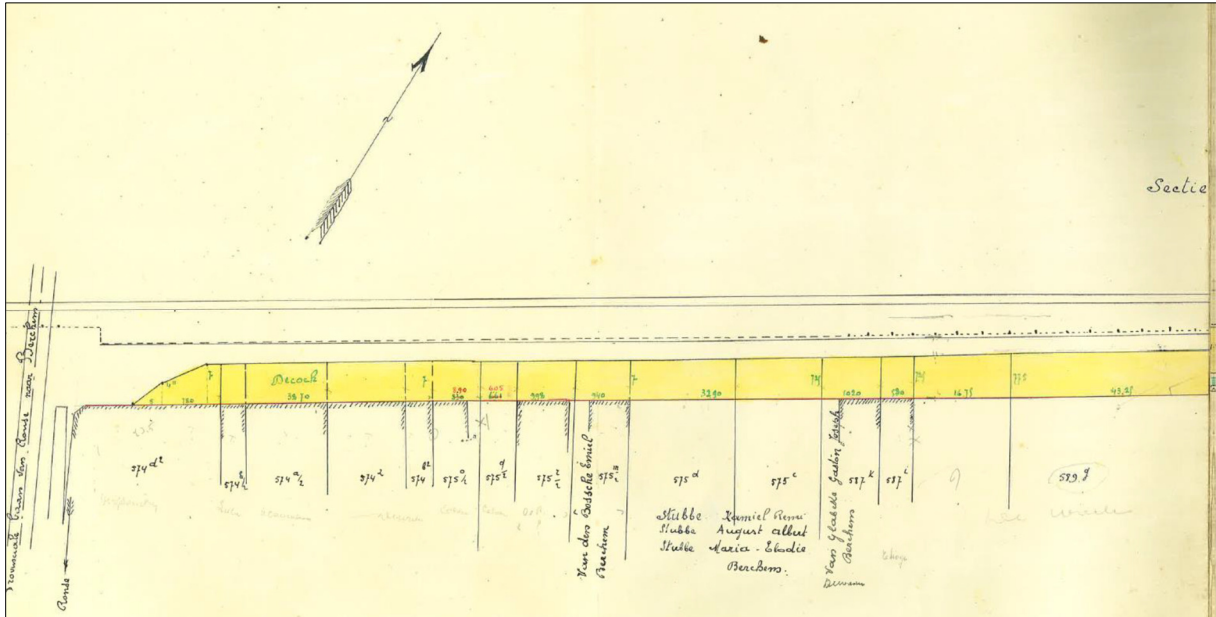
Op bevel De Schepen-Voorzitter
De Secretaris Emiliaenbruech
Anglim

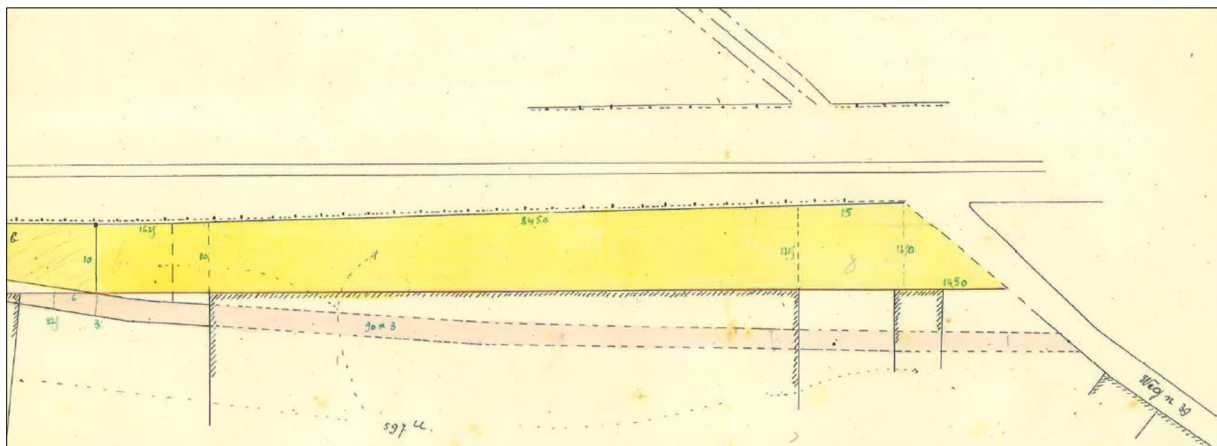
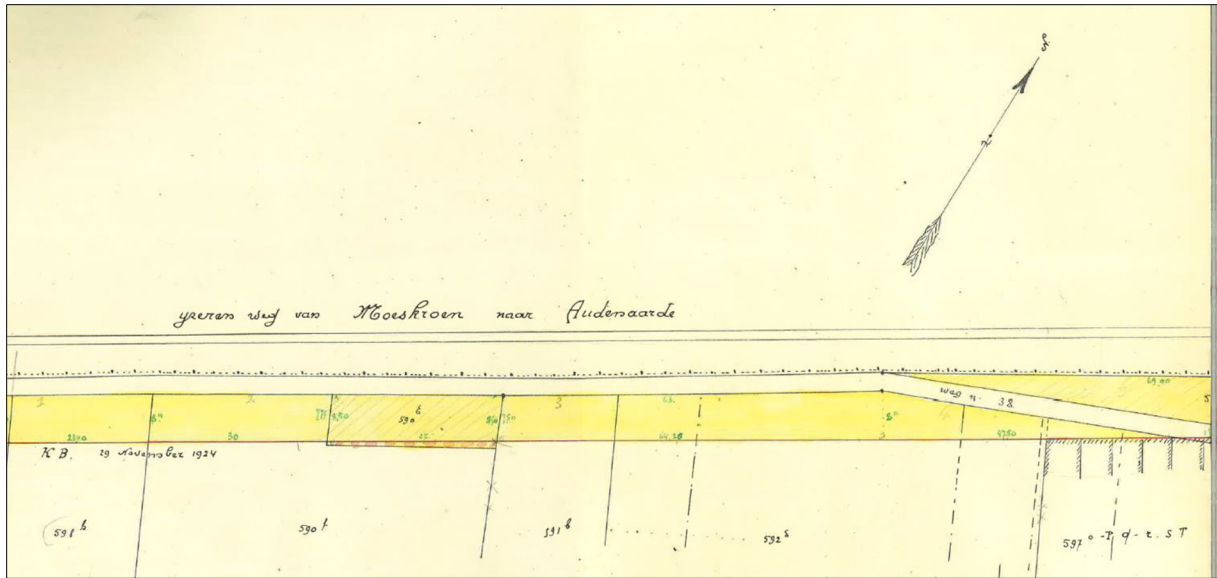


ADMINISTRATION DE LA VILLE DE BERCHEM
N° 100114 N° 100116
Membres: J. D. Membre Membre 1902
Maire: G. Membre
des Travaux Publics, des Eclairages et des
Ouvrages d'Art.

g. J. J. J.

Pour copie conforme: Voor concludend schrift:
P. de P. de P. de P.; In den Algemeen Proshuwer;
L'inspecteur General; De Algemeen, Oppruwer,
P. de P.





Atlas der Buurtwegen



Een deel van het openbaar domein van de Parklaan is in de Atlas der Buurtwegen opgenomen als "Chemin n° 38". Binnen het plangebied is tevens "Sentier n° 62" gelegen. Op het terrein zijn er geen sporen meer te vinden van deze voetweg.

Voetweg n° 62 (en 63) is in 1950 afgeschaft.

Provincie Oost-Vlaanderen.

Arrondissement Oudenaarde.

Gemeente Berchem.

Uittreksel uit den atlas der buurtwegen.
Omstandige plannen 5 en 6

Afschaffing van voetwegen n^{rs} 62 en 63

Legende: — Schaal 1/2500.

— afgeschafte weg tengevolge de verwezenlijking van het aflijningsplan voor weg n^o 38 goedgekeurd bij K.B. van 29-11-1924.

— afgeschafte voetwegen (totale lengte: 740m)

GEZIEN als bijlage bij ons Besluit van heden, Berchem, de 1^{de} december 1949

De Secretaris: De Burgemeester:

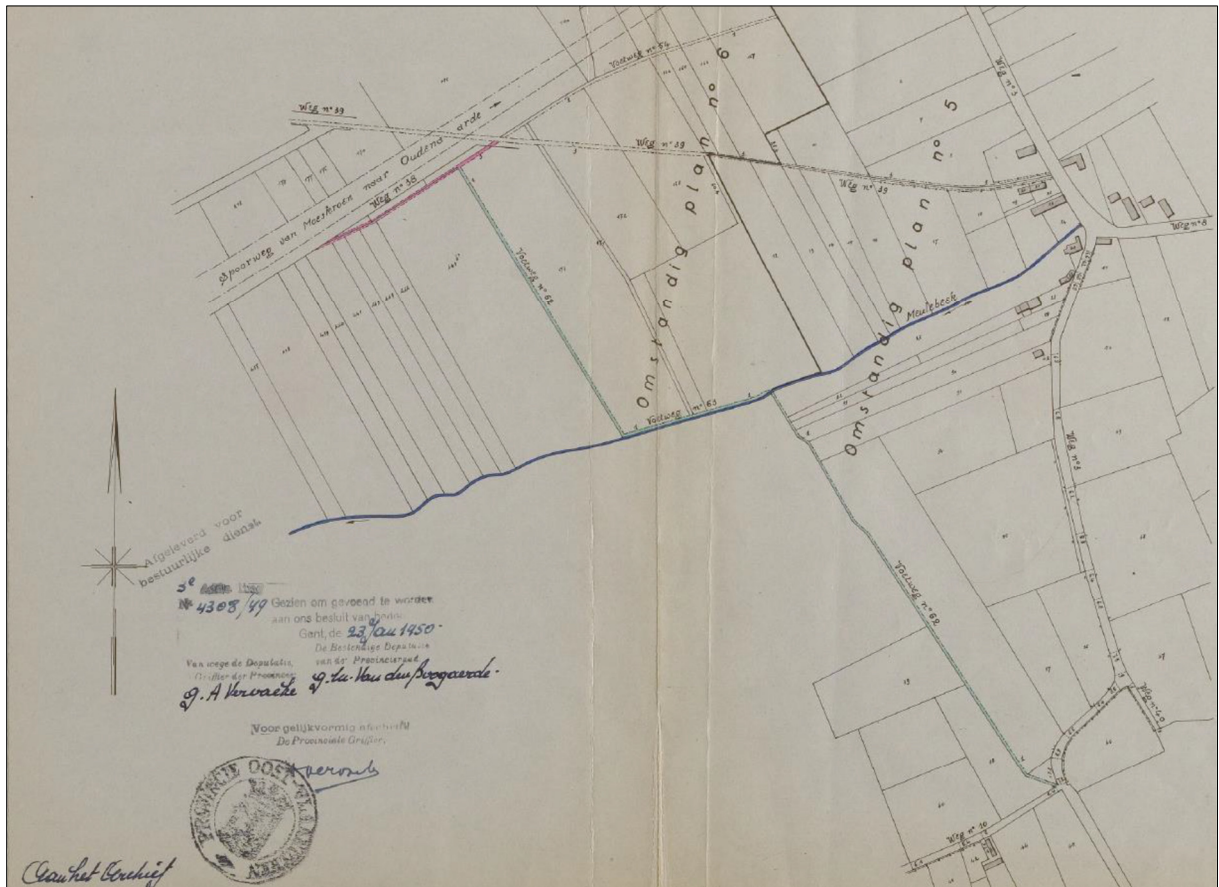
J. Van Prooyen
J. Van Prooyen



Opgemaakt door de ontergetekende bevoegde meerkundige:

J. Duatillon

JOSE DUCATILLON
Bevoegde Meerkundige
Schatter v.o.g.
OUDENAARDE



Herbevestigd agrarisch gebied

Niet van toepassing.

Historisch permanent graslandschap

Binnen de plancontour zijn er geen historisch permanente graslanden gelegen. Ten zuiden van de Molenbeek zijn de graslanden van natuurgebied Paddenbroek opgenomen als historisch permanent graslandschap.

Beschermde cultuurhistorische landschappen

Niet van toepassing.

Beschermde archeologische sites

Niet van toepassing.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Niet van toepassing.

Beschermde monumenten

Niet van toepassing.

Bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied bevinden er zich geen elementen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. In de nabije buurt ervan bevinden zich volgende elementen:

- Noordoostelijk aangrenzend: villa van 1912 (Brugzavel 42)
- Op ca. 50m: kettingenfabriekje (noordoostelijk aangrenzend aan vorig element, met adres Kettingweg 2-4)

Landschapsatlasrelicten

Het plangebied bevindt zich niet in een vastgestelde landschapsatlasrelict. Ten zuiden van de Molenbeek maakt het natuurgebied Paddenbroek onderdeel uit van het vastgestelde landschapsatlasrelict "Vlaamse Ardennen van Koppenberg tot Kluisberg".

Gebieden van het VEN/IVON

Het plangebied behoort niet tot een gebied van het VEN of IVON. Ten zuiden van de Molenbeek maakt het natuurgebied Paddenbroek onderdeel uit van het GEN-gebied "de Vallei van de Bovenschelde Zuid".

Bos- en Natuurreservaten

Binnen het plangebied zijn geen bos- of natuurreservaten aanwezig. Het Paddenbroek (aanpalend) is een erkend natuurreservaat.

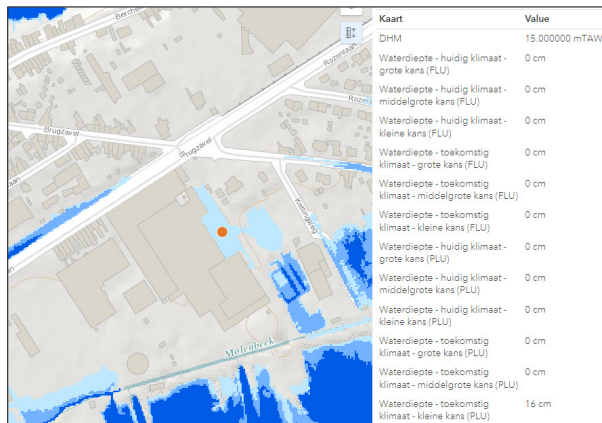
Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Duinendecreet

Niet van toepassing.

Overstromingskaart – pluviaal, fluviaal, vanuit de zee



Het plangebied is grotendeels niet gelegen binnen een pluviaal overstromingsgebied. Enkel tussen de gebouwen en het aangrenzend perceel met adres Brugzavel 42 is gelegen binnen een zone waar een kleine kans is op pluviale overstroming, rekening houdende met toekomstig klimaat. De waterdiepte bedraagt er 16cm.

Verder is het plangebied niet gelegen binnen een fluviaal overstromingsgebied noch vanuit de zee is het overstromingsgevoelig.

Vlaamse Hydrografische Atlas



Binnen het plangebied zijn er geen geklasseerde waterlopen gelegen. Ten zuiden grenzend aan het plangebied is de Molenbeek gelegen, een waterloop van 2^e categorie in beheer van de provincie Oost-Vlaanderen.

Signaalgebieden

Niet van toepassing.

Overzicht

Aard	Relevantie
<i>Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening verkavelingsplan</i>	<input type="checkbox"/>
<i>BPA</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>RUP</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>
K.B. Voorschriften van de gewestplannen (koninklijk besluit 1972)	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>VCRO Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en decreet van 18 mei 1999</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Uitvoeringsbesluiten</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Omzendbrieven</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
VEN-IVON-SBZ	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Decreet van 9 mei 2014 tot wijziging van de regelgeving inzake natuur en bos –natuurdecreet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bosdecreet van 13 juni 1990</i>	<input checked="" type="checkbox"/>

Vegetatiewijzigingsbesluit - Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	<input checked="" type="checkbox"/>	(art. 7 -10) Beschermingsbepalingen , verbod op vegetatiewijziging, vergunningsplicht, beoordelingsgronden, afwijkingsmogelijkheden
Soortenbesluit - 15 mei 2009	<input checked="" type="checkbox"/>	Beschermde soorten en verboden handelingen
beschermingsbesluit	<input type="checkbox"/>	WORG- speciale beschermingszones
Gewestelijke verordening hemelwater 05/07/2013	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Elke constructie of verharding groter dan 40 m² moet aan de verordening voldoen. • Nieuwe eengezinswoningen en nieuwe gebouwen groter dan 100 m² moeten een hemelwaterput van minimum 5.000 liter voorzien. • De meeste nieuwe constructies moeten over een infiltratievoorziening beschikken. • Voor percelen kleiner dan 250 m² is geen infiltratie verplicht. • Bij verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen is zijn collectieve infiltratievoorzieningen verplicht
Grondwater	<input type="checkbox"/>	Grondwater, reserve, beschermingszone, voorraad, kwaliteit, kwantiteit, waterlaag, watertafel, heffingen
Europese kaderrichtlijn Water	<input type="checkbox"/>	Waterkwaliteit, oppervlaktewater, grondwater, maatregelenprogramma, milieukwaliteitsnormen
Besluit milieukwaliteitsnormen	<input type="checkbox"/>	Milieukwaliteitsnormen; kwaliteit oppervlaktewater; waterkwaliteit; waterbodempkwaliteit; grondwaterkwaliteit
Decreet Integraal Waterbeleid	<input checked="" type="checkbox"/>	Regeling van integraal waterbeleid watertoets
VLAREM II - bijlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	VLAREM- indelingenlijst, rubriek 53.2: vergunningsplicht voor bemaling volgens debiet per klasse
VMM zoneringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Centraal gebied
HAG	<input type="checkbox"/>	Herbevestigde agrarische gebieden
Vlaamse codex wonen	<input checked="" type="checkbox"/>	Boek 5 deel 7-9 : Normen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod
Gemeentewegendecreet	<input checked="" type="checkbox"/>	Nieuw openbaar domein goed te keuren door de gemeenteraad
Gewestelijke verordening toegankelijkheid	<input type="checkbox"/>	
Gewestelijke verordening weekendverblijven	<input type="checkbox"/>	
Gewestelijke verordening wegen voor voetgangersverkeer (tekst - details)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Burgerlijk wetboek	<input checked="" type="checkbox"/>	Zichten en lichten Gemene muren
Decreet integraal handelsvestigingsbeleid	<input checked="" type="checkbox"/>	Vergunningsplicht kleinhandelsactiviteiten
Beschermde gebieden duinendecreet	<input type="checkbox"/>	
Erkende natuureservaten	<input checked="" type="checkbox"/>	Het Paddenbroek
Rooilijnplan	<input type="checkbox"/>	
Beschermingsbesluit O.E.	<input type="checkbox"/>	
Onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/>	Verplichting tot archeologisch onderzoek
DABM- Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid	<input checked="" type="checkbox"/>	Milieukwaliteitsnormen De milieueffect- en veiligheidsrapportage projecten
MER-decreet 18/12/2002; en uitvoeringsbesluit Projecten onderworpen aan milieueffectrapportage 10/12/2004	<input checked="" type="checkbox"/>	Regelt de m.e.r.-procedure en geeft de categorieën van ingrepen waarvoor een milieueffectrapport of veiligheidsrapport moet worden opgemaakt
Vlarem	<input checked="" type="checkbox"/>	DABM legt vast aan welke (algemene en sectorale) voorwaarden moet voldaan worden (geluidsverstoring, luchtverontreiniging, waterverontreiniging,...) Bijlage I van VLAREM II legt vast voor welke hinderlijke inrichtingen en activiteiten een vergunning vereist is (ingedeelde inrichting of activiteit)

Vlarema	<input checked="" type="checkbox"/>	vrijgekomen materialen/afvalstoffen moeten volgens de bepalingen van het decreet en VLAREMA worden verwerkt
Bodemdecreet 27/10/2006	<input checked="" type="checkbox"/>	Bevoegdheden van OVAM inzake bodemsaneringsbeleid Normen voor de beoordeling van bodemverontreiniging en in het vaststellen van saneringsdoelstellingen
Vlarebo	<input checked="" type="checkbox"/>	Bepalingen met betrekking tot bodemsanering en regels van toepassing op grondverzet en het (her)gebruik van uitgegraven bodems
titel II van Vlarem, gewijzigd bij BVR op 19/1/1999	<input checked="" type="checkbox"/>	Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht Bijlage 2.2.1
Grondwaterwingebieden en - beschermingszones	<input checked="" type="checkbox"/>	Omgeving Avelgem-Ruien langs de Schelde is grondwaterwingebied
Besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage, 26/01/2007	<input type="checkbox"/>	
Bijlagen 2.5.3.11. en Bijlage 2.5.3.14 van VLAREM II)	<input type="checkbox"/>	milieukwaliteitsnormen voor lucht
Vlarem II	<input checked="" type="checkbox"/>	bepalingen uit VLAREM, van toepassing vanaf 1/1/2017 voor alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in openlucht die worden uitgevoerd door een aannemer

5. Andere relevante (beleids)plannen

5.1. Mobiliteitsplan

In het mobiliteitsplan van Kluisbergen worden de Parklaan, Brugzavel (tussen Parklaan en Bruggestraat) en Bruggestraat geselecteerd als lokale weg I. De overige wegen ten zuiden van de N8 en ten oosten van de N36 worden geselecteerd als lokale weg III.

