

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Meersch' (Avelgem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/09/262,  
Brugge, 30 juli 2009

De provinciegriffier,  
(Get.) Hilaire OST

De voorzitter,  
(Get.) Patrick VAN GHELUWE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Namens de deputatie

Stephaan Barbery  
De adjunct-adviseur  
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeente Avelgem  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 4.1 Ter Meersch**



juli 2009, besluit

## Colofon

### Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03  
stedenbouw@leiedal.be

### Ontwerper - ruimtelijk planner:

Steven Hoornaert

### Nagelezen door:

Griet Lannoo

### Opdrachtgever:

Gemeente Avelgem

### De Burgemeester & Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Lieven Vantieghem

### De Gemeentesecretaris

David Claus

## Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 17 november 2008

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 16 februari 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: vanaf 16 maart 2009 tot en met 14 mei 2009

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):  
9 juni 2009

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 22 juni 2009

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 30 juli 2009

# Inhoudsopgave

<b>1. Situering</b>	<b>4</b>
1.1. Ligging	4
1.2. Begrenzing van het plangebied	4
1.3. Onderwerp van het RUP	4
<b>2. Feitelijke toestand</b>	<b>6</b>
<b>3. Juridische toestand</b>	<b>10</b>
<b>4. Planningscontext</b>	<b>12</b>
4.1 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	12
4.1.1 Gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem	12
4.1.2 Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur	12
4.1.3 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur	12
4.1.4 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	12
4.1.5 Maatregelen en acties	12
4.2 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	14
4.5 Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen	14
4.5.1 Algemeen	14
4.5.2 Overeenstemming met gewenste nederzettingsstructuur	14
4.5.3 Overeenstemming met gewenste natuurlijke structuur	14
<b>5. Ruimtelijke opties</b>	<b>15</b>
5.1 Bouwplannen Ter Meersch	15
5.2 Structuurschets gewenste ruimtelijke structuur	18
<b>6. Plantoetsen</b>	<b>20</b>
6.1 Watertoets	20
6.1.1 Terreinkenmerken	20
6.2.1 Plankenmerken en conclusie	20
6.2 Screening plan-MER	22
6.2.1 Situering	22
6.2.2 Basisinformatie m.b.t. de screening	22
6.2.3 Verloop procedure	22
<b>8. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>25</b>
<b>9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>29</b>
<b>10. Ruimtebalans</b>	<b>29</b>

# Figurenindex

figuur 01: Situering - topografische kaart	5
figuur 02: Feitelijke toestand - orthofoto (2005)	7
figuur 03: Fotoreportage	8
figuur 04: Feitelijke toestand - reliëf & percelen- en gebouwenkaart	9
figuur 05: Gewestplan	11
figuur 06: GRS Avelgem - Gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem	13
figuur 07: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - inplantingsplan	15
figuur 08: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - fasering	16
figuur 09: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - volumetrie	17
figuur 10: Structuurschets gewenste ruimtelijke structuur	19
figuur 11: Watertoets	21
figuur 12: Kaarten screening plan-MER	23
figuur 13: Verordenend grafisch plan	24

## 1. Situering

### 1.1. Ligging

De gemeente Avelgem ligt langs de Schelde in het uiterste zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen en grenst aan de provincies Oost-Vlaanderen en Henegouwen.

Het gebied waarvoor het RUP Avelgem nr. 4.1. 'Ter Meersch' wordt opgemaakt, situeert zich aansluitend bij het centrumgebied van Avelgem en is gelegen op de rand met de Avelgemse Scheldemeersen.

### 1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd:

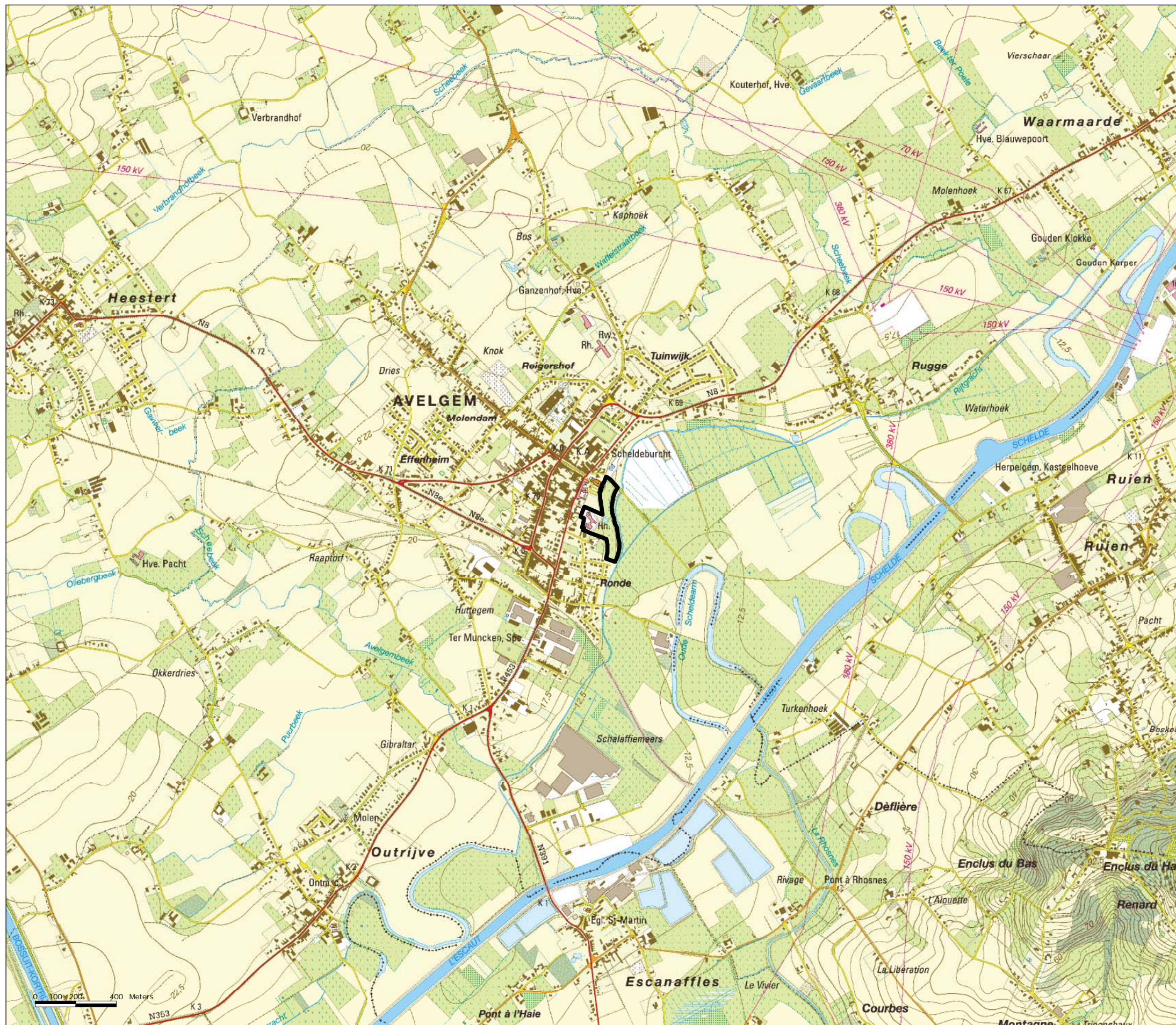
- ten noorden door de Scheldelaan;
- ten oosten door de grenslijn 20m uit de as van de Rijtgracht (dit is ook de grens tussen het woonuitbreidingsgebied en het natuurgebied op het gewestplan);
- ten zuiden door perceelsgrenzen van eigendom van het OCMW van Avelgem;
- ten westen door het Daniel Vermandereplein, perceelsgrenzen van het OCMW van Avelgem én de parking langs de Leopoldstraat.

### 1.3. Onderwerp van het RUP

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 4.1. 'Ter Meersch' wordt opgemaakt:

- om het zogenaamde 'koppelingsgebied' tussen de bebouwde kern van Avelgem en de Scheldemeersen in te vullen met ruimte voor groen, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen;
- om het bestaande woon-zorghuis "Ter Meersch" van het OCMW nieuwbouwmogelijkheden te bieden.





figuur 01: Situering - topografische kaart





## 2. Feitelijke toestand

De feitelijke toestand wordt weergegeven met behulp van:

figuur nr. 02: orthofoto

figuur nr. 03: fotoreportage

figuur nr. 04: reliëf & percelen- en gebouwenkaart

Het plangebied, dat volledig in eigendom is van het OCMW en de gemeente Avelgem, bestaat uit twee grote onderdelen:

- enerzijds de bebouwde site van het woon-zorghuis "Ter Meersch" van het OCMW van Avelgem;
- en anderzijds het onbebouwde grasland dat aansluit bij de westelijke oevers van de Rijtgracht.

De bestaande feitelijke toestand van het plangebied en de nabije omgeving wordt toegelicht a.h.v. een aantal nummers aangeduid op de orthofoto:

1. De bebouwde site van het woon-zorghuis "Ter Meersch" van het OCMW sluit aan bij het centrumgebied van Avelgem. De bebouwing bestaat uit een clustering van een centraal gelegen hoofdgebouw in drie bouwlagen met aansluitend verschillende zijtakken van één bouwlaag. Rondom deze gelijkvloerse bebouwing is een tuinzone aangelegd en loopt een bedieningsweg.
2. Enkele jaren geleden werd een nieuwbouw met 18 service-flats (3 bouwlagen + 7 garages) gebouwd ten oosten van deze bedieningsweg, waar ook een kleine vijver werd aangelegd (stedenbouwkundige vergunning 31/07/2002).
3. Ten zuiden van het woon-zorghuis "Ter Meersch" is de residentie "Steenhuuse" gelegen, dat 22 service-flats omvat.
4. Aansluitend is ook een verlaten hoeve gelegen, die nu als private ééngezinswoning wordt gebruikt.
5. Volledig ten zuiden van het plangebied ligt de residentiële verkaveling "De Ronde" met vrijstaande ééngezinswoningen (villa's).
6. De site van het woon-zorghuis "Ter Meersch" wordt ontsloten via de Leopoldstraat, waarlangs ook een publieke parking is gelegen. Deze publieke parking wordt hoofdzakelijk gebruikt door plaatselijke bewoners en personeel van de Sint-Jan Berchmansbasis- en middenschool (aan de overzijde van de Leopoldstraat).
7. De site van het woon-zorghuis "Ter Meersch" is ook bereikbaar via een kleine bedieningsweg vanaf het Daniël Vermandereplein. Dit plein dat aansluit bij de Sint-Martinuskerk en de Scheldelaan fungeert hoofdzakelijk als centumparking.
8. Aan de andere zijde van de Scheldelaan werd recent ook het nieuwe gemeenschapscentrum "Spikkerelle" gebouwd. Dit gebouw met een bijzondere hedendaagse architectuur fungeert als cultureel centrum én als jeugdcentrum. Dit gemeenschapscentrum werd pas in 2007 geopend en is bijgevolg nog niet zichtbaar op de orthofoto van 2005 (zie wel bij fotoreportage).
9. Het grasland tussen de bebouwing van het woon-zorghuis "Ter Meersch" en de Rijtgracht wordt nauwelijks gebruikt. Aansluitend bij de vijver is een kleine zone afgebakend voor dieren (schapen, geiten, kippen, ganzen).
10. De Rijtgracht, die net ten oosten van het plangebied is gelegen, vervult een belangrijke rol in de waterhuishouding van de Avelgemse Scheldemeersen (ook Rijtmeersen genaamd). Dit is overigens een oud tracé van de Rijtgracht, dat verderop naar het oosten ook een nieuw rechtgetrokken tracé heeft verkregen.
11. De Scheldemeersen zelf zijn een biologisch waardevol natuurgebied. Vanuit het plangebied heeft men een schitterend panorama op dit bijzondere meersenlandschap.

Op de figuur 4 is in het bijzonder het reliëf aangeduid, waarop het onderscheid tussen de bebouwde kern van Avelgem (ten westen) en de lager gelegen Scheldemeersen (ten oosten) goed waarneembaar is. De Rijtgracht vormt een natuurlijke scheidingslijn tussen beide gebieden.





figuur 02: Feitelijke toestand - orthofoto (2005)



schaal: 1:2.000



figuur 03: Fotoreportage



Zicht op de bestaande publieke parking gelegen langs de Leopoldstraat en op de toegangsweg tot de site van het woon-zorghuis "Ter Meersch". Op de achtergrond valt vooral het hoofdgebouw van drie bouwlagen op.



Zicht vanaf de publieke parking terugkijkend naar de Leopoldstraat. Aan de overzijde van de straat is de basis- en middenschool van Sint-Jan Berchmans gelegen.



Zicht op de bedieningsweg, die komende van het Daniël Vermandereplein loopt naar de achterzijde van het woon-zorghuis Ter Meersch (bijgebouwen met één bouwlaag). Op de achtergrond is ook de residentie "Steenhuuse" met 22 serviceflats (drie bouwlagen) zichtbaar.



Zicht op de tuinzone aansluitend bij de gelijkvloerse bijgebouwen van het woon-zorghuis "Ter Meersch".



Zicht op de Rijtgracht en op de achtergrond de recente nieuwbouw met 18 serviceflats in drie bouwlagen.



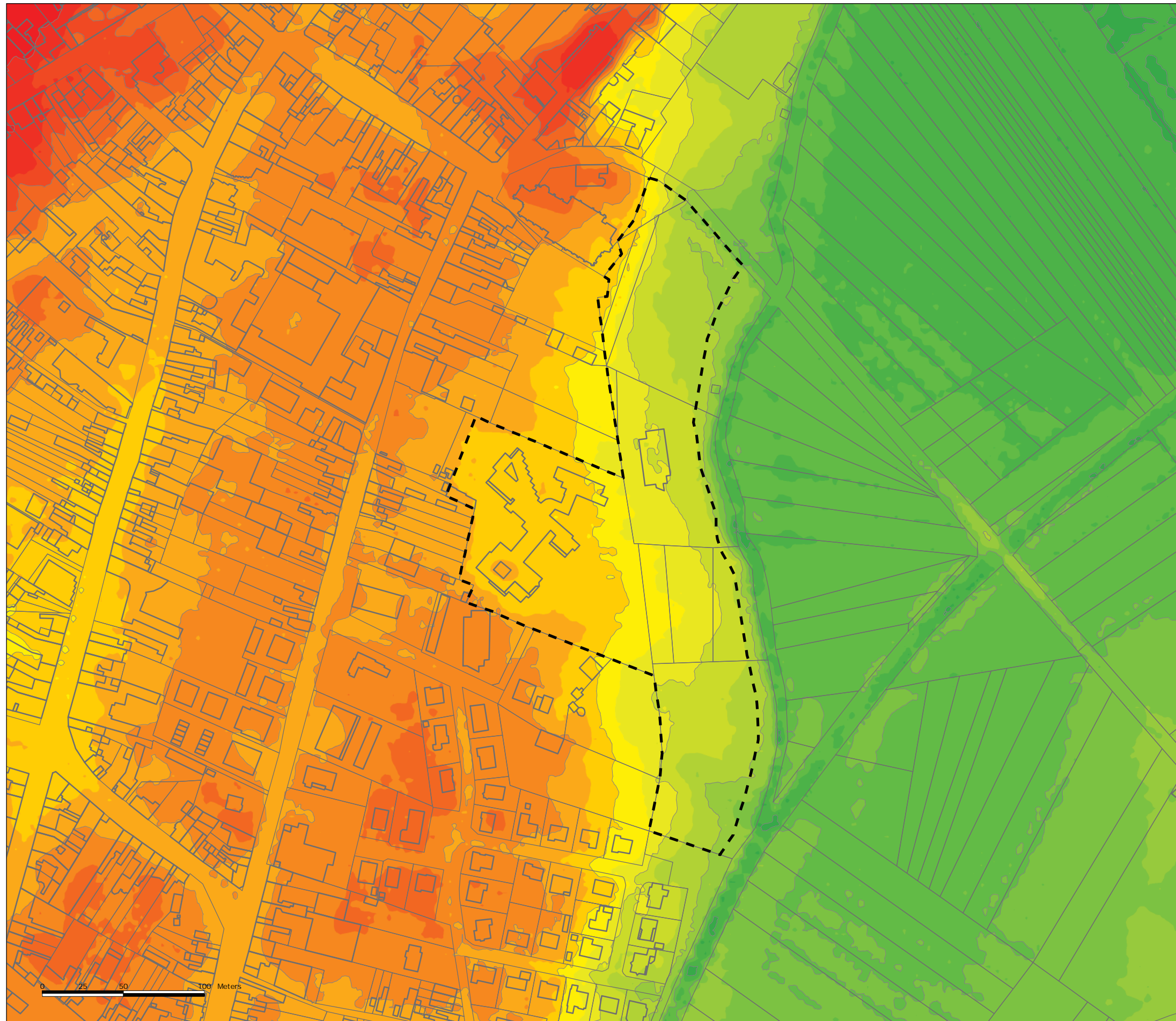
Zicht op de Scheldelaan met links de Sint-Martinuskerk en rechts het nieuwe gemeenschapscentrum "Spikkerelle". De kruising van de Rijtgracht is waarneembaar ahv de knotwilgenrij.



Panorama op de landschappelijk en ecologisch waardevolle Scheldemeersen en op de achterzijde van het woon-zorghuis "Ter Meersch". Op de voorgrond is ook de kleine afgebakende dierenzone zichtbaar. De loop van de Rijtgracht en de niveauverschillen zijn nauwelijks waarneembaar.



















figuur 04: Feitelijke toestand - reliëf & percelen- en gebouwenkaart



Legende

 plangebied

-  9.1 - 11
-  11 - 11.5
-  11.5 - 12
-  12 - 12.5
-  12.5 - 13
-  13 - 13.5
-  13.5 - 14
-  14 - 14.5
-  14.5 - 15
-  15 - 15.5
-  15.5 - 16
-  16 - 16.5
-  16.5 - 17
-  17 - 17.5
-  17.5 - 18
-  18 - 18.5



schaal: 1:2.500



### 3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) bestemt het plangebied als 'woonuitbreidingsgebied'. Ten oosten van het plangebied is op het gewestplan een 'natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveat' bestemd.
BPA	Geen
RUP	Geen
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Geen
Milieuvergunningen	Geen
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen
Buurtwegen	Volgens de atlas der buurtwegen zijn er geen erkende voetwegen in het plangebied. Net buiten het plangebied liep 'chemin nr. 25', deze lijn bestaat niet meer, maar is eigenlijk vervangen door de Leopoldstraat en de straat naar de wijk De Ronde.
Waterlopen (categorisering)	Binnen het plangebied zijn geen waterlopen gelegen. Ten oosten loopt de Oude Rijtgracht, een beek van 2e categorie.
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen binnen het plangebied. Ten oosten van het plangebied is het VEN-gebied de 'West-Vlaamse Scheldevallei' (nr. 133 - dd. 31/10/2003) aangeduid als Grote Eenheid Natuur (GEN).
Gemeentelijke verordeningen	Geen

#### Overzicht uit het vergunningenregister:

Bestaande OCMW woon-zorghuis:

- 6/03/1978: bouwen van een rustoord (grootste deel van het huidige WZH)
- 10/10/1978: plaatsen van een tuinhuisje (???, waarschijnlijk niet meer aanwezig)
- 19/02/1980: bouwen van garageboxen (in hoek van perceel nabij parking personeel en bezoekers)
- 1/10/1986: bouwen van een veranda (het zgn. bloemenhuis ten zuiden)
- 4/01/1990: bouwen van een loods (niet meer aanwezig)
- 13/11/1995: uitbouwen van een bureel in verandastijl (ter hoogte van rond bloemenperk voor ingang)
- 6/04/2001: uitbreiden van een rusthuis met 12 kamers (de nieuwe vleugel ten noorden)

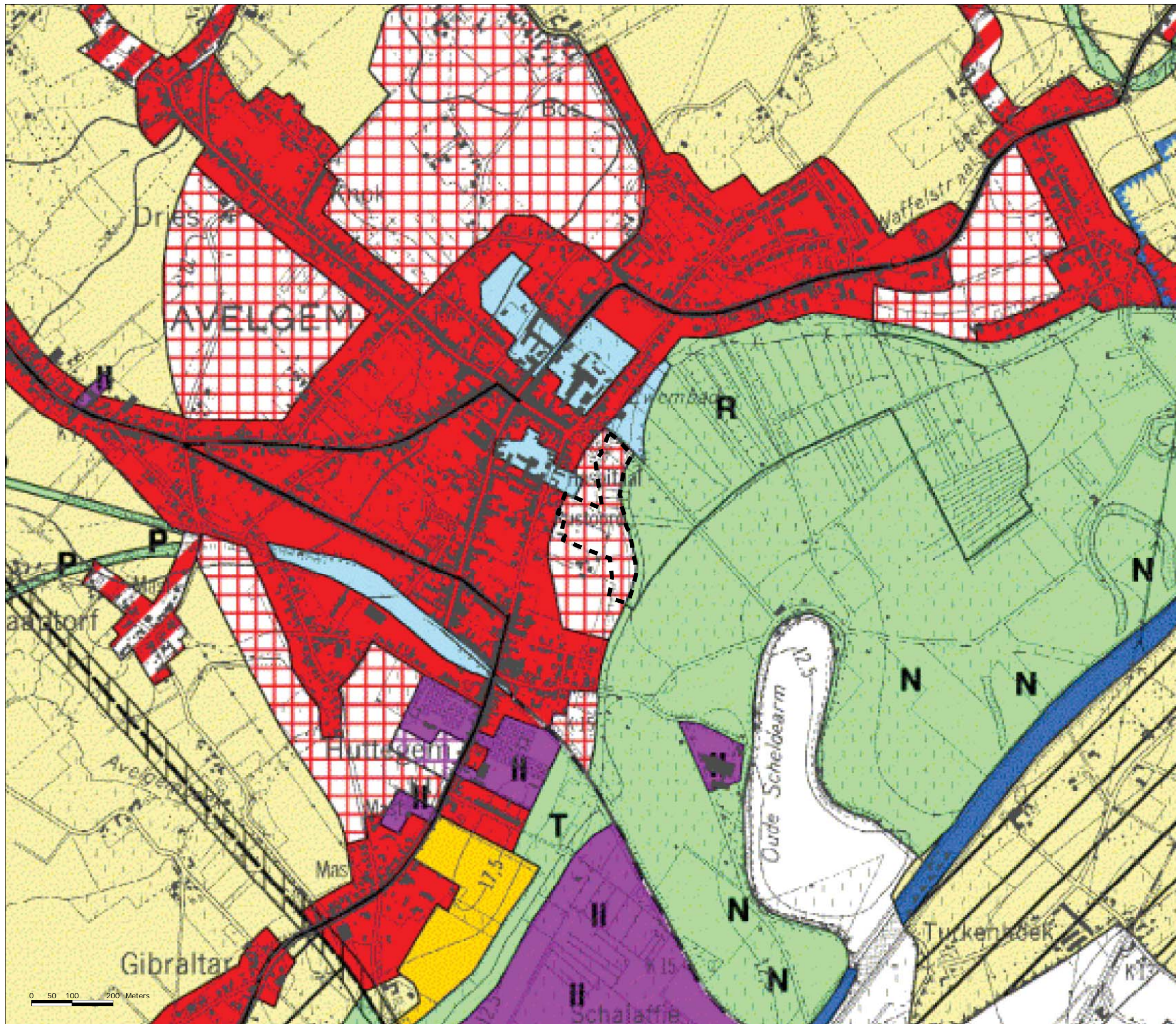
Serviceflats "Steenhuuse":

- 20/02/1992: bouwen van 24 serviceflats voor het O.C.M.W.
- 22/07/1993: bouwen van garages

Serviceflats "Scheldezicht" :

- 31/07/2002: bouwen 18 serviceflats + 7 garages (gewijzigd ontwerp)





figuur 05: Gewestplan

Legende

- woongebieden
- woongebieden met een landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- milieubelastende industrieën
- reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- natuurgebieden
- natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- parkgebieden
- bufferzones
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- bestaande waterwegen



schaal: 1:10.000



## 4. Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Avelgem werd definitief goedgekeurd op 29 juli 2004 door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

#### 4.1.1 Gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem

Volgende doelstellingen uit het GRS zijn relevant (tekst RG p. 16):

##### **Bieden van groenvoorzieningen in de bebouwde kern**

*De omliggende open ruimte in het noorden en de Scheldevallei in het zuiden bieden heel wat groen aan de rand van de bebouwde kern van Avelgem. Deze open en groene ruimte moet echter ook in het hart van de bebouwde kern van Avelgem binnendringen. Met nieuwe groenvoorzieningen op belangrijke openbare plaatsen kan de woon- en leefomgeving een stuk aangenamer gemaakt worden.*

##### **Ruimte voor cultuur, recreatie en andere gemeenschapsfuncties**

*Omwille van de bovenlokale verzorgende rol, die Avelgem als structuurondersteunend hoofddorp dient te vervullen, moet er voldoende (bebouwings)ruimte worden geboden voor ontspanningsmogelijkheden, gemeenschapsvoorzieningen en de dienstverlenende en verzorgende non-profit-sector.*

##### **Koppelingsgebieden als overgang met de open-ruimtegebieden**

*Men kan gebruik maken van koppelingsgebieden om de overgang tussen de bebouwde kern van Avelgem en de omliggende open-ruimtegebieden (zowel het deelgebied van 'de Scheldevallei' als 'de open ruimte noord') aantrekkelijk te maken, zonder te vervallen in de vaagheid van lintbebouwing of allerhande zonevreemde activiteiten. In koppelingsgebieden worden 'harde' functies (zoals woningen en bedrijvigheid) met 'zachte' functies (zoals natuur, landbouw en recreatie) met elkaar verweven of juist van elkaar gescheiden. Koppelingsgebieden zijn dus bedoeld om de overgang tussen de deelgebieden meer betekenis en vorm te geven.*

-> Het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan behoort tot volgend specifiek element van de gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem:

##### **Koppelingsgebied Avelgem-centrum en de Scheldemeersen (tekst RG p. 19)**

*Het gebied vanaf de oude spoorwegbedding, parallel met de Rijtgracht, tot aan de Sint-Martinuskerk en het nieuwe gemeenschapscentrum wordt ook als een koppelingsgebied aangeduid. De bebouwde kern van Avelgem lijkt de laatste jaren het groene en rustige kader van de Scheldemeersen opnieuw te ontdekken : verschillende gemeenschapsfuncties zoals het O.C.M.W., het rustoord en ook het nieuwe gemeenschapscentrum zullen zich expliciet richten naar de Scheldemeersen. Het is de bedoeling dat het koppelingsgebied een overgangszone vormt tussen het centrumgebied van Avelgem en de groen-ecologisch waardevolle Scheldemeersen. Het woonuitbreidingsgebied achter de Sint-Martinuskerk zal niet verder worden aangesneden voor nieuwe private woningbouwontwikkelingen, maar zal worden omgevormd naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, groen en recreatie. Zo zal het panorama en de toegang tot het landschappelijk en ecologisch waardevolle kader van de Scheldemeersen nog meer ten dienste van de gehele bevolking van Avelgem staan en de overgang kwalitatief worden afgewerkt. Dit gebied kan plaats bieden voor de O.C.M.W.-gebouwen (o.a. service-woningen), recreatieve voorzieningen, publieke groenzones, een natuurlijke oeverbedding voor de Rijtgracht... De beperkte bestaande bebouwing in dit gebied kan zich verder ontwikkelen. Via het bestaande stratennet kan ook de verbinding worden gemaakt vanaf de Sint-Martinuskerk naar het nieuwe fietspad in het andere koppelingsgebied. Bijgevolg zou een fietsverbinding ontstaan tussen de verschillende gemeenschapsfuncties, die zich aan de rand van de bebouwde kern van Avelgem zullen bevinden.*

#### 4.1.2 Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

##### **Rijtgracht en Moergracht als lokale ecologische verbindingen (tekst RG p. 34)**

*Door voldoende aandacht te schenken aan zowel de waterkwaliteit als de waterhoeveelheid moeten de Rijt- en Moergracht hun structurende rol in de waterhuishouding van de Scheldevallei valoriseren. Bijgevolg kunnen de ecologisch en landschappelijk waardevolle beddingen van deze grachten fysieke barrières met de bebouwde gebieden vormen. De Rijt- en Moergracht worden dus geselecteerd als lokale ecologische verbindingen.*

#### 4.1.3 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

##### **Concentreren van openbare, dienstverlenende en verzorgende functies in de dorpskernen (tekst RG p. 37)**

*In de dorpskernen moet ook voldoende ruimte worden geboden voor verschillende basis- en gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel & horeca, kantoren & diensten, verzorgende functies, recreatie, cultuur... Deze 'gerichte' verweving van functies wordt in het kader van 'de gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem én van de kleinere dealkernen' meer gespecificeerd.*

#### 4.1.4 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

##### **Stimuleren van fiets- en voetgangersverkeer (tekst RG p. 45)**

*Men moet eveneens meer prioriteiten geven aan de zwakke weggebruikers (voetgangers en fietsers), zowel binnen als buiten de dorpskernen. De bestaande fiets- en voetpaden (in de dorpskernen, langs jaagpaden, oude spoorwegbeddingen, landelijke wegen, voet- en kerkwegen...) moeten uitgebouwd worden tot een volwaardig, veilig en volledig fiets- en voetgangersnetwerk (voor zowel functioneel als recreatief gebruik).*

*Naast de aanleg van nieuwe en het herinrichten van bestaande fiets- en voetpaden, dient ook voldoende aandacht uit te gaan naar het beheer en onderhoud van deze fiets- en wandelroutes. Hierbij moeten ook voldoende basis- en nutsvoorzieningen (routemarkering, verlichting, afvalvoorzieningen, fietsstallingen...) langs deze fiets- en voetpaden aanwezig zijn.*

#### 4.1.5 Maatregelen en acties

Volgende maatregelen die betrekking hebben op het plangebied worden vermeld in het richtinggevend gedeelte:

- RG p. 62: Opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp en R.U.P.'s voor het koppelingsgebied Avelgem-centrum en de Scheldemeersen. Aangezien dit koppelingsgebied gelegen is aan de rand van de Scheldevallei, zal de verdere ruimtelijke invulling en ordening van dit koppelingsgebied in samenwerking met de hogere, bevoegde instanties moeten worden afgewogen.

