

PROVINCIE

OOST-VLAANDEREN

STAD

OUDENAARDE

ONTWERP

RUP EINE DIKBOS 1

(gedeeltelijke herziening BPA 2/3 Eine-Dijkbos)

Opdrachtgevend bestuur
HET STADSBESTUUR



ARCHITECTENBUREAU VAN ACKER & PARTNERS
afdeling stedenbouw

Ir. arch. B. Van Acker
planoloog

arch. L. Scheerder
stedenbouwkundige

C. Van Caeneghem
stedenbouwkundige

Congreslaan 36, 9000 Gent

tel. 09 222.23.45

fax 09 221.34.56

TOELICHTINGSNOTA

datum

wijzigingen

GOEDGEKEURD DOOR DE DEPUTATIE dd.

dossier

2002-21-01

datum

16/01/2009

1

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van **26/01/2009**

op bevel

de sekretaris

de burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het
gemeentehuis werd neergelegd
van **16/02/2009** tot **17/04/2009**

de sekretaris

de burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van : **25/05/2009**

op bevel

de sekretaris

de burgemeester

Dit plan werd opgemaakt met behulp van grafieken, de erin vermelde oppervlakten
en afmetingen zijn derhalve bij benadering juist; een opmeting ter plaatse voor
verwezenlijking van het plan zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen

STAD OUDENAARDE

RUP EINE DIJKBOS 1

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Situering
3. Problematiek
4. Juridisch kader
 - 4.1 Gewestplan
 - 4.2 BPA 2/3 Eine-Dijkbos
 - 4.3 Verkaveling
5. Planningscontext
 - 5.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
 - 5.2 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
 - 5.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
 - 5.4 Afbakening stedelijk gebied
 - 5.5 Streefbeeldstudie N60
 - 5.6 Mobiliteitsplan Oudenaarde
 - 5.7 Watertoets
 - 5.8 Ruimtelijk veiligheidsrapport
 - 5.9 Beschermd dorps- of stadsgezicht
 - 5.10 VEN- en IVON-gebieden
 - 5.11 Habitatgebieden
 - 5.12 Biologische waarderingskaart
6. Geraadpleegde instanties
7. Bestaande toestand
8. Planopties
9. overzicht van de voorschriften die opgeheven worden

1. INLEIDING

Voorliggend document is een gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en omvat een gedeeltelijke wijziging van het BPA 2/3 Eine-Dijkbos.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

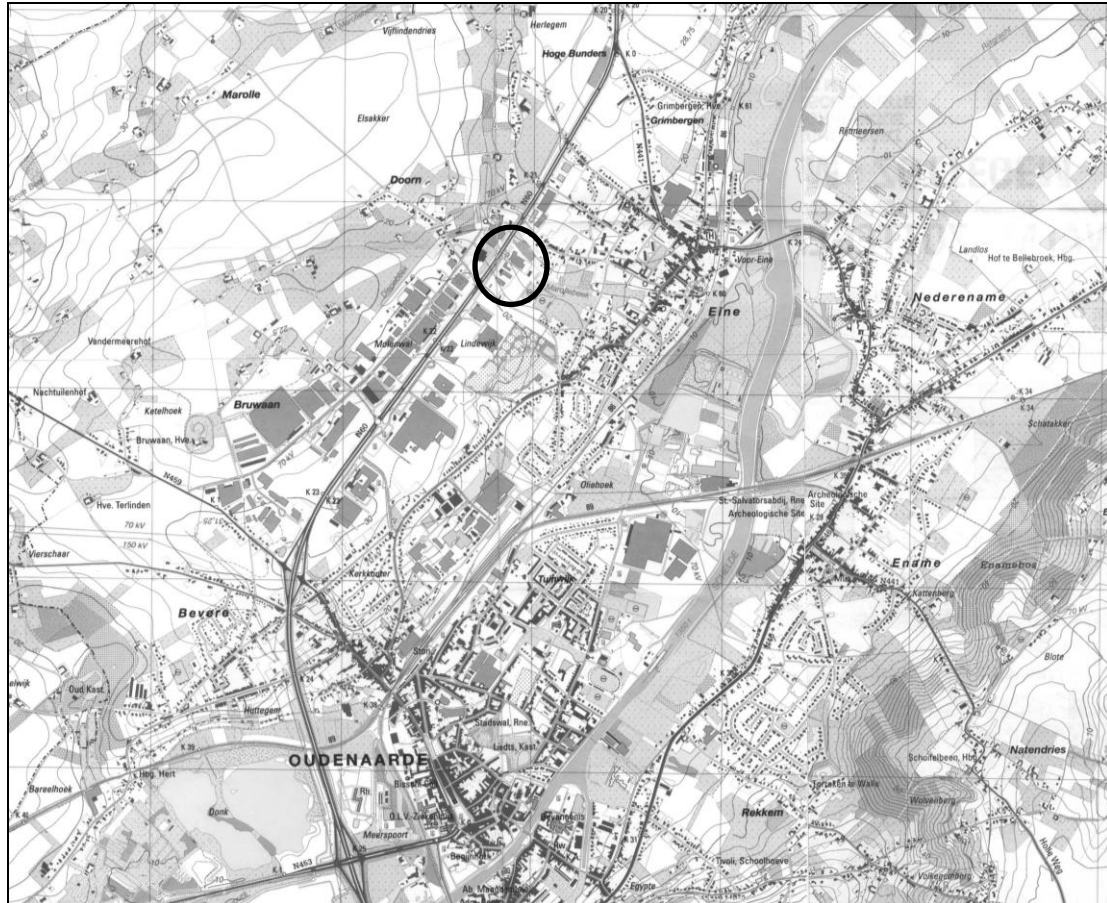
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- Een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het bestaande BPA 2/3b Eine Dijkbos en die opgeheven worden.

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

2. SITUERING

De site van het rup is gelegen in de deelgemeente Eine op enkele kilometers ten noorden van het centrum van Oudenaarde.

Het gebied paalt aan de westelijke zijde aan de N60 (primaire weg) en in het zuiden aan de Pater Ruyffelaertstraat. De N60 is de bovenlokale gewestweg Gent – Valenciennes. In het noorden wordt het rup begrensd door de Marollebeek. (beek van 2^{de} categorie)



Situeringplan

3. PROBLEMATIEK

Omwille van de veiligheid dient de N60 heringericht te worden. Om aan de verkeerskundige doelstellingen van de streefbeeldstudie van de N60 (primaire weg type I) te beantwoorden zullen volgende doelstellingen bereikt moeten worden:

- Beperken van het aantal knooppunten;
- Garanderen van een vlotte doorstroming door o.a. organisatie van knooppunten, het aangeboden profiel;
- Inperken van de verkeersonleefbaarheid;
- Afbouwen van de verkeersonveiligheid door adequate voorzieningen voor de verschillende weggebruikers aan te leggen.

Daarom zal parallel aan de N60 een ventweg (parallelweg) worden aangelegd die het verkeer van de bedrijven en de Pater Ruyffelaertstraat dient te bundelen om zo het aantal aansluiting op de N60 te beperken.

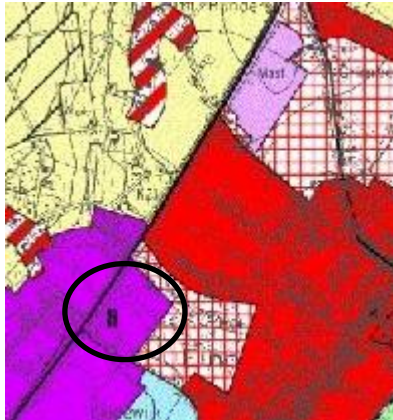
Vanuit het Agentschap R-O Vlaanderen werd een nota opgemaakt met de melding dat de beoogde werken, het aanleggen van een ventweg, zich situeren in een zone voor bouwverbod volgens het huidige geldende BPA waarvoor volgende stedenbouwkundige voorschriften gelden: in de bouwvrije zone mag 30% van de oppervlakte verhard worden voor ontsluitingen, parkings in functie van de aanliggende bedrijven. Met het aanleggen van de voorgestelde ventweg wordt de bestemmingsstrook van het BPA deels opgeheven.

Gezien de tegenstrijdigheid met de huidige planvoorschriften dient het BPA Eine Dijkbos 2/3b aangepast te worden.

4. JURIDISCHE KADER

4.1 Gewestplan

Het fragment gewestplan maakt deel uit van het gewestplan Oudenaarde en de bijhorende gewestplanwijzigingen (29/10/1999). Voor de site van het rup wordt in het gewestplan een industriezone voor milieubelastende industrieën voorzien.



Figuur: Fragment gewestplan

4.2 BPA 2/3 b Eine Dijkbos

Het BPA 2/3 b Eine Dijkbos werd goedgekeurd op 18/04/1988 (zie figuur) en voorzag voor het gebied van het bestemmingsplan een industriezone, een bufferzone, een zone met bouwverbod, wegenis en een zone voor een verkeersarme straat. De bouwvrije zone tussen de rooilijn met het openbaar domein en de bouwlijn bedraagt 30m.

Ruim de helft van de industriezone of de zone parallel aan de N60 werd reeds ingenomen door bedrijven.

De zone met bouwverbod die paalt aan de N60 wordt op vraag van AWV gedeeltelijk ingericht als openbaar domein.



Figuur: Bestaand BPA

4.3 Verkaveling

- Verkavelingsvergunning hoek Westerring – Pater Ruyffelaertstraat: dd. 22/11/1993. Ter hoogte van dit rup werd een bouwvrije zone van 30m breedte voorzien conform het bestemmingsplan van het BPA. De verkaveling bestaat uit vier percelen met een aan te leggen dienstweg en zone voor nutsleidingen in deze bouwvrije zone ter hoogte van en parallel aan de Westerring (N60). De weg met privaat karakter werd aangelegd op 2m van de bovenkant van de gracht en is 6m breed.
Bij de goedkeuring van het rup vervalt deze verkavelingsvergunning.
- Verkavelingswijziging dd. 13/04/2004 voorziet achteraan een uitbreiding van het perceel waar 'Idem poorten' gevestigd is om een uitbreiding van de bestaande constructies mogelijk te maken. Deze verkaveling valt buiten de afbakening van dit rup. De verkavelingsvoorschriften worden behouden.

5. PLANNINGSCONTEXT

5.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Oudenaarde wordt in het RSV omschreven als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en als economisch knooppunt.

Het is een stedelijk gebied waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten, waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

Oudenaarde werd ook als economisch knooppunt geselecteerd. De economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld binnen een afgebakend stedelijk gebied.

In Oudenaarde is geen enkele weg geselecteerd als hoofdweg.

Voor de stad is de N60 de belangrijkste ontsluiting. Deze weg werd als primaire weg I geselecteerd en heeft als hoofdfunctie verbinden op Vlaams niveau en aanvullende functie verzamelen op Vlaams niveau.

De Bovenschelde werd als hoofdwaterweg geselecteerd.

De afbakening van de structuurondersteunend kleinstedelijk gebied gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams gewest en de betrokken gemeente.

Gezien het primeren van de gewestelijke verbindingsfunctie zullen op de primaire wegen alle mogelijke maatregelen en ingrepen moeten worden doorgevoerd die deze functie kunnen optimaliseren.

In de gewenste ruimtelijke structuur worden een aantal ontwikkelingsperspectieven voor primaire wegen I voorgesteld:

- Verkeer wordt gereguleerd op de kruispunten;
- Er wordt geen rechtstreekse toegang tot particulier terrein voorzien;
- In vele gevallen zullen wegen wegens bestaande erffuncties en belasting met lokaal verkeer moeten omgebouwd worden naar een 2x1 autoweg met parallel rijbanen voor erffuncties en lokaal verkeer (b.v. vakken van N44 en N60).

De algemene principes inzake de vormgeving en de uitrusting kunnen voor wat betreft bestaande wegen niet opgevat worden als bindende norm en moeten steeds geëvalueerd worden vanuit de bestaande historisch gegroeide structuur van de omgeving waarin deze weg gelegen is.

De N60 wordt aangelegd conform de aanlegprincipes bepaald in het RSV.

5.2 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Oudenaarde behoort tot het 'zuidelijk openruimtegebied'.

De stad werd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied geselecteerd. Het is een stad van *subregionaal* belang die zich op een hoger niveau profileert dan de andere kleinstedelijke gebieden.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde behoort niet tot de bevoegdheid van de gemeentelijke overheid maar is de taak van de provincie en gebeurt via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Op dit ogenblik is men bezig met de opmaak van deze afbakening. De ligging van de zonering laat vermoeden dat zij binnen de mogelijke afbakening van het kleinstedelijk gebied kan gesitueerd worden.

Verkeersinfrastructuur

De N60 is als primaire weg I geselecteerd. Deze weg moet zorgen voor de aansluiting van de stedelijke gebieden oudenaarde en Ronse op het hoofdwegennet.

De N8 richting Kluisbergen is aangeduid als secundaire weg type I, de richting Brakel als secundaire weg type II.

De N46 (Aalststraat) werd geselecteerd als secundaire weg type II (verbindingsweg):

- verzamelen regionaal verkeer uit de omliggende hoofddorpen en woonkernen in het Zuidelijk Openruimtegebied;
- regionale verbinding tussen kleinstedelijke gebieden Oudenaarde en Zottegem.
- De Schelde wordt als hoofdwaterweg aangeduid.

In de gewenste mobiliteit en lijninfrastructuur is het mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer en wordt er vertrokken van het bestaande verkeers- en vervoersnet. Uitbreiding wordt vermeden. Door middel van vervoersmanagement moet het net zo efficiënt mogelijk beheerd worden.

Er werden geen specifieke visies of uitspraken omtrent de betrokken gebied geformuleerd.

5.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het ontwerp van het GRS werd op 23/06/2005 door de Bestendige Deputatie goedgekeurd.

Informatief gedeelte

De verkeerskundige structuur van Oudenaarde is tweeledig en kan als volgt omschreven worden. Enerzijds is Oudenaarde regionaal sterk gericht op het Gentse en is hiermee via de N60 vrij vlot verbonden. Anderzijds vormt Oudenaarde een verzorgend centrum voor talloze kleine landelijke dorpen en buurgemeenten uit de omgeving.

De N60 is voor de ontsluiting van de eigen regio van groot belang.

Langs de N60 ligt een aanliggend dubbelzijdig enkelrichtingsfietspad gescheiden door een pech-/parkeerstrook.

De Marollebeek wordt als een zijbeek van de Schelde aangehaald. De vallei van deze beek is belangrijk op het interfluvium van Oudenaarde. Beplantingen geven de vallei enige waarde als enige corridor in een zeer open kouterlandschap.

Richtinggevend gedeelte

Er werd vooropgesteld een categorisering van het wegennet ten behoeven van het gemotoriseerd verkeer op te maken.

De primaire wegen eerste categorie vormen schakels tussen hoofdwegen waar de omrijfactor voor drukke vervoersrelaties van gewestelijk belang te groot wordt. Deze wegen mogen het doorgaand, internationaal verkeer van het hoofdwegennet niet aantrekken en mogen de functie van de hoofdwegen niet overnemen.

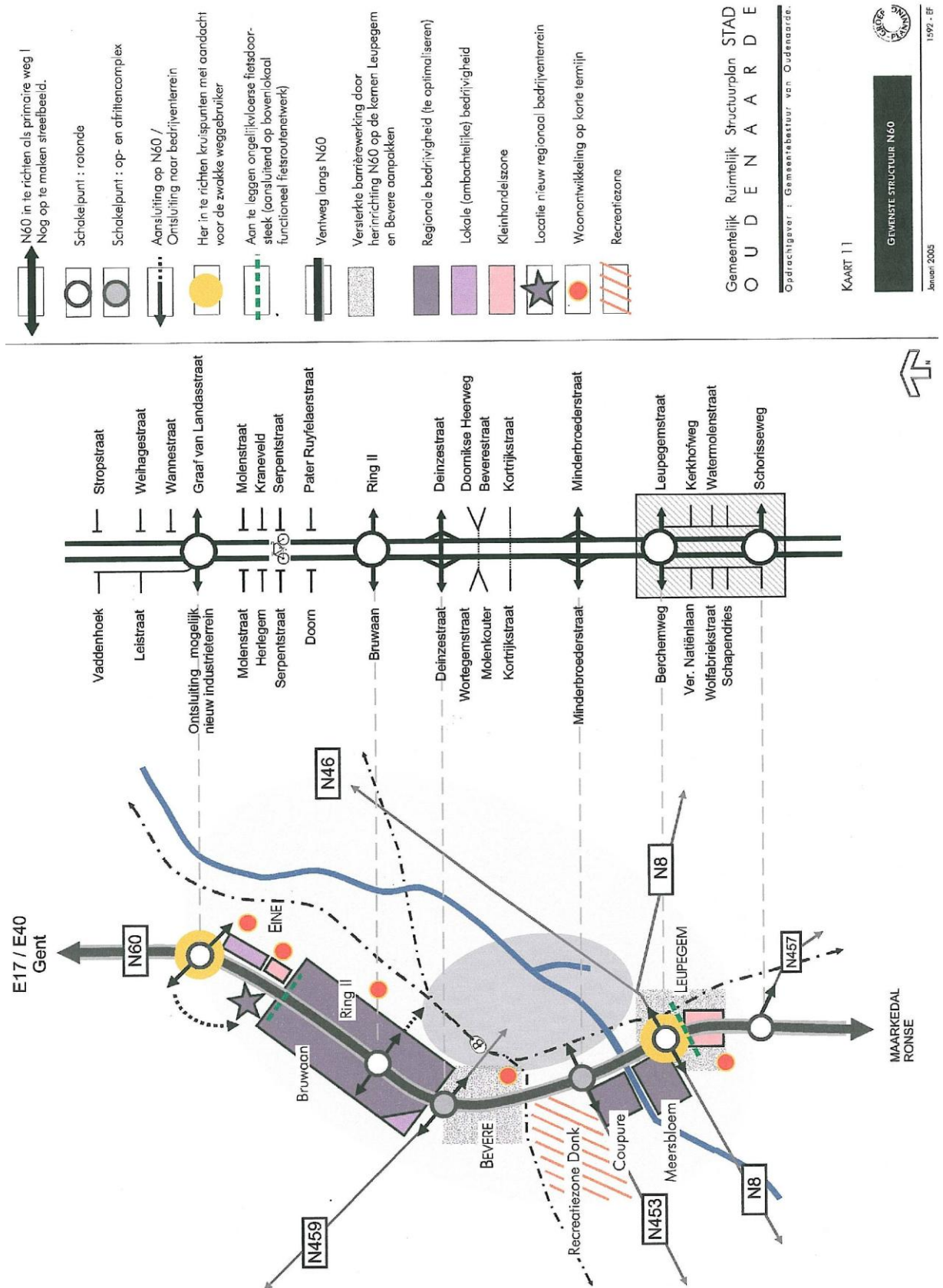
Gezien het primeren van de gewestelijke verbindingfunctie zullen op de N60 alle mogelijke maatregelen en ingrepen moeten worden doorgevoerd die deze functie kunnen optimaliseren. De N60 blijft drager van de economische bedrijvigheid.

Het onderzoek naar de noodzaak van ventwegen is een onderwerp voor het streefbeeld van de N60.

De Marollebeekvallei wordt beschouwd als een ecologisch verbingsgebied van gemeentelijk niveau en verbindt de Leedsebeek-Rooigembeek met de Schelde.

Bindend gedeelte

In de directe omgeving van het rup wordt vooropgesteld dat de fietsstructuur verder dient uitgewerkt te worden waarbij nieuwe fietsdoorsteken worden voorzien ter hoogte van o.a. de Serpentstraat.



Figuur gewenste structuur N60

5.4 Afbakening stedelijk gebied Oudenaarde

Het plangebied maakt deel uit van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde. Dit plan werd definitief vastgesteld door de provincieraad dd. 6 november 2008.

Het kleinstedelijk gebied Oudenaarde wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan stedelijke woonomgevingen: het kernstedelijk gebied waar specifiek het behoud van de woonfunctie vooropstaat en het randstedelijk gebied waar het versterken van de woonfunctie vooropstaat.

De N60 bedient in het westelijk deel het stedelijk weefsel. Tevens zijn de meeste bedrijventerreinen geënt op deze gewestweg. Het aantal kruispunten wordt beperkt.

In het actieprogramma wordt bij de realisatie ring-concept de herinrichting van het wegbeeld en aansluitingen op de N60 voorzien. Trekker is het Departement Mobiliteit en Openbare werken met als partner de Stad Oudenaarde.

Er werden bij de afbakening van het stedelijk gebied Oudenaarde geen specifieke gedetailleerde uitspraken i.v.m. de N60 gedaan, men verwijst naar de streefbeeldstudie.

5.5 Streefbeeldstudie N60 (maart 2005)

De studie omvat het streefbeeld van de gewestweg N60 Gent - Valenciennes en werd opgesteld in functie van de herinrichting van de N60 als primaire weg type I. Het is een beleidsinstrument dat niet alleen een lange termijnvisie ontwikkelt maar ook duidelijk maakt hoe de realisatie van die visie kan bewerkstelligd worden. Voor de ruimtelijke inrichting en inpassing wordt er gestreefd naar een evenwicht tussen het bewaren van de samenhang en het inspelen op de lokale context.

Doelstellingen:

- Stedenbouwkundige doelstellingen:
 - Herkenbaarheid van de ruimtelijke diversiteit van de omgevingen door de knooppunten, dwarsprofielen en ontsluitingen aan te passen;
 - Bewaren van de ruimtelijke samenhang;
 - Beïnvloeding van verdere ontwikkeling door de inrichting van de weg;
 - Adequate ontsluitingen aanreiken i.f.v. het lokatiebeleid gevoerd door lokale overheid.
- Verkeerskundige doelstellingen:
 - Beperken van het aantal knooppunten;
 - Garanderen van een vlotte doorstroming door o.a. organisatie van knooppunten, het aangeboden profiel;
 - Inperken van de verkeersonleefbaarheid;
 - Afbouwen van de verkeersonveiligheid door adequate voorzieningen voor de verschillende weggebruikers aan te leggen.
- Landschaps-ecologische doelstellingen:
 - Versterken van de landschapsbeleving;
 - Gepaste landschappelijke inkleding;
 - Minimaliseren van de versnipperde gevolgen voor fauna en flora (Ronse);
 - Maximaal gebruik van streekeigen plantmateriaal;
 - De beek- en riviervalleien worden gespaard, in het bijzonder wanneer ze een belangrijk natuurverbingsgebied vormen.

Op de primaire weg wordt het onderliggende wegennet enkel aangesloten via de geselecteerde knooppunten. Voor de afwikkelingen van de bestaande aansluitingen (Pater Ruyffelaertstraat) die niet weerhouden worden, zijn volgende opties mogelijk:

- Via parallelwegen;
- Doodlopen;
- Dwarsing zonder aansluiting.

Wat betreft de buffering wordt het principe van het behoud van de bestaande buffers die een passend kaderend effect hebben zoveel mogelijk in stand gehouden.

De gewestweg heeft geen functie in het noord-zuid gerichte fietsnetwerk op bovenlokaal niveau, noch voor utilitaire verplaatsingen, noch voor recreatieve verplaatsingen. Op lokaal niveau vervult de gewestweg wel een rol in de fietsstructuur, i.c. ter ontsluiting van de langsbebouwing.

In het licht van de bestaande en gewenste structuren wordt binnen het voorgestelde concept aan de primaire weg geen belangrijke rol toegekend in het noord-zuidgerichte openbaar vervoernetwerk.

5.6 Mobiliteitsplan Oudenaarde (17 juni 2002)

Gezien het primeren van de gewestelijke verbindingfunctie zullen op de N60 alle mogelijke maatregelen en ingrepen moeten worden doorgevoerd die deze functie kunnen optimaliseren volgens de principes vooropgesteld in de streefbeeldstudie van de N60.

De Pater Ruyffelaertstraat wordt beschouwd als een lokale weg III.

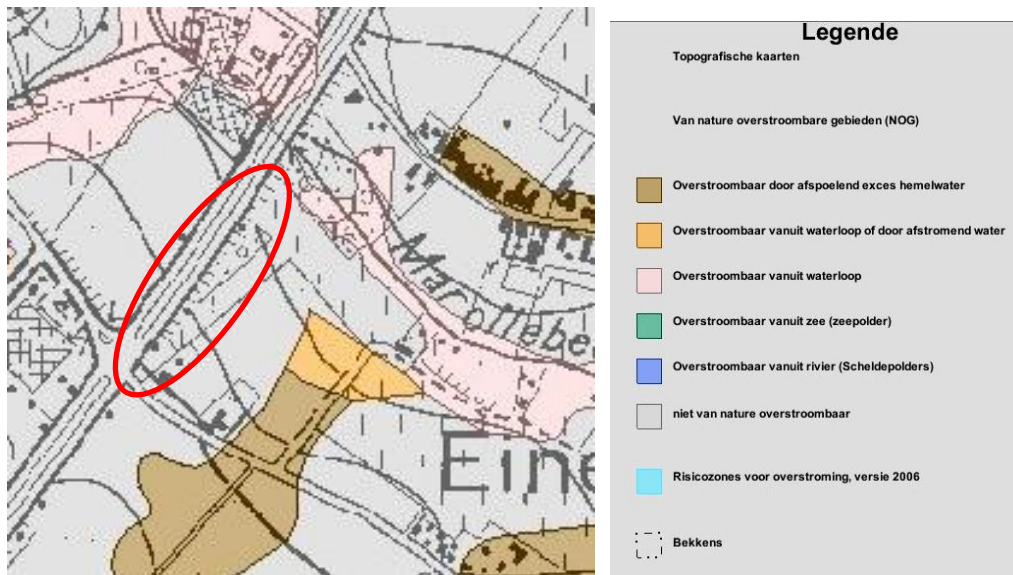
Aan de Serpentstraat – Doorn wordt een ongelijkvloerse kruising met de N60 voorzien. (Eine - Lede).

Voor het fietsverkeer kunnen tevens de ventwegen langs de N60 als fietsroute gebruikt worden.

5.7 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In dit kader is het noodzakelijk een toetsing te doen aan de risico's en waterproblemen. Schadelijke effecten dienen zoveel mogelijk worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering voor ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Het planningsgebied is gelegen in het bekken van de Schelde. Binnen het plangebied en zijn omgeving komen op de overstromingskaarten geen risicozones voor, ligt de site niet in een recent overstromingsgebied, is het niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en is de site niet gelegen in een van nature uit overstroombaar gebied.



Figuur van nature overstroombare gebieden (NOG)

In het voorliggende rup wordt de verharding van het openbaar domein beperkt en dient het hemelwater afgeleid te worden naar de gracht die volledig geherprofileerd en verstevigd zal worden. In de stedenbouwkundige voorschriften voor de bouwvrije strook worden de verhardingen beperkt en wordt de nadruk gelegd op het gebruik van waterdoorlatende materialen zodat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het schadelijke effect beperkt blijft.

5.8 Ruimtelijk veiligheidsrapport

- Gelet op het feit dat er geen Seveso-inrichting aanwezig is of mogelijk is binnen het plangebied;
- Gelet dat er binnen een afstand van minder dan 2km binnen het plangebied een hoge drempel seveso-inrichting aanwezig is (namelijk EOC – Belgium en 3 lage drempel seveso-inrichtingen (AMI Semiconductor, MEPA en OEC Belgium);
- Gelet dat de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichtingen blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze bedrijven.

In alle redelijkheid kan men aannemen dat er geen veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dient er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen te worden.

5.9 Beschermd dorps- of stadsgezicht

Het gebied ligt niet in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

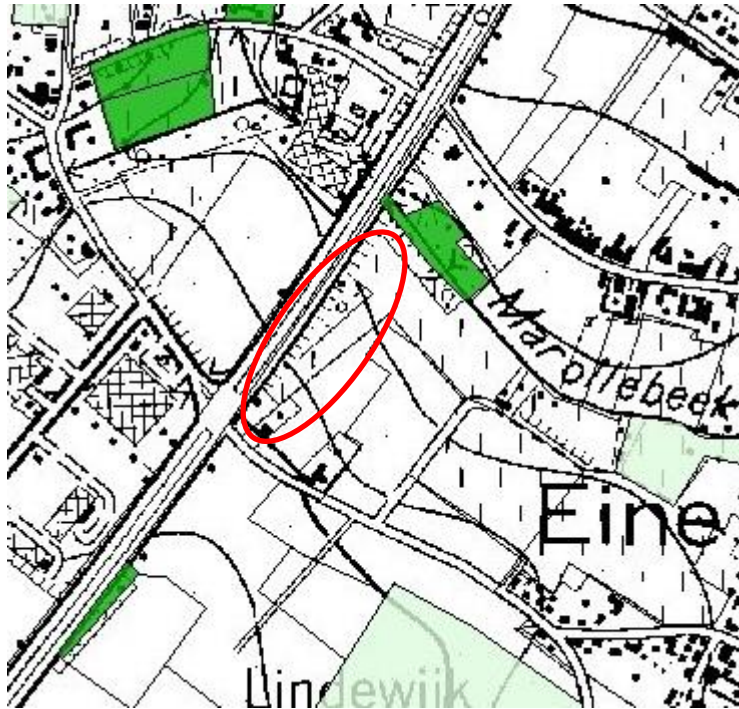
5.10 VEN en IVON-gebieden

Het bestemmingsgebied is niet gelegen in een VEN of IVON-gebied.

5.11 Habitat-gebieden

Niet van toepassing gezien het gebied geen deel uitmaakt van een vogelrichtlijