

## DEELRUP 3 : Pontstraat West

## 5. DEELRUP PONTSTRAAT WEST

### 5.1. Toelichtend gedeelte

#### 5.1.1. Relaties met de ruimtelijke structuurplannen

##### 5.1.1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ronse werd als een **economisch knooppunt** geselecteerd. (Bindende bepalingen, p. 585)

De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen in Vlaanderen wordt vastgesteld op 10.000 ha tot 2007. In de provincie Oost-Vlaanderen dient 77-82% van de nieuwe bedrijventerreinen in de economische knooppunten afgebakend te worden. De regionale bedrijventerreinen in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend. (Bindende bepalingen, p.587)

##### 5.1.1.2. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

De taakstelling vanuit het RSV werd in het PRS verdeeld over de verschillende stedelijke gebieden en economische knooppunten. Voor Ronse bedraagt de taakstelling 41 ha aan bijkomende bedrijventerreinen (periode 1994-2007). Voor de actualisering van de taakstellingen, verwijzen wij naar de toelichtingsnota.

#### 5.1.2. Genomen opties uit de toelichtingsnota

Van de zoeklocaties die in eerste instantie behouden werden om deze taakstelling te realiseren, is het gebied ten westen van de Pontstraat het best geschikt om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.<sup>9</sup>

#### Verantwoording van de locatiekeuze

Van de zoeklocaties die in eerste instantie weerhouden werden, is de zoekzone Pontstraat West het best geschikt om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

Het bestaande bedrijventerrein (voorzien in het gewestplan 1999) ter hoogte van de Molenbeekvallei (Rode Mutslaan) wordt o.a. omwille van duidelijke grenzen vanuit het buitengebied niet behouden om verder te ontwikkelen als bedrijventerrein maar de Molenbeek daar ten volle verder te laten ontwikkelen. Vanuit de milieubeoordeling werd locatie als potentieel (deels) te ontwikkelen zone in vraag gesteld. In dit afbakingsproces wordt voor dit deelgebied dan ook een PRUP opgemaakt om de bestemmingswissel te realiseren. (PRUP Molenbeek-west). Deze locatie werd in de milieubeoordeling samen met Pontstraat –zuid als mogelijke te onderzoeken piste naar voor geschoven om dan eerder te opteren om verschillende kleinere regionale bedrijventerreinen te realiseren i.p.v. een groot.

Een verdere uitbreiding van Klein Frankrijk is vooral door de uitzonderlijke kwaliteiten van de open ruimte rond het industriegebied moeilijk verdedigbaar. Verder bemoeilijken het geplande wachtbekken, de hellingsgraad van het terrein en de onduidelijkheid over de timing van de geplande omleidingswegen de realisatie.

De zoekzone Pontstraat Zuid zou op een vrij goede manier kunnen ontsloten worden via de huidige N60. Op langere termijn kan dit gebied vlot op het knooppunt N60-N48 aangesloten worden. De licht golvende omgeving maakt een goede landschappelijke inpassing makkelijker dan dit voor Klein Frankrijk het geval is. Vanuit het buitengebied werden er hier dan ook geen harde grenzen vanuit de sectoren water, landbouw of landschap gedetecteerd. Vanuit de sector natuur wordt de Sint- Martensbeekvallei wel als een harde grens gezien, welke toch een belangrijk deel inneemt van de verschillende deelgebieden. De belangrijkste nadelen van de zoekzone Pontstraat Zuid zijn de moeilijke realisatie en de beperkte oppervlakte. De realisatie is minder evident door de aanwezigheid van lintbebouwing, lineaire elementen (huidige N60, oude spoorlijn, Biestraat) en de reservatiestrook voor de N60 en N48 a, waarvan nu reeds verondersteld wordt dat het gedeelte tussen de oude en nieuwe N60 meer zuidelijk moet komen te liggen. In feite bestaat de zoekzone uit drie stukjes wat de inrichting van het terrein niet optimaliseert (doorsneden door oude N60b, nieuwe N60 en N48a). Bovendien is er geen duidelijkheid omtrent de termijnen wanneer de N60, stuk N48 a tussen N60 en N60b evenals de N48 a (+

definitieve tracébeplanning) zal gerealiseerd worden. Verder omvat het terrein in totaal slechts maximaal 32 ha, terwijl i.f.v. de taakstelling naar een terrein van 40 tot 60 ha gezocht dient te worden). Gedeelten liggen dan bovendien ook nog in de Sint-Martensbeekvallei, m.a.w. waarvoor beter geopteerd wordt ze niet aan te snijden (natuur en water als grensstellend).

De zoekzone Pontstraat West heeft duidelijk meer potenties dan de andere zoeklocaties. Deze zone kan vandaag op een goede manier ontsloten worden via de huidige N60, terwijl het gebied op langere termijn rechtstreeks op het knooppunt N60-N48 aangesloten zou kunnen worden. De licht golvende omgeving maakt een landschappelijke inpassing mogelijk. In vergelijking met de andere zoeklocaties is de waarde van Pontstraat West zowel naar water en natuur toe van minder groot belang. De waarde op vlak van landschap (zichten o.a. Villa Carpentier) en landbouw zijn eerder gelijkwaardig als de overige twee. Naar realisatie toe stellen er zich ten westen van de KMO-zone Pontstraat weinig problemen. Hier vormt enkel de lintbebouwing langs de Pontstraat een moeilijkheid, doch er zijn geen reservatiestroken die het gebied bezwaren, ... Verder dient t.o.v. het beschermde domein Carpentier een kwalitatieve landschappelijke buffering voorzien te worden.

Bovendien moet er gesteld worden dat gelijk waar men een nieuw bedrijventerrein implant dit nefaste gevolgen heeft op disciplines als landschap, bodem, fauna en flora, geluid, verkeer, milieuhinder, licht, lucht, geur, ...zij het wel dat de impact op de verschillende locaties anders kan zijn.

Op de kaarten, die de zoekzones situeren t.o.v. de grensstellende elementen van het buitengebied, is duidelijk te zien dat de zoekzones ten westen en ten zuiden van de Pontstraat, vanuit het buitengebied gezien, de beste opties zijn. De zoekzone ten zuiden van de Pontstraat is beter vanuit het oogpunt landbouw, de zone ten westen ervan vanuit het oogpunt natuur.

De omgeving van de KMO-zone Pontstraat werd reeds in het kader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voorgesteld en geniet tevens de voorkeur van het College van de stad Ronse.

#### Gefaseerde ontwikkeling

Gezien de omvang van de taakstelling voor het stedelijk gebied Ronse, lijkt het raadzaam om de bijkomende bedrijventerreinen gefaseerd te ontwikkelen.

Op dit moment is er immers geen vraag naar 60 ha ten behoeve van bedrijvigheid te Ronse. Men kan zich, met de huidige trend naar toenemende tertiaisering in het achterhoofd, zelfs afvragen of de volledige invulling van zo'n omvangrijk RO-gebied binnen een redelijke termijn te verwachten is. Het is dan ook aangewezen om RO-gebied te ontwikkelen naargelang er behoefte is. Er wordt dan ook geopteerd om geen bedrijventerrein te voorzien van 60 ha, doch maximaal 47,8 ha, hetgeen dus gefaseerd dient ontwikkeld te worden. De delen, die het nauwst aansluiten bij de stad, worden uiteraard eerst aangesneden.

Voor de invulling van het RO-gebied Pontstraat-West dient er gezocht te worden naar een ontwikkelingsmodel, dat de realisatie van het gebied in verschillende fasen voorziet. Bovendien moet elke fase ook een eindfase kunnen zijn.

#### 5.1.3. Bestaande feitelijke en juridische toestand

##### 5.1.3.1. Bestaande feitelijke toestand

Het deelRUP Pontstraat wordt in het noorden begrensd door de Doorniksesteenweg (N48) en in het oosten door de Pontstraat. In het westen en zuiden valt de rand van het gebied samen met de Malaise.