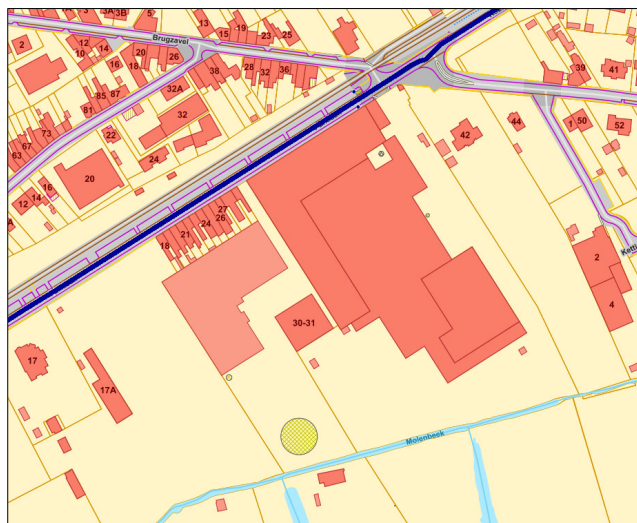
Een belangrijk aandachtspunt met betrekking tot auto- en vrachtverkeer dat in het mobiliteitsplan van de gemeente Kluisbergen aangehaald wordt, is het ontmoedigen van doorgaand vrachtverkeer langs de N36 (en de lokale wegen) om de veiligheid en leefbaarheid langs deze weg(en) te garanderen.

Het plangebied is gelegen vlak aan de kruising van twee fietsroutes die deel uitmaken van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF): de fietsroute in de oude spoorwegbedding tussen Ruien en Leupegem en de fietsverbinding tussen Berchem en Zulzeke. Ook de N36 ten zuiden van de planzone behoort tot het BFF. Voorts is in de nabijheid van de site de verbinding Berchemstraat - Pontstraat (tussen Berchemstraat en Rozenlaan) als lokale functionele fietsroute geselecteerd.

Ten aanzien van het mobiliteitsplan Kluisbergen dat dateert uit 2014 is het BFF vandaag op enkele plaatsen in de buurt van het plangebied gewijzigd. Volgende wijzigingen aan het BFF zijn gebeurd in de huidige situatie ten opzichte van het mobiliteitsplan Kluisbergen:

- Vandaag maakt de fietsroute in de bedding van de oude spoorweg deel uit van de fietssnelweg F45 die Kortrijk met Oudenaarde en Gent verbindt en is aldus een hoofdroute van het BFF;
- De N8 tussen Melden en de N36 behoort niet meer tot het BFF;
- De fietspaden langs weerszijden van de Schelde behoren niet meer volledig tot het BFF. Enkel het fietspad aan de westelijke oever van de Schelde ten zuiden van de N36 behoort nog tot het BFF, maar niet als hoofdroute.

5.2. Aanwezigheid openbaar vervoer



Ter hoogte van de projectsite ligt in de Parklaan de bushalte 'Berchem Brugzavel'. Deze halte wordt bediend door de lijnen 65 (Oudenaarde – Melden – Berchem – Ruien – Avelgem) en 657 (Oudenaarde – Melden – Berchem – Kerkhove – Avelgem).

Reiswegen De Lijn

— reisweg

Haltes De Lijn

● halte

Figuur 22: aanduiding van de reiswegen en haltes van De Lijn in de buurt van het plangebied

6. Watertoets

6.1. Algemeen

De watertoets is een onderzoek van de overheid naar schadelijke effecten op het watersysteem die veroorzaakt kunnen worden door bijvoorbeeld de bouw van een woning of een infrastructuurproject. Ook plannen die een impact kunnen hebben op het watersysteem zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen worden onderworpen aan de watertoets.

De overheid moet in bepaalde situaties bij het uitvoeren van de watertoets advies vragen aan de betrokken waterbeheerder. De waterbeheerder kan aanbevelingen formuleren om de geplande activiteiten bij te sturen om zo de verwachte schade aan het watersysteem te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren.

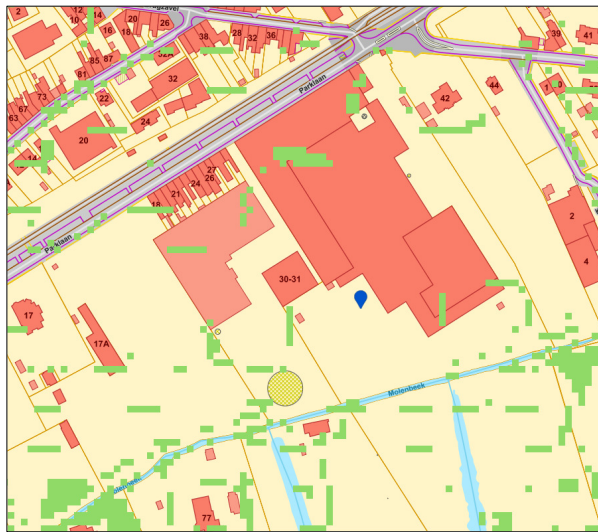
Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma.

De vergunningen, plannen en attesten die onderworpen zijn aan de watertoets zijn vastgelegd in het uitvoeringsbesluit van de watertoets, een uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid.

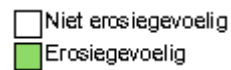
Volgens voormeld uitvoeringsbesluit is een ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de watertoets.

6.2. Gebiedsspecifieke toestand

- Erosiegevoelige bodems:

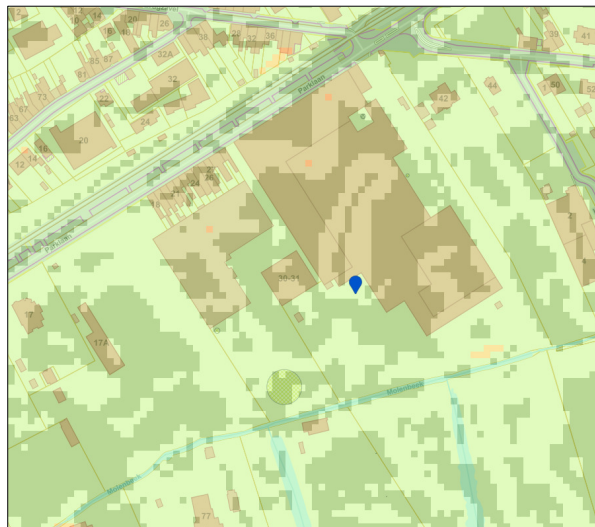


Uitgezonderd enkele lokale plaatsen is het plangebied niet erosiegevoelig.

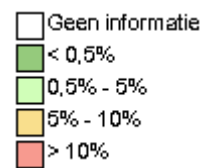


Figuur 23: het plangebied op de kaart met de erosiegevoelige gebieden

- Topografie:

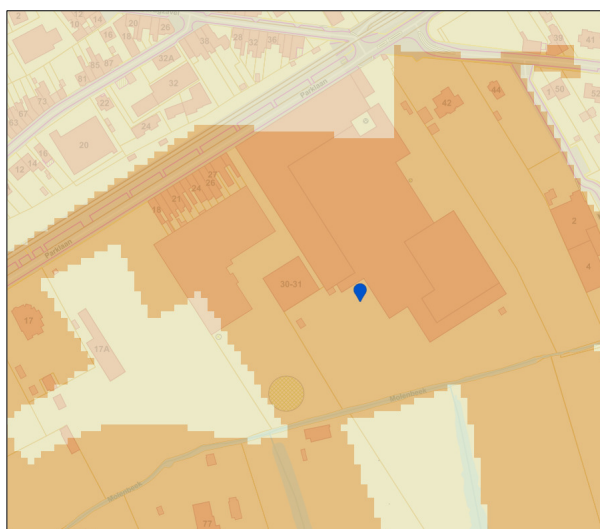


Het plangebied bevat terreinhellingen tot max. 5%.



Figuur 24: het plangebied op de hellingenkaart

- Grondwaterstroming:

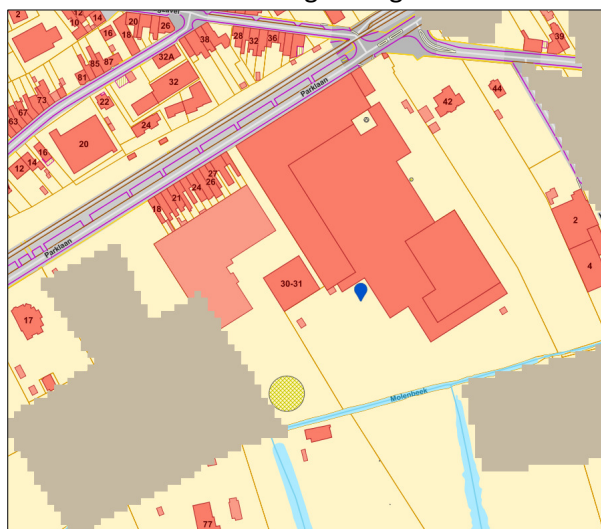


Het grootste deel van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1), een kleiner deel (tegen de Parklaan) is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).

- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Figuur 25: het plangebied op de kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Infiltratiegevoeligheid:

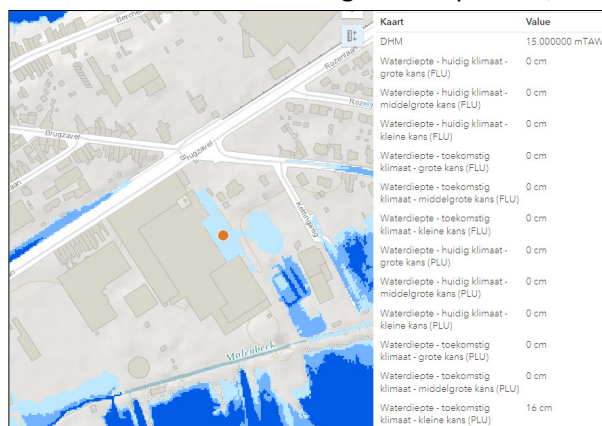


Het volledige plangebied is quasi volledig niet infiltratiegevoelig. Een miniem deel tegen de aangrenzende sportvelden is infiltratiegevoelig.

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

Figuur 26: het plangebied op de kaart met infiltratiegevoelige bodems

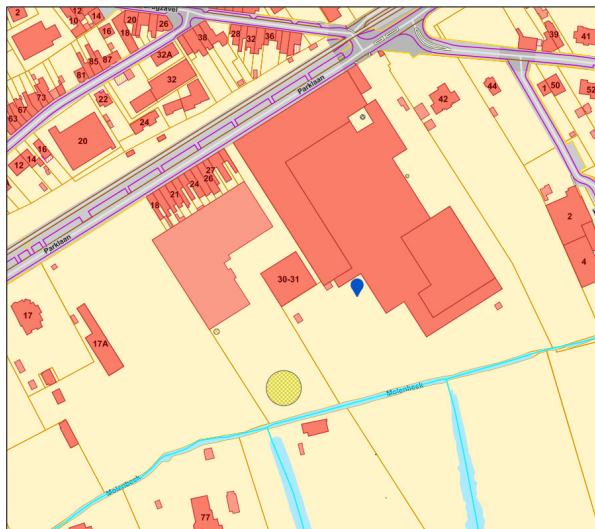
- Overstromingskaart – pluviaal, fluviaal, vanuit de zee



Het plangebied is grotendeels niet gelegen binnen een pluviaal overstromingsgebied. Enkel tussen de gebouwen en het aangrenzend perceel met adres Brugzavel 42 is gelegen binnen een zone waar een kleine kans is op pluviale overstroming, rekening houdende met toekomstig klimaat. De waterdiepte bedraagt er 16cm. Verder is het plangebied niet gelegen binnen een fluviaal overstromingsgebied noch vanuit de zee is het overstromingsgevoelig.

Figuur 27: het plangebied op de kaart met overstromingsgevoelige gebieden

- Vlaamse Hydrografische Atlas



Figuur 28: het plangebied in de VHA

Binnen het plangebied zijn er geen geklasseerde waterlopen gelegen. Ten zuiden grenzend aan het plangebied is de Molenbeek gelegen, een waterloop van 2^e categorie in beheer van de provincie Oost-Vlaanderen.

Categorie	
—	Bevaarbaar
—	Geklass eerd, eerste categorie
—	Geklass eerd, tweede categorie
—	Geklass eerd, derde categorie
—	Niet geklasseerd
—	Publieke gracht

7. Visie

7.1. Reikwijdte en detailleringsniveau

Binnen dit hoofdstuk wordt in eerste instantie bepaald tot waar het RUP zich uitstrekt of wat de logische grenzen van de perimeter zijn. vervolgens wordt het detailleringsniveau bepaald, meer bepaald welke doorwerking het RUP heeft op het terrein.

7.1.1.Reikwijdte

Zoals reeds vermeld is het de bedoeling van het RUP om de volledige zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's tussen de Parklaan en de Molenbeek te herbestemmen. Een deel van deze zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's is reeds herbestemd via het BPA Sport en Recreatie Berchem (MB 27/06/2005). Dit reeds herbestemd deel maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied.

Het is niet wenselijk om de plancontour van dit RUP te verruimen omdat de voorschriften van de omliggende zones niet achterhaald zijn. Er bevinden zich bovendien ook geen relevante ruimtelijke vraagstukken of knelpunten in de nabijheid. Het voorgestelde plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5ha.

7.1.2.Detaileringsniveau

Dit RUP heeft tot doel de op heden bestemde zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's tussen de Parklaan en de Molenbeek te herbestemmen. Dit in navolging van het afgesloten Brownfieldconvenant en het reeds opgemaakte masterplan en beeldkwaliteitsplan. Hierbij zullen de voorschriften vrij algemeen worden gehouden.

De bestemming wordt bepaald tot op het niveau van (delen van) de kadastrale percelen. Andere specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften kunnen het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, milieubeoordeling en ruimtelijk ontwerp, maar behoren niet tot het voorgenomen detailniveau.

7.2. Alternatieven

7.2.1. Nulalternatief

Het nulalternatief bestaat eruit geen planinitiatief te nemen en bijgevolg de bestaande bestemmingen van het gewestplan te behouden.

In dat geval is een ontwikkeling met bedrijvigheid mogelijk. Dit is echter niet gewenst en niet conform het Brownfieldconvenant.

7.2.2. Locatiealternatieven

Gezien de specifieke doelstellingen van dit RUP is een onderzoek naar alternatieve locaties hier niet aan de orde.

7.2.3. Bestemmingsalternatieven

Het RUP dient ervoor te zorgen dat de bepalingen van het afgesloten Brownfieldconvenant en het opgemaakte masterplan verordenend verankerd worden. Op die manier wordt een kader gecreëerd voor de herontwikkeling van de ganse site.

In het afgesloten convenant lezen we volgende bepalingen omtrent de herontwikkeling van de site:

Het voorzien van gedifferentieerd programma, waarbij ruimte gelaten wordt voor een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen.

Tegelijk is het de bedoeling van het RUP om de zonevreemde woningen Parklaan 18 t.e.m. 29 bestemmingsconform te maken door de omzetting van dit deel van het plangebied naar woongebied.

Een onderzoek naar alternatieve bestemmingen is hierdoor niet aan de orde.

7.3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

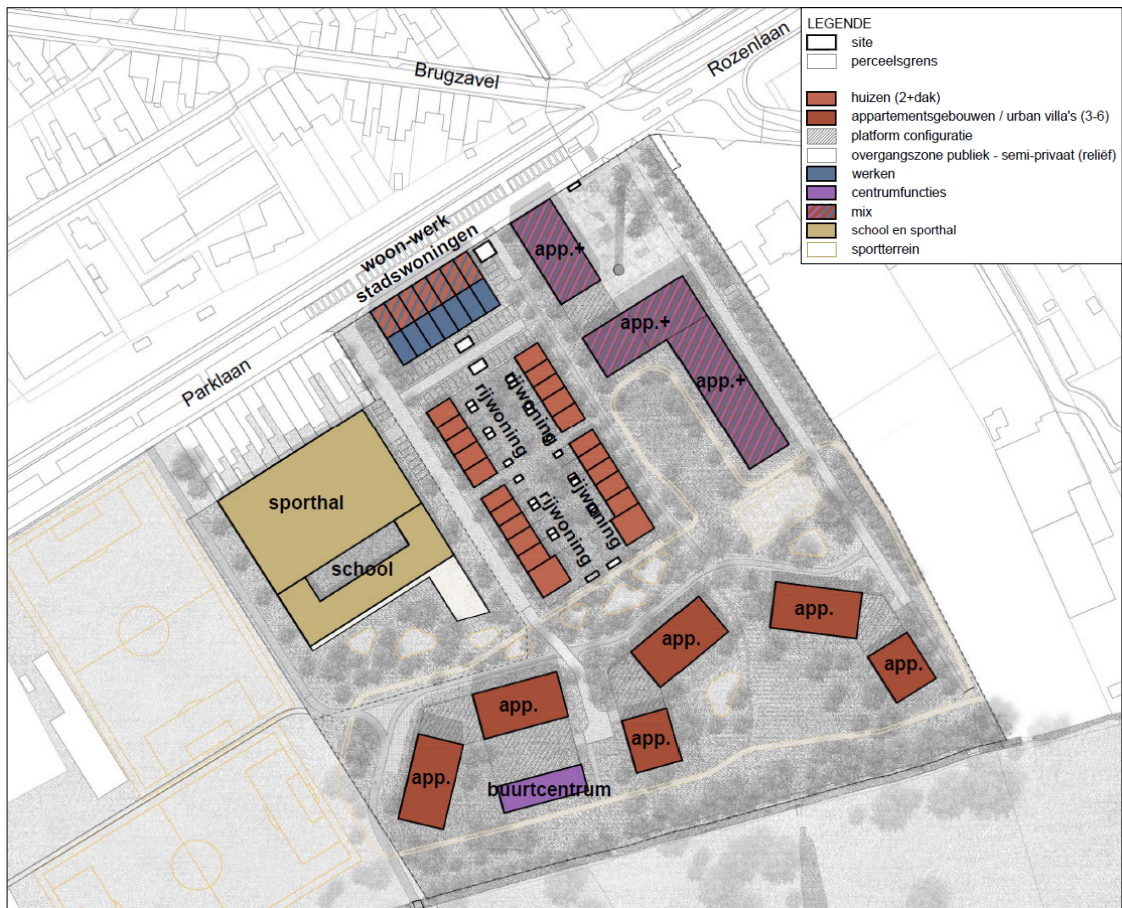
7.3.1. Uitgangspunten

Uitgangspunt bij opmaak van het RUP is het opgemaakte masterplan en beeldkwaliteitsplan, gevoegd in bijlage bij het RUP. Beide zijn bijgestuurd n.a.v. ontvangen adviezen in de fase van de plenaire vergadering.

Het masterplan is echter een momentopname in de visievorming. Bij verdere uitwerking in het RUP, verkavelingsplannen en/of bouwprojecten is het nog vatbaar voor bijstellingen (bv. omwille van wijziging in de randvoorwaarden, omgevingscontext, wetgeving,...).

7.3.2. Beoogde visie

In het masterplan wordt volgende ontwikkeling vooropgesteld:



Figuur 29: masterplan (opgemaakt door LiPS)

Bebouwing aansluitend op het Paddenbroek wordt voorzien van groene gevels. Tussen de nieuwe bebouwing en de Molenbeek wordt een groene gordel aangelegd. De groene gordel betreft een strook van 10 meter breedte die aangeplant wordt over de hele breedte van het project zodat er zich een visuele groenbuffer vormt. Brand- of wandelwegen vallen daar niet onder. Doorgangen doorheen de groenbuffer zijn n.a.v. voortschrijdend inzicht niet meer toelaatbaar.

Deze groenbuffer wordt aangeplant met zwarte els (*Alnus glutinosus*) als overstaander (dichtheid : 10 x 10 meter), deze moeten als boom uitgroeien. Daartussen worden kleinere bomen aangeplant zoals veldesdoorn, hazelaar, wilde lijsterbes, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos, rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), wilde kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*). Deze worden aangeplant 1,5 m x 1,5 m.

Voor de duidelijkheid: de 5 meter brede zone erfdiensbaarheid om de waterloop te kunnen beheren valt niet in die 10 meter brede groenbuffer. De bomen zouden er dan niet kunnen uitgroeien. Deze erfdiensbaarheidszone van 5m kan als ruigte beheerd worden.

Rond de schoorsteen wordt een nieuw plein aangelegd dat het kruispunt vormt tussen ecologische systemen, verkeersstructuren en tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande kern.

Het RUP beoogt een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaand ruimtebeslag. Het RUP beoogt een herbestemming van het bedrijventerrein door te voeren naar de hoofdcategorie 'wonen', met een doorgedreven functieverweving, waarin ook plaats is voor een substantieel aanbod aan woon-ondersteunende (economische) functies.

Het terrein betreft dus geen bedrijventerrein, maar wel een woonomgeving. Handel kan noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het gebied; bijvoorbeeld: een juwelensmid met verkooppunt of een broodjeszaak.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen detailhandel en kleinhandel. Bij detailhandel gaat het om de loutere verkoop, zonder voorafgaande behandeling of service na verkoop. Ondernemen met een bijhorend verkooppunt (vb juwelensmid) is kleinhandel, wat wel aanvaardbaar is in het plangebied.

Gezien het project een uitbreiding van het woonaanbod combineert met diverse ondernemingsgerichte activiteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen, is het niet wenselijk om detailhandel volledig uit te sluiten uit het plangebied. Het is wenselijk om voor de nieuwe bewoners en gebruikers een toegankelijk aanbod beschikbaar te hebben binnen de principes van duurzame mobiliteit.

Vandaar dat voorzien wordt in volgend programma (richtinggevend, voorgesteld in het masterplan):

- Om bundeling van detailhandel te stimuleren in de kernwinkelgebieden, wordt een maximale bovengrens van 400m² detailhandel voor de projectzone vastgelegd. Het plangebied ligt volgens het Detailhandelsrapport nl. buiten het (ondersteunend) winkelgebied van Berchem.
- Het totaal aan gemeenschapsvoorzieningen en economische functies bedraagt ca. 9.068 m² BVO:
 - Gemeenschapsvoorzieningen: school en sporthal: ca. 5.102 m² BVO
 - Gemeenschapsvoorzieningen: kantine/buurtcentrum: ca. 320 m² BVO
 - Economische, woonondersteunende, centrumfuncties: minimum ca. 3.646 m² BVO
- Afhankelijk van het aandeel voor economische functies varieert dus ook het potentieel woonaanbod: ca. 150 woongelegenheden
- 16.066 m² aan publieke groen-blauwe ruimte, waarvan:
 - 15.496 m² aan publiek groen met bomen, struiken, infiltratiezones, etc.
 - 570m² aan poelen,
- Parkeervoorzieningen:
 - Half-ondergrondse en ondergrondse parkeervoorzieningen bij appartementen,
 - Bovengrondse parkeervoorzieningen in parkeerhavens,
 - voorbehouden plaatsen voor 5 deelauto's,
 - Complementair gebruik van parkeervoorzieningen waar mogelijk.
- 2 ontsluitingswegen op de Parklaan voor gemotoriseerd verkeer,
- Een netwerk van wandel- en fietsverbindingen doorheen het projectgebied.

Verder legt het RUP geen maximum op qua schaal van de bedrijvigheid. Dus zijn er mogelijkheden voor grotere units. Het masterplan toont de mogelijkheid voor units van 150 m² BVO, 300 m² BVO (of groter; het RUP is flexibel), niet alleen in eengezinswoningen maar ook in meergezinswoningen volgens het masterplan.

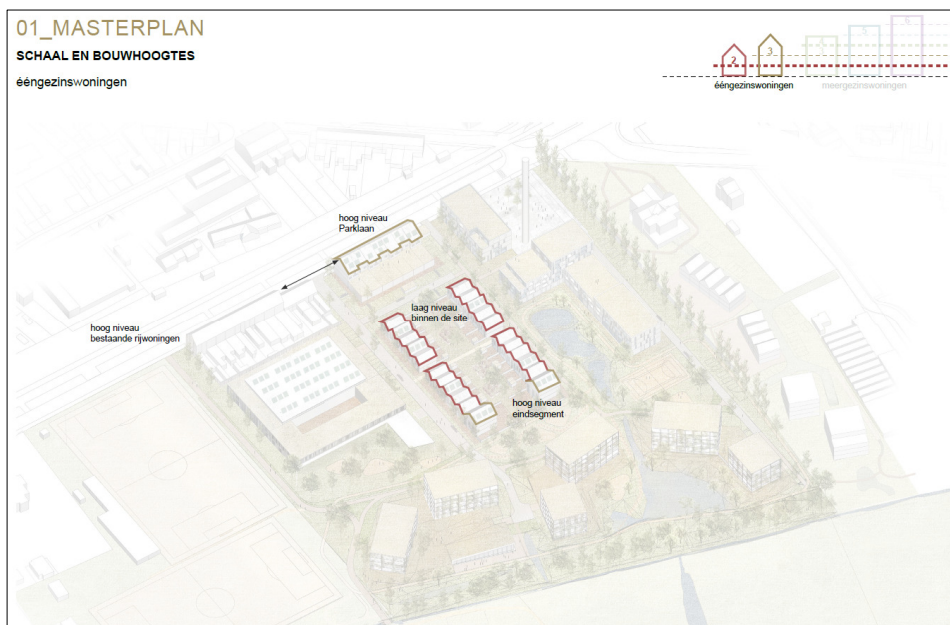
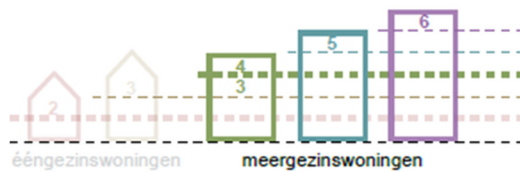
De schaal van de bebouwing is in overeenstemming met de woonomgeving. De impact van de bedrijvigheid (o.a. schaal) is verenigbaar met de woonomgeving.

Bedrijvigheid met een grotere omvang of een zwaardere (mobiliteits)impact hebben ruim de mogelijkheid zich te vestigen in bestaande bedrijvzones. Er is geen aantoonbare behoefte voor grotere units (zie nota Wonen en bedrijvigheid die als bijlage bij het RUP is gevoegd).

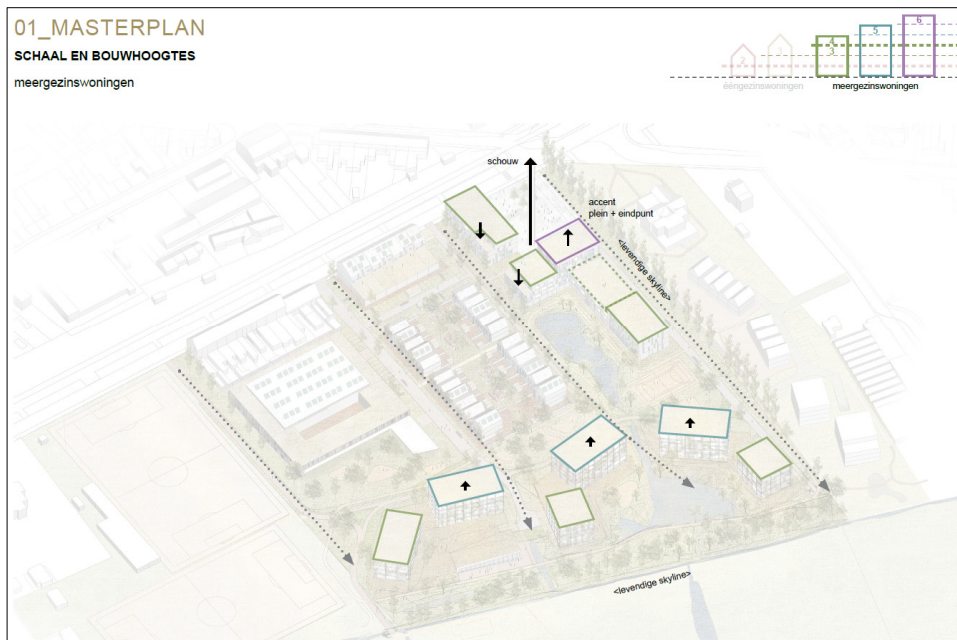
Bouwhoogten in het masterplan worden gedifferentieerd, rekening houdende met bouwhoogten van bestaande bebouwing, de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte en het evenwicht tussen ruimtelijk rendement en ruimtelijke kwaliteit.

Naar aanleiding van de adviezen uitgebracht op de plenaire vergadering is beslist om de maximale bouwhoogtes te koppelen aan de afstand tot het Paddenbroek:

- Bouwhoogte op minder dan 50m van de Molenbeek: max. 4 bouwlagen.
- Bouwhoogte op meer dan 50m van de Molenbeek: max. 5 bouwlagen.
- Bouwhoogte op meer dan 100m van de Molenbeek: 1 hoogteaccent op 6 bouwlagen aan het plein.



Figuur 30: Bouwhoogten eengezinswoningen (masterplan opgemaakt door LiPS)



Figuur 31: Bouwhoogten meergezinswoningen (masterplan opgemaakt door LIPS)

Auto's krijgen toegang tot de site vanuit 2 doodlopende aansluitingen tot parkeervoorzieningen. Interne ontsluiting in het openbaar domein is hoofdzakelijk gericht op zwakke weggebruikers. Tussen de 2 hoofdaansluitingen zijn doorgangen mogelijk voor hulpdiensten.

Elke ontwikkeling zal moeten voorzien in een voldoende ruim parkeeraanbod, al dan niet (half-) ondergronds of in parkeerhavens langs de aansluitingswegen. Een bovengronds parkeeraanbod wordt beperkt tot een minimum.

Per wooneenheid wordt een parkeeraanbod van 1,5 wagens gepland. Deelauto's kunnen het benodigde parkeeraanbod inperken naargelang de te verwachten gebruikratio.

7.3.3. Inpasbaarheid van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in specifieke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

BRV Kernkwaliteiten

Voor herontwikkeling van het terrein wordt uitgegaan van de na te streven kernkwaliteiten zoals aangehaald in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Hierna wordt per kernkwaliteit aangegeven welke actie wordt ondernomen met het RUP:

- **Gedeeld en meervoudig gebruik**
 - ⇒ functieverweving tussen bouwvolumes en tussen de bouwlagen.
 - ⇒ Gedeeld gebruik van de open ruimte met publieke en collectieve groenzones
 - ⇒ Maximaal ondergronds parkeeraanbod en bovengronds kwalitatieve verblijfsruimte
- **Robuustheid en aanpasbaarheid;**
 - ⇒ Flexibiliteit in de aard en vorm van functie, mits verenigbaar met de woonomgeving.
- **Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving;**
 - ⇒ diversiteit in de aard en vorm omgevingsaanleg en bebouwingsmorfologie in relatie tot de rol van de bebouwde omgeving.
 - ⇒ Behoud van iconische bakens (schouw + muur)
 - ⇒ 2 korte straten voor gemotoriseerd verkeer met directe toegang tot parkeervoorzieningen.
 - ⇒ Doorzichten doorheen het plangebied vanuit de Parklaan naar het Paddenbroek en tussen de muur (of aanpalende ontwikkeling) en het gemeentelijk sportcomplex.

- **Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap;**
 - ⇒ Behoud van karakteristieke muur.
 - ⇒ Herstel van het natuurlijk maaiveldpeil.
 - ⇒ Nieuwe groenvoorzieningen met recreatieve en educatieve doeleinden, complementair aan de natuur van het Paddenbroek
 - ⇒ Buffergroen ten aanzien van het Paddenbroek- minimum 10m breed, te vermeerderen met de breedte van de erfdienstbaarheidszone van 5m langs de waterloop.
 - ⇒ Groene gevels voor bebouwing aansluitend op het Paddenbroek
- **Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit;**
 - ⇒ Groene corridors doorheen het plangebied vanuit het Paddenbroek richting de Scheldevallei.
 - ⇒ Bodemsanering en nieuwe activiteiten zonder verontreinigingsrisico
 - ⇒ Nieuwe groenvoorzieningen
 - ⇒ Diversiteit in groenaanleg
 - ⇒ Buffergroen ten aanzien van het Paddenbroek; minimum 10m breed, te vermeerderen met de breedte van paden doorheen de groenbuffer.
- **Klimaatbestendigheid;**
 - ⇒ Overstromingsvrij bouwen
 - ⇒ Ontharden van de bestaande site
 - ⇒ Ruimte voor hemelwaterinfiltratie en -buffering + extra ruimte aan overstroming
 - ⇒ Nieuwe groenvoorzieningen
 - ⇒ Groene gevels
- **Energetische aspecten;**
 - ⇒ Compact bouwen
 - ⇒ Kerngebonden wonen met alle voorzieningen op wandelafstand
- **Gezondheid;**
 - ⇒ Verweving van groen, sport wonen en werken, voor een gezonde geest in een gezond lichaam
- **Inclusief samenleven;**
 - ⇒ Woondifferentiatie gericht op een inclusief doelgroepenbeleid (zie verder)
- **Economische vitaliteit.**
 - ⇒ Ruimte voor diverse vormen van ondernemerschap (handel, diensten, sport, ambacht, kantoor, zorg) in een omgeving met verhoogde aantrekkingskracht (sportcentrum, fietssnelweg, gemeentediensten en cultuur) op nieuwe herkenbare plaatsen (plein rond de schouw, nieuwe sport-as parallel aan het Paddenbroek).

Provinciaal beleid voor de differentiatie van het woonaanbod

Partiele herziening PRS 2012, richtinggevend gedeelte, gewenste nederzettingsstructuur, woonbehoeften - Differentiatie van het woonaanbod, pg 33)

Een differentiatie van het woonaanbod moet afgestemd zijn op demografische doelgroepen (jonge gezinnen, alleenwonenden, medioren, senioren, ...) zoals onder meer blijkt uit de bevolkingssamenstelling en de woonbehoeftenstudie, met een verscherpte aandacht voor aangepaste woonvormen voor medioren en vooral senioren, rekening houdende met vergrijzing en gezinsverdunning. Ook een specifiek aanbod met aangepaste (flexibele) woonvormen en formules die het zelfstandig wonen ondersteunen moeten in het woonbeleid aan bod komen. Prioriteit wordt gegeven aan het voorzien van kleinere wooneenheden. De ruimtelijke implicaties daarvan moeten dan ook in voldoende mate vertaald worden in de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De gewenste ontwikkelingen in het plangebied omvatten een differentiatie in woonvormen met flexibele mogelijkheden voor specifieke doelgroepen:

woontype	Aantal we	doelgroepen
Kleine rijwoningen en halfopen woningen – laag niveau	10	Jonge gezinnen, starters, senioren, alleenstaanden, zorgwonen
Grote rijwoningen en halfopen woningen – laag niveau	10	Thuis-ondernemers: ambacht, dienst, atelier, kantoor + wonen
Grote halfopen woningen – hoog niveau	6	Thuis-ondernemers: ambacht, dienst, atelier, kantoor + wonen
Stadswoningen - Parklaan	7	Jonge gezinnen, starters, senioren, alleenstaanden, zorgwonen
Gestapeld wonen	112 à 119 (afhankelijk van aandeel voor economische functies)	Kleine gezinnen, starters, alleenstaanden of koppels, senioren, zorgwonen + economische functies (handel, horeca, kantoor, diensten, ateliers, workshops,...)

Minstens 20% van het nieuwe woonaanbod moet voldoen aan de bepalingen van het bescheiden woonaanbod, conform de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

Onderzoek naar de demografische samenstelling en gezinsprognoses voor Kluisbergen² leert dat

- 60% van de huishoudens 1 à 2 slaapkamers nodig hebben en dat slechts 30% van de huishoudens meerdere slaapkamers nodig hebben. In de toekomst zal het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens verder toenemen, terwijl het aandeel grotere gezinnen verder afneemt.
- Er zijn weinig appartementen (1,6%) in de gemeente en veel vrijstaande woningen (36,6%)
- Er is een ruim aanbod aan sociale woningen (84 huurwoningen)

In de Sofinalsite, wordt gestreefd naar een sterke functieverweving waarin lokaal ondernemerschap, sport, dienstverlening en gemeenschapsvoorzieningen samen gaan.

Volgende doelgroepen worden beoogd:

- Woonwerkers
- Senioren
- Starters
- Bescheiden woonaanbod

² Nota bedrijvigheid en wonen (zie bijlage bij het RUP): vraag, aanbod en beleidsvoorstellen; ROTS, 27/12/2021

Volgende woonprogrammatie voor de Sofinalsite wordt voorgesteld:

Doelgroepen		minimum	maximum	Bescheiden aandeel
Gezinnen met kinderen	Tot 3 personen	10%	15%	
	Met 4 personen of meer	10%	20%	
Alleenstaande of koppels	Starters	10%	25%	50%
	Actieve leeftijdscategorie	10%	30%	30%
Nieuwe woonvormen	Senioren	20%	30%	30%
	Kangoeroewoning, co-housing, zorgwonen, ...	-	20%	

Het bescheiden woonaanbod wordt in het bijzonder voor startende alleenstaanden of koppels aangemoedigd, in relatie tot nieuwe tewerkstelling in de gemeente. Gezien de gunstige ligging van de Sofinal-site voor kinderen, wordt ook een minimumaanbod aan huisvesting voor gezinnen vooropgesteld.

Zowel bij gezinnen met kinderen als bij gezinnen zonder kinderen krijgen woonwerkers kansen:

Doelgroep		minimum	maximum
woonwerkers	Grondloos thuiswerk: dienstensector, tele-werk,co-werkplekken,...	10%	onbeperkt
	Grondgebonden thuiswerk bij productie- aanneming-onderhoud-handel-horeca...	5%	10%

Provinciaal beleid voor verlaten sites in geselecteerde kernen

Partiele herziening PRS 2012, richtinggevend gedeelte, gewenste nederzettingsstructuur, woonbehoeften - Kwalitatieve invulling versus de kwantitatieve optie , pg 36)

Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn. Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt :

- *dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied*
Berchem is geselecteerd als hoofddorp.
- *dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden*
De site is gelegen palend aan een natuureservaat en VEN-gebied en in het centrum van Berchem. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken verontreiniging en lawaaiverstoring die schadelijk is voor de natuurwaarden en voor de woonomgeving. De schaal van de bedrijfsbebouwing conflicteert met de schaal van de woonomgeving. De beeldkwaliteit van de bedrijvzone is niet compatibel met de woonomgeving. De verkeersattractie door de bedrijvzone is niet wenselijk in de woonomgeving.
- *dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt*

aangetoond dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is

Het RUP Sofinal beoogt een hoge graad van functieverweving op deze site in het centrum van de gemeente. Een substantieel deel van het programma is gericht op ondernemen, weliswaar vormen van ondernemerschap die bijdragen tot een kwalitatieve woonomgeving eerder dan verstorende vormen van bedrijvigheid. Een aanvulling van de bestemmingsmogelijkheden met wonen is mogelijk door functieverweving ook verticaal te organiseren, waarbij het hoofdaccent van functies op de gelijkvloerse bouwlagen gericht is op ondernemen en de hoofdfunctie op hogere verdiepingen gericht is op wonen. Deze functieverweving is wenselijk omdat de levendigheid van het centrum wordt versterkt, wonen en werken naadloos in mekaar overlopen, sport en ontspanning ruimtelijk en functioneel verweven zijn met zowel wonen als ondernemerschap. De ligging en de schaal van het plangebied laat een kwalitatieve verweving van centrumfuncties toe. Uit onderzoek naar vraag en aanbod op vlak van bedrijvigheid blijkt dat het bestaand aanbod aan bedrijventerreinen, voor ondernemingen die moeilijker verweefbaar zijn met de woonomgeving, volstaat om aan de behoefte te voldoen.³

- *dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern*

De herbestemming van de site versterkt de ruimtelijke, functionele en sociale samenhang in het centrum. Sportfaciliteiten, gemeenschapsvoorzieningen, nieuwe publieke groenvoorzieningen, lokaal ondernemerschap en een aangepast woonaanbod op maat van de doelgroepen volgens de demografische vooruitzichten, hebben een grotere meerwaarde voor de kern dan behoud van de bestaande monofunctionele bedrijvigheid.

- *dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)*

Zoals hiervoor is aangegeven is het woonaanbod afgestemd op het doelgroepenbeleid.

8. Ruimtebalans

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van bestemmingszones binnen het plangebied (ruimtebalans).

Het RUP voorziet 4 bestemmingszones. Volgens art. 2.2.6.§2 van de VCRO ressorteren er 2 onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”, 1 onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” en 1 onder de categorie van gebiedsaanduiding “overig groen”

³ Nota bedrijvigheid en wonen: vraag, aanbod en beleidsvoorstellen; ROTS, 27/12/2021

Overzicht beoogde bestemmingswijzigingen:

Bestaande bestemming	Beoogde bestemming	Grafisch bepaalde oppervlakte
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Woongebied (Parklaan 18 t.e.m. 29)	Ca. 0,20ha
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	Ca. 0,71ha
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Projectzone	Ca. 3,47ha
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Bufferzone	Ca.0,35ha
Parkgebied	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	Ca. 0,16ha
Parkgebied	Projectzone	Ca. 0,024ha
Parkgebied	Woongebied (Parklaan 18 t.e.m. 29)	Ca. 0,006 ha
Woongebied	Projectzone	Ca. 0,066 ha
Woongebied	Bufferzone	Ca. 0,001 ha
	TOTAAL:	Ca. 4,99ha

9. Register planschade en planbaten

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.5.§1, 9° en 10° van de VCRO.

De regelingen over planschade en planbaten zijn terug te vinden in respectievelijk artikel 2.6.1. en volgende en artikel 2.6.4. en volgende van de VCRO.

De compensatiemaatregelen zijn terug te vinden in artikel 6.2.1. en 6.3.1. van het Grond- en Pandendecreet.

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

9.1. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

O.b.v. de bestemmingswijzigingen komen volgende percelen in aanmerking voor planschade: Kluisbergen, 2^e Afd., Berchem, Sie. A, nrs. 597C3 en 597Z2.

Op bovenvermelde percelen wordt, gedeeltelijk, een bestemmingswijziging doorgevoerd van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "overig groen" valt. Vandaar dat deze percelen in aanmerking komen voor planschade want voorafgaand aan de inwerkingtreding van onderhavig

RUP kon er nog gebouwd worden op het deel van voormelde percelen waarop voormelde bestemmingswijziging wordt doorgevoerd.

9.2. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

O.b.v. de bestemmingswijzigingen komen volgende percelen in aanmerking voor planbaten: Kluisbergen, 2^e Afd., Berchem, Sie. A, nrs. 592P, 592R, 593R, 593S, 593T, 594R, 594S, 594T, 597F2, 597G2, 597T2, 597L2, 597C3, 597A3, 597Z2 en 597B3.

Op bovenvermelde percelen wordt, geheel of gedeeltelijk, een bestemmingswijziging doorgevoerd van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt. Vandaar dat deze percelen in aanmerking komen voor planbaten.

Op een deel van het perceel dat kadastraal gekend is als Kluisbergen, 2^e Afd., Berchem, Sie. A, 597C3 wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “overig groen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt. Deze bestemmingswijziging komt ook in aanmerking voor planbaten.

Op een deel van het perceel dat kadastraal gekend is als Kluisbergen, 2^e Afd., Berchem, Sie. A, 597C3 wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt. Deze bestemmingswijziging komt niet in aanmerking voor planbaten.

Op een deel van de percelen die kadastraal gekend zijn als Kluisbergen, 2^e Afd., Berchem, Sie. A, 590N en 597C3 wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “overig groen” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” valt. Deze bestemmingswijziging komt niet in aanmerking voor planbaten.

9.3. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie

Er zijn geen percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie.

9.4. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Er zijn geen percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

10. Op te heffen voorschriften

De voorschriften en bepalingen van zones van het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24/02/1977 en wijzigingen) worden opgeheven voor de delen van het gewestplan die gelegen zijn binnen het plangebied van dit RUP.

11. Effectbeoordelingen

11.1. Planmilieueffectrapport

Via het geïntegreerd planningsproces dat is doorlopen (in de scopingnota is een uitgebreide screening van de milieueffecten van het plan opgenomen), werd geconcludeerd dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden omwille van het plan.

Hierbij per discipline een overzicht van de conclusies van de effectbeoordelingen met oplijsting van hoe ze in het RUP geïntegreerd zijn:

Disciplines	Conclusie	Integratie in RUP
Bodem en water	Geen aanzienlijke negatieve effecten.	Ondergrondse constructies kunnen enkel als de grondwaterstroming niet verstoord wordt.
Fauna, flora en biodiversiteit en lucht, licht, geluid en trillingen	Geen aanzienlijke negatieve effecten. Op lange termijn wordt een vooruitgang van fauna, flora en biodiversiteit verwacht t.o.v. de referentietoestand.	<p>Netto-ontharding van het terrein.</p> <p>Voldoende ruime zone voor buffergroen ten aanzien van het Paddenbroek.</p> <p>Groene gevels gericht naar het Paddenbroek.</p> <p>Kleinere bouwhoogte voor bebouwing dichtst bij het Paddenbroek.</p> <p>Groendiversificatie in de nieuwe omgevingsaanleg met een fors groen-blauw netwerk en corridor-vorming tussen het Paddenbroek en de Schelde.</p> <p>Nieuwe trage verbindingen voorzien om autogebruik te ontraden en stille vervoerswijzen aan te moedigen.</p> <p>Streekeigen groenaanplantingen voorzien.</p> <p>Autoparkeerplaatsen zijn hoofdzakelijk ondergronds in te richten.</p>

Landschap en cultureel en archeologisch erfgoed	Geen aanzienlijke negatieve effecten, zelfs gunstige effecten	<p>Nieuw plein wordt aangelegd rond schouw, waarbij de muur op de perceelsgrens van de voormalige directeursvilla wordt behouden.</p> <p>Variatie in bouwhoogtes waarbij de lagere bebouwing dichtst bij het Paddenbroek wordt ingeplant.</p> <p>Groene gevels gericht naar het Paddenbroek.</p>
Mens-ruimtelijke aspecten	<p>Geen aanzienlijke negatieve effecten.</p> <p>Op lange termijn opwaardering en versterking van de woonkwaliteit.</p>	Kernversterking door het voorzien van een substantieel aanbod voor functieverweving met woonondersteunende functies en complementaire clusters in relatie tot natuur-sport-onderwijs-cultuur.
Lucht, mobiliteit, klimaat, gezondheid en veiligheid van de mens	<p>Eerder een gunstige invloed op de gezondheid van de mens.</p> <p>Bestand tegen klimaatopwarming en ook geen significante aanleiding tot klimaatopwarming.</p> <p>Geen significante impact op geluid en trillingen. Bij eindgebruik zal het plan zorgen voor een verbetering van de geluidsbelasting in vergelijking met de referentietoestand.</p> <p>Geen significante impact op de luchtkwaliteit.</p>	<p>Groene gevels gericht naar het Paddenbroek.</p> <p>Nieuwe trage verbindingen voorzien om autogebruik te ontraden en stille vervoerswijzen aan te moedigen.</p> <p>Autoparkeerplaatsen zijn hoofdzakelijk ondergronds in te richten.</p>

De bevoegde dienst van de Vlaamse Overheid heeft o.b.v. de scopingnota geconcludeerd dat er geen plan-MER dient opgesteld te worden.



Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP SOFINAL site te Kluisbergen

Dossiernummer: SCRI22124

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Kluisbergen stelt een RUP op met als doel de site van het voormalige textielbedrijf SOFINAL een nieuwe invulling te geven (een mix tussen wonen, sport en recreatie, groen, en kleinschalige economische activiteiten). Het Team Omgevingseffecten ontving op 13/04/2023 de scopingnota (versie 13/04/2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 17/10/2022 t.e.m. 16/12/2022 en een participatiemoment vond plaats op 24/10/2022.

Alle opmerkingen worden beschreven in een bijlage bij de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Enkele adviesinstanties (ANB, Natuurpunt, ...) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de antwoordnota bij de scopingnota, met gedeeltelijke aanpassing van het plan.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2023-05-12 09:49:57 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

Naar aanleiding van de bespreking van het voorontwerp RUP met de adviesverlenende instanties in de plenaire vergadering op 18/12/2024 werden het masterplan bijgewerkt, het MOBER bij het masterplan werd geactualiseerd en gevoegd bij het RUP en de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van het RUP zijn aangepast rekening houdende met de uitgebrachte adviezen.

Volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Aanpassingen in het masterplan
 - De inplanting van de bebouwing en de bouwhoogten van het inrichtingsvoorstel zijn aangepast met het oog op de realisatie van een bredere groenbuffer ten aanzien van het Paddenbroek en een verlaging van de bouwhoogten in de nabijheid van het Paddenbroek.
 - De ontwikkelingsopties voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met onderwijs en sportfaciliteiten zijn geconcretiseerd.
 - De potenties voor economische functies zijn opnieuw onderzocht, rekening houdende met de gewijzigde inplanting en voetafdruk van de potentiële bebouwing. Het masterplan geeft 3 scenario's weer met minima en maximale ruimte voor economische functies.
- Een actualisatie van het MOBER
Het geactualiseerde MOBER houdt rekening met het bijgewerkte masterplan:
 - 3 scenario's voor functiemix. (wonen/economie)
 - 3.102 m² sporthal.
 - 2000m² school.
 - 320m² buurthuis/kantine.
- Aanpassingen in het RUP
 - De toelichtingsnota:
De toelichtingsnota werd geactualiseerd rekening houdende met de aanpassingen in het masterplan en ter verdere verduidelijking of motivering van de keuzes gemaakt in het RUP.
 - De stedenbouwkundige voorschriften:
 - De ambitie om een substantieel aanbod voor economische functies (verenigbaar met de woonomgeving) te realiseren is geconcretiseerd door een minimaal te realiseren oppervlakte, met name 3.646 m² BVO, in de voorschriften te verankeren.
 - De stedenbouwkundige voorschriften beperken de toegelaten bouwhoogten in relatie tot de afstand van bebouwing tot het Paddenbroek. In de eerste strook van 50m afstand tot het Paddenbroek is de bouwhoogte in het ontwerp RUP beperkt tot maximaal 4 bouwlagen, terwijl het voorontwerp RUP tot 6 bouwlagen toeliet.
 - De stedenbouwkundige voorschriften bevatten kwalitatieve richtlijnen met betrekking tot de aanplanting van de groenbuffer langs het Paddenbroek. De kwantitatieve norm uit het voorontwerp is geschrapt. De minimale breedte van de bufferzone is expliciet vastgelegd op 10 m, exclusief de 5 m onderhoud strook langs de waterloop. In de bufferstrook is een expliciet bouwverbod opgelegd en is de aanleg van een brandweg, wandel- of fietsdoorgangen verboden.

- Wat de aard van economische activiteiten betreft bevatten de bijgewerkte stedenbouwkundige voorschriften beperkingen voor detailhandelsfunctie (louter handel) in het plangebied tot maximum 400m² om uitvoering te geven aan de doelstellingen in het kader van het integraal handelsvestigingsbeleid.
- Verder zijn nog enkele technische bijwerkingen doorgevoerd aan de stedenbouwkundige voorschriften om duidelijkheid van de voorschriften te bevorderen en de relatie met sectorwetgeving te verhelderen.
- Het grafisch plan:
 - tekent een 10 m brede groenbuffer in, naast de 5 m onderhoud strook langs de waterloop.
 - Identificeert de stroken met bouwhoogtebeperkingen in relatie tot de afstand tot het Paddenbroek.

11.1.1. Herevaluatie van de effecten gegenereerd door het plan

De planvoornemens van het voorontwerp RUP werden gescreend op de effecten ervan op het milieu. Naar aanleiding van deze screening besliste het departement Omgeving om een ontheffing te verlenen voor de plan-MER-plicht. Bij evaluatie van de effecten van de planaanpassingen in relatie tot de plan-m.e.r. screening van het oorspronkelijk plan voor de onderscheiden milieudisciplines blijkt:

- **Bodem en water:** de gewijzigde inplanting van bebouwing nabij het Paddenbroek heeft geen significant effect op bodem en water. De conclusies van de plan-m.e.r. screening blijven van toepassing.
- **Biodiversiteit, fauna en flora, lucht, licht, geluid en trillingen:** effecten van de planaanpassingen zullen beperkter dan wat eerder was ingeschat, zijn gelet op:
 - de betere garanties voor realisatie van een forse een kwalitatieve groenbuffer ten aanzien van het VEN-gebied => minder visuele verstoring en minder lichtverspreiding.
 - bouwverbod in de groenbuffer, inclusief verbod op aanleg van brandweerdoorgang, wandel- of fietsdoorgangen=>minder geluidsverstoring en minder visuele verstoring.
 - een verbreding van de groenbuffer door cumulatie van de 5 m onderhoud strook langs de Molenbeek met de 10 m groenbuffer=> minder geluidsverstoring en minder visuele verstoring.
 - de bouwhoogtebeperkingen ten aanzien van het VEN-gebied van het Paddenbroek =>minder visuele verstoring, minder lichthinder, minder verstoring van vliegroutes.
- **Landschap, cultureel en archeologisch erfgoed:** de planaanpassingen hebben geen significant effect op landschap of erfgoed. De bouwhoogtebeperkingen van bebouwing in de omgeving van het Paddenbroek in de vallei van de Molenbeek zullen eerder aanleiding geven tot een betere landschappelijke integratie van de nieuwe ontwikkelingen in het valleilandschap. De conclusies van de plan-m.e.r. screening blijven van toepassing.
- **Mens-ruimtelijke aspecten:** effecten zijn in essentie ongewijzigd. De planaanpassingen hebben betrekking op de verordenende vertaling van de gewenste functieverweving, waarmee al rekening was gehouden in de inschatting van de effecten van het plan. De conclusies van de plan-m.e.r. screening blijven van toepassing.

- **Lucht, mobiliteit, klimaat, gezondheid en veiligheid van de mens:** effecten zijn in essentie ongewijzigd.

In het MOBER opgemaakt voor het oorspronkelijke masterplan, de basis van de plan-m.e.r. screening van het voorontwerp RUP, werd de totale verkeergeneratie van het plan geraamd op 1.450 pae/dag.

Naar aanleiding van de planaanpassingen en verdere concretisering van het programma voor de nieuwe gemeenschapsvoorzieningen werd in het geactualiseerde MOBER de verkeergeneratie berekend voor 3 scenario's van functieverweving. Op dagbasis wordt de totale verkeergeneratie (inkomend + uitgaand) per onderscheiden economisch scenario als volgt ingeschat:

- Minimum: 1.458 pae/dag
- Tussen-scenario: 1.506 pae/dag
- Maximum: 1.637 pae/dag.

Voor inschatting van de mobiliteitseffecten gaat het MOBER verder uit van een worst-case scenario, met een maximum aantal pae/dag. Daaruit blijkt dat het maximumscenario geen significante impact heeft op de verkeersdoorstroming, de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid of de parkeerdruk. Het MOBER geeft aanbevelingen mee voor de concretisering van het plan naar uitvoeringsgerichte projecten. De conclusies van de plan-m.e.r. screening blijven van toepassing.

Naar aanleiding van de recente goedkeuring van het decreet over de programmatische aanpak stikstof (het 'Stikstofdecreet') is een herevaluatie van de impact van emissie door verkeer op de kritische depositiewaarden (KDW) van speciale beschermingszones (SBZ) en VEN-gebieden aan de orde. In de bepalingen van het decreet wordt vastgelegd dat projecten die minder dan 1 % bijdragen aan de KDW vrijgesteld zijn van de opmaak van een passende beoordeling.

Het Stikstofdecreet bepaalt dat bij een verkeersgenererend project, de stikstofdepositie ten gevolge van de vervoersbewegingen van het project beoordeeld moeten worden.

De evaluatie van effecten van een project houdt in principe rekening met tijdelijke effecten en permanente effecten. Een inschatting van de tijdelijke effecten van de emissies van de werf op de KDW kan in binnen het bestek van het RUP niet worden gemaakt gezien nog geen concrete projectgegevens met betrekking tot de werf gekend zijn.

De effecten van het RUP zijn bijgevolg in essentie te begrijpen bij eindgebruik. Voor stikstofemissie zal het verkeer van de eindgebruikers de enige bron zijn. Gebouwenverwarming zal geen aanleiding geven tot stikstofemissie. De beoogde economische activiteiten in het RUP zullen verenigbaar zijn met de woonomgeving, kleinschalig en geïntegreerd in de bebouwing met woningen. Afgezien van verkeer worden geen emissies door deze economische activiteiten verwacht.

Om eenvoudige dossiers met verkeer als enige stikstofbron te toetsten aan het stikstofdecreet, kan beroep gedaan worden op de recente VITO-studie:

'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195). Indien de verkeersemissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen van het VITO-rapport blijven, kan met zekerheid gesteld worden

dat de impactscore van het plan onder de 1% minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

In het meest nabij gelegen habitatrictlijngebied, Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen, zijn KDW normen bepaald op 12 kg/N/ha/jaar of meer. Niet het volledige habitatrictlijngebied is gedetailleerd weergegeven. In een worst-case scenario kan men uitgaan van een KDW van 6 kg/N/ha/j.

Het plangebied is gelegen op 1,45 km ten noorden van Habitatrictlijngebied. Een plangebied gelegen op meer dan 1000 m afstand van het gebied kan op jaarbasis 4.104.000 extra personenwagens genereren zonder de 1% drempel te overschrijden.

Gezien het project naar verwachting maximaal 597.505 verkeersbewegingen (pae) per jaar zal genereren (1637 pae per dag) wordt de 1% minimisdrempel (worst-case, met KDW maximum 6 kg N/ha/jaar) in geen geval overschreden. Gezien het plan ook als gevolg heeft dat de bestaande industriële activiteiten worden stopgezet zal ook bestaande emissie wegvallen.

Rekening houdende met de nieuwe regelgeving uit het Stikstofdecreet en uitgaande van de worst-case impact van het plan op depositie van stikstof in Speciale Beschermingszones, wordt geen overschrijding van de 1% minimisdrempel verwacht. Er is geen verdere passende beoordeling nodig. De conclusies van de plan-m.e.r. screening blijven van toepassing.

Gezien de planaanpassingen geen aanleiding geven tot een herformulering van de conclusies van de plan-m.e.r.-screening, is ook een herbevestiging van de ontheffingsbeslissing van de plan-MER-plicht te verantwoorden, rekening houdende met de planaanpassingen.

11.2. Passende beoordeling

Artikel 36 van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Het plangebied ligt niet in of in de onmiddellijke nabijheid van een speciale beschermingszone (op +/- 1500m is het dichtstbijzijnde gelegen, nl. de habitatrictlijn met als naam "Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen").

11.3. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient getoetst te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed kunnen hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de bestemmingswijzigingen in het plangebied.

Indien uit de toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten.

Indien uit de toets blijkt dat de geplande ontwikkelingen mogelijks een invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan wordt het ruimtelijk uitvoeringsplan doorgestuurd naar de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie die beslist of er voor het plan al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dient opgemaakt te worden. Een adviesvraag resulteert echter niet automatisch in de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport.

Deze toets draagt daarmee bij aan de doelstellingen van artikel 13 van de Seveso III-richtlijn: in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening houden met de noodzaak om op een lange termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds.

De toets is via een internettoepassing⁴ doorlopen en er blijkt dat er geen RVR dient te worden opgesteld.

⁴ <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

uw bericht van
30/05/2022

uw kenmerk
22060

ons kenmerk
RVR-AV-1662

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Sofinal site"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 30/05/2022, met ref. RVR-AV-1662), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

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

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

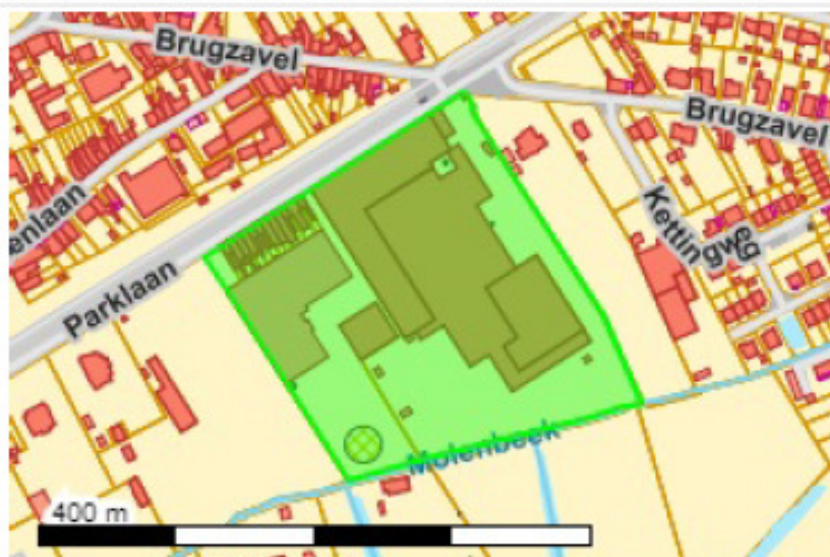
² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	22060
RUP titel	RUP Sofinal site
Initiatiefnemer	gemeente Kluisbergen

Plangebied



Toets uitgevoerd op	30/05/2022
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Ik weet het niet zeker.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

11.4. Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten

Voor het plangebied zijn in het verleden nog geen effectbeoordelingen opgemaakt. Er zijn dus ook geen goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen, beschikbaar. Relevante gegevens hieruit, zijn er dus niet.

12. Overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden

Er zijn geen instrumenten bekend die samen met het voorgenomen RUP kunnen ingezet worden.

13. Bijlagen

13.1. Verslag participatiemoment fase startnota



Wegen en riolering
Haveninfrastructuur
Integraal waterbeheer
Stabiliteit
Verkavelingen
Beëdigd landmeter

Ruimtelijke ordening
Mobiliteit
Landschapsarchitectuur
Afkoppelingsdeskundige
Rioolkeuring
Projectbegeleiding

Torhoutse Steenweg 378 C
8200 Brugge
Tel. 050 655 655
info@studiebureaujonckheere.be
BE0829.958.526 RPR Gent, afd. Brugge
Reknr. BE61 7380 3144 6917

Besprekingsverslag 03 – participatiemoment startnota

DOSSIERNR.: 22060

GRAAG TE VERMELDEN OP ALLE COMMUNICATIE

GEMEENTE/STAD	Kluisbergen
DOSSIER	RUP Sofinal
BOUWHEER	Kluisbergen
MEDEOPDRACHTGEVER(S)	/
VERGADERPLAATS	De Brug Kluisbergen
DATUM	24/10/2022

AANWEZIGEN

BEDRIJF	<input checked="" type="checkbox"/> AANWEZIGE	Tel./GSM	E-mail	Kopie
GEMEENTE KLUISBERGEN	<input checked="" type="checkbox"/> PHILIPPE WILLEQUET, BURGEMEESTER	0496 28 89 79	philippe.willequet@telenet.be	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> LODE DEKIMPE, SCHEPEN	0495 21 82 69	lode@lodedekimpe.be	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> LINDA VAN DEN ABBELE, SCHEPEN	0495 24 33 25	lindavdabeele@hotmail.com	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> LOTJE DEMEDTS, ALGEMEEN DIRECTEUR	055 23 16 15	lotje.demedts@kluisbergen.be	<input checked="" type="checkbox"/>
STUDIEBUREAU ROTS	<input checked="" type="checkbox"/> ARNE DEBYTTERE, OMGEVINGSAMBTENAAR	055 23 16 44	arne.debyttre@kluisbergen.be	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> KATHY HELSEN (VERONTSCHULDIGD)	058 28 92 67	kathy.helsen@rotsonline.be	<input checked="" type="checkbox"/>
STUDIEBUREAU JONCKHEERE BV	<input type="checkbox"/> KOEN JONCKHEERE, ZAAKVOERDER	050 655 655	info@studiebureaujonckheere.be	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> AN THEYS	050 655 616	info@studiebureaujonckheere.be	<input checked="" type="checkbox"/>
PUBIEK	<input checked="" type="checkbox"/> KRISTOF DE BAETS	050 655 693	info@studiebureaujonckheere.be	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> CA. 50 AANWEZIGEN			

BIJLAGE(N)	
------------	--

GEBRUIKTE AFKORTINGEN	SB = STUDIEBUREAU JONCKHEERE
-----------------------	------------------------------

Brugge-Leuven-Hasselt

BESPROKEN PUNTEN

1 Situering, doel van de vergadering

Onderhavige vergadering betreft het participatiemoment omtrent de start- en procesnota.

2 Presentatie

Schepen Dekimpe licht de voorgeschiedenis van het dossier toe (Brownfielconvenant en opmaak masterplan) waarbij de reden tot opmaak RUP wordt toegelicht (geen vergunningsaanvraag conform masterplan mogelijk gezien huidige gewestplanbestemming).

De inhoudelijke toelichting van de proces- en startnota gebeurt door een ontwerper van het planteam.

3 Vragen publiek

3.1 Aangezien het masterplan sprak van gebouwen tot zes verdiepingen en wij als milieu- en natuurvereniging hier toch wel bedenkingen bij hadden, stellen we ons de vraag of de hoogtes van de gebouwen worden vastgelegd in het RUP?

Antwoord: de hoogtes van de gebouwen zullen inderdaad vastgesteld worden door het RUP. Het masterplan zal als basis gebruikt worden bij het opstellen van het RUP, maar er kan weldegelijk nog bijgestuurd worden aan het masterplan door het RUP. Het is belangrijk dat opmerkingen die reeds geformuleerd werden ten aanzien van het masterplan best opnieuw geformuleerd worden in het kader van huidige raadpleging.

3.2 Hoe zien jullie de toegankelijkheid van de site, onder andere met de school en sporthal die er zou komen?

Antwoord: het is niet de bedoeling om de volledige site te laten doorkruisen met auto's, maar natuurlijk moet de site wel bereikbaar zijn. Er zal gekeken worden om de vervoerbewegingen doorheen de site

zoveel mogelijk te beperken tot wandelaars en fietsers.

De gemeente zal inderdaad kijken voor een grondpositie op de site te verwerven met het oog op een aantal opties voor de toekomst: voor de sporthal en voor de school. Voor de duidelijkheid, dit zijn zaken voor de toekomst en zullen niet op korte termijn gerealiseerd worden. Eventueel wordt er gewerkt met een tijdelijke invulling van deze gronden in afwachting van hun uiteindelijke bestemming.

Maar het is een terechte opmerking dat het mobiliteitsaspect goed bestudeerd zal moeten worden.

3.3 Hoe zit het met PFAS op deze site?

Antwoord: OVAM is inderdaad bezig met dit te onderzoeken. OVAM heeft echter zodanig veel locaties te onderzoeken, dat het jaren kan duren vooraleer er duidelijkheid zal zijn in welke mate sanering zich opdringt. De ontwikkelaar heeft al laten weten dit vroeger te willen weten en samen met OVAM te bekijken om dit bodemonderzoek sneller op te starten.

Aangezien de bestemming van het gebied ook wijzigt van bedrijvigheid naar wonen zullen de saneringsnormen ook strenger zijn.

3.4 Wordt er ruimte voor jeugdbewegingen voorzien op de locatie?

Antwoord: wat betreft huisvesting voor jeugdbewegingen zijn op heden gesprekken aan de gang met de verschillende jeugdbewegingen; dit zit dus in een andere traject, die ook mogelijks sneller zal verlopen.

Wat betreft het gebruik van de site is het zo dat er in de site wel buitenruimte zal aanwezig zijn die mogelijks gebruikt kan worden door de jeugdbewegingen.

3.5 Zijn er geen mogelijke negatieve effecten te verwachten op het natuurgebied Paddenbroek door verlichting en door katten die gepaard gaan met de extra

woontiteiten die er gerealiseerd zullen worden? Meer bepaald wordt gevraagd om verlichting te voorzien die enkel in werking treedt bij passage. Omtrent de katten wordt gewezen op het aantal prooien dat katten vangen. Dit heeft mogelijks effecten op het Paddenbroek.

Antwoord: wij zouden willen vragen om dergelijke vragen schriftelijk te bezorgen in het kader van de raadpleging zodat deze verder kunnen onderzocht worden. Voor de duidelijkheid: in het RUP kunnen enkel voorschriften van stedenbouwkundige aard worden opgenomen. Zo kan een beperking op het houden van katten niet opgenomen worden in de voorschriften van het RUP.

3.6 Is een bestemming wonen verschillend van een bestemming gemeenschapsvoorziening?

Antwoord: in het RUP zal inderdaad een onderscheid gemaakt worden tussen bestemmingszones voor wonen en bestemmingszones voor gemeenschapsvoorzieningen.

3.7 Is er ook zicht op de timing na de RUP procedure?

Antwoord: timing einde RUP: begin 2024. Dit is volgens huidige planning die bij elke procedurestap wordt bijgesteld in de procesnota.

De eigenlijke ontwikkeling van de site is natuurlijk afhankelijk van de voortgang van de sanering en deze is op heden – gelet op o.a. de PFAS – nog niet helemaal duidelijk.

Sowieso zal de ontwikkeling gebeuren in fases; vermoedelijk drie fases beginnende in de zone voor gemeenschapsvoorziening en achterliggende woonzone en daarna opschuivende richting oosten en zo terug naar de Parklaan.

De ontwikkelaar hoopt eind 2024 te kunnen beginnen met de afbraak en – als alles heel goed mee zit – in 2025 te kunnen starten met de opbouw.

3.8 Zullen de waterputten op de site nog gebruikt worden?

Antwoord: sinds de stopzetting van de activiteiten van Sofinal is het gebruik van de waterputten stopgezet. De putten zullen normaal gezien verdwijnen.

Opgemaakt door ondergetekenden
Kluisbergen, 24/10/2022

Arne Debytere
Kristof De Baets

13.2. Verslag van de plenaire vergadering

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE KLUISBERGEN

RUP SOFINAL SITE

Verslag van de plenaire vergadering dd. 18/12/2023

De ontwerper:

ROTS BV – Ruimtelijke Ordening in Tekst en Schetsen

Knokke 6

8647 Lo-Reninge

Tel. 058/28 92 67

info@rotsonline.be



Zaakvoerder en Ruimtelijk planner

De ontwerper:

Studiebureau Jonckheere BV

Torhoutse Steenweg 378C

8200 Brugge

Tel. 050/65 56 55

info@studiebureaujonckheere.be



Zaakvoerder

Ruimtelijk planner

Ruimtelijk planner

RUP Sofinal – bespreking adviezen Voorontwerp dtd. 18/12/2023

Volgende instanties werden om advies gevraagd dd. 22 september 2023

Adviesinstantie	nr	Datum advies	Advies – conclusie	Aanwezig op de plenaire vergadering 18/12/2023
Departement Omgeving	01	12/10/2023	Het RUP komt onvoldoende tegemoet aan de adviezen	<input checked="" type="checkbox"/> Francis Beosiere francis.beosiere@vlaanderen.be
Deputatie Oost-Vlaanderen	02	11/10/2023	Voorwaardelijk gunstig	<input checked="" type="checkbox"/> Van Peteghem Ria ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be
GECORO	03	09/10/2023	Voorwaardelijk gunstig	<input type="checkbox"/> verontschuldigd
Agentschap Natuur & Bos	04	16/10/2023	Ongunstig	<input checked="" type="checkbox"/> de Hemptinne Delphine delphine.dehemptinne@vlaanderen.be
Departement MOW	05	12/10/2023	Voorwaardelijk gunstig	<input checked="" type="checkbox"/> katia.rottiers@mow.vlaanderen.be
De Vlaamse waterweg	06	13/10/2023	Geen advies	<input type="checkbox"/> verontschuldigd
Sport Vlaanderen	07	13/10/2023	Gunstig	<input type="checkbox"/> verontschuldigd
Vlaio	08	11/10/2023	Voorwaardelijk gunstig	<input checked="" type="checkbox"/> Baeteman Stefaan baeteman@vlaio.be
Agentschap Wonen-Vlaanderen				
Vlaams Energieagentschap				
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij				

Geen advies uitgebracht

Op de plenaire vergadering is het gemeentebestuur van Kluisbergen vertegenwoordigd door:

- Philippe Willequet [philippe.willequet@telenet.be](mailto:willequet@telenet.be)
- Lode Dekimpe lode.dekimpe@kluisbergen.be
- Thijs Cousaert thijs.cousaert@kluisbergen.be
- Lotje Demedts Lotje.Demedts@kluisbergen.be
- Arne Debyttere Arne.Debyttere@kluisbergen.be

De ontwerper van het RUP is vertegenwoordigd door:

Kathy Helsen kathy.helsen@rotsonline.be

De schriftelijke adviezen maken inherent deel uit van het verslag van de plenaire vergadering. Ze zijn opgenomen in bijlage.

Bespreking

		Bespreking plenaire vergadering 18/12/2023	
nr	Thema	Advies	
01	5 Hogere beleidsplannen	Implementeer de 10 kernkwaliteiten van de strategische visie van het BRV	De 10 kernwaarden van de strategische visie zijn opgenomen in de visie (zie toelichtingsnota pg 56). De kernwaarden hebben ook doorwerking in het masterplan en in de voorschriften van het RUP: flexibiliteit en aanpasbaarheid, meervoudig ruimtegebruik, aantrekkelijkheid, biodiversiteit, klimaatbestendigheid, gezondheid, woondifferentiatie en economische vitaliteit. Aan het advies is voldaan. <i>Niet verder besproken op de vergadering</i>
03	2 Duurzaamheid	Maak voorschriften om platte daken maximaal in te zetten voor energie- en waterberging	
08	1 Ondernemen	Er moet minimum 5.149m ² (zoals vooropgesteld in de startnota) worden gerealiseerd voor kleinschalige ondernemingen verwoven met de woonomgeving.	Omwille van het belang van functieverweving in het plangebied zal het begrip 'substantieel aanbod' in voorschrift 5.1.1. geconcretiseerd worden, met name dat in het plangebied ruimte moet geboden worden voor 5.200m ² aan ondernemingsgerichte functies.
01	2 Ondernemen	Concretiseer 'substantieel aanbod'; leg een minimum oppervlakte vast.	(Zie 08/1)
02	1 Ondernemen	Concretiseer 'substantieel aanbod' in de voorschriften.	(Zie 08/1)
08	2 Ondernemen	De schaal zoals voorzien in het masterplan is mogelijk niet toekomstgericht op ruimte-behoevende ondernemingen. De invulling zal hoofdzakelijk gericht zijn op detailhandel, kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen en restaurant en café. Het is wenselijk om ook grotere bedrijfsunits een plaats te geven.	De schaal van de bedrijvigheid: er zijn mogelijkheden voor grotere units. Het RUP legt geen maximum op. Het masterplan toont de mogelijkheid voor units van 150, 300 (of groter; het RUP is flexibel), niet alleen in eengezinswoningen maar ook in meergezinswoningen volgens het masterplan. De schaal van de bebouwing is in overeenstemming met de woonomgeving. De impact van de bedrijvigheid is verenigbaar met de woonomgeving. Bedrijvigheid met een grotere omvang of een zwaardere (mobiliteits-) impact hebben ruim de mogelijkheid zich te vestigen in bestaande bedrijvenczones. Er is geen aantoonbare behoefte voor grotere units. <i>zie nota bedrijvigheid.</i>
08	3 Ondernemen	Verbied detailhandel in het plangebied. Het is strijdig met het decreet integraal handelsvestigingsbeleid (DIH) dat als hoofdprincipe het versterken van kernwinkergebieden vooropstelt.	Handel Het kernwinkergebied in Borchom is niet afgebakend. Gelet op de ligging van het plangebied in de Parklaan is de kans reeel dat het plangebied niet zou zijn opgenomen in het kernwinkergebied. De doelstellingen van het decreet, zoals aangegeven in art. 4, 3 ^e vermelden het versterken van de kernwinkergebieden, als onderdeel van het waarborgen en versterken van de leefbaarheid van het stedelijk milieu. Het decreet beoogt ook een

		Het plangebied ligt volgens het Detailhandelsrapport buiten het (ondersteunend) winkelgebied van Berchem.	toegankelijk aanbod voor consumenten (art. 4, 2 ^e) en het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit (art. 4, 4 ^e) ongewenste kleinhandelslinten zijn te vermijden (art. 4, 1 ^o).
01	3	Wonen	<p>Het RUP beoogt een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaand ruimtebeslag. Het RUP beoogt een herbestemming van het bedrijventerrein door te voeren naar de hoofdcategorie 'wonen', met een doorgeleidreven functieverweving, waarin ook plaats is voor een substantieel aanbod aan woon-ondersteunende (economische) functies.</p> <p>Het terrein betreft dus geen bedrijventerrein, maar wel een woonomgeving. Handel kan noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het gebied; bijvoorbeeld: een juwelensmid met verkooppunt of een broodjeszaak.</p> <p>Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen detailhandel en Kleinhandel. Bij detailhandel gaat het om de loutere verkoop, zonder voorafgaands behandeling of service na verkoop. Ondernemen met een bijhorend verkooppunt (vb juwelensmid) is Kleinhandel, wat wel aanvaardbaar is in het plangebied.</p> <p>Gezien het project een uitbreiding van het woonaanbod combineert met diverse ondernemingsgericht activiteiten, sport en recreatievoorzorgingen, is het niet wenselijk om detailhandel volledig uit te sluiten uit het plangebied. Het is wenselijk om voor de nieuwe bewoners en gebruikers een toegankelijk aanbod beschikbaar te hebben binnen de principes van duurzame mobiliteit.</p> <p>Om een overaanbod aan detailhandel te vermijden, wordt een maximale bovengrens van 400m² detailhandel voor de projectzone vastgelegd.</p> <p>Het RUP voorziet in art. 5.2.3. een differentiatie in woontypes met een concrete verwijzing naar specifieke doelgroepen + verwijzing naar demografische behoeften. In de toelichtingsnota bij het RUP (pg 57) is een concrete verdeling naar doelgroepen voorgesteld. Deze verdeling voorziet enige flexibiliteit, in overeenstemming met de kernwaarden van de strategische visie van het BRV. Het is niet nodig om verordening vast te leggen waar hoeveel van welk woontype moet voorzien worden.</p> <p>Aan het advies is voldaan.</p> <p>Bouwhoogten. Een RUP is toekomst gericht en is gericht op beleidsmatig gewenst streven naar verdichting en tendementsverhoging van bestaand bebouwd gebied.</p> <p>(Zie ook 04/L)</p> <p>Bouwhoogten. In het RUP zijn diverse bepalingen opgenomen met het oog op de verenigbaarheid van nieuwe bebouwing met het Paddenbroek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De 45^o-regel in het RUP regelt de afstand van hoogteaccenten tot het Paddenbroek en geeft een bovengrens aan (4 hoogteaccenten van max. 3.00 m²) voor bebouwing met 6 bouwlagen.
03	1	Bouwhoogten	Beperk de bouwhoogten langs het Paddenbroek nog meer. b. bouwlagen is niet eigen aan de bestaande bouwhoogten in de gemeente.
04	1	Bouwhoogten	Bouwhoogte aan het Paddenbroek kan onherstelbare schade veroorzaken aan het VEN. Leg maximale bouwhoogten vast met overdrukzones

	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 2.6. bevat beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling. Daarin is de verenigbaarheid van het project met het Paddenbroek als criterium aangegeven, onder meer visuele verstuiving en lichtverstuiving. - Art. 2.8. geeft aan dat de bufferzone langs het Paddenbroek eerst wordt gerealiseerd. - Art. 5.2.6. bepaalt dat alle bebouwing ten zuiden van het spoorwag moet voorziet worden van groene gevels. - Art. 5.2.10 bepaalt dat rekening moet gehouden worden met de kwetbaarheid van het Paddenbroek, met verplichting tot overdekte terrassen en aangepaste lichtsterkte. <p>Om aan het advies tegemoet te komen stelt ANB voor om als maximale bouwhoogte het equivalent van de tophoogte van volwassen bomen aan te nemen. Dit maximum is aan te houden voor minimum 50m afstand ten aanzien van het Paddenbroek. Op de vergadering stelt AND 20m als maximum voor. In een e-mail onmiddellijk na de vergadering geeft ANB aan dat een maximum van 4 houwlagen moet gerespecteerd worden.</p>			
04	3	Natuur	<p>De groenbuffer moet compacter beplant worden en minder mogelijkheden voorzien (brandweer doorgang, inrichtingswerken). Er kan enkel een doorgang voorzien worden tot het natuurreservaat.</p>	<p>Bufferzone Art. 6.1.3. van het RUP bepaalt net dat geen nieuwe doorgangen of toegangen mogen aangelegd worden naar het Paddenbroek; op uitzonderlijk advies van de beheerder van het natuurgebied. Nieuwe doorgangen naar het Paddenbroek kunnen natuurschade veroorzaken en worden daarom niet toegelaten. Het masterplan heeft de mogelijkheid om doorgangen voor brandweer of andere gebruikers buiten de bufferzone te voorzien. Om aan het advies tegemoet te komen is het wenselijk om geen doorgangen door de bufferzone toe te laten, tenzij een doorgang naar het Paddenbroek. Gelet op het eerder uitgebracht advies van Natuurpunt, zal geen nieuwe doorgang naar het Paddenbroek worden voorzien.</p> <p>De compactheid van beplanting. Het is niet evident te berekenen hoeveel % van een groenbuffer beplant moet zijn of is (te rekenen in vertikale projectie van de kruin, stamomtrek of de visuele bufferwerking van de opgaande delen. Om aan het advies tegemoet te komen wordt voorgesteld om in de voorschriften voor de bufferzone de opmaak van een groenplan op te leggen dat voor advies kan worden voorgelegd aan ANB. Het groenplan kan evenwel niet onderworpen worden aan een voorafgaande goedkeuring, gezien de voorschriften van een RUP rechtstreeks uitvoerbaar moeten zijn. In een e-mail onmiddellijk na de vergadering geeft ANB bijkomende verduidelijking van haar standpunt: "er moet een strook van 10 meter breedte aangeplant worden over de hele breedte van het project zodat er zich een visuele groenbuffer kan vormen: brand- of wandelwegen vallen daar niet onder. Deze groenbuffer wordt aangeplant met zwarte eis (Alnus glutinosa) als overstaander (dichtheid : 10 x 10 meter), deze moeten als boom uitgroeien. Daartussen worden kleinere bomen aangeplant zoals veldesdoorn, hazelaar, wilde Insterbes, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hondstroos, rode kornoelje (Cornus</p>

01	4	Natuur	Volg het advies van het agentschap natuur en bos in relatie tot het VEN door tot aan de Molenbeek	<p>sanguinea), wilde kardinaalsmuts (Euonymus europaeus). Deze worden aangeplant 1,5 m x 1,5 m.</p> <p>Voor de duidelijkheid: de 5 meter brede zone erfdiensbaarheid om de waterloop te kunnen beheren valt niet in die 10 meter brede groenbuffer. De bomen zouden er dan niet kunnen uitgroeien. Deze erfdiensbaarheidzone kan als ruigte beheerd worden."</p> <p>Zie bespreking nr 04/3</p>
05	2	Natuur	Trek wandel- en fietsdoorsteken door tot aan de Molenbeek	Zie bespreking nr 04/3
02	2	Wettigheid	De voorschriften van het RUP kunnen het masterplan niet als BGO aanduiden. Maak de juridische vertaalslag van het masterplan in het RUP.	<p>Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. In de VCRO art. 4.3.1.§2, 2° a) is expliciet aangegeven dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het aangevraagde rekening kan houden met BGO. In de leidraad BGO wordt toegevoegd hoe BGO te beschouwen zijn en wat de relatie ervan is met stedenbouwkundige voorschriften. Het masterplan beantwoordt aan het begrip van BGO. Het masterplan is niet verordenend bedoeld. Zoals de VCRO (wetgeving) expliciet kan verwijzen naar BGO als beoordelingskader, kan een RUP verduidelijken welke BGO hiervoor worden.</p> <p>Het RUP legt juridisch vast welke onderdelen van het masterplan het kader vormen voor de ontwikkelingen. Andere delen van het masterplan zijn binnen de grenzen van het RUP flexibel invulbaar, doch rekening te houden met de visie als geformuleerd in het masterplan. In toepassing van de kernwaarden van de strategische visie van het BRV (zie bovenstaand punt nr. 01/5) laat het RUP flexibiliteit en aanpasbaarheid toe, maar geeft wel richting aan de ontwikkelingen.</p> <p>Om aan het advies tegemoet te komen worden de voorschriften als volgt aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verwijzingen naar het masterplan worden niet in de verordenende kolom van de voorschriften opgenomen, maar kunnen wel in de toelichtende kolom worden opgenomen. • geleet op de rij beladen betekenis van 'BGO' en de rechtspraak er rond is het beter om het begrip 'BGO' niet te gebruiken.
02	3	wettigheid	Werk onduidelijkheden of wettigheidsproblemen in de voorschriften weg: <ul style="list-style-type: none"> - 45°-regel verduidelijken - Termijn opleggen in de fasering kan niet. - Geen extra dossierstukken opvragen (inrichtingsstudie) - Vrijstelling van vergunning; dit zijn rechtsregels 	<p>45°-regel. Niet verder besproken op de vergadering.</p> <p>Termijnen in de fasering. Niet verder besproken op de vergadering.</p> <p>Dossierstukken. Voorschrift mbt inrichtingsstudie is overgenomen uit de standaardvoorschriften van gewestelijke RUP's (11.1). Een RUP kan wel aangeven op welke punten een ontwikkeling moet gemotiveerd worden en een inrichtingsstudie is een instrument om die motivering mee te geven. De opmaak van een inrichtingsstudie is alleen nodig bij nieuwbouw of bij een verkaveling; dus niet bij verbouwingen. Het RUP laat bovendien toe om louter te verwijzen naar het masterplan, en zelf geen nieuwe inrichtingsstudie op te maken.</p> <p>Vrijstelling. Niet verder besproken op de vergadering.</p>

02	4	Wettigheid	Vermeid gerangschikte waterlopen en publieke grachten	Niet verder besproken op de vergadering.
02	5	Wettigheid	Vermeid toepasselijke wetgeving om effecten op waterhuishouding te voorkomen	Niet verder besproken op de vergadering.
04	2	Wettigheid	Vergunningen met ondergrondse constructies moeten een bemalingstudie bevatten	Niet verder besproken op de vergadering.
03	3	Mobiliteit	Geef aandacht aan de mobiliteitsstromen in de omgeving.	Mobiliteit. In het onderzoek naar de effecten van het RUP op het milieu is de mobiliteitsimpact van het plan onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met de mobiliteitsstromen in de omgeving. Aan het advies is voldaan.
05	1	Mobiliteit	Voeg een MOBER bij het RUP	De mobiliteitseffecten werden onderzocht in het kader van de plan-mer screening en voor advies voorgelegd. Op basis van dat advies is beslist dat een plan-MFR niet nodig is. Het plan of programma is niet gewijzigd t.o.v. de scoping. Er werd in het veileden een MOBER uitgewerkt voor het masterplan. Dit MOBER is niet meer actueel, gezien het masterplan nog werd bijgesteld en gezien het RUP nog wijzigingen bevat ten opzichte van het masterplan. Gezien in het plangebied meer dan 250 parkeerplaatsen zullen kunnen worden aangeboden, moet een MOBER bij het RUP gevoegd worden.
01	1	Veiligheid	Geen RVR nodig	

VLAIO

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31
8200 Sint-Michiels/Brugge
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

College van burgemeester en schepenen
Parklaan 16
9690 Kluisbergen

Uw bericht van 22/09/2023	uw kenmerk RUP_45060_214_00 008_00001	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail stefaan.baeteman@vlaio.be		telefoonnummer 050 32 50 14	datum 11/10/2023

Betreft: voorontwerp gRUP Sofinal

Geachte,

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het addendum van 10 december 2020 aan het brownfieldconvenant 22. Kluisbergen - Faillissement Sofinal / Sofitex / Silversilk.

Het plangebied (ongeveer 5 ha) ligt in de kern van Berchem, langs een lokale weg type 1. Het plangebied is bestemd middels het gewestplan tot industriegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Het RUP beoogt een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaand ruimtebeslag. Een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen.

Advies

VLAIO stelt vast dat met haar advies op de startnota amper tot geen rekening werd gehouden.

VLAIO gaf in haar advies op de startnota aan:

- 5.149 m² voorzien voor kleinschalige ondernemingen verweven in de woonomgeving is een minimum;
- Detailhandel voorzien in dit plangebied is strijdig met het decreet integraal handelsvestigingsbeleid;
- Voorzie meer (en grotere units voor) bedrijvigheid.

Nu de zone ten zuiden van de bestaande woningen volledig wordt bestemd tot gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen is daar geen ruimte meer voor de, in het masterplan, voorziene woon-werk stadswoningen. In de projectzone is volgens het masterplan weinig voorzien voor woon-werk stadswoningen of bedrijvigheid.

Het plangebied ligt volgens het Detailhandelsrapport buiten het (ondersteunend) winkelgebied van Berchem. Volgens het meest recente Detailhandelsrapport bedraagt de leegstaande winkelvloeroppervlakte in Kluisbergen een nog steeds een duizelingwekkende 49%! Overwegende deze vaststellingen en de evoluties in de detailhandelssector is er geen behoefte aan ruimte voor detailhandel in Kluisbergen. Detailhandel voorzien in dit plangebied strookt niet met het decreet integraal handelsvestigingsbeleid dat als hoofdprincipe het versterken van kernwinkelgebieden vooropstelt. Ook de recent uitgevoerde studie Detailhandel op bedrijventerreinen stelt dat dit bedrijventerrein moet worden gevrijwaard van detailhandel. In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat handelszaken met een verkoopsoppervlakte van meer dan 400 m² niet toegelaten is. Dit is onvoldoende. Detailhandel moet volledig worden verboden in de projectzone.

Op basis van het masterplan besluit VLAIO dat zowat alle voorziene 'werken' ondergebracht is in units met oppervlaktes vergelijkbaar met de oppervlakte van woningen. VLAIO vreest dat dergelijke kleinschaligheid niet toekomstgericht is en niet op maat is van een divers profiel van ruimtezoekende ondernemingen. VLAIO vreest dat dergelijke invulling hoofdzakelijk zal gericht zijn op detailhandel, kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen en restaurant en café, ook al omdat het 'werken' vaak is ondergebracht in appartementsgebouwen.

Slechts een beperkt aandeel kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen en restaurant en café kan Berchem aan. Als te veel ruimte voor dergelijke functies wordt voorzien wordt leegstand in de hand gewerkt en de druk om die ruimtes, wegens hun structurele kenmerken, om te vormen tot wonen. Door deze personenintensieve, publiek toegankelijke functies net in het kernwinkelgebied te verweven kan de leegstaand daar worden aangepakt en het kernwinkelgebied weer levendiger en aantrekkelijker worden.

In de antwoordnota op de publieke raadpleging over de startnota wordt verwezen naar kleinschalige bouwondernemingen, tuinonderhoud... Dat is inderdaad het type bedrijvigheid dat we beogen, maar die hebben vaak grotere units nodig dan grootteorde 100 m². VLAIO vraagt meer bedrijvigheid te voorzien en ook grotere units voor bedrijvigheid te voorzien.

Besluit

VLAIO geeft een gunstig advies op het voorontwerp RUP Sofinal onder volgende voorwaarden:

- Verzekert de minimumgrens aan 5.149 m² economische functies;
- Verbiedt detailhandel in de projectzone;
- Verzekert meer bedrijvigheid en ook grotere units bedrijvigheid.

Stefaan Baeteman
Adviseur Vestiging en RO
VLAIO

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
22/09/2023	RUP_45060_214_ 00008_00001	/	/
vragen naar / e-mail		telefoonnummer	datum
Emma Leclercq Emma.leclercq@vlaamsewaterweg.be		09-292 11 02	

Betreft: Bovenschelde
Berchem (Kluisbergen)
Voorontwerp Ruimtelijk uitvoeringsplan Sofinal Kluisbergen

Geachte heer, Geachte mevrouw,

In antwoord op uw adviesvraag van 22 september 2023 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West i.k.v. Ruimtelijk uitvoeringsplan Sofinal te Kluisbergen geen advies kan verlenen wegens **onbevoegd**.

Het projectgebied ligt op meer dan 450m van de Bovenschelde. Het projectgebied stroomt volledig af naar de Molenbeek, een geklasseerde waterloop van 2^{de} categorie in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het projectgebied ligt conform de overstromingsgevaarkaarten bovendien niet in fluviaal overstroombaar gebied (vanuit de Bovenschelde). Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van advies.

Met vriendelijke groeten

Peter Scheirlinckx
Celhoofd Cel Beheer Regio West



DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovellinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Parklaan 16
9690 KLUISBERGEN

uw bericht van DSI	contactgegevens Francis Beosiere francis.beosiere@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/45060/107.1	datum
uw kenmerk DSI	09 276 23 61	bijlagen ///	
Betreft: KLUISBERGEN, gemeentelijk RUP "SOFINAL " : schriftelijk advies			

Geacht college,

Het voorontwerp RUP "SOFINAL" beoogt de reconversie van een leegstaande, in het gewestplan planologisch verankerde, bedrijfssite gelegen in het centrum van Berchem, deelgemeente van Kluisbergen met een omvang van een 5 tal hectare. Voor de Sofinalsite is een sanering noodzakelijk. Binnen de plancontour van het RUP worden ook de aangrenzende woningen opgenomen aangezien deze zonevremd gelegen zijn. De bedoeling is om ze via het RUP rechtszekerheid te bieden. Voor een omstandige beschrijving wordt verder verwezen naar de plandocumenten.

De site kent een historiek: in 2010 werd een brownfieldconvenant '22. Kluisbergen – Faillissement Sofinal/Sofitex/Silversilk' afgesloten welke initieel in functie stond van een reconversie met nieuwe bedrijvigheidsactiviteiten. Voor de site Sofinal werd, middels een addendum van 12 oktober 2020, een geactualiseerde brownfieldconvenant afgesloten waarmee een verbreding naar een multifunctionele programmatie werd beoogt. In het addendum wordt hierop ingegaan als volgt:

" ... De Gemeente Kluisbergen en de Kortrijkse Toren tot het oordeel zijn gekomen dat het projectgebied zich, omwille van de ligging dicht bij het centrum van Berchem en Kluisbergen in een groene en residentiële omgeving, en omwille van het belangrijk areaal aan bedrijfsoppervlakten in de gemeente (onder meer door het vrijkomen van de voormalige Electrabel-site, de nabijheid van de nieuwe KMO-site ter hoogte van de Oudenaardebaan), uitermate goed leent tot een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag. Een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen lijkt dan ook een meer aangewezen programma om na te streven. Dergelijk programma komt tegemoet aan de huidige ruimtebehoefte met het oog op de herlocalisatie van de in de buurt gevestigde schuttersvereniging, alsook de noodzakelijke uitbreiding van de sportaccommodatie ..."

In het addendum van de brownfieldconvenant wordt verder aangegeven dat deze projectambitie in overeenstemming is met beleidsmatige gewenste ontwikkelingen & de beleidsvisie van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Daarbij wordt aangehaald dat *“... de goedgekeurde strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen een transitiepad introduceert om het bijkomend ruimtebeslag terug te dringen tot 3 ha per dag tegen 2025 en tot 0 ha per dag tegen 2040. In die context is het wenselijk dat het terrein een nieuwe functionele invulling toebedeeld krijgt om druk op de open ruimte te vermijden, alsook een antwoord te bieden aan de noodzaak tot herlocalisatie van de in de buurt gevestigde schuttersvereniging en uitbreidingsvraag van de voetbalaccommodatie. De nieuwe projectambitie, die voorziet in een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag, waarbij een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen wordt voorzien past uitermate goed in de hierboven opgenomen beleidsvisie ...”*

Vanuit Vlaams beleidsmatig oogpunt valt in functie van reconversieprojecten te verwijzen naar de omzendbrief RO 2017/01 “Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden”. Deze omzendbrief verduidelijkt dat het ruimtelijk beleid zich best focust op het transformeren en vernieuwen van bebouwde gebieden om maatschappelijke behoeften een plaats te geven en dit gekoppeld aan een veranderingsproces naar het stopzetten van bijkomend ruimtebeslag. Om die reden wordt in de bebouwde gebieden afgezien van het eisen van behoefte- of voorzieningenstudies die transformatie- of vernieuwingsprocessen kunnen belemmeren, zowel bij vergunningsmatige als bij planologische processen, voor zover die studies niet opgelegd worden door de regelgeving. Wel stelt de omzendbrief dat bij de concrete invulling van een ontwikkeling steeds moet worden nagegaan of bepaalde tekorten op het vlak van voorzieningen niet binnen de ontwikkeling moeten worden opgevangen.

Op basis van deze krachtlijnen en contouren werd binnen het brownfieldconvenant een onderhandelingstraject gevoerd resulterend in een masterplan. Dit masterplan dat een 149-tal woonentiteiten vooropstelt vormt de basis voor voorliggend projectgedreven RUP. De benoeming van het masterplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan in de stedenbouwkundige voorschriften als een ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ die kan toegepast worden bij het verlenen van omgevingsvergunningen stemt evenwel tot nadenken. Gelet op de rechtspraak rond beleidsmatig gewenste ontwikkelingen is het aangewezen om de essentiële punten van het masterplan en beeldkwaliteitsplan te vertalen in concrete stedenbouwkundige voorschriften.

Gelet op de schaal van de site in relatie tot de omvang van de kern, werd in ons eerder advies gevraagd om de mogelijkheden voor met het wonen verweefbare andere functies programmatisch maximaal te benutten en te vrijwaren in het vervolgetraject. In de voorschriften van de projectzone is ingeschreven dat een substantieel aanbod voorzien moet worden voor functieverweving, woningondersteunende functies en complementaire clusters. Zoals aangegeven in het addendum mag deze omvangrijke reconversie geenszins tot gevolg hebben dat later elders alsnog in de gemeente greenfieldterreinen moeten worden aangesneden voor dergelijke noden. De uitspraak dat in de projectzone een “substantieel” aanbod moet voorzien worden voor functieverweving met woonondersteunende functies en complementaire clusters in relatie tot natuur-sport-onderwijs-cultuur is in dit opzicht ontoereikend. Het voorschrift in zijn huidige vorm brengt rechtsonzekerheid met zich mee. Minstens mag ook verwacht worden dat een minimumoppervlakte voor verweefbare bedrijvigheid wordt gevrijwaard. Verder leidt de uitwerking van artikel 5.2.3. tot onduidelijkheid op vlak van te voorziene woontypologieën. Dergelijke elementen dienen

onderzocht en beoordeeld zijn bij de planopmaak. Ze kunnen niet naar de omgevingsvergunningsfase worden doorgeschoven. We vragen om die reden, in de geest van het brownfieldconvenant, duidelijke normen naar voor te schuiven die borg staan voor een adequate functievermenging. Het advies van VLAIO is in dit opzicht mee als richtinggevend te beschouwen.

De gemeente Kluisbergen is overeenkomstig het RSV gelegen in het buitengebied en is aangeduid als een specifiek economisch knooppunt. De woonkern Berchem is als hoofddorp geselecteerd in het PRS. Voor het betrokken dossier speelt op meer generieke wijze een toets aan het provinciaal beleidskader aangaande reconversiemogelijkheden voor verlaten bedrijfssites (2^e herziening PRS). Dit beleidskader gaat uit van een getrapte afweging uitgaande van een maximaal behoud van bedrijvigheid waar mogelijk en strevend naar een maximaal multifunctionele en verweven invulling vanuit noden.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kluisbergen vormt verder het beleidskader waarbinnen dit gemeentelijk plan zijn basis vindt. In het richtinggevende gedeelte wordt o.m. vermeld dat de ambachtelijke zone langs de Parklaan te Berchem, op lange termijn dient te evolueren naar verweven lokale activiteiten met het woongebied. De ligging en oppervlakte, 5 ha tussen woon- en 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.

Het voorgestelde programma vraagt verdere beschouwing door het gemeente- en provinciebestuur binnen de lokale beleidskaders. Afwijkingen dienen worden gemotiveerd vanuit artikel 2.12§3 VCRO.

Het aangrenzende natuurgebied de Paddenbroek is aangeduid als VEN. Wat betreft de doorwerking van de bepalingen van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dient bij de verdere uitwerking van het plan het advies van het Agentschap Natuur en Bos worden gevolgd.

We vragen tenslotte aandacht voor een zo correct mogelijke technische uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften binnen de grenzen van wat mogelijk is cfr. de regelgeving ruimtelijke ordening. Hierbij moet rekening worden gehouden met artikel 4.4.10§2 VCRO voor bestaande gebouwen en constructies.

Meer algemeen wordt blijvend aandacht gevraagd voor de implementatie van de 10 kernkwaliteiten aangehaald in de strategische visie van het BRV bij de verdere uitwerking:

- Gedeeld en meervoudig gebruik;
- Robuustheid en aanpasbaarheid;
- Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving;
- Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap;
- Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit;
- Klimaatbestendigheid;
- Energetische aspecten;
- Gezondheid;

- Inclusief samenleven;
- Economische vitaliteit

Conclusie:

Het plan in zijn huidige vorm komt vooralsnog onvoldoende tegemoet aan de adviezen die werden verleend naar aanleiding van de startnota. Het is van belang om in het verdere proces te bewaken dat een substantieel deel van de terreininname voorbehouden blijft voor ondernemingen en gemeenschapsdiensten. Wat betreft de beleidsmatige beoordeling wijzen we op de belangrijke richtinggevende adviezen van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, VLAIO en het ANB.

Hoogachtend,
Voor het departement,

Koen Grootaert
Adjunct van de directeur

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Tom Vandebroek omgeving@sport.vlaanderen	02/209.46.01	/	13/10/2023

Betreft: Adviesvraag voorontwerp RUP "*Sofinal*" te Kluisbergen

Geacht college.

We hebben uw adviesvraag aangaande het voorontwerp van het RUP "*Sofinal*" goed ontvangen.

We stellen vast dat:

- ✓ het RUP als doelstelling heeft om de brownfieldsite "*Sofinal*" te herbestemmen in functie van een kernversterkende ontwikkeling: een mix tussen wonen, sport en recreatie, groen, en kleinschalige economische activiteiten;
- ✓ het RUP o.a. kadert binnen de gewenste recreatieve structuur uit het GRS, m.n. de verdere versterking van de recreatieve infrastructuur op lokaal niveau (hoofddorp Berchem);
- ✓ er een sporthal in het programma opgenomen is;
- ✓ er openlucht sport- en speelterreinen voorzien worden;
- ✓ er een netwerk van wandel- en fietsverbindingen voorzien is;
- ✓ op basis van de MER screening geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht en een gunstige invloed op de gezondheid.

Advies

Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende sport- en recreatiemogelijkheden zijn voor zowel de georganiseerde als de niet-georganiseerde sporter en recreant.

De site is goed gelegen t.o.v. de woonkern en biedt mogelijkheden voor beide doelgroepen (sporthal, sport- en speelterreinen, wandel- en fietspaden, ...). De site sluit ook aan bij de reeds aanwezige voetbalvelden. We kunnen dus spreken van een clustering van sportieve en recreatieve functies.



De stedenbouwkundige voorschriften van de artikelen 1, 2 en 3 bieden dan ook heel wat mogelijkheden voor sport en recreatie.

Deze nieuwe sportinfrastructuur maakt deel uit van een globale reconversie van een bestaande, industriële site. De reeds ingenomen ruimte wordt dus opnieuw benut, maar gekoppeld aan ontharding. Dit kadert binnen de Strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: het ruimtelijk rendement verhogen door meer te doen met de bestaande ruimte. Dat is een positieve zaak.

Wij adviseren dit voorontwerp dan ook positief.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans of Tom Vandebroek: 02 209 46 01 – omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,
i.o.

Diederik Van Briel,
afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur



DEPARTEMENT
MOBILITEIT &
OPENBARE
WERKEN

Beleid
Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

Via het Digitaal uitwisselplatform
Stedenbouwkundige Informatie (DSI)
RUP_45060_214_00008_00001

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail Katia.rottiers@mow.vlaanderen.be		Telefoonnummer 09 / 276 25 83	datum 12/10/2023

Betreft: Advies: RUP Sofinal te Kluisbergen - voorontwerp

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Voor het RUP Sofinal te Kluisbergen is een Brownfieldconvenant opgemaakt. Het project voorziet in een kernversterkende ontwikkeling binnen de voormalige Sofinalsite, waarbij een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen wordt voorzien.

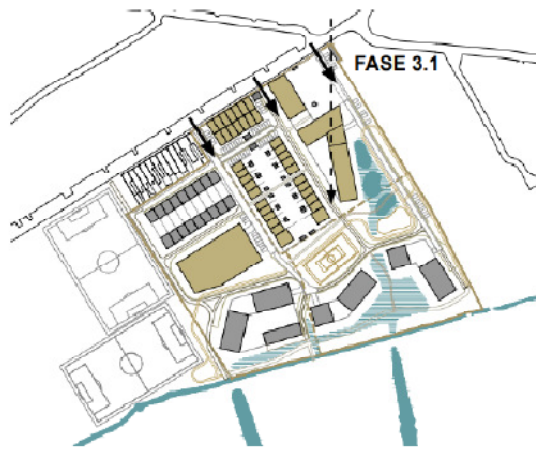
Het projectgebied grenst aan de Parklaan. Dit is geen gewestweg.

Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen:

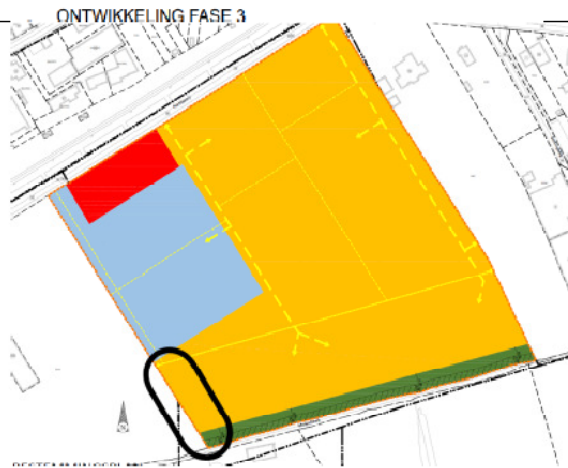
In de toelichtingsnota wordt vermeld dat er 301 parkeerplaatsen nodig zijn. Er wordt gestreefd naar een maximaal ondergronds parkeeraanbod en bovengronds kwalitatieve verblijfsruimte. Waarom er 301 parkeerplaatsen voorzien worden is niet duidelijk gestaafd.

Volgens het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER zou er voor een ruimtelijk plan of project waar meer dan 200 parkeerplaatsen in voorzien zijn een MOBER moeten opgemaakt worden. Maar een MOBER is niet vervat in het meegeleverd dossier.

In het masterplan zijn wandel en fietsdoorsteekjes voorzien aan de zuidkant (naar gebied Paddenbroek). Het is jammer dat in het bestemmingsplan de indicatieve wandel- en fietslijnen niet doorgetrokken zijn tot aan de Molenbeek (zie figuren onder).



Masterplan



Bestemmingsplan

Conclusie:

- Voeg een Mober toe met o.a. een raming van de productie en attractie van het projectgebied, cijfers over fietsgebruik, cijfers over aantal fietsenstallingen, raming over modal shift, ...
- Trek op het bestemmingsplan de indicatieve wandel- en fietslijnen door tot aan de Molenbeek

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

Advies GECORO voorontwerp RUP Sofinal

Zitting: 09/10/2023

De GECORO heeft kennis genomen van het voorontwerp RUP Sofinal en formuleert hierover in zitting van 09/10/2023 volgende opmerkingen/aanbevelingen:

01. De GECORO gaf bij zijn vorig advies aan bedenking te hebben bij de in het masterplan voorziene bouwhoogtes voor de appartementsgebouwen/urban villa's:

"Gelet op het omliggende bouwweefsel en het achtergelegen natuurgebied lijkt een bouwhoogte van max. 4 bouwlagen een meer passende bouwhoogte:

Het omliggende bouwweefsel wordt namelijk getypeerd door enerzijds (half)open woningbouw bestaande uit één of twee bouwlagen afgewerkt met een hellend of plat dak en anderzijds gesloten woningbouw bestaande uit twee bouwlagen onder hellend dak met hier en daar een uitschieter met een meergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen + woonlaag in het (denkbeeldige) dakvolume. Er dient ook gestreefd te worden naar een goede ruimtelijke en visuele overgang tussen de woonomgeving en het Paddenbroek: een zachte overgang tussen het natuureservaat en het bebouwd gebied lijkt ons aangewezen."

Ontdanks dat in het voorontwerp RUP opgenomen werd dat de bebouwing met zes bouwlagen dient voorzien te worden op minimum 30m van het Paddenbroek, dat de gevels van bebouwing gericht naar Paddenbroek aangelegd moeten worden als groene gevels en dat er enkel gewerkt wordt met accenten met 6 bouwlagen, wordt aan bovenstaande opmerking onvoldoende tegemoet gekomen. De mogelijkheid blijft bestaan om nog steeds in het projectgebied vier accenten met 6 bouwlagen van elk 300m² te voorzien. Ten aanzien van het totale grondoppervlak aan meergezinswoning (+/- 4837m²: zie masterplan) betekent dit dat ongeveer een vierde kan voorzien worden met zes bouwlagen.

De GECORO benadrukt dat er op het grondgebied van Kluisbergen nergens gebouwen terug te vinden zijn van meer dan vier woonlagen. Ook de landschappelijk impact van gebouwen met 6 bouwlagen is niet te onderschatten en zal het zicht vanuit de omgeving op het dorp Berchem ernstig verstoren. Tot slot wordt er op gewezen dat deze hogere gebouwen een nefaste impact hebben op vogelsterfte. Het effect van de groenbuffer is namelijk beperkt bij hogere gebouwen die boven de buffer uitsteken en die op manier aanleiding geven tot extra raamslachtoffers.

02. Er wordt voorgesteld om in de voorschriften van het RUP op te nemen dat er bij platte daken zoveel mogelijk wordt ingezet op energie- en waterberging (plaatsen van zonnepanelen, aanleggen van groendaken,...).
03. Tot slot wordt er ook aandacht gevraagd voor het mobiliteitsaspect binnen en buiten de site. Gelet op de gemeenschapsvoorzieningen, het woonprogramma, de mix wonen/werken zal het van groot belang zijn om de mobiliteitsstromen op een doordachte wijze doorheen de site te laten leiden en af te stemmen op de omgeving.

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid
Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Havenlaan 88 bus 78
1000 BRUSSEL

Aan het Gemeentebestuur van Kluisbergen

T 02 553 00 85
aves.ovl@vlaanderen.be

uw kenmerk RUP_45060_214_00008_00001	ons kenmerk* 23-215040	bijlagen
vragen naar/e-mail Delphine de Hemptinne Aves.ovl@vlaanderen.be	telefoonnummer 02/553 00 85	datum zie ondertekening

Betreft: RUP Sofinal – voorontwerp

Geachte mevrouw
Geachte heer

Om het gebied een betere invulling te geven, gezien de ligging in de dorpskern van Berchem, wordt de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's herbestemd met een RUP.

Het Agentschap voor Natuur en Bos werd reeds vroeg bij het project betrokken en heeft reeds in de zomer 2021 belangrijke aandachtspunten meegegeven: het project mag geen onvermijdbare en onherstelbare schade veroorzaken aan het aangrenzend VEN-gebied.

Ten zuiden van het gebied ligt het Paddenbroek, een natuureservaat beheerd door Natuurpunt en is hiervoor een beheerplan goedgekeurd met specifieke natuurdoelen zowel voor vegetaties als voor fauna.

In het advies over de startnota heeft het ANB meerdere aandachtspunten meegegeven, waarvan sommige meegenomen zijn in de voorschriften, andere voorwaarden blijven onduidelijk.

Aandachtspunten bij de voorschriften

✓ Hoogte van de gebouwen

Er wordt aangegeven dat de 45°-regel van toepassing is ten aanzien van het Paddenbroek en dit vanaf de grens van het gebied. Dit houdt in dat op een twintigtal meter van de grens, reeds een gebouw van 6 bouwlagen kan voorzien worden. Het ANB heeft van bij het begin aangegeven dat hoge meergezinswoningen aan de kant van het Paddenbroek / VEN-gebied niet aanvaardbaar is. Bewoning, menselijke beweging, verlichting door de vensters, geluid... leidt tot een negatief effect op de aanwezige vogels en weerhoudt vogels om er te komen broeden, pleisteren...

* Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.

Het Paddenbroek heeft een goedgekeurd natuurbeheerplan (type 4) met als natuurdoel moerasvegetaties. Het gebied moet dus beheerd worden in functie moeras en de soorten die in dit biotoop thuis horen zoals blauwborst, grasmus, rietgors, kleine karekiet, bosrietzanger,... Het gebied is ook geschikt als broedzone voor waterral en bruine kiekendief. Onlangs werd een stuw voorzien, waardoor het gebied natter zal worden en nog beter geschikt voor moerasvogels. Er is ook vastgesteld dat talrijke kleine moerasvogels, die nu al erg onder druk staan, bij de (nachtelijke) trek een rust- en fourageerplek vinden in het Paddenbroek. De kans is groot dat ze verstoord worden door de aanwezigheid van de hogere gebouwen of er zich tegen te pletter vliegen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos kan dus niet akkoord gaan met het voorzien van zulke hoge gebouwen zo dicht tegen het natuurreservaat en VEN-gebied. Dit zal onvermijdbare en onherstelbare schade veroorzaken op de natuurwaarden van het VEN-gebied.

✓ **Ondergrondse constructies**

Bij ondergrondse constructies zal moeten aangetoond worden dat de grondwaterstroming niet verstoord wordt. Hoogstwaarschijnlijk zal bemaling noodzakelijk zijn. Om te verhinderen dat het nabijgelegen moerasgebied verdroging ondervindt bij de aanleg, zal het noodzakelijk zijn om een bemalingsstudie reeds toe te voegen bij de vergunningsaanvraag.

✓ **art 3 projectzone**

Het grootste deel van het RUP wordt ingenomen door de 'projectzone', zonder onderverdeling of overdruk. Volgens de 45°-regel kunnen dus nog steeds hoge meergezinswoningen voorzien worden tot vrij dicht tegen het VEN-gebied. De maximale hoogtes van de gebouwen zouden in een overdruk kunnen weergegeven worden.

✓ **Art 4 bufferzone**

De bufferzone is van bij het begin van de besprekingen opgelegd als minimale visuele buffer tov het aangrenzend VEN-gebied.

Uit de voorschriften blijkt dat daar ook nog talrijke andere activiteiten/ingrepen kunnen voorzien worden:

- Allerlei werken aan de Molenbeek: ligt de Molenbeek niet lager dan het terrein van Sofinal?
- Inrichtingswerken aan de beek zullen eerder in het VEN-gebied gebeuren dan in deze groenbuffer.
- Het voorzien van een brandweg.

De voorgestelde ingrepen lijken tegenstrijdig met het behoud van de opgaande visuele groenbuffer.

Er wordt voorzien om de bufferzone voor ten minste 60 % (dicht) te beplanten met streekeigen beplanting met het oog op het bufferen van het aanliggend natuurreservaat. Dit is niet voldoende : de groenbuffer moet op de volledige oppervlakte (100 %) aangeplant worden met inheemse en streekeigen opgaand groen (struiken en bomen). Er kan enkel een doorgang voorzien worden als toegang tot het natuurreservaat.

Conclusie

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften bieden geen garantie dat bij de ontwikkeling/uitvoering van het plan geen onvermijdbare en onherstelbare schade zal zijn op de natuurwaarden van het VEN-gebied. Het voorontwerp van het RUP wordt ongunstig geadviseerd.

Gert Van Hoydonck
Adjunct-directeur Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies
Regio Oost- en West-Vlaanderen

College van burgemeester en schepenen
van Kluisbergen

Parklaan 16
9690 KLUISBERGEN

uw brief : 22 september 2023

uw kenmerk :

ons kenmerk : RUP/2022/GRUP/24/007

bijlagen : -

betreft : advies voorontwerp gemeentelijk
RUP 'Sofinal'

inlichtingen : Ria Van Peteghem

tel. : (09) 267 75 36

e-mail : ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte & Mobiliteit
dienst Ruimtelijke Planning

Gent, 10 oktober 2023

Geacht college

We hebben uw schrijven over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Sofinal' goed ontvangen. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

Planinhoud

Het plangebied is ca 5 ha groot en is gelegen aan de Parklaan in Kluisbergen, in de deelgemeente Berchem. Het RUP omvat in hoofdzaak de site van het voormalige textielbedrijf Sofinal, die sinds het faillissement in 2003 verlaten is. Daarnaast wordt ook het zonevreedend woonlint aan de Parklaan (nrs. 18 tem 29) mee opgenomen in het RUP. Volgens het gewestplan ligt het plangebied in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, en voor een heel beperkt deel in parkgebied. Het grootste deel van het plangebied is bebouwd of verhard, enkel in het zuiden van het plangebied is er onbebouwde en onverharde ruimte. Ten zuiden van het plangebied ligt het natuurgebied Paddenbroek.

Het RUP wordt opgemaakt om op de voormalige bedrijfssite van Sofinal een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken (conform het addendum van de brownfieldconvenant), en het zonevreedend woonlint langsheen de Parklaan zone-eigen te maken.

In 2010 sloten projectontwikkelaar De Kortrijkse Toren, de gemeente Kluisbergen, OVAM en de Vlaamse Regering voor de bedrijfssite van Sofinal het brownfieldconvenant '22. Kluisbergen – Faillissement Sofinal/Sofitex/Silversilk' af, waarbij een reconversie in functie van lokale kmo's en ambachtelijke bedrijven vooropgesteld werd.

J...

Er werd later een nieuwe visie ontwikkeld, waarbij voor de site een kernversterkende ontwikkeling bestaande uit een mix van wonen, sport en recreatie, groen en kleinschalige economische activiteiten vooropgesteld werd. Hiervoor werd op 12 oktober 2020 een addendum van de brownfieldconvenant opgemaakt, waarbij de duurtijd van het brownfieldconvenant met 10 jaar werd verlengd.

In het addendum wordt als motivering aangegeven dat het projectgebied, omwille van de ligging dichtbij het centrum van Berchem en Kluisbergen, in een groene en residentiële omgeving, en omwille van het belangrijk areaal aan bedrijfsoppervlakten in de gemeente (onder meer door het vrijkomen van de voormalige Electrabel-site, de nabijheid van de nieuwe KMO-site ter hoogte van de Oudenaardebaan), uitermate goed leent tot een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag. Een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen lijkt dan ook een meer aangewezen programma om na te streven. Dergelijk programma komt tegemoet aan de huidige ruimtebehoefte met het oog op de herlocalisatie van de in de buurt gevestigde schuttersvereniging, alsook de noodzakelijke uitbreiding van de sportaccommodatie.

Het RUP wordt opgemaakt om de visie zoals opgenomen in het addendum van 10 december 2020 aan het brownfieldconvenant 22. Kluisbergen - Faillissement Sofinal / Sofitex / Silversilk, te kunnen realiseren.

Er werd voor de site reeds een masterplan opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen. In het bijgevoegd masterplan wordt volgend programma voorgesteld: een gemeentelijke sporthal (en eventueel ook een school), een buurtcentrum, ruimte voor kleinschalige ondernemingen (min. 5149 m²), 140 à 150 wooneenheden, publieke groen-blauwe ruimten, collectieve tuinen, parkeerplaatsen, ontsluiting en wandel- en fietsverbindingen.

Planningscontext

Het plangebied is volgens het PRS gelegen in de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied'. Het ruimtelijk beleid in deze deelruimte is er op gericht het gebied leefbaar te maken als openruimtegebied en verdere verstedelijking te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

Volgens het RSV behoort de gemeente Kluisbergen tot het buitengebied. Kluisbergen werd in het RSV wel geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt. De provincie staat in voor de afbakening van de regionale bedrijvigheid in Kluisbergen. In 2009 werd de studiefase van het afbakeningsproces voor het SPEK Kluisbergen afgesloten. Uit deze studie bleek dat het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen kan behouden en geoptimaliseerd worden en werd daarnaast gesteld dat een beperkt programma van de taakstelling kan gerealiseerd worden in de zoekzone aansluitend op de regionaal functionerende bedrijven Van De Wiele en Van Maercke.

.I...

Het plangebied sluit aan bij de kern Berchem. In het PRS is Berchem geselecteerd als hoofddorp, Ruijten als woonkern. Het PRS stelt dat hoofddorpen de groepspolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied zijn, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.

In het PRS is bij de gewenste nederzettingsstructuur een beleidskader voor verlaten sites in geselecteerde kernen opgenomen. Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn.

Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt :

- o dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied
- o dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden
- o dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woon-ondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is
- o dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern
- o dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)

Er wordt – met het voorontwerp van het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' als startpunt – werk gemaakt van een nieuw ontwerp beleidsplan. Het voorontwerp van het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen' blijft behouden. Er wordt naar gestreefd het nieuw ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027. Er zal voorafgaandelijk een ruime nieuwe participatieronde worden georganiseerd met de stakeholders, waaronder minstens de Oost-Vlaamse gemeentebesturen.

Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' en 'Transitie naar een circulaire samenleving'.

De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

./...

Op basis van tendensen en uitdagingen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

- Het beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Robuuste open ruimtegehelen
 - Sterk groenblauw netwerk
 - Robuustheid en veerkracht is overal
- Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Focus in een netwerk van kernen
 - Alles op de juiste plek
 - (Be)leefbare kernen
- Het beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
 - Transformatie in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling
 - Circulariteit is overal
- Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :
 - Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
 - Energiesysteem: Transitie naar een duurzaam energiesysteem
 - Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

...

Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau.

Dit advies toetst de startnota voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

Het plangebied sluit aan bij de kern Berchem, in het PRS geselecteerd als hoofddorp. Het RUP beoogt de reconversie van een verlaten bedrijfssite, waarbij een gemengde invulling met een groot aandeel wonen, maar ook sport en recreatie, verweefbare economische functies en groen vooropgesteld wordt.

In het advies uitgebracht in het kader van de startnota werd vanuit de provincie gevraagd om, bij de verdere uitwerking van het grafisch plan en de voorschriften, voldoende garanties ingebouwd worden dat aan volgende randvoorwaarden voldaan is:

- een substantieel deel van de site zal ingevuld zal worden met economische functies, waaronder verweefbare bedrijvigheid
- voldoende ruimte voor woonondersteunende voorzieningen
- de woonontwikkeling is afgestemd op het doelgroepenbeleid
- aandacht voor de overgang en buffer naar het achterliggend natuurgebied Paddenhoek
- omwille van de schaal van het project wordt ook best een fasering vooropgesteld.

Het PRS voorziet dat onder bepaalde voorwaarden het omzetten van 'achterhaalde' bestemmingen in de kernen naar woongebied mogelijk is, dit met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern. Hierbij dient volgens de bepalingen van het PRS wel aan een aantal voorwaarden voldaan te worden; zo dient onder meer aangetoond te worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke optie is en dienen ook andere invullingen en/of het behoud van deze KMO-gebieden overwogen te worden. Het PRS stelt ook dat bij reconversie van een achterhaalde KMO-zone naar woongebied een toetsing dient te gebeuren aan de kwantitatieve optie, en dat de invulling in overeenstemming moet zijn met het doelgroepenbeleid.

De toetsing aan dit beleidskader is opgenomen in de toelichtingsnota (pag. 58). Hierin wordt onder meer aangegeven dat een substantieel deel van het programma gericht is op ondernemen. De voorliggende voorschriften geven hiervoor evenwel onvoldoende garanties.

In de toelichtingsnota wordt aangegeven dat het de bedoeling is de visie van het afgesloten Brownfieldconvenant en het masterplan in het RUP te verankeren. Er wordt gewerkt met een 'projectzone', en in de voorschriften is ingeschreven dat het masterplan gehanteerd zal worden als een BGO. De bepaling in de voorschriften om het masterplan, als bijlage gevoegd bij het RUP, te beschouwen als een BGO bij de beoordeling van aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning, is evenwel onwettig (zie ook verder). Ook hier ontbreekt bijgevolg de doorvertaling van de ruimtelijke opties in het RUP.

Er wordt geconcludeerd dat met voorliggende voorschriften onvoldoende garanties ingebouwd zijn dat een substantieel deel van de site voorzien wordt voor economische functies, waaronder verweefbare bedrijvigheid. Dit is een potentiële strijdigheid met het PRS. Er wordt gevraagd het RUP aan te passen om hieraan wel te voldoen.

.I...

Er wordt opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften een aantal onduidelijkheden en/of wettigheidsproblemen bevatten:

- Inzake de verankering van de BGO in de voorschriften:

Artikel 2.6 van de stedenbouwkundige voorschriften voorziet dat een bij het plan te voegen 'masterplan' als toetsing moet gebruikt worden bij de beoordeling van toekomstige vergunningsaanvragen binnen dit RUP. Vaste rechtspraak van zowel de Raad voor Vergunningsbetwistingen (vb: RvVb-A-2122-0838, RvVb-A-2021-1005, RvVb-A-1819-0879) als de Raad van State (vb: RvS nr. 251.636) bepaalt dat een beleidsmatig gewenste ontwikkeling geen verordenend instrument is en bijgevolg geen bepalingen kan bevatten die als dwingende voorschriften kunnen worden aanzien. Concreet betekent dit dat een 'masterplan' niet kan gebruikt worden om vergunningen voor projecten die voldoen aan de voorschriften van dit RUP, te weigeren.

Het lijkt aangewezen om deze bepaling te schrappen en de ruimtelijke bevindingen uit dit masterplan in de voorschriften van het RUP te verankeren.

- Inzake de 45° regel (pag. 8)

2^{de} streepje: 'geplande bebouwing': hypothetische toekomstige bebouwing kan geen toetsingsgrond zijn bij de vergunningverlening.

3^{de} streepje: onduidelijk voorschrift. Dus als al een deelproject is gerealiseerd moet er wel 45° afstand van gehouden worden door een nieuw project?

- Voorschrift 2.2., Bestaande toestand, tweede zin:

In zoverre deze bepaling de zonevreemde basisrechten tracht te beperken, is dit niet mogelijk en onwettig.

- Voorschrift 2.8., Fasering:

Onmogelijk om een actieve uitvoering van een RUP te eisen. Termijn (1 januari 2030) kan dus niet. Geen andere vergunningen zolang de buffer niet is aangelegd kan wel.

- Voorschrift 5.2., betreffende het inrichtingsplan:

Enkel de Vlaamse regering kan de dossiersamenstelling van een aanvraag bepalen. Een bijkomend stuk kan niet standaard gevraagd worden. Zoals hier geformuleerd moet elke aanvraag tot in de eeuwigheid een inrichtingsstudie bevatten (binnen 50 jaar voor een tuinhuis dat 41m² groot is bvb).

- Voorschrift 5.2.8., betreffend handelingen vrijgesteld van vergunning:

Dat zijn geen richtlijnen maar bindende rechtsregels.

Aandachtspunten vanuit de doelstellingen van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte in opmaak.

In het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' is als beleidsoptie opgenomen dat er binnen de kernen voldoende ruimte moet zijn voor economische activiteiten. Voorzieningen, met inbegrip van bedrijvigheid en detailhandel, zijn maximaal verweven. Verweefbare bedrijven en handelszaken krijgen een plek in de kern, er wordt ingezet op bedrijfsruimten in de kernen. Vanuit deze doelstelling wordt ook gevraagd om op site een substantieel gedeelte van het plangebied te voorzien voor verweefbare economische activiteiten, en dit verordenend vast te leggen.

...

Advies Dienst Integraal Waterbeleid.

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS367b (2de categorie).

1. Het projectgebied omvat een waterloop 2^{de} cat;
2. Het projectgebied omvat geen gronden met bestemming 'overstromingsgebied' binnen een stroomgebied van een waterloop 2^{de} cat;
3. Het projectgebied is niet gelegen in een zone waar de provincie is aangeduid als adviesinstantie op de [advieskaart watertoets](#);
4. Het RUP heeft betrekking op de aanleg van meer dan 1000 m² verharde oppervlakte en stroomt af naar een waterloop beheerd door de provincie.

Omwille van punten 1 en 4 is de dienst Integraal Waterbeleid aangeduid als formele adviesinstantie voor deze startnota op basis van het [watertoetsbesluit](#) en [bijlage 1, 1.11° van het UB 17/2/2017 over het geïntegreerde planningsproces](#).

Vanuit de dienst Integraal Waterbeleid (M0241925) wordt volgend formeel advies gegeven:

- Waterlopen en/of publieke grachten

Het is belangrijk om in de startnota een correct en volledig overzicht op te nemen van de gerangschikte waterlopen en publieke grachten. De projectzone paalt aan de zuidelijke grens aan de geklasseerde waterloop OS367b (2de categorie, beheerd door Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid).

Daarnaast is het ook relevant de toepasselijke wetgeving te vermelden in de startnota omdat bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden met deze wetgeving om schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden.

Aangezien het plangebied grenst een gerangschikte waterloop, beheerd door het provinciebestuur is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing :

- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17 dat stelt dat aangelanden van de waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m :
 - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder
 - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
 - werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen
- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 dat stelt dat inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de gerangschikte waterloop maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de waterbeheerder
- het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek) dat in art. 1.3.2.2, 4° stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen binnen 5 m landinwaarts van de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam

./...

De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterloop OS367b met hun erfdiensbaarheidszone via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die compatibel dient te zijn met de aanwezigheid van de waterloop.

Overstromingsgevoeligheid

Het project bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Effect van verhardingen

Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terrein-kenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>)

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

Reinout Debergh
Diensthooft Ruimtelijke Planning
i.o.v.
Mark Cromheecke
directeur

An Vervliet

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

uw bericht van
21/09/2023

uw kenmerk
RUP_45060_214_00008_00001

ons kenmerk
RVR-AV-3177

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Sofinal"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 21/09/2023, met ref. RVR-AV-3177), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem; het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

⁴ Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_45060_214_00008_00001
RUP titel	RUP Sofinal
Initiatiefnemer	Kluisbergen
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	21/09/2023
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Impliciet verbod**