

6.10. DEELPLAN LEOPOLDSTRAAT

RUIMTELIJKE ORDENING

Beschrijving van de referentiesituatie

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem (KB 30/05/1978, gewijzigd 13/09/1995).

Planonderdeel A

- Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, kleine en middelgrote ondernemingen op het gewestplan.
- De zone is reeds grotendeels bebouwd en verhard.

Planonderdeel B

- Zone voor wonen op het gewestplan.
- De zone is geïntegreerd in de aanpalende zone voor bedrijvigheid.
- Het planonderdeel is aangeduid als Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

Als basis wordt het afwegingskader voor bestaande kleinschalige bedrijventerreinen uit het GRS gehanteerd.

Planonderdeel A

- De huidige gewestplanbestemming als ambachtelijke zone zorgt ervoor dat de mogelijkheden op het terrein zeer groot zijn. Één van de uitgangspunten van het RUP bestaat erin de ruimtelijke inpasbaarheid van de sites veilig te stellen. Zo worden de bouwhoogte, de toegelaten activiteiten en het aantal bedrijfswoningen planologisch verankerd.
- De functie van het planonderdeel blijft ongewijzigd, maar er worden bijkomende ruimtelijke beperkingen opgelegd teneinde de ruimtelijke inpasbaarheid veilig te stellen. Zo worden de bouwhoogte, de toegelaten activiteiten en het aantal bedrijfswoningen en de planologisch verankerd.
- Ten opzichte van de bestaande situatie doen er zich geen significante wijzigingen voor.

Planonderdeel B

- Het planonderdeel is aangeduid als HAG. Gezien de oorspronkelijke bestemming woonzone was, kan het gebied gebruikt worden voor woningbouw. Het betreft hier duidelijk geen 'herbevestiging' van de agrarische functie gezien het planonderdeel op het gewestplan reeds aangeduid is als woonzone. Met het RUP wordt woningbouw vervangen bedrijvigheid. Bovendien is het planonderdeel niet in landbouwgebruik.
- Het RUP herbestemt de zone voor wonen naar zone voor lokale bedrijvigheid, aansluitend op planonderdeel A. Door beiden zones te verenigen kan een veilige ontsluiting op de Leopoldstraat voorzien worden, daar waar de huidige ontsluiting gebeurt langsheen de zuidelijke zijde van het plangebied. Het straatprofiel is hier niet breed en bovendien zorgt deze toegang potentieel voor conflicten met het bestemmingsverkeer van de overzijde van de straat (eengezinswoningen).
- Ten opzichte van de bestaande situatie doen er zich geen significante wijzigingen voor.

Evaluatie en beoordeling

- Een gedeelte HAG gelegen in woonzone wordt herbestemd naar bedrijvigheid. Dit wijzigt in se niets voor het HAG. Bebouwing was en blijft mogelijk.
- Het RUP bakent de zone voor lokale bedrijvigheid eenduidig af en legt inrichtingsbeperkingen op teneinde de ruimtelijke inpasbaarheid van de site in de omgeving te waarborgen, daar waar het gewestplan louter algemene stedenbouwkundige voorschriften voorziet.
- Er wordt een oplossing geboden om het terrein veiliger te ontsluiten.

De planologische aanpassingen die het RUP oplegt zullen een positief effect hebben op de ruimtelijke ordening.

P

LANDSCHAPPEN, ONROEREND ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Beschrijving van de referentiesituatie

- In of in de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich geen onroerend erfgoed (noch geïnventariseerd, noch beschermd).
- In of in de nabije omgeving van de plangebieden zijn geen CAI-items aanwezig.

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

- De huidige gewestplanbestemming als ambachtelijke zone zorgt ervoor dat de mogelijkheden op het terrein zeer groot zijn. Één van de uitgangspunten van het RUP bestaat erin de ruimtelijke inpasbaarheid van de sites veilig te stellen.
- Het RUP gaat uit van een landschappelijke inkleding van de zone voor bedrijvigheid door zowel langs de zijden met het woonlint als langs de zijde naar het achterliggende open landschap een dense groenbuffer te voorzien. Hierdoor wordt de ontwikkeling beter dan vandaag landschappelijk ingepast.
- De kans op verstoring van archeologische erfgoed door het RUP blijft dezelfde als voorheen. Bij stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient de vigerende wetgeving archeologie steeds gerespecteerd.
- Ten opzichte van de huidige toestand doen er zich geen significante wijzigingen voor op het vlak van landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Evaluatie en beoordeling

Gezien de afwezigheid van onroerend erfgoed, de landschappelijk inkleding van de bedrijfsactiviteiten, en rekening houdend met de vigerende wetgeving archeologie, kan gesteld worden dat het plan heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op het landschap, het onroerend erfgoed of de archeologie.

G

MOBILITEIT

Beschrijving van de referentiesituatie

- Het plangebied wordt ontsloten langs de Leopoldstraat. Er is geen beperking op het aantal, noch op de breedte of de ligging van de toegangen tot de site.

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

- De huidige gewestplanbestemming als ambachtelijke zone zorgt ervoor er geen nuances gemaakt zijn i.f.v. mobiliteit. Één van de uitgangspunten van het RUP bestaat erin de ruimtelijke inpasbaarheid van de sites veilig te stellen, dus ook naar het mobiliteitsaspect toe.
- Het RUP voorziet in een inperking van de activiteiten ten opzichte van de bestaande toestand teneinde bijvoorbeeld sterk verkeersgenererende activiteiten zoals autonome kleinhandel te weren.
- De geplande activiteiten zijn van die aard dat ze geen aanleiding geven tot een significante bijkomende verkeersgeneratie dan wat vandaag vergunbaar is.
- Het RUP heeft geen invloed op (gewijzigde) buurtwegen.
- De toegang tot de site wordt in het RUP vastgelegd zodat ontsluiting op de best mogelijk wijze kan geschieden.
- Het RUP legt op dat de nodige parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd te worden.
- Het RUP legt op dat een **nota** wordt opgemaakt waarin de mobiliteit van werknemers, bezoekers, transport van goederen van en naar het bedrijf in kaart wordt gebracht. Op die manier moet aangetoond worden dat de nodige maatregelen werden getroffen om de mobiliteit op een vlotte manier af te wikkelen.
- Ten opzichte van de huidige toestand zal de verkeersafwikkeling kwalitatiever gebeuren.

Evaluatie en beoordeling

- Het RUP zorgt voor een verkeersveiliger situatie door de toegang tot de bedrijfszone vast te leggen.
- Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op het vlak van mobiliteit en verkeersleefbaarheid ten opzichte van de referentiesituatie.

G

Het plan heeft bijgevolg geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van mobiliteit.

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

Beschrijving van de referentiesituatie

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied.

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

- Ten opzichte van de huidige activiteiten doen er zich geen wijzigingen voor op het vlak van gezondheid en milieu.
- Het RUP voorziet bedrijvigheid, maar het betreft hier lokale bedrijvigheid die die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en waarvan de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Evaluatie en beoordeling

- Het RUP laat enkel kleinschalige lokale bedrijvigheid toe. Het plan heeft bijgevolg geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid.

G

ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRADEN

Beschrijving van de referentiesituatie

- In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

- Het RUP heeft geen invloed op energie- of grondstoffenvoorraden.

Evaluatie en beoordeling

Het plan heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op de energie- en grondstoffenvoorraden.

G

BODEM

Beschrijving van de referentiesituatie

- De bodem van het plangebied is deels gekend als antropogeen verstoord, deels als een droge zandleembodem met textuur B horizont/zonder profiel.
- Het plangebied bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen.
- Er is een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd met dossiernummer 1966.
- Het plangebied is reeds grotendeels bebouwd en verhard.

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

Planonderdeel A & B

- De planologische toestand wordt verfijnd en er worden bijkomende ruimtelijke beperkingen opgelegd teneinde de ruimtelijke inpasbaarheid veilig te stellen, zoals groenbuffering. Ook waterdoorlatendheid van verhardingen wordt vastgelegd in de voorschriften.
- Het RUP bestendigt de mogelijkheid om een gedeelte van het terrein te bebouwen en te verharderen waardoor een effect kan gegenereerd worden op de bodemafdichting. Mits een aantal maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het gebruik van waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect beperkt worden.
- De impact op de bodem ten gevolge van de activiteiten voorzien in het RUP zal beperkt blijven (geen permanente bemaling, geen ontginning, geen lozingen in de bodem, ...).
- Ten opzichte van de bestaande toestand zullen er zich geen significante wijzigingen voordoen ten aanzien van de bodem.

Evaluatie en beoordeling

Het plan heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op de bodem.

G

WATER	
Beschrijving van de referentiesituatie	
<p>Voor beschrijving van de referentiesituatie wordt verwezen naar de watertoetskaarten die terug te vinden zijn in het onderdeel 5.4.1 p. 75 van deze nota. De huidige gewestplanbestemming als ambachtelijke zone ervoor er geen nuances gemaakt zijn i.f.v. waterhuishouding. Er is geen wateroverlast gekend.</p>	
Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie	
<p>Een algemene beoordeling van de effecten op het watersysteem is terug te vinden in het onderdeel 5.4.2 p. 89 van deze nota. Specifieke toelichting bij de planonderdelen wordt hieronder gegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De planologische toestand wordt verfijnd. ▪ Het RUP legt de bestemming bedrijvigheid vast, maar legt ruimtelijke randvoorwaarden op die die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en waarvan de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. ▪ Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake. ▪ Bij de aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen) gebruikt te worden. ▪ Ten opzichte van de huidige toestand doen er zich geen significante wijzigingen voor op het vlak van waterhuishouding. 	
Evaluatie en beoordeling	G
<p>Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat, rekening houdende met de vigerende wetgeving, het plan geen aanzienlijk negatieve effecten teweeg brengt voor de waterhuishouding in het gebied conform de bepalingen inzake integraal waterbeleid.</p>	

LUCHT EN KLIMAAT	
Beschrijving van de referentiesituatie	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De huidige gewestplanbestemming als ambachtelijke zone zorgt ervoor dat er geen nuances gemaakt zijn i.f.v. de aard van de bedrijvigheid. ▪ Uit de gegevens van de VMM blijkt dat het NO₂-jaargemiddelde 2014 tussen de 16 en 20 µg/m³ bedraagt. ▪ Het fijn stof PM₁₀-jaargemiddelde 2014 bedraagt tussen de 16 en 20 µg/m³. 	
Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming om nieuwe effecten op de lucht of het klimaat te kunnen veronderstellen. ▪ Het RUP brengt geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich mee. 	
Evaluatie en beoordeling	G
<p>Het plan heeft bijgevolg geen aanzienlijk negatieve effecten op de lucht of het klimaat.</p>	
GELUID EN TRILLINGEN	
Beschrijving van de referentiesituatie	
<u>Planonderdeel A</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In de zone kan bedrijvigheid vergund worden. De gewestplanbestemming maakt echter geen nuances in functie van hinderende (geluids- of trillingveroorzakende) bedrijvigheid. ▪ Er is vandaag geen gekende geluids- of trillingsoverlast. 	
<u>Planonderdeel B</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De zone is onbebouwd en veroorzaakt geen significante geluids-of trillingshinder. 	
Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie	

Planonderdeel A & B

- Het RUP voorziet bedrijvigheid, maar het betreft hier lokale bedrijvigheid die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en waarvan de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen (dus ook geen abnormale geluidshinder of trillingen). Ten opzichte van de bestaande toestand doen er zich geen significante wijzigingen voor.

Evaluatie en beoordeling

Het plan veroorzaakt bijgevolg geen aanzienlijk negatieve effecten wat betreft de discipline geluid en trillingen.

G

LICHT

Beschrijving van de referentiesituatie

Planonderdeel A

- In de zone kan bedrijvigheid vergund worden. De gewestplanbestemming maakt echter geen nuances in functie van lichthinder die bedrijvigheid potentieel met zich meebrengt.

Planonderdeel B

- De zone is onbebouwd en veroorzaakt bijgevolg geen lichthinder.

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

Planonderdeel A & B

- Het RUP voorziet bedrijvigheid, maar het betreft hier lokale bedrijvigheid die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en waarvan de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen (dus ook geen abnormale lichthinder).
- Ten opzichte van de bestaande toestand doen er zich geen significante wijzigingen voor.

Evaluatie en beoordeling

- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame of verlichte buitenterreinen.

G

- Het plaatsen van verlichting in functie van de veiligheid en het normaal gebruik van de zone is toegestaan en dient zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is. Het plan heeft bijgevolg geen aanzienlijk negatieve effecten op vlak van licht.

FAUNA, FLORA EN BIODIVERSITEIT

Beschrijving van de referentiesituatie

- Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een natuurgebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN of het IVON.
- Met uitzondering van de meest noordelijk zone is het gebied biologisch minder waardevol met waardevolle elementen..

Beschrijving van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

- Het plan vormt in grote mate de bevestiging van de bestaande planologische en feitelijke toestand en genereert bijgevolg geen significante effecten op de fauna, flora of biodiversiteit.

Evaluatie en beoordeling

Het plan heeft geen aanzienlijk negatieve effecten op de fauna, flora en biodiversiteit.

G