Het gebied is voor het grootste gedeelte in gebruik als akkerland, dat evenwel slechts een matige waardering meekreeg op de landbouwtyperingskaart (zie toelichtingsnota). Hier en daar komt ook grasland voor. Onmiddellijk ten zuiden van het deelgebied liggen de natte graslanden, die de Sint-Martensbeek begeleiden.

De historisch waardevolle gebouwen, zijnde het bouwkundig erfgoed "Pavillon au bras de Fer" worden uit het plangebied gelaten en gebufferd aan de zuidkant van de site.

Deze kouter heeft een zeer open karakter. Er zijn nauwelijks bomen of kleine landschapselementen

<sup>9</sup> Zie algemene toelichtingsnota

Aan de zuidostrand van het gebied zijn er woonlinten langsheen de Pontstraat en de Malaise. Verder zijn er een aantal verspreide woningen en hoevees langsheen de Doorniksesteenweg (N48) en de Malaise.

Ten oosten van de Pontstraat ligt de KMO-zone, die de naam van deze straat meekreeg. Deze zone kwam vooral in het voorbije decennium tot ontwikkeling.

Aan de overzijde van de Doorniksesteenweg (N48) ligt de villa Carpentier, die destijds door Horta ontworpen werd. De villa is beschermd als monument, het park als landschap.

#### 5.1.3.2. Bestaande juridische toestand

Het deelRUP ligt volgens het gewestplan quasi volledig in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De zonevreedme woonlinten langsheen de Pontstraat en de Malaise liggen voor een belangrijk deel binnen goedgekeurde verkavelingen. Een aantal (vaak oudere) woningen zijn wel zonevreedmd.

#### 5.1.4. Uitwerking gewenste structuur

Met het oog op de realisatie van de taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Ronse, wordt de realisatie van een nieuw bedrijventerrein voorzien, aansluitend bij de bestaande KMO-zone (cf. algemene toelichtingsnota).

##### Fasering

De ontwikkelingschets voor het RO-gebied Pontstraat-West voorziet een gefaseerde ontwikkeling van het RO-gebied. De realisatie van dit omvangrijke bedrijventerrein zal minstens in drie fasen gebeuren. Zij voorzien een progressieve uitbreiding in westelijke richting, aansluitend bij de bestaande activiteitzone rond de Pontstraat.

Er wordt geopteerd voor een ontwikkeling van van oost naar west om volgende redenen :

- De zichten van de Villa Carpentier langsheen de Doorniksesteenweg kunnen zo gevrijwaard worden tot er effectief behoefte is aan 48 ha aan bijkomende bedrijventerreinen.
- Er wordt nauw aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Pontstraat gewerkt. Bij elke tussenfase behoudt het bedrijventerrein zijn compacte vorm, sluit het goed aan op het stedelijk gebied en wordt de open ruimte zo weinig mogelijk aangetast.

##### (Landschappelijke ) buffering

Voor de invulling van het RO-gebied Pontstraat-West wordt er geopteerd voor een ontwikkelingsmodel, dat de realisatie van het gebied in verschillende fasen voorziet. Bovendien moet elke fase ook een eindfase kunnen zijn. Daarom wordt de langste zijde van elke fase telkens afgesloten door een groene laan (vergelijkbaar met deze doorheen Klein Frankrijk), die als een voorlopige buffer functioneert. Zo zullen de nieuwe grootschalige bedrijfsgebouwen minder scherp zichtbaar zijn van op de heuvels rond Anseroel en Arc-Ainières, zo'n 4 km verderop aan de overzijde van het Rhosnedal. Na het aansnijden van een volgende fase wordt deze groene lanen opgenomen in het industriegebied. Op dat moment vervalt hun bufferfunctie en functioneren zij verder als groene dreef doorheen het gebied.

De inkleding van het terrein dient rekening te houden met de zichten. T.o.v. van de Villa Carpentier en de overige woningen langsheen de Doorniksesteenweg is de kwalitatieve invulling van de buffer van groot belang als een duidelijke visuele buffer tussen het industrieterrein en het villapark, dit gezien de ligging, aan de voet van de heuvels van de Vlaamse Ardennen en naast het beschermde park met de villa Carpentier. Vandaar dat er ook geopteerd wordt om een bufferstrook van 40 meter breed te voorzien, opgedeeld in twee delen. Enerzijds wordt aansluitend bij de Doorniksesteenweg een "parkbuffer" voorzien van 30 meter breed die als overgangsgebied moet dienen tussen het parkgebied aan de noordelijke zijde van de Doorniksesteenweg en het lager gelegen industriegebied. Bovendien is het de bedoeling met het realiseren van deze "parkbuffer" een evenwaardig gebied te creëren als langs de noordelijke zijde; m.a.w. men dient het gevoel te creëren door een parkgebied te rijden i.p.v. op de rand van een industriezone en een parkzone. De zuidelijke helft van de parkzone zou m.a.w. complementair dienen te zijn aan de noordelijke helft. In deze parkzone kan een veilig en vrijliggend fietspad worden aangelegd. Een smalle bufferstrook bufferstrook kan deze functie niet uitoefenen. De overige 10 meter bufferzone dient een meer traditionele bufferzone, zijnde een dense buffer die naast akoestische functie, ... ook een visuele afscherming vormt. Van belang is dat de zichtassen vanuit of richting Villa Carpentier behouden blijven. Bij de inrichting van het bedrijventerrein, maar zeker ook van dit deel dense buffer moet er voldoende aandacht aan worden besteed hoe dit best kan uitgewerkt worden. Er dient ook extra aandacht te worden besteed aan de kwaliteitsvolle architectuur van de bedrijfsgebouwen die in de nabijheid komen te liggen van deze zichtassen.

De buffer kan enkel onderbroken worden voor de ontsluiting naar het kruispunt Engelselaan-Doorniksesteenweg en de Pontstraat (zie hieronder). . Op die manier zijn ook geen rechtstreekse toegangen naar de N48 mogelijk, wat omwille van de verkeersveiligheid aan te bevelen is.

Rondom het RO-gebied zijn er verder brede volumebuffers voorzien t.o.v. het woonlint langs de Pontstraat. Hier wordt een 40 meter brede volumebuffer voorzien. Deze creëert de nodige afstand tussen de bedrijven en de woningen, met het oog op het garanderen van de leefbaarheid (geluidsbuffer,...). Elders, meer in concreto ten opzichte van het agrarische landschap rond Anseroel en Arc-Ainières en het valleigebied van de Sint-Martensbeek is vooral een landschappelijke buffer van belang. Daar wordt dan een 30 meter brede buffer aangelegd.

In de buffer mag er ter hoogte van de woning op perceel 1236 k de bestaande ontsluiting van maximaal 3 meter, aansluitend bij de voorziene woonzone behouden blijven om voor de eigenaars de toegang tot hun garage te waarborgen.

Doorheen de bufferstrook ter hoogte van de grens met de woonzone aan Malaise zal op relatief korte termijn een leidingsstrook worden aangelegd. Op deze ondergrondse leidingsstrook mogen geen diepwortelende bomen worden aangeplant. Bijgevolg wordt de bufferstrook, die hier 40 meter breed dient te zijn, verder opgeschoven richting bedrijventerrein.

Om een extra geluidsbuffering te creëren naar de omliggende gebieden kunnen in de bufferstrook ook geluidswallen worden aangelegd.

#### Ontsluiting naar N60

De ontsluiting van het gebied richt zich op korte termijn op de huidige N60b, en op langere termijn op de geplande omleiding voor de N60. Het is niet alleen van belang voldoende aandacht te hebben voor de ontsluiting in de nabije omgeving, maar ook voor de ruimere stadsomgeving gezien op dit moment er reeds redelijk wat vrachtverkeer o.a. komende van Klein-Frankrijk door het stadscentrum rijdt.

- In eerste instantie wordt het kruispunt van de Engelselaan met de Doorniksesteenweg (N48) omgebouwd tot de belangrijkste toegang tot het nieuwe RO-gebied. Van daaruit gaat het op korte termijn via de Doorniksesteenweg (N48), de Snoecklaan (N60b), de Zonnestraat (N36) en de Zandstraat (N425) naar de N60 richting Gent, of via de Doorniksesteenweg (N48) en de Leuzesteenweg (N60b) richting A8. Op langere termijn wordt een vlottere ontsluiting voorzien. De oude N60b zal dan aansluiting geven op de twee knooppunten van de omgeleide N60, namelijk de Zonnestraat (N36) in het noorden en de geplande N48a in het zuiden.
- In tweede instantie kan er gedacht worden aan een rechtstreekse aansluiting op het geplande knooppunt N60-N48a. Via het bestaande bedrijventerrein Pontstraat (Nieuwe Pontstraat) en een aan te leggen verbinding ten zuiden van Biest gaat het naar het knooppunt N60-N48a. Bij de realisatie van de verbinding tussen de hoofdontsluiting binnen het RO-gebied Pontstraat West en de KMO-zone Pontstraat wordt er gestreefd naar een logische (rechtlijnige) route, die zo ver mogelijk van de bestaande woningen wegblijft (de verbinding tussen het RO-gebied en de KMO-zone wordt daarom t.h.v. de Moortelstraat voorzien). Deze optie is reeds bevestigd in het streefbeeld voor de N60.

De bereikbaarheid van het RO-gebied voor zwakke weggebruikers is eveneens een belangrijk aandachtspunt. De inschakeling van de relatief rustige Engelselaan en het behoud van een continue route via Biest verdient hierbij de aanbeveling.

Daarnaast is ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van belang. Er kan overwogen worden om een van de stadslijnen een eindhalte te geven op het RO-gebied.

Zeker na de aanleg van de nieuwe N60 is het de bedoeling om het vrachtverkeer zo snel mogelijk naar deze primaire weg te leiden. Zo moeten de nodige maatregelen genomen worden om het vrachtverkeer langsheen woonstraten (o.a. Malaise, zuidelijke deel van de Pontstraat, ...) te vermijden en deze straten enkel te voorzien voor lokaal verkeer. De ontsluiting voor het vrachtverkeer moet via het bestaand bedrijventerrein (Nieuwe Pontstraat) worden geleid.

#### Efficiënte benutting RO-gebied

Bij de invulling van het RO-gebied worden volgende principes gerespecteerd:

- Beperken van reserve in eigendom van de bedrijven (de toegestane grootte van de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsperspectieven en –mogelijkheden van het bedrijf)
- Een meer zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen, gezamenlijke voorzieningen, verhoogde dichtheid,...)
- Het ambitieniveau van de bedrijventerreinen op alle mogelijke manieren duidelijk maken; in publieke en private ruimte, in architectuur van gebouwen en landschap, in naamgeving, in bewegwijzering, ...
- Vastleggen van inrichtingsprincipes zoals perceelsinrichting, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, eenheid in aanleg, bufferzone, ...

### RO-gebied met voorbeeldfunctie

Het is de bedoeling om van het nieuwe bedrijventerrein een voorbeeldproject te maken. Het bedrijventerrein kan ingericht worden volgens de principes van duurzaam ruimte- en energiegebruik. In die zin staat men achter het idee om windmolens te installeren. Er kan gedacht worden aan gezamenlijke oplossingen inzake energiegebruik, regenwateropvang/hergebruik... Bij de inkleding van het industrieterrein moet veel aandacht uitgaan naar het gebruik van groenelementen. Gezien van een nog niet aangesneden gebied vertrokken wordt zijn de mogelijkheden maximaal om het gebied volgens de gewenste principes in te richten. Het realiseren van deze voorbeeldfunctie voor het nieuwe bedrijventerrein, hoeft op zich niet te resulteren in bijkomende voorschriften in het RUP.

Dat er voldoende aandacht dient te worden aan het reduceren van allerlei vormen van milieuhinder die op de nabije of verdere omgeving invloed kunnen hebben, dient best benadrukt te worden. Zowel bij de inrichting en aanleg van het terrein, de keuze van bedrijven die zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen zijn dit extra aandachtspunten, temeer daar men van dit bedrijventerrein een bedrijventerrein met voorbeeldfunctie wenst te maken. Vooraleer men bepaalde acties onderneemt, is het wenselijk dus voldoende voorzorgsmaatregelen te nemen. Bepaalde aspecten hebben ruimtelijke impact (o.a. aanleggen van bufferbekkens) maar heel wat van de milieuhinderaspecten dienen opgevolgd te worden bij het verlenen van milieuvergunningen, het opstellen van een milieuzorgsysteem, doch men dient bij de inrichting van het bedrijventerrein aandacht te hebben voor de milieuzonering, waarbij de meest hinderlijke bedrijven meest centraal komen te liggen, verder gelegen van de omliggende woningen.

Kortom de milderende maatregelen die uit de milieubeoordeling naar voor komen, dienen minstens te worden opgevolgd. Enkele thematieken die duidelijk de nodige aandacht vragen zijn : problematiek van bijkomende grondwatervervuiling, het zakken van het grondwaterpeil, reduceren van geluidshinder, luchtvervuiling (met aandacht voor de overheersende windrichting), lichthinder (aandacht voor het beperken van lichtbronnen binnen het bedrijventerrein), trillingshinder, geurhinder, ...

### Invulling RO-gebied

Het RO-gebied Pontstraat, wordt aansluitend bij het bestaande lokale bedrijventerrein Pontstraat uitgebouwd. Het gebied wordt voorbehouden voor grootschalige regionale bedrijvigheid die een goede ontsluiting nodig hebben op regionaal vlak. Nieuwe lokale bedrijvigheid wordt op het grondgebied Ronse opgevangen in leegstaande bedrijfsgebouwen binnen het stedelijk weefsel (indien verweefbaar) of op het lokale bedrijventerrein Pontstraat (na vrijgave reservatie N60 komt hier ruimte vrij voor niet met het wonen verenigbare lokale bedrijven).

Het nieuwe RO-gebied mikt op bedrijven, die een kavel van meer dan 5000m<sup>2</sup> nodig hebben. Aansluitend hierbij wordt in het inrichtingsvoorstel voor het RO-gebied een kaveldiepte van 100m vooropgesteld. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk rechthoekige percelen.

De bouwhoogte van de gebouwen in het industrieterrein wordt met het oog op de landschappelijke inpassing beperkt tot 12m hoogte, in de zone aansluitend bij de buffer wordt de hoogte zelfs beperkt tot 8,5 meter. Er kan wel uitzondering gemaakt worden voor schouwen en silo's.

Met het oog op een optimaal waterbeheer wordt rondom de gebouwen zoveel mogelijk met waterdoorlatende materialen gewerkt.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient er meer dan voldoende aandacht besteed te worden aan de waterproblematiek die door de ontwikkeling van het bedrijventerrein kan ontstaan; hierbij zal het aanleggen van voldoende bufferbekkens van cruciaal belang zijn. De terreinen van het toekomstige bedrijventerrein liggen immers hoger dan de omliggende woningen.

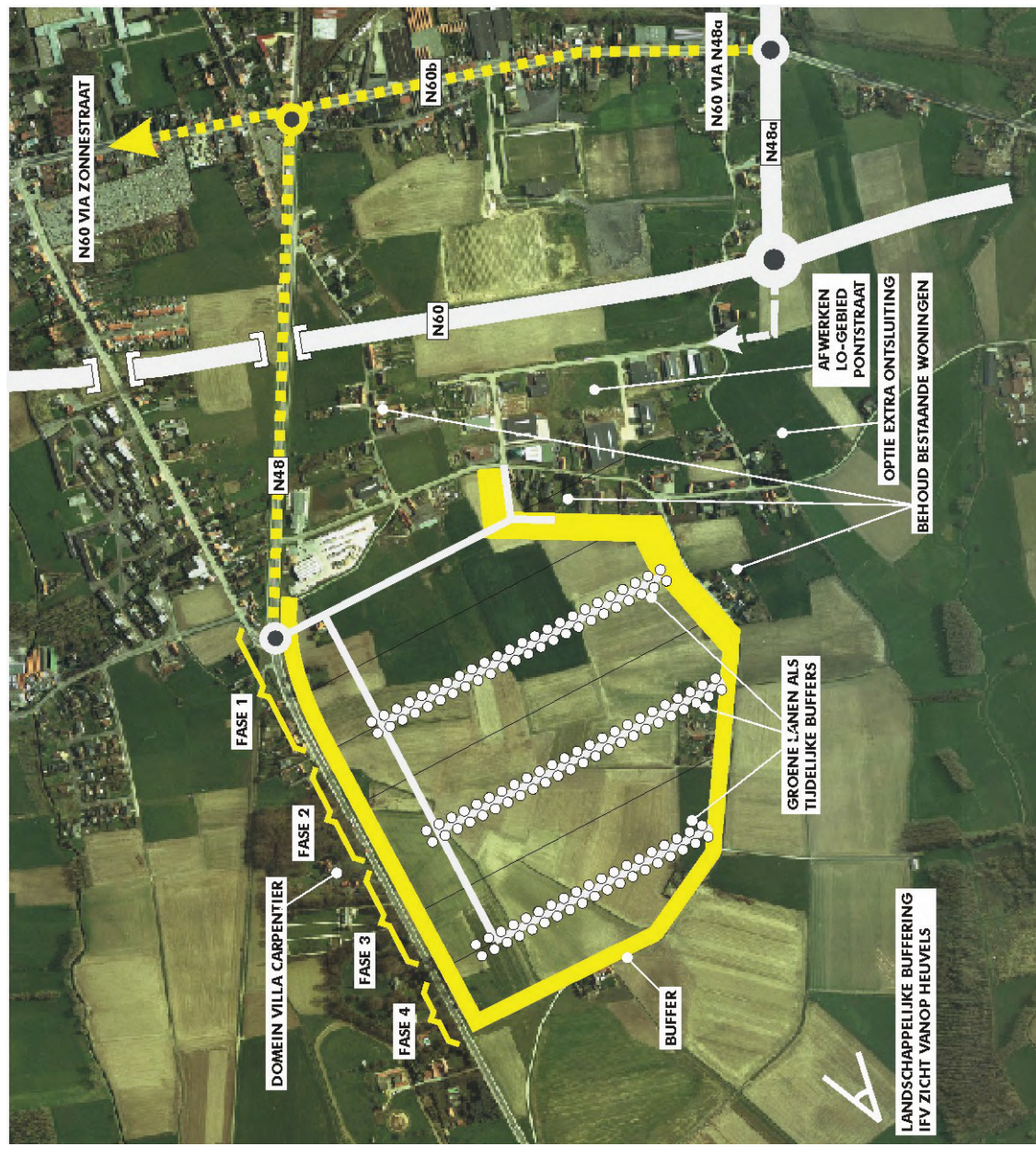
Bij de inrichting van het terrein, in concreto het opstellen van een inrichtingsplan door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein moet er ook voldoende aandacht besteed worden aan de zichtassen, o.a. vanuit Villa Carpentier op de meer zuidelijk (en lager) gelegen gebieden (in Vlaanderen en Wallonië). In de voorschriften wordt dit ook duidelijk neergeschreven.

### Windturbines

Vanuit de provincie is men op zoek naar inplantingsmogelijkheden voor windturbines op het grondgebied van Oost-Vlaanderen. In eerste instantie komen de regionale bedrijventerreinen in aanmerking. Ook op het nieuwe regionale bedrijventerrein Pontstraat wordt de bouw van (kleinere) windmolens overwogen.

### Timing

Naar timing toe wordt er voorgesteld om zo snel mogelijk te starten met de verwerving van de terreinen voor een eerste fase. Het initiatief tot de ontwikkeling van het RO-gebied Pontstraat zal door de stad zelf gebeuren. Er wordt voorgesteld om tijdig te starten met de lancering van het project. Het is wenselijk dat er 4 à 5 jaar voor men een nieuwe fase op de markt wil brengen (om aan de behoefte te voldoen) gestart wordt met de onteigeningen.



Figuur 6 : Voorstel gefaseerde invulling RO-gebied Pontstraat

**5.1.5. Aandachtpunten n.a.v. sectorale wetgeving**
**5.1.5.1. Milieubeoordeling**

Er werd een milieubeoordeling opgemaakt voor het 'RUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse'. De milieubeoordeling is in bijlage toegevoegd en vormt een wezenlijk onderdeel van het RUP. De milieubeoordeling is gebaseerd op de versie van het RUP dd. eind juni 2007. In de tekst werden hier en daar een aantal aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van deze milieubeoordeling.

In onderstaande tabel wordt een synthese gegeven van de milieueffecten die het gevolg zijn van voorliggend RUP en de daaraan gekoppelde milderende maatregelen

Discipline	Milieueffect	Beoordeling	Verordende maatregel in RUP	Maatregel in milieuvergunning	Overige acties milderende maatregel	Beoordeling
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Verlies van potentieel (maar ongekend) archeologisch erfgoed en sites van authentieke hoeves	--	Werkwijze (VIOE) voor de vrijwaring van het archeologisch erfgoed <b>Opgenomen in Artikel 1. punt 12.</b>	/	/	-
	Verstoring van de structurele landschappelijke eenheid en ensemble	---		/	/	---
	Wijziging in de perceptieve kenmerken – verstoring beeldwaarde op grote afstand	---	Groenscherm <b>Opgenomen in Art. 1. buffer in overdruk</b>	/	/	--
	Toename van wegverkeer op de gewestwegen	0		/	/	
Geluid en trillingen	Intern verkeer op bedrijventerrein en ontsluiting	0/-	Geen ringweg en geen ontsluiting langs bestaande woningen voorzien <b>Deels opgenomen in Artikel 1. punt 8 + toelichting.</b>	/	/	0
	Toename verkeer in Pontstraat – Malaise	--		/	Geen vrachtverkeer in Malaise	0/-
Mens	Verhoging van omgevingsgeluid door activiteiten bedrijventerrein	---	Afschermd objecten (grondram of aaneensluitende gebouwen) op rand van bedrijventerrein voorzien <b>Deels opgenomen in artikel 1 punt 9+ buffer. Dit wordt gezien als een vorm van milieuhinder.</b>	Voorzorgsmaatregelen, voorafgaandelijke geluidsstudie, voldoen aan grenswaarde nieuwe inrichting en eventueel bijzondere voorwaarden in vergunning opleggen,	/	0/-
	Visuele en akoestische overlast naar de woningen	---	Landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en zonering Voorzien van voldoende brede bufferzone <b>Deel doorvertaald in Art. 1 punt 5 + buffer.4.</b>	zonering	/	-
	Verlies van de landbouwgrond en agrarische bedrijfsites	--		/	/	
	Verkeersoverlast ten opzichte van woningen	--	Nodige afstand tot woning in de Pontstraat thv de toegang tot bedrijventerrein of voorstel tot recht op vrijwillige verkoop van de woningen Ontsluiting maximaal via het bestaande bedrijventerrein en nieuwe ontsluitingsweg naar N60. <b>Deels opgenomen in artikel 1 punt 8 + toelichting en door de indicatieve aanduiding van de ontsluiting te wijzigen, maw niet meer in de buffer, maar tegenover de Moortelstraat.</b>	/	/	0
Mens-Verkeer	Verkeersbelasting op het onderliggend wegennet en stadskern op korte termijn en langere termijn	0		/	Handhaving van verbod op doorgaand vrachtverkeer (tonnage beperkingen). Routingafspraken met leveranciers en klanten Aandacht voor verkeersveiligheid op kruispunten	0
Licht	Lichthinder t.g.v. bijkomende verlichting	0/-	milieuzonering, aanleg dichte buffer <b>Deels doorvertaald in Art. 1 punt 9 + buffer in overdruk.</b>	Opname hinderbeperkende voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning, milieuzonering,	Overwogen keuze in lamptype, armatuur, ...	0
Bodem en grondwater	Wijziging bodemprofiel	0		/	/	0
	Lucht	---	Wijziging bodemstructuur (verdichting)	/	Stockage materieel binnen plangebied, machines met groot contactoppervlak, diepwoelen indien nodig	0/-
Lucht	Risico op verspreiding verontreiniging t.g.v. grondverzet	0		/	/	0

Discipline	Milieueffect	Beoordeling	Verordenden maatregel in RUP	Maatregel in milieuvergunning	Overige acties milderende maatregel	Beoordeling
	Kans op bodemzettingen	0/---	/	/	Inventarisatie door voorafgaande boringen en sonderingen, aangepaste bemalingstechniek, monitoring zettingen t.h.v. gebouwen indien nodig	0
	Wijziging grondwater niveau door toename verharde oppervlakte en eventuele grondwateronttrekking	-/---	Gebruik van doorlatend materiaal, aanleggen infiltratievoorzieningen en maximaal hergebruik hemelwater <b>Doorvertaald in Art. 1 punt 5.</b>	/	Aangepaste bemalingstechnieken	0/-
	Risico op bodem- en grondwaterverontreiniging t.g.v. calamiteiten	-/---	/	Voorzorgsmaatregelen, en VLAREM-wetgeving	/	0/-
Oppervlakte-water	Wijziging oppervlaktewaterkwaliteit door toename verharde oppervlakte	0/-	/	Nauwkeurige berekening afvoerdebiet en strengere voorwaarden in voorschriften en vergunningen	/	0
	Uitbreiding zoekzone op langere termijn tot aan het alluvium van de Sint-Martensbeek.	-/---	Vrijwaren overstromingsgevoelige gebieden, nagaan uitbreidingsmogelijkheden in westelijke richting <b>Tijdens verder overleg (na het opstellen van de milieubeoordeling) werd er geopteerd om geen zoekzone te voorzien ten zuiden van de Malaise voor bijkomende bedrijvigheid.</b>	Vrijwaren overstromingsgevoelige gebieden	/	0/-
	Wijziging oppervlaktewaterkwaliteit t.g.v. afstromend hemelwater, lozing afvalwater, bemaling	0/-	/	/	/	0/-
	Wijziging oppervlaktewaterkwaliteit t.g.v. calamiteiten	-/---	/	Goed voorzorgsmaatregelen milieuzorgsysteem	/	0/-
Fauna en flora	Creëren van nieuw ecotoop bij aanleg van (tijdelijke) buffers	+	Streekeigen groen	/	/	+
	Rustverstoring t.g.v. geluid, licht en visuele impact	0	<b>Doorvertaald in Art. 1 buffer in overdruk.</b>	Milieuzoneering, VLAREM-wetgeving	/	0
	Biotoopwijzigingen t.g.v. wijziging grondwaterstand	0/---	/	VLAREM-reglementering, Optimaal hergebruik hemelwater,	Aangepaste bemalingstechniek	0/-
	Biotoopwijzigingen t.g.v. wijziging oppervlaktewaterkwaliteit	0/---	/	VLAREM-wetgeving, voorzorgsmaatregelen en milieuzorgsysteem	/	0/-
Lucht	Toename emissies t.g.v. bedrijfsactiviteiten	-/---	Milieuzoneering, uitsluiten bepaalde activiteiten <b>Deels doorvertaald in Art. 1 punt 3 en punt 9.</b>	Bijkomende voorwaarden in de milieuvergunning, milieuzoneering	/	-
	Toename emissies t.g.v. verkeerstoename	-	/	/	Realisatie vlotte verkeersdoorstroming	0/-

**Tabel 3: Overzicht milieueffecten t.g.v. het geplande project en de daaraan gekoppelde milderende maatregelen**

5.1.5.2. Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, namelijk nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. De voor de watertoets relevante kenmerken van het plan zijn:

- de realisatie van het regionaal bedrijventerrein Pontstraat.
- Daarbij moeten de volgende elementen in rekening worden gebracht:
  - Binnen het plangebied worden geen van nature uit overstroombare gebieden aangetroffen. Ten zuiden van het plangebied worden langs de Sint-Martensbeek van nature overstroombare gebieden (NOG) aangetroffen. Het betreft overstroombare gebieden vanuit de waterloop of door afstromend water. In het noorden worden langs de Molenbeek van nature overstroombare gebieden (NOG) aangetroffen. Het betreft overstroombare gebieden vanuit de waterloop of door afstromend water. Hier worden bijkomend recent overstroomde gebieden (ROG) en risicozones voor overstroming, (versie 2006) aangetroffen.
  - Het plangebied wordt gekenmerkt door een matige grondwaterstromingsgevoeligheid (type 2). Volgens de grondwaterwetvaardigheidskaart wordt het grondwater binnen het plangebied gekarakteriseerd als weinig kwetsbaar (Cc) gezien het voorkomen van een zandige watervoerende laag met een onverzadigde zone van kleiner dan 10 m en de aanwezigheid van een kleiige deklaag. Gezien het huidige landbouwgebruik heeft de kleiige deklaag haar beschermende afdekkende functie verloren. De bodems in het plangebied zijn infiltratiegevoelig

In de milieubeoordeling wordt een overzicht gegeven van de schadelijke effecten die verwacht kunnen worden op het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij worden milderende maatregelen voorgesteld. In de bovenstaande tabel "Overzicht milieueffecten t.g.v. het geplande project en de daaraan gekoppelde milderende maatregelen" wordt een synthese gegeven van de milieueffecten die het gevolg zijn van voorliggend RUP en de daaraan gekoppelde milderende maatregelen. Met de bevindingen uit de milieubeoordeling wordt ingestemd. Er zijn geen gegevens bekend die de bevindingen ervan tegenspreken of aanvulling noodzaken. Er kan dan ook worden besloten dat voor het goedkeuren van het plan alle hiervoor vermelde voorwaarden en maatregelen moeten worden opgelegd om het plan in overeenstemming te brengen met het watersysteem en mogelijke schadelijke effecten weg te nemen.

Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het goed te keuren plan de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 5 en 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, niet in het gedrang brengt. Het plan is derhalve verenigbaar met het watersysteem.

#### 5.1.5.3. Ruimtelijk veiligheidsrapport

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord<sup>10</sup>) dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>11</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>12</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Aangezien er op het grondgebied van de stad Ronse zijn vandaag geen Seveso-inrichtingen zijn, en er binnen voorliggend PRUP geen Sevesobedrijven toegelaten worden op de geplande bedrijventerreinen, kunnen er geen externe risico's van zware ongevallen ontstaan. Het opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport is dan ook niet nodig. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient in het kader van de opmaak van voorliggend PRUP geen verdere actie ondernomen te worden.

<sup>10</sup> Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (BS 16/06/2001) en zijn wijzigingen (BS 26/04/2007). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

<sup>11</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrain dat zij vallen onder toepassing van het Samenwerkingsakkoord.

<sup>12</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

5.1.6. Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1 : GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtingsprincipes	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving.</p>	<p><b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b></p> <p>1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• productie en verwerking van goederen</li> <li>• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>• logistiek ( op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) en groothandel</li> <li>• afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> <li>• mestverwerking, slibverwerking</li> <li>• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> <li>• complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)</li> </ul> <p>2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;</li> <li>• de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;</li> <li>• inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;</li> <li>• kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,</li> <li>• herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,</li> <li>• het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.</li> <li>• reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming</li> <li>• groenaanleg</li> <li>• openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn (windturbineparken, transformatie-posten)</li> </ul> <p>3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinhandel</li> <li>• horeca-, motel- en congressaccommodaties</li> <li>• discotheken</li> <li>• geluidsproducerende recreatie Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan : gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross,...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand,...)</li> <li>• agrarische productie</li> <li>• autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen</li> </ul>	<p>Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen</p> <p>Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...)</p>
		<p>De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• opslag van schroot en storten van afval</li> <li>• (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht</li> </ul>	
<p>Seveso-bedrijven zijn niet gewenst</p> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik is aangewezen Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p>	<p>4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.</p> <p>5. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en architecturale afwerking en de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat</li> <li>• daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw</li> <li>• Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt.</li> <li>• De aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</li> <li>• Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte</li> <li>• Bestaande zichtlijnen vanuit Villa Carpentier</li> </ul>	<p>Dit betreft de zogenaamde Sevesobedrijven</p> <p>Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient bij de inrichting van het bedrijventerrein hier bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en/of het incorporeren van parkeerplaatsen in, onder of op een bedrijfsgebouw dient grondig te worden onderzocht en afgewogen.</p>
	<p>6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen</li> <li>• percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten.</li> <li>• een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen</li> <li>• percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen</li> </ul>	<p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein wordt voorbehouden voor middelgrote en grootschalige bedrijven. Daarom wordt enkel een minimale kavelgrootte opgelegd en geen maximale kavelgrootte.</p>
	<p>7. Bouwrijke afstanden en bouwhoogtes</p> <p>De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn.</p> <p>De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen en constructies is beperkt tot 8,5 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is. In de rest van het gemengd regionaal bedrijventerrein is de bouwhoogte van de nieuwe gebouwen en constructies beperkt tot 12 meter, tenzij een hogere</p>	<p>In de zone tussen de buffer en de gebouwen, de zogenaamde bouwrijke strook, mogen geen parkeerplaatsen worden opgericht, deze zones kunnen wel dienst doen als brandweg.</p> <p>De bouwhoogte wordt beperkt tot 12 meter in een zone van 30 meter te rekenen vanaf de grens van de buffer. Op die manier reiken de bedrijfsgebouwen niet hoger dan de maximale hoogte van de bomen in de buffer. De visuele hinder van het bedrijventerrein wordt beperkt. Uitzondering wordt gemaakt voor schoorstenen en silo's.</p>

<p>Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten via het kruispunt Doorniksesteenweg – Engelselaan</p>	<p>hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.</p> <p>8. Ontsluiting van de zone De zone wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aantakkend op de N48 (Doorniksesteenweg – Engelselaan) en op de Nieuwe Pontstraat.</p>	<p>De ontsluitingsweg wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan Het is niet de bedoeling om de ontsluiting te voorzien nabij de bestaande woningen in de Pontstraat.</p>
	<p>9. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door één instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de aanleg van de bufferzone. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings vooropstaat. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.</p>	
	<p>10. Het bedrijventerrein wordt beheerd door één instantie, hier de beheerder genoemd; De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat in voor het beheer van de bufferstrook. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.</p>	
	<p>11. Publiciteit en bewegwijzering : publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p>	
	<p>12. Archeologisch vooronderzoek Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden. Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	<p>Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/ dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog. Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologisch onderzoek worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd.</p>
<p>De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van de (geluids)hinder.</p> <p>De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd. De aanleg van de buffer gebeurt</p>	<p>13. Voorkooprecht Op deze zone is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet, wordt de rangorde voor het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. gemeente 2. provincie</p> <p><b>BUFFER (IN OVERDRUK)</b> 1. De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.</p> <p>2. De zone wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.</p>	

<p>voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzend gedeelte van het bedrijventerrein of ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken.</p>	<p>Er moet bijgevolg rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen</p> <p>De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor o.m. de aanleg van de buffer. De beheerder van het bedrijventerrein staat in voor o.m. het onderhoud van de buffer.</p> <p>In deze zone worden herstellingen, heraanleg of verplaatsen van bestaande bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitsaccommodaties, enz.) steeds toegelaten</p> <p>De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot een bufferbekken met maximale breedte van 3 meter. De buffer mag op maximaal 4 plaatsen ook onderbroken worden met de noodzakelijke ontsluitingswegen en wegen voor hulpdiensten voor het bedrijventerrein. In de buffer mag ter hoogte van de woning op perceelsnummer 1236K de bestaande ontsluiting van maximum 3 meter naar de bestaande autobergplaats behouden worden.</p> <p>De buffer dient 40 meter breed te zijn ter hoogte van het woongebied Pontstraat. Waar de buffer grenst aan Malaise, dient zij 30 meter breed te zijn. De buffer langsheen de Doorniksesteenweg is 40 meter breed. De eerste 30 meter grenzend aan de Doorniksesteenweg hebben een parkachtig karakter; in deze zone kan ook een fietspad / voetpad worden aangelegd. De overige 10 meter van deze bufferstrook dient dens te worden beplant.</p>	<p>De bestaande ontsluiting in de buffer ter hoogte van perceelsnummer 1236 k dient onmiddellijk aan te sluiten bij het woongebied.</p> <p>De buffer ter hoogte van de woningen langsheen Malaise wordt opgeschoven richting bedrijventerrein daar er op deze locatie een leidingstrook passeert waar geen diepwortelende bomen mogen aangeplant worden.</p> <p>De bufferstrook (30 meter) langsheen de Doorniksesteenweg dient een parkachtig karakter te hebben aansluitend bij de Villa Carpentier en omgeving. In deze strook kan ook een veilig fietspad worden aangelegd. De aansluitende 10 meter moet dens beplant worden zodat de buffer, m.u.v. de zichtassen op villa Carpentier, de nodige visuele, geluids-, ... buffering verzorgt.</p>
<p>Het gemengd regionaal bedrijventerrein dient gefaseerd ontwikkeld te worden, waarbij de volgende fase pas kan aangevat worden wanneer het grootste deel van de vorige fase gerealiseerd is. Bovendien moet elke fase ook een eindfase kunnen zijn, waardoor er een tijdelijke buffering nodig is na elke fase .</p>	<p>3. Het bedrijventerrein dient gefaseerd ontwikkeld te worden, waarbij er een evenwicht moet zijn tussen de grootte van de oppervlaktes die aangelegd worden tijdens de verschillende fases. Er kan maar gestart worden met een nieuwe fase wanneer in de voorgaande fase 70 % van de bedrijfspercelen in gebruik zijn genomen. Minstens het deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal ontwikkeld worden, dient te worden gerealiseerd en dit gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen. Behalve de laatste fase, dient elke fase te worden afgesloten met een tijdelijke buffer. Deze tijdelijke buffer beschermt het gerealiseerde deel volledig af en buffert de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving</p> <p>De tijdelijke buffer dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste vergunningsplichtige werken of handelingen op de betreffende percelen van het bedrijventerrein die tot die fase behoren.</p> <p>De tijdelijke buffer dient minstens 10 meter breed te zijn. In de tijdelijke buffer kan een ontsluitingsweg worden voorzien. De tijdelijke buffer wordt dan aanzien als groene laan.</p>	<p>Bij de laatste fase dient de buffer voorzien op het grafisch plan gerealiseerd te worden.</p>

**Artikel 2 : WOONZONE**

Inrichtingsprincipes	Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>Het bestaande woonlint wordt behouden en planologisch bevestigd? Maar kan een functie krijgen voor het regionaal bedrijventerrein</p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover te verenigen met de woonfunctie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>▪ De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>▪ De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;</li> </ul>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..</li> <li>- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...</li> <li>- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ..</li> <li>- Horeca (hotel , restaurant, café)</li> <li>- Bedrijven, kantoren en diensten.</li> <li>- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ..</li> <li>- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, erediensgebouw, bibliotheek,</li> </ul>

		<p>volkstuintjes,...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...</li> </ul> <p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.</p>
--	--	--

**Artikel 3 : BOUWVRIJE ZONE LEIDINGSSTROOK**

<b>Inrichtingsprincipes</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>	<b>toelichting</b>
<p>Bouwwrij houden van de strook waar de aquafincollector gelegen is</p>	<p>In de op het grafisch plan aangeduide bouwvrije zone voor een collector in overdruk is het oprichten van gebouwen niet toegestaan noch het aanplanten van diepwortelende bomen.</p>	<p>Er is een beperkte zone waar er overlap is tussen de bufferstrook en de leidingsstrook. In deze zone zijn dus geen diepwortelende bomen toegelaten,</p>

**5.1.7. Toelichtende plannen**

Op de volgende bladzijden worden een aantal toelichtende kaarten weergegeven. Deze kaarten illustreren :

- De bestaande feitelijke toestand (kleurenorthofoto, weergave functies)
- De bestaande juridische toestand
- Andere plannen, b.v. verkavelingen,...

Kaart 17

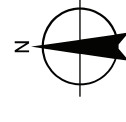
DeelRUP 3

Bedrijfszone Pontstraat-West  
Bestaande feitelijke toestand

 Afbakening RUP



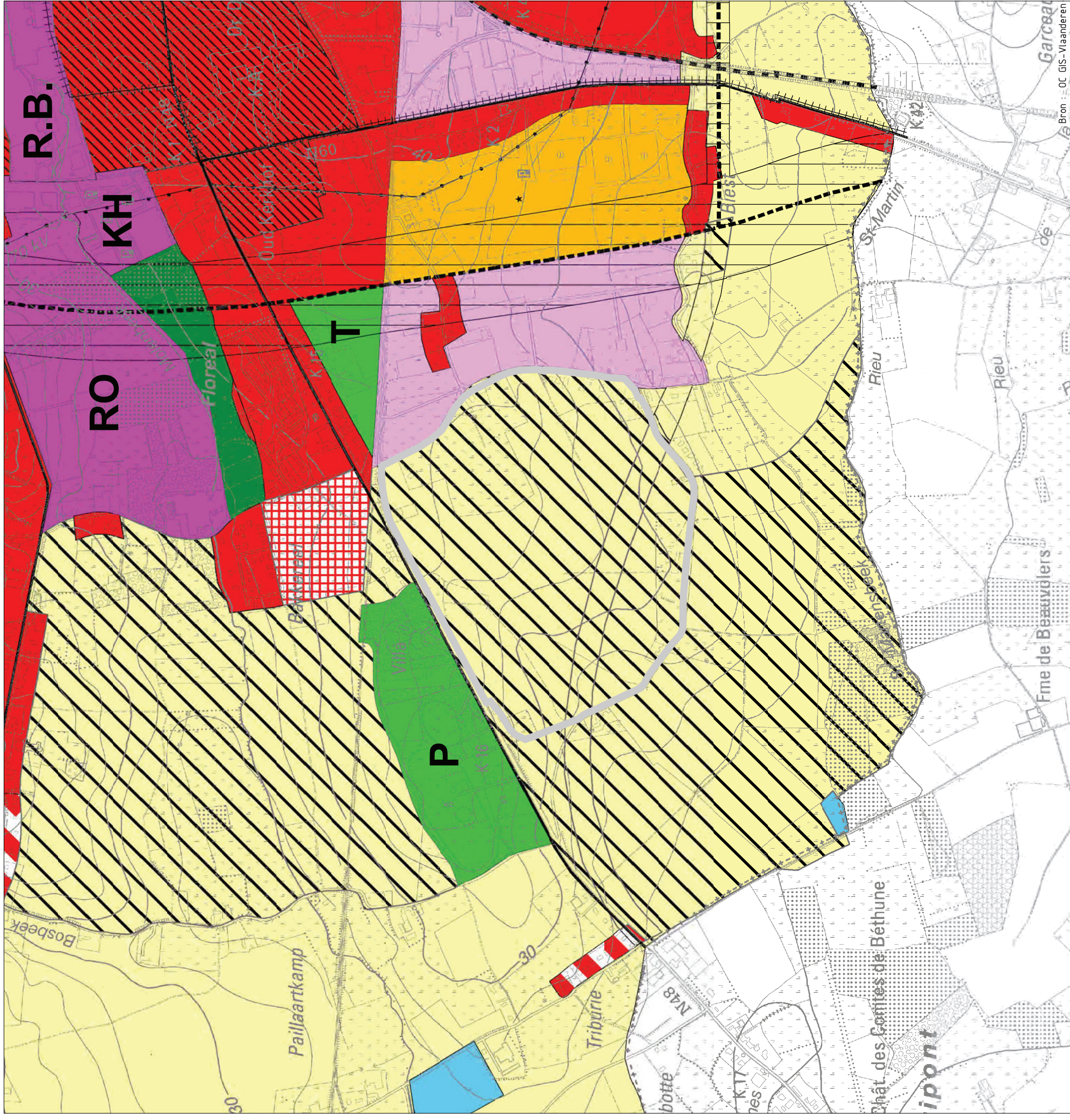
Bron: 3 OC GIS-Vlaanderen













1:5 000

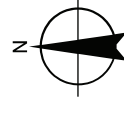


Provincie Oost-Vlaanderen  
1982 / fdb / november 2007



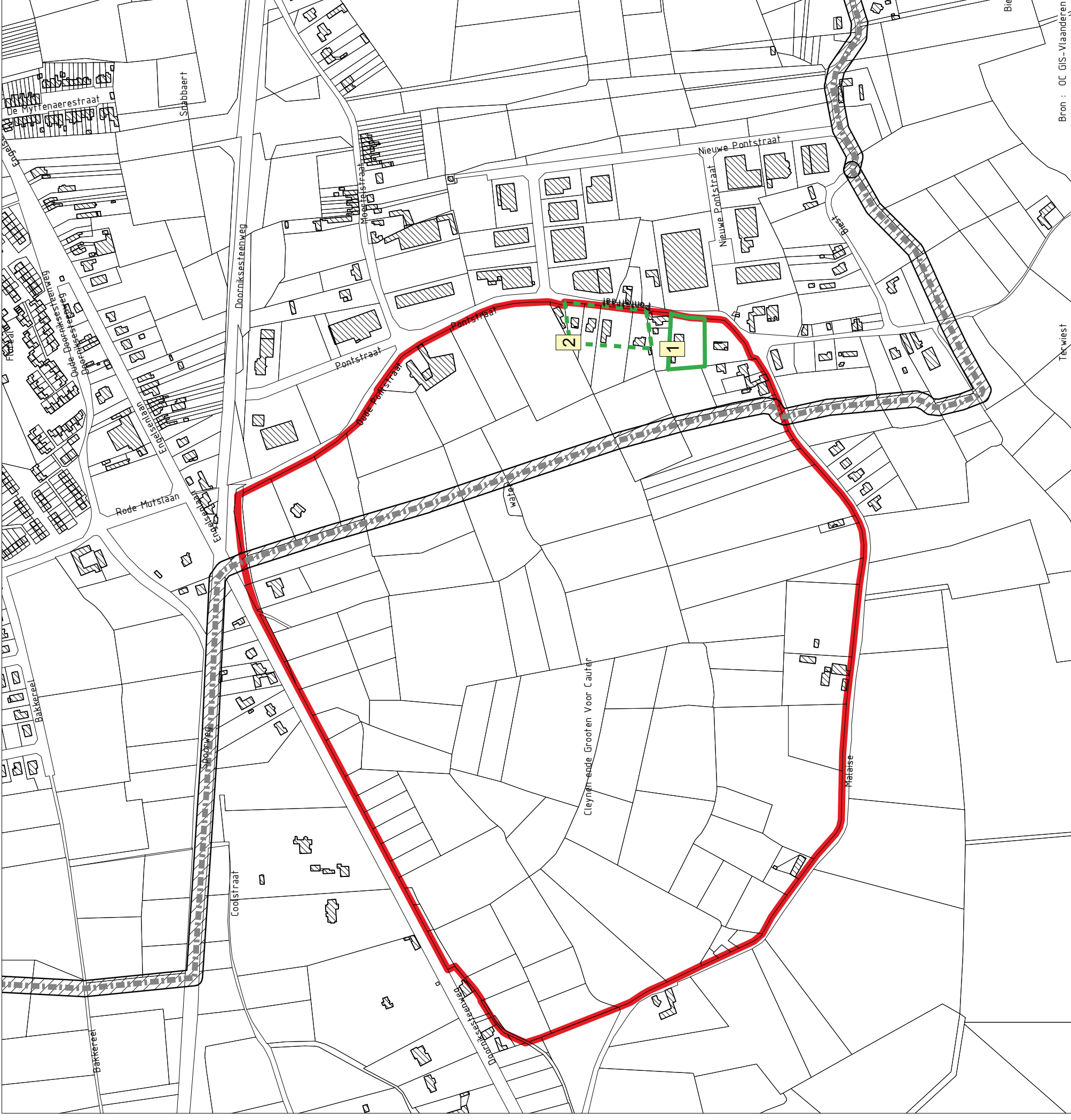
Kaart 18  
DeelRUP 3  
Bedrijvzone Pontstraat-West  
Bestaande juridische toestand - gewestplan

-  Afbakening RUP
-  1506- reservatiegebieden
-  0100- woongebied
-  0105- woonuitbreidingsgebied
-  04.01- gebieden voor dagrecreatie
-  0500- parkgebieden
-  0600- bufferzones
-  0900- agrarische gebieden
-  0901- landschappelijk waardevolle gebieden
-  1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's






1:10 000

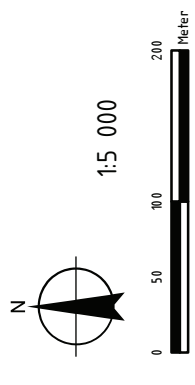




Kaart 19  
DeelRUP 3  
Bedrijvenzone Pontstraat-West  
Overige juridische elementen

-  Afbakening RUP
-  Verkavelingsvergunning
-  Verkavelingsakkoord
-  Bouwvrije zone leidingsstrook
-  Collector

1. verkavelingsvergunning dd. 07/03/1984
2. verkavelingsakkoord dd. 07/03/1984



### 5.1.8. Ruimtebalans

Gewestplan	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Opp (Ha)
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	47,8
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	2,0

Met dit deelRUP wordt ongeveer 47,8 ha regionaal bedrijventerrein gecreëerd (buffer inbegrepen). Zo'n 2 ha woningen en tuinen (hoofdzakelijk goedgekeurde verkavelingen) komen in woonzone te liggen.



## **5.2. Verordenend gedeelte**

### **5.2.1. Stedenbouwkundige voorschriften**

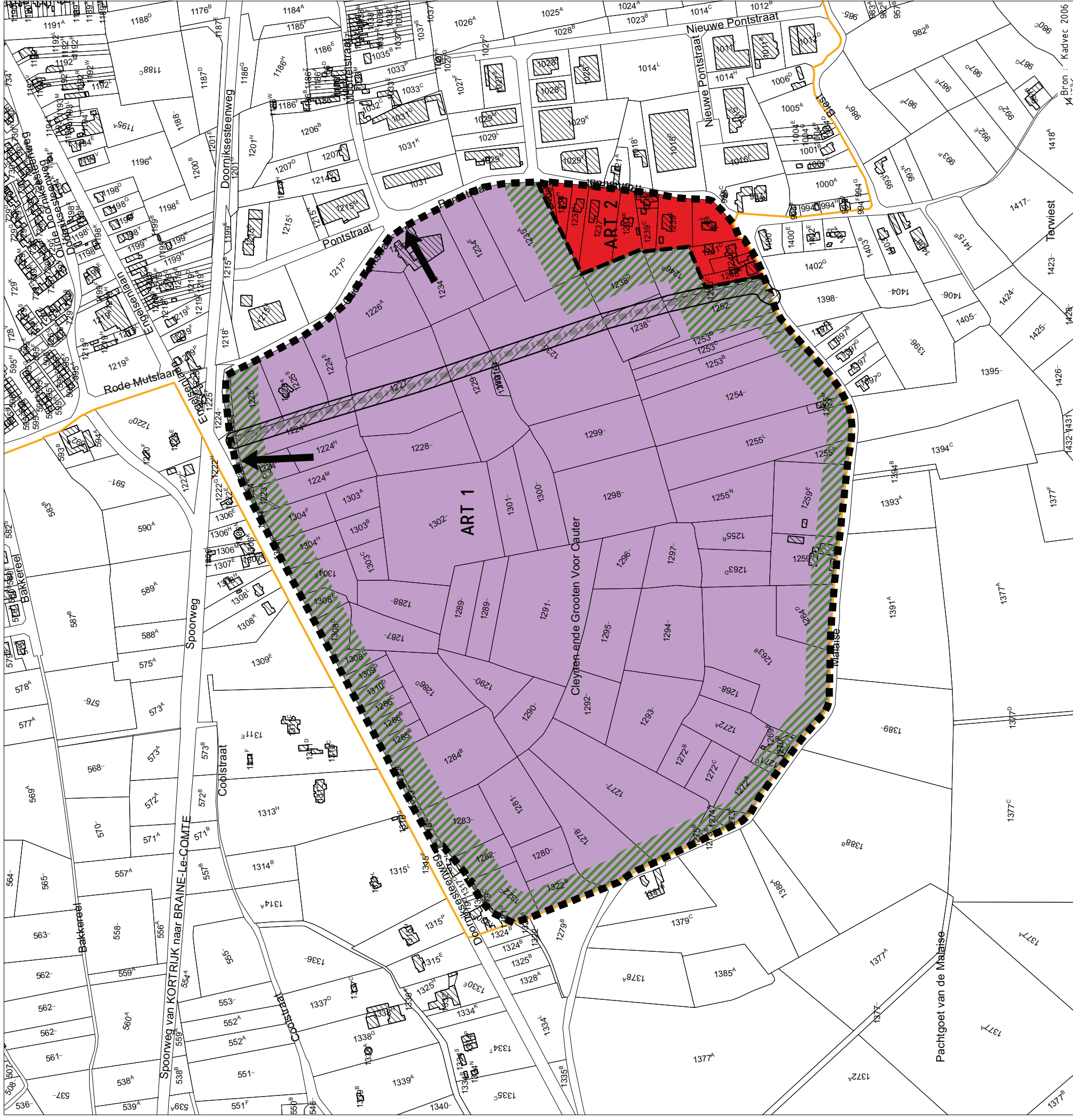
De stedenbouwkundige voorschriften werden in een aparte bundel opgenomen.

### **5.2.2. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden**

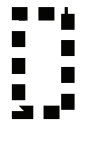





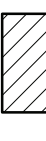

De bepalingen van het gewestplan Oudenaarde, zoals vastgelegd bij KB van 24 februari 1977 en latere wijzigingen worden binnen de perimeter van onderhavig deelRUP opgeheven bij de goedkeuring van onderhavig provinciaal RUP: het betreft volgende bestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied

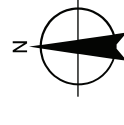
### **5.2.3. Verordenend grafisch plan**

Zie volgende bladzijde



Kaart 20  
DeelRUP 3  
Bedrijvenzone Ponstraat-West  
Grafisch plan

-  Afbakening RUP
-  Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Ronse
-  ART 1: Gemengd Regionaal bedrijventerrein
-  ART 2: Woonzone
-  Buffer
-  Ontsluiting regionaal bedrijventerrein (indicatief)
-  ART 3: Bouwvrije zone leidingsstrook
-  collector



1:5 000