-> In het bindend gedeelte wordt dit actiepoint ook opgenomen (tekst BG p. 6).

- RG p. 63: Opstellen van R.U.P.'s voor nieuwe of de uitbreiding van bestaande gemeenschapsvoorzieningen



figuur 06: GRS Avelgem - Gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde kern van Avelgem

legende - RG figuur nr. 4

-  Centrumgebied van Avelgem
-  Verblijfsgebieden van Avelgem
-  Gebieden voor gemengde functies
-  Woonlinten
-  Industriezone van Avelgem
-  Ruggengraat van het centrumgebied van Avelgem
-  Nieuwe ontwikkelingspool
-  Wooninbreiding op korte termijn
-  Bedrijvigheid
-  Groene vingers
-  Koppelingsgebieden
-  Recreatie en groenzones
-  Gemeenschapsvoorzieningen
-  Secundaire wegen
-  Lokale weg categorie 1
-  Lokale weg categorie 2A
-  Lokale wegen categorie 2B
-  Fiets- en wandelverbindingen
-  Schelde en oude meanders
-  Gemeentegrens Avelgem





## 4.2 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat het integrale grondgebied van Avelgem gelegen is in het buitengebied; meer specifiek behoort Avelgem tot het grote aaneengesloten gebied van de vallei van de Bovenschelde. Avelgem is in het RSV ook geselecteerd als 'specifiek economisch knooppunt'.

Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende doelstellingen voorop:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied) ;
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied ;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied ;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen ;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied ;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem ;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Het RUP heeft betrekking op het bundelen van de ontwikkeling in een kern van het buitengebied. Gemeenschapsvoorzieningen worden geconcentreerd aansluitend bij het centrumgebied van een kern. Anderzijds wordt ook aandacht besteed aan de overgang naar de Scheldevallei, dat behoort tot het Vlaams Ecologisch Netwerk. Het RUP beoogt de uitvoering van de ruimtelijke principes van het RSV en bevat geen elementen die strijdig zijn met het RSV.

## 4.5 Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

### 4.5.1 Algemeen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) situeert de gemeente Avelgem in de interfluviumruimte, dit is het grote open-ruimtegebied in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen tussen de Leie en de Schelde.

### 4.5.2 Overeenstemming met gewenste nederzettingsstructuur

De centrumgemeente Avelgem (zonder de deelgemeentes) is in het PRS-WV geselecteerd als een structuurondersteunend hoofddorp. Dit is een kern die structuurondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en hierbij een bovenlokale verzorgende rol vervult.

Het versterken en uitbreiden van bestaande gemeenschapsvoorzieningen, die aansluiten bij het centrumgebied van Avelgem, geeft invulling aan de bovenlokale verzorgende rol van het structuurondersteunend hoofddorp Avelgem.

### 4.5.3 Overeenstemming met gewenste natuurlijke structuur

In afwachting dat het Vlaamse Gewest de Scheldevallei als een GEN-, GENO- of natuurverwevingsgebied aanduidt, werd deze Scheldevallei in het PRS-WV hypothetisch aangeduid als een natuuraandachtzone.

Ondertussen heeft het Vlaamse Gewest de Scheldevallei ten oosten van het plangebied aangeduid als GEN. Aangezien het gemeentelijk RUP dit respecteert en zelfs bijkomend aandacht verleent aan de overgang naar deze Scheldevallei, zijn er geen strijdige elementen t.o.v. het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen.



## 5. Ruimtelijke opties

### 5.1 Bouwplannen Ter Meersch

Aansluitend bij het bestaande woon-zorghuis "Ter Meersch" werd door het architectenbureau VK Studio een masterplan opgemaakt voor een nieuwbouwproject van het woon-zorghuis en de realisatie van een lokaal dienstencentrum. Er worden in het bouwprogramma in totaal 69 kamers voorzien, met name 64 rusthuisbedden, 3 bedden kortverblijf en 2 reservebedden.

- figuur: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - inplantingsplan
- figuur: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - fasering
- figuur: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - volumetrie

Het masterplan werd opgebouwd rekening houdende met de stedenbouwkundige context (de ruimtelijke/landschappelijke integratie met de omgeving), een efficiënt en zuinig ruimtegebruik, de bodemgesteldheid, het optimaal functioneren van het woon- en zorghuis (zowel intern als extern), de faseerbaarheid van het bouwproject (het woon- en zorghuis moet immers actief blijven bij de bouwfase), de kostprijs en de architecturale vormgeving.

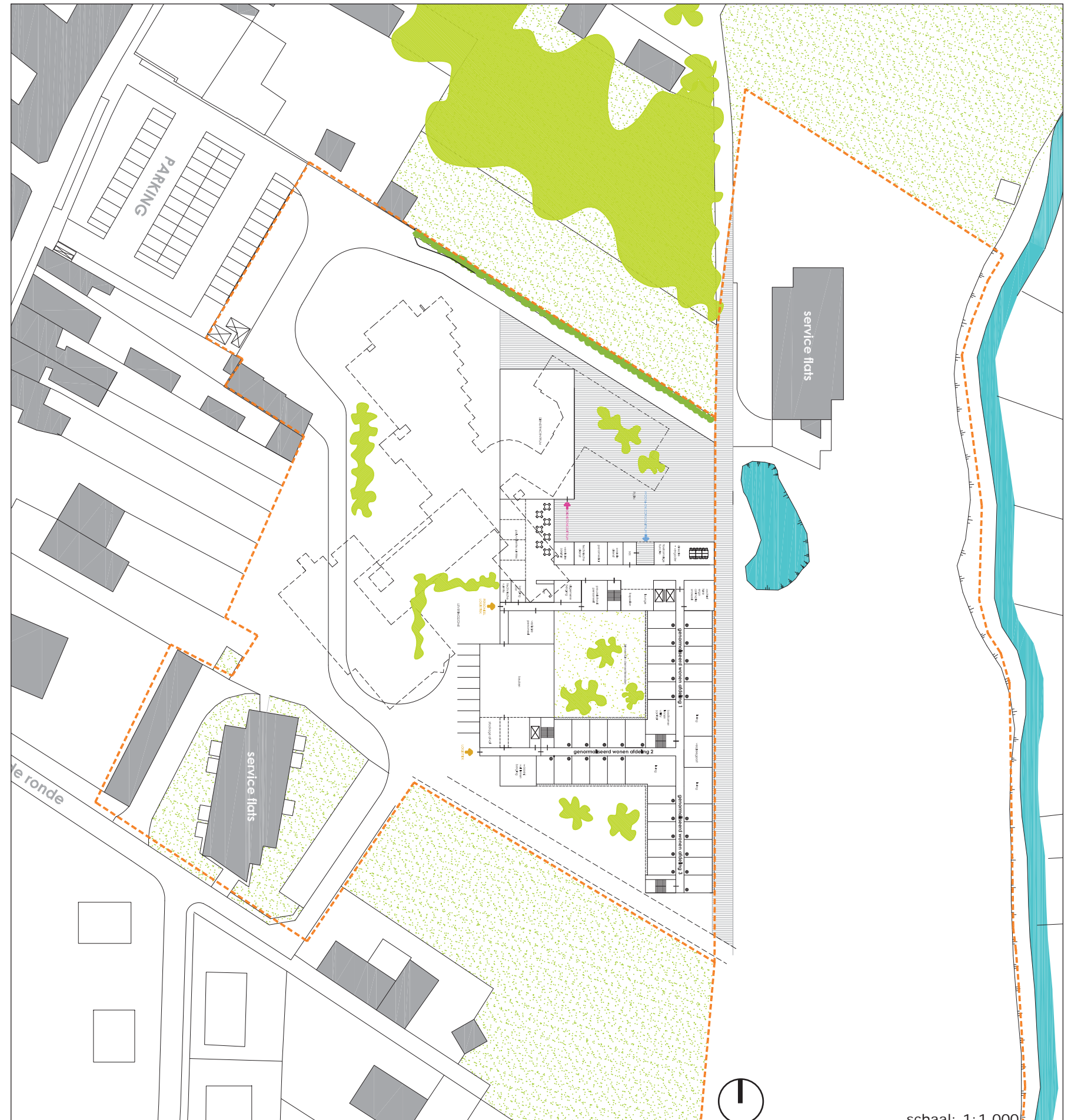
Het nieuwe gebouw verkrijgt een inplanting waarbij de steilrand van de Scheldemeersen volgens de nieuwe landschapsatlas (ankerplaats) als grenslijn wordt gerespecteerd. Volgens de bodemkaart is dit ook de grenslijn tussen droge zandleemgrond en de natte kleizone. Parallel met deze steilrand verkrijgt het nieuwbouwproject een compacte en orthogonale configuratie: een vierkant volume met een binnentuin. Twee armen van het vierkant worden verlengd.

Het nieuwbouwproject voor het woon-zorghuis omvat:

- op het gelijkvloers: een afdeling voor genormaliseerd wonen, een keuken, cafetaria en polyvalente zaal
- op de eerste verdieping: een afdeling fysieke zorg en een kortverblijf
- op de tweede verdieping: een beperkte oppervlakte met technische en bergingsruimten (stookplaats, luchtgroepen, onderhoudsruimte liften, trappenhal als toegang tot dak, stockage)
- een kelderverdieping (kruipkelder en berging).

Rekening houdende met het waardevolle landschap van de Scheldemeersen, wordt het aantal bouwlagen dus beperkt tot twee, met uitzondering van enkele noodzakelijke technische ruimten op de tweede verdieping. Deze volumes zijn architecturaal oordeelkundig geplaatst om het langwerpige volume van twee bouwlagen te 'breken' met een hoger accent. -> zie volumetrie

Voor de hoofdtoegang voor bezoekers wordt gekozen om gebruik te maken van de bestaande weg, die loopt vanaf het Daniël Vermandereplein en uitkomt op een nieuw voorplein. Vanaf dit voorplein is een sterke visuele relatie met de Scheldemeersen. Het personeel en/of leveranciers (logistiek) kunnen afzonderlijk via een dienstingang het gebouw betreden.



schaal: 1:1.000



**figuur 08: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - fasering**

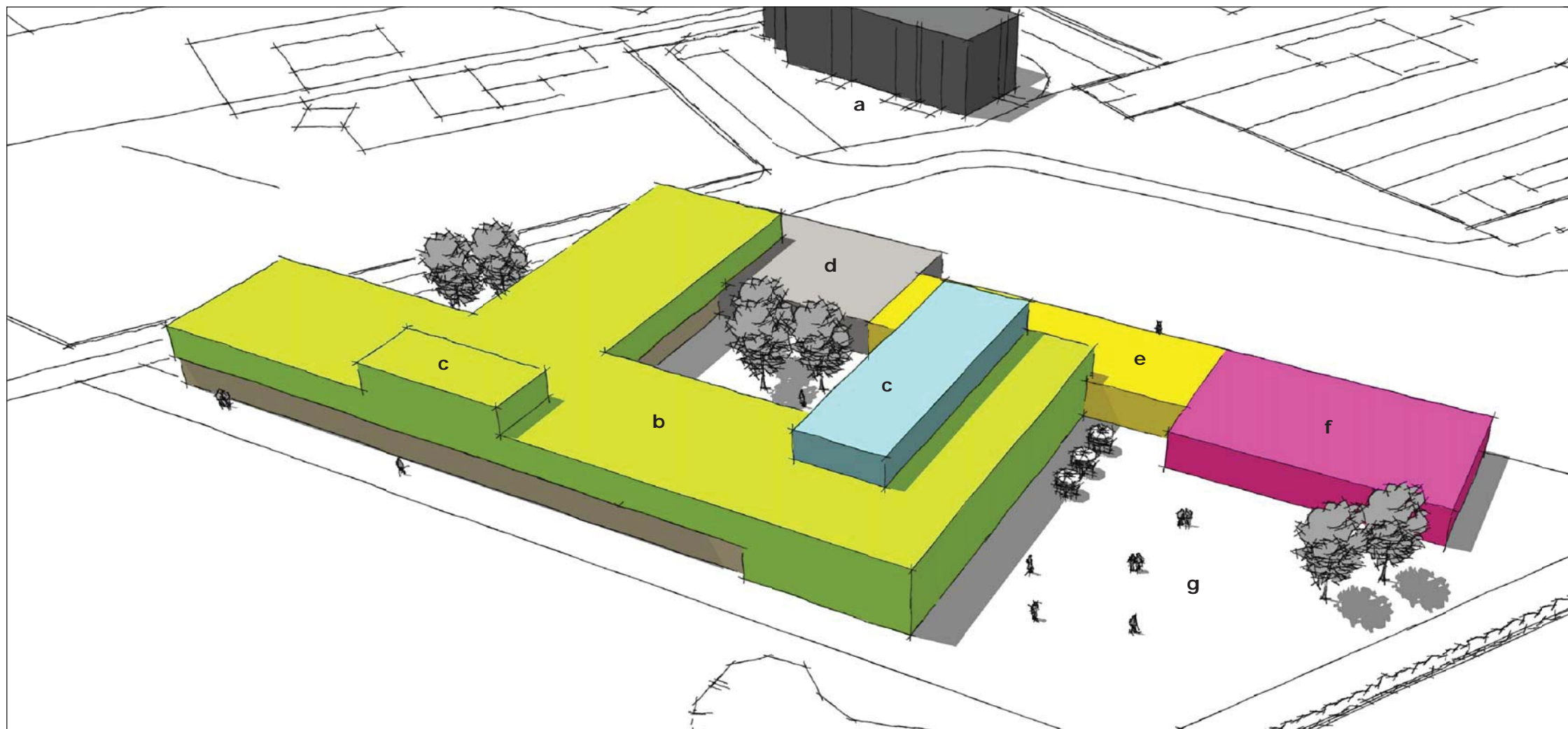
Op het faseringsplan wordt aangeduid dat eerst een klein gedeelte van het bestaande woon- en zorghuis zal moeten afgebroken worden. Het OCMW en de gemeente zoeken een tijdelijke oplossing voor het verdwijnen van 5 kamers. Vervolgens wordt de nieuwbouw opgetrokken. En na de verhuis van alle bewoners en personeel naar de nieuwbouw, zal het oude gebouw volledig worden afgebroken. De bouw van een lokaal dienstencentrum, dat zich ook situeert aan het nieuwe voorplein, wordt pas in laatste fase voorzien.

In het bouwprogramma worden in totaal 69 kamers voorzien, met name 64 rusthuisbedden, 3 bedden kortverblijf en 2 reservebedden. Indien zich in de toekomst bijkomende behoeften aandienen, dan biedt deze locatie ook nog groeimogelijkheden.

Na afbraak van het oude woon- en zorghuis komt immers een aanzienlijke oppervlakte vrij. Deze ruimte kan aangewend worden voor de aanleg van parkeervoorzieningen en bijkomend groen, maar biedt tegelijkertijd ook extra uitbreidingsruimte voor het woon- en zorghuis of andere gemeenschapsvoorzieningen op lange termijn.



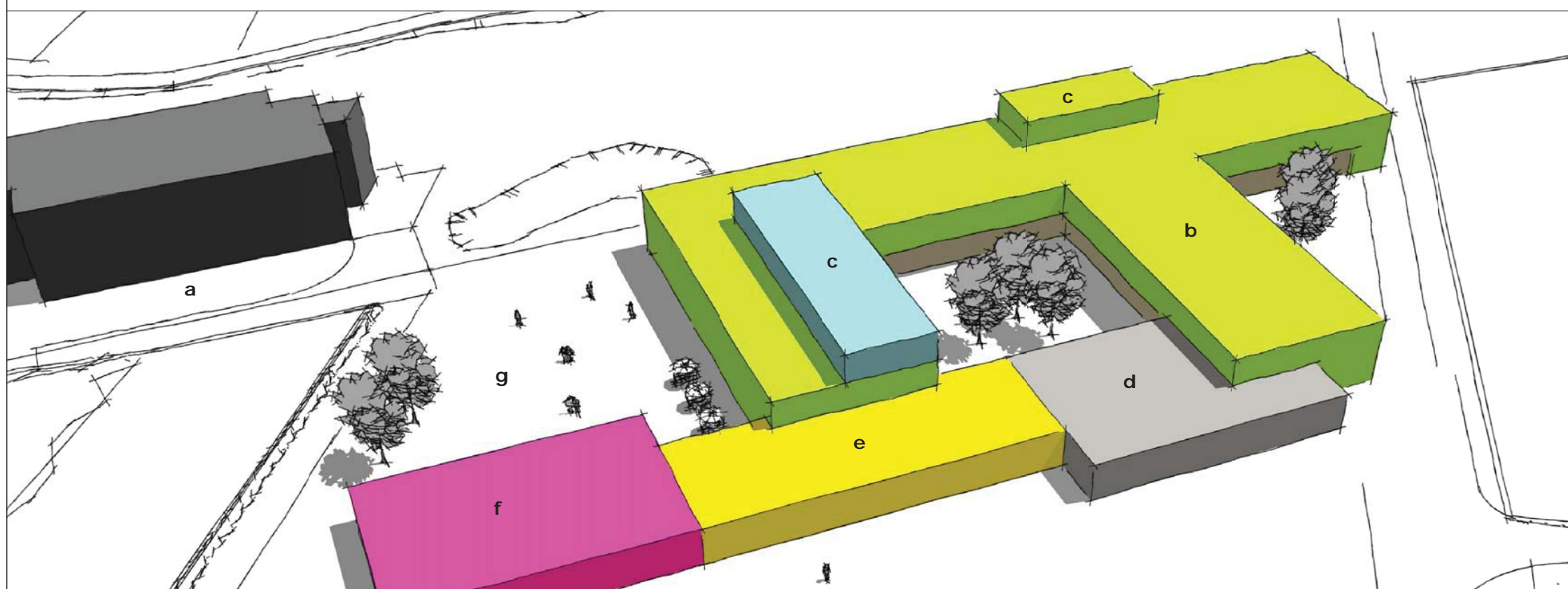




**figuur 09: Bouwplannen woon-zorghuis Ter Meersch - volumetrie**

Volumetrie vanuit zijde Scheldemeersen:

- a. Bestaande residentie Steenhuuse aan straat De Ronde
- b. Nieuwe woon- en zorghuis "Ter Meersch" (2 bouwlagen)
- c. Beperkte oppervlakte derde bouwlaag (technische en bergingsruimten) bij nieuwe woon- en zorghuis
- d. Keuken & logistiek bij nieuwe woon- en zorghuis
- e. Polyvalente ruimte bij nieuwe woon- en zorghuis
- f. Nieuw lokaal dienstencentrum
- g. Nieuw voorplein (hoofdtoegang woon- en zorghuis & lokaal dienstencentrum)



Volumetrie vanuit zijde Leopoldstraat:

- a. Bestaande service-flats aan zijde Scheldemeersen
- b. Nieuwe woon- en zorghuis "Ter Meersch" (2 bouwlagen)
- c. Beperkte oppervlakte derde bouwlaag (technische en bergingsruimten) bij nieuwe woon- en zorghuis
- d. Keuken & logistiek bij nieuwe woon- en zorghuis
- e. Polyvalente ruimte bij nieuwe woon- en zorghuis
- f. Nieuw lokaal dienstencentrum
- g. Nieuw voorplein (hoofdtoegang woon- en zorghuis & lokaal dienstencentrum)



## 5.2 Structuurschets gewenste ruimtelijke structuur

Conform de opties uit het GRS Avelgem wordt het plangebied voorbehouden voor groen, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen. Dit woonuitbreidingsgebied zal dus niet verder worden aangesneden voor nieuwe private woningbouwontwikkelingen, maar vormt een overgangszone tussen het centrumgebied van Avelgem en de groen-ecologisch waardevolle Scheldemeersen.

**De onderliggende visie ligt vervat in het publieke karakter van het plangebied.** De ruimtelijk-visuele relatie tussen de kern van Avelgem en de Scheldemeersen (en vice versa) is van algemeen belang: deze relatie is publiek bezit en mag niet privaat worden toegeëigend. Dit wordt vertaald in twee essentiële doelstellingen:

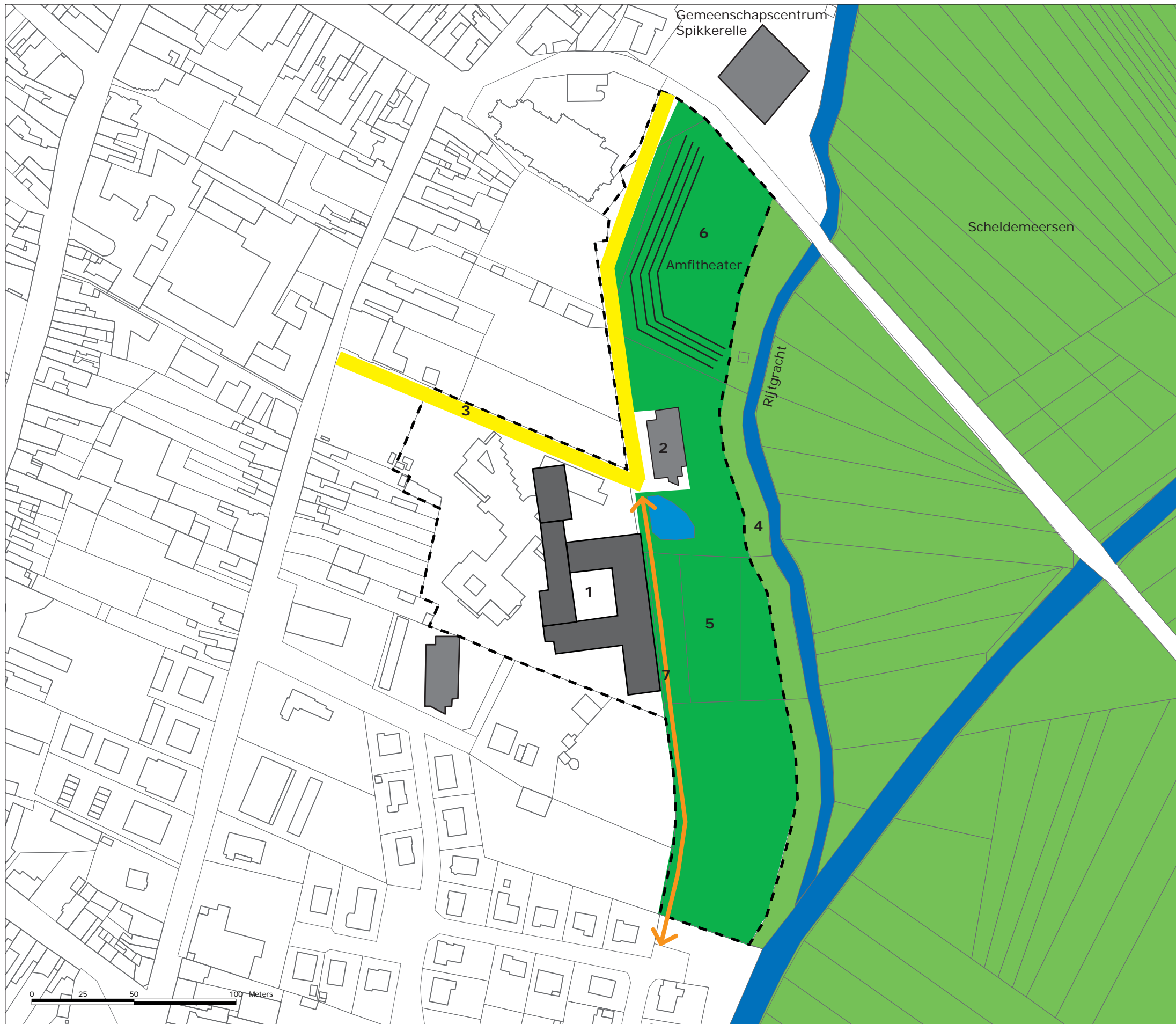
- De publieke toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied moet vergroot worden zodat de relatie van Avelgem met de Scheldemeersen wordt behouden. De Scheldemeersen zijn immers het oudste 'monument' van de gemeente.
- De nieuwe gebouwen van het woon- en zorghuis mogen zich richten naar de Scheldemeersen, maar moeten qua bouwvolume van ondergeschikt belang blijven t.o.v. de Sint-Martinuskerk en het nieuwe gemeenschapscentrum *Spikkerelle*. Vanop grotere afstand in de Scheldemeersen blijft de kernbebouwing van Avelgem zichtbaar met de kerk als hoogste bak en *Spikkerelle* als nieuw bak.

De structuurschets geeft de gewenste ruimtelijke structuur aan met volgende elementen:

1. De bouwplannen van het OCMW woon-zorghuis "Ter Meersch" en het lokaal dienstencentrum) geven invulling aan de gemeenschapsvoorzieningen. Er wordt uitgegaan van een uiterste grenslijn voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, die overeenkomt met de steilrand tussen de droge zandleemgrond en de natte kleizone (zie verder: bodemkaart bij screening plan MER). Dit komt overeen met de begrenzing van de Scheldevallei als ankerplaats conform de nieuwe aangepaste landschapsatlas en de grenslijn van mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (zie verder: watertoets). Rekening houdende met het waardevolle landschap van de Scheldemeersen, wordt het aantal bouwlagen beperkt tot twee, met uitzondering van enkele noodzakelijke technische en bergingsruimten op de tweede verdieping (= derde bouwlaag). De zone is voldoende groot om de parkeerbehoeften van deze gemeenschapsvoorzieningen op te vangen.
2. De bestaande service-flats aan de zijde van de Scheldemeersen kunnen uiteraard behouden worden (stedenbouwkundige vergunning van 31/07/2002 voor het bouwen van 18 service-flats en 7 garages).
3. In functie van een goede toegang tot de gemeenschapsvoorzieningen wordt een nieuwe openbare weg vanaf de parking aan de Leopoldstraat in het RUP verankerd. Deze nieuwe weg vergroot het publieke karakter, de doordringbaarheid en de visuele relatie van dit overgangsgebied van het centrum van Avelgem naar de Scheldemeersen. De bestaande weg, die loopt vanaf de Scheldelaan naar de bestaande parking achter de Sint-Martinuskerk (Daniël Vermandereplein) en naar de service-flats, wordt ook in het RUP verankerd. Het is niet de bedoeling dat het gemotoriseerd verkeer hierdoor kan circuleren tussen de Leopoldstraat en de Scheldelaan: dit kan met eenvoudige wegsignalisatie of andere inrichtingsmaatregelen worden vermeden. Beide wegen zijn immers lokale erftoegangswegen, waar doorgaand verkeer niet gewenst is.
4. Langs de Rijtgracht (beek van 2e categorie) is op het gewestplan een strook van 20m bestemd als 'natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat'. Dit wordt buiten het plangebied van het RUP behouden, omdat de planningsbevoegdheid voor de Scheldevallei bij het Vlaamse Gewest ligt. De gewestplanbestemming blijft er onverminderd van kracht (tenzij het Vlaamse Gewest initiatief zou nemen om een gewestelijk RUP op te maken). De bevoegde beekbeheerder moet instaan voor de inrichting & het onderhoud van de Rijtgracht en haar oevers. Deze 20m strook biedt voldoende ruimte voor de natuurlijke oeverbedding van de Rijtgracht en beekbegeleidende beplanting.
5. Aanpalend wordt het onbebouwde grasland bestemd als zone voor openbaar groen. De gemeente creëert dus bijkomend groen tussen de Scheldevallei en de bebouwing van het centrum van Avelgem. In de stedenbouwkundige voorschriften

worden inrichtingsbepalingen opgenomen in functie van een geschikte beplanting en groenaanleg, die in overeenstemming moet zijn met het aanpalende meersenlandschap. Dit impliceert een botanisch gericht beheer van het gras- en hooiland met de eventuele aanplanting of spontane groei van standplaatsgeschikte struiken en bomen (bvb. wilgen of elzen).

6. Ter hoogte van het Daniël Vermandereplein en de Scheldelaan wordt naast het publieke groen ook ruimte geboden voor recreatie & cultuur in open lucht. Concreet is het de bedoeling dat aanpalend bij het nieuwe gemeenschapscentrum Spikkerelle een speelzone en een eigentijds amfitheater kan worden aangelegd voor optredens, concerten, voorstellingen... De vigerende Vlarem-reglementering biedt het juridisch kader voor het organiseren van niet-ingedeelde muziekactiviteiten (Vlarem II, hoofdstuk 6.7). In het centrum van Avelgem zijn voldoende publieke parkings aanwezig om de parkeerbehoeften voor dergelijke activiteiten op te vangen (parking Daniël Vermandereplein achter de kerk, langs de Leopoldstraat, aan Spikkerelle, aan het Atheneum, ...)
7. Langs de rand tussen de gemeenschapsvoorzieningen en het groen wordt een nieuwe fiets- en wandelverbinding voorzien min of meer parallel met de Rijtgracht. Aan de ene zijde sluit dit tracé aan bij de wijk De Ronde; aan de andere zijde met het Daniël Vermandereplein en de Scheldelaan.



figuur 10: Structuurschets gewenste ruimtelijke structuur



## 6. Plantoetsen

### 6.1 Watertoets

#### 6.1.1 Terreinkenmerken

##### Erosie:

Achter de Sint-Martinuskerk zijn een aantal erosiegevoelige gronden gelegen. Ook langs de Rijtgracht en ter hoogte van de hoeve nabij de woonwijk De Ronde zijn er erosiegevoelige gronden.

##### Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

De site van het woon-zorghuis "Ter Meersch" (en de rest van het centrumgebied van Avelgem) ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Het grasland ten oosten (lager dan 14,5m à 15m boven de zeespiegel) ligt in een zeer gevoelige zone voor grondwaterstroming (type 1).

##### Hellingen:

De hellingenkaart geeft aan dat het plangebied van het RUP relatief vlak is.

##### Infiltratie:

De site van het woon-zorghuis "Ter Meersch" (en de rest van het centrumgebied van Avelgem) ligt in een zone die infiltratiegevoelig is. Het grasland ten oosten (lager dan 14,5m à 15m boven de zeespiegel) ligt in een zone met niet-infiltratiegevoelige bodems: dit zijn namelijk (zware) kleigronden.

##### Overstromingsgevoelige gebieden:

De site van het woon-zorghuis "Ter Meersch" (en de rest van het centrumgebied van Avelgem) ligt in een zone die niet overstromingsgevoelig is. Het grasland ten oosten (lager dan 14,5m à 15m boven de zeespiegel) ligt in een zone die mogelijk overstromingsgevoelig is. Vanaf de oostelijke grens van het plangebied (nabij de Rijtgracht) duidt het plangebied een effectief overstromingsgevoelig gebied aan: dit zijn de Scheldemeersen.

##### Winterbedding:

Ook de winterbedkaart geeft een gelijkaardige informatie aan: ten oosten van het plangebied is een winterbedding gelegen. Voor het plangebied zelf is geen informatie beschikbaar. Gezien de beschikbare informatie van de andere kaarten kunnen we aannemen dat het plangebied niet in een winterbedding gelegen is.

#### 6.2.1 Plankenmerken en conclusie

In de bouwplannen voor het nieuwe woon-zorghuis "Ter Meersch" wordt een uitbreiding voorzien voornamelijk naar het oosten toe. Het nieuwbouwproject respecteert de grenslijn van de gebieden, die 'zeer gevoelig voor grondwaterstromingen' en 'mogelijk overstromingsgevoelig' zijn.

Er zijn geen gegevens bekend over feitelijke overstromingen in het verleden in dit gebied. De effectieve overstromingen situeren zich ten oosten van de Rijtgracht, in de Scheldemeersen zelf.

Desalniettemin wordt voorgesteld om geen enkel risico te nemen en toch rekening te houden met de 'mogelijke overstromingsgevoeligheid'. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt verankerd dat het vloerpeil van de gelijkvloerse bewoonbare bouwlaag op minimum 15m boven de zeespiegel moet liggen.

In het gebied dat wel infiltratiegevoelig is, zal door de nieuwe bebouwing de infiltratiemogelijkheden voor een stuk afnemen. Bijgevolg moet hiervoor ook een compensatie voorzien worden overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004).



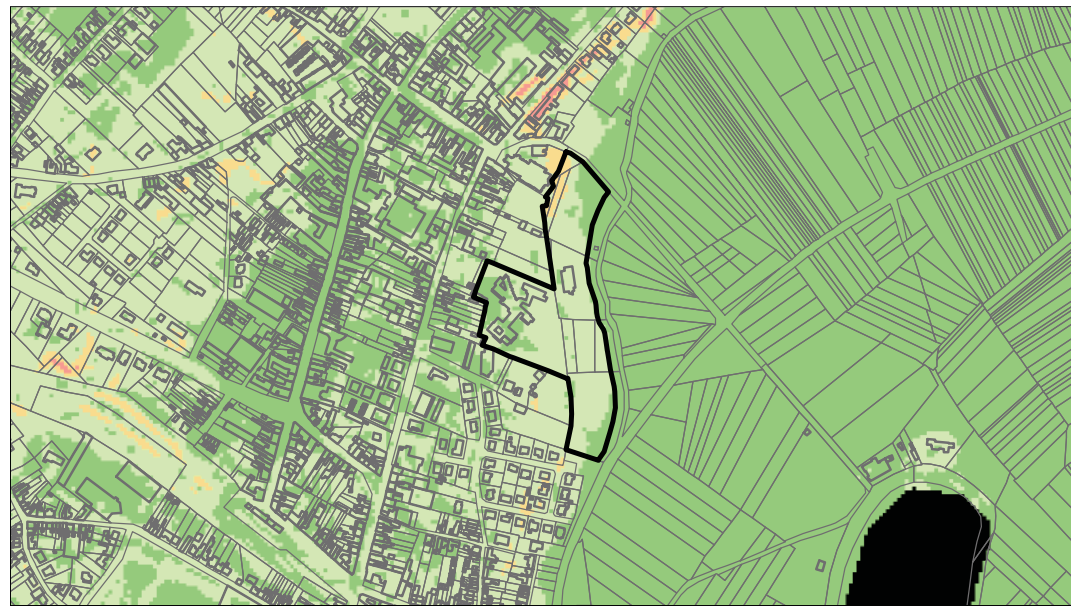
figuur 11: Watertoets



erosiegevoelige gebieden



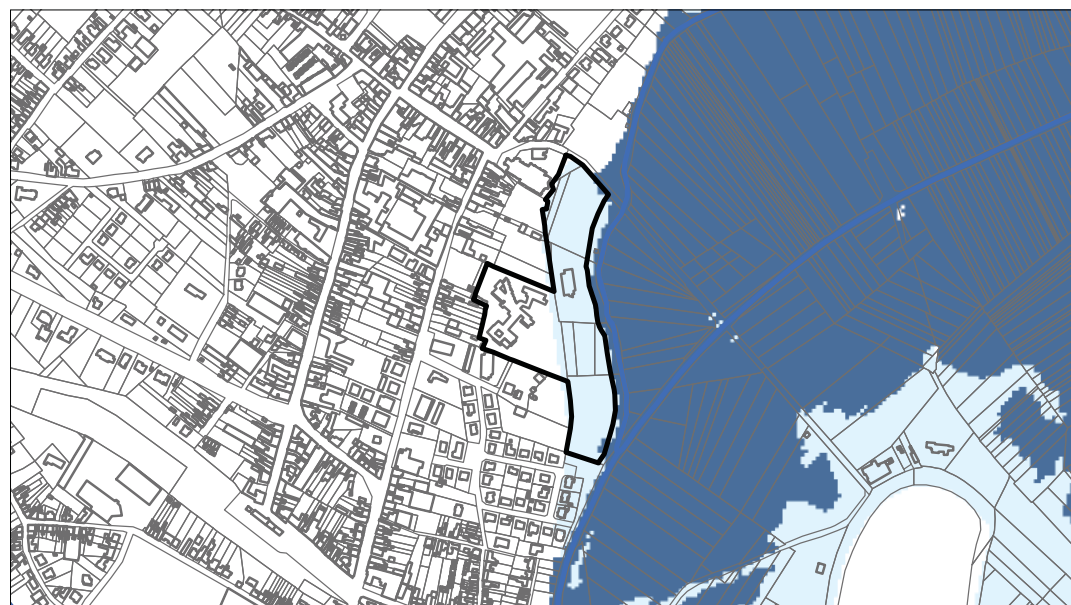
grondwaterstromingsgevoelige gebieden



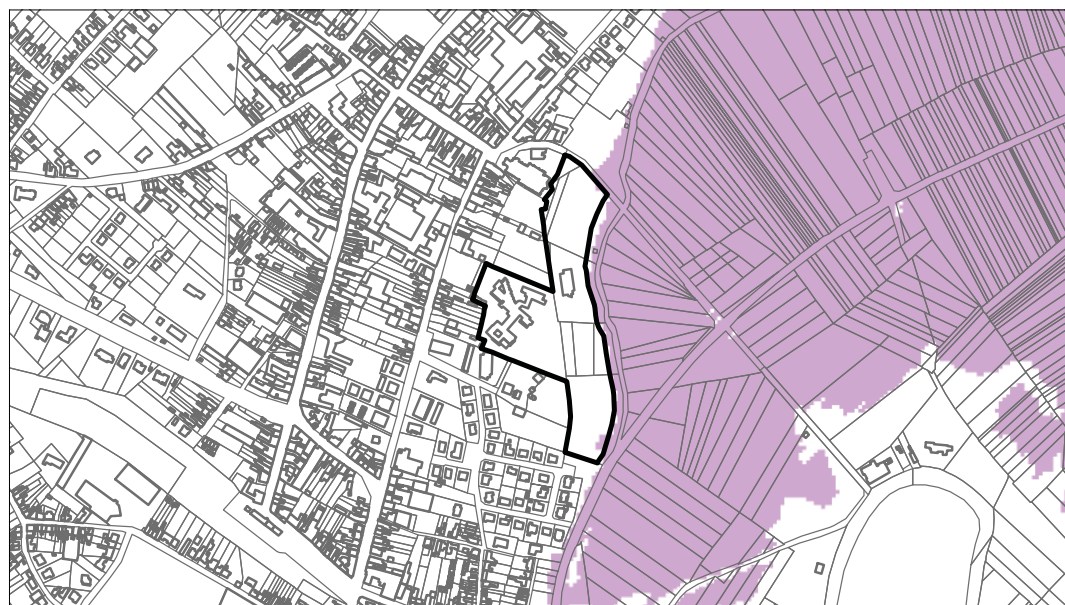
hellingenkaart



infiltratiegevoelige bodems



overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart

Legende

plangebied

**erosiegevoelige gebieden**

- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

**grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

- geen informatie beschikbaar
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

**hellingenkaart**

- 0,5
- 0,5 - 5
- 5 - 10
- > 10

**infiltratiegevoelige bodems**

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

**overstromingsgevoelige gebieden**

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

**winterbed**

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding



schaal: 1:10.000



## 6.2 Screening plan-MER

### 6.2.1 Situering

Het RUP is niet van rechtswege planMER plichtig

Het RUP is **niet** van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

a) Art. 4.2.3, §2, 1° DABM

- Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
- Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau;
- Het RUP houdt een kleine wijziging in.

b) Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht en een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 6.2.2 Basisinformatie m.b.t. de screening

in functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand en de watertoets onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- biologische waarderingskaart
- kaart VEN- & IVON-gebieden
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart

*Opmerking: er is een nieuwe landschapsatlas opgemaakt (nog niet gepubliceerd) waarin de begrenzing van de ankerplaats van de Scheldevallei werd aangepast: de grenslijn komt nu overeen met de grens tussen de droge zandleemgronden en de natte klei (zie bodemkaart).*

### 6.2.3 Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De dienst MER heeft op 28/10/2008 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

1. Verzoek tot raadpleging opstellen
2. Verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
  - Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen
  - Vlaamse Overheid – Agentschap R-O Vlaanderen – Brussel
  - Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid – Brugge
  - Toerisme Vlaanderen
  - BLOSO – Brussel
  - Vlaamse Overheid – Agentschap R-O Vlaanderen – Afdeling Woonbeleid – Brussel

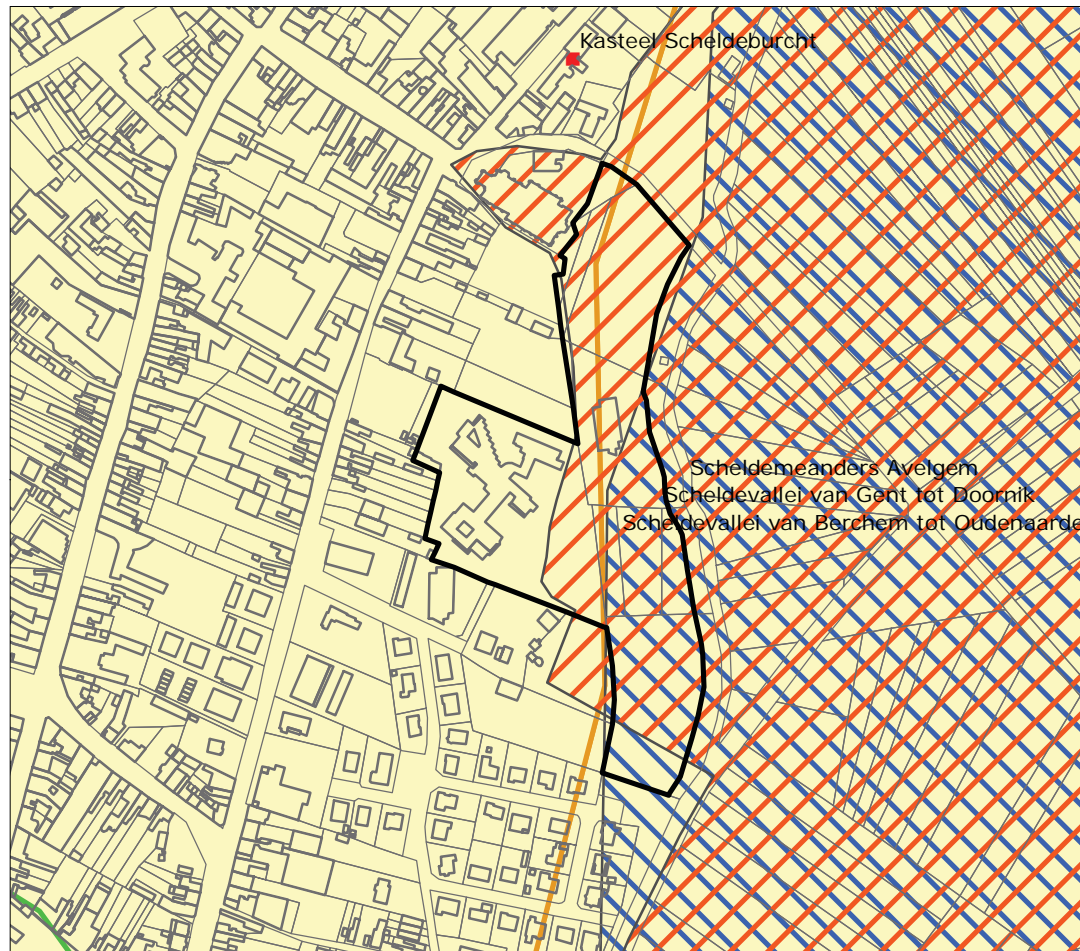
- Vlaamse Overheid – Agentschap R-O Vlaanderen- Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid – Brussel
- Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid – Dienst VR – Brussel
- Team Vlaamse Bouwmeester - Brussel
- ANB West-Vlaanderen – Brugge
- Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid – Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen – Dienst Land en Bodembescherming – Brussel
- Vlaamse Milieumaatschappij – Erembodegem
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken - Brussel
- Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid – Dienst Lucht en Klimaat – Brussel
- Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid – Dienst Hinder en Risicobeheer – Brussel
- Vlaamse Overheid – Afdeling R-O West-Vlaanderen – Brugge
- Agentschap Wegen en Verkeer - Brugge

3. Coördineren van de adviezen
4. Einddossier overmaken aan de dienst MER
5. Beslissing dienst MER
6. Openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER

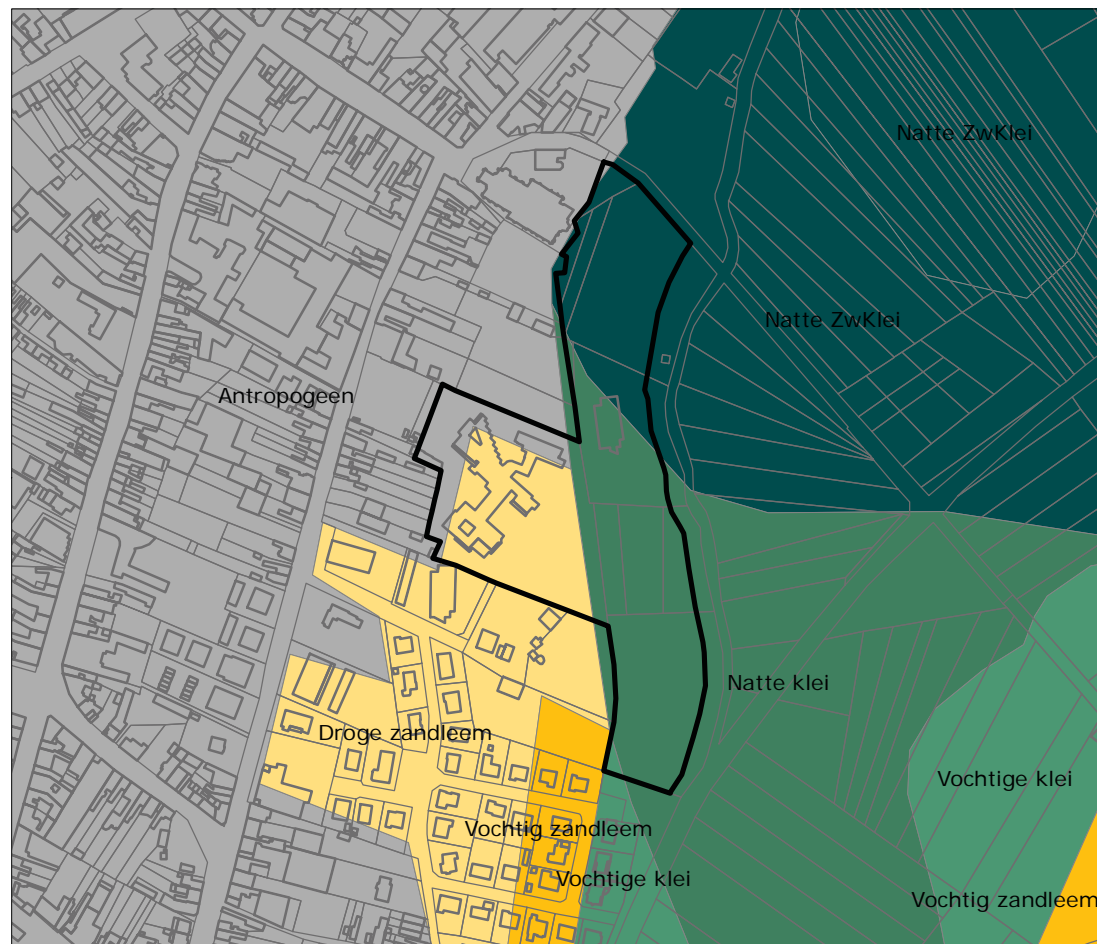




biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart



vengebieden

figuur 12: Kaarten screening plan-MER

Legende

plangebied

**biologische waarderingskaart**

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

**landschapsatlas**

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

**bodemkaart**

- 01. Antropogeen
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 15. Natte klei
- 16. Vochtige klei
- 18. Natte Zwarte Klei

**vengebieden**

- vengebied West-Vlaamse Scheldevallei

bron: Agiv



schaal: 1:5.000



[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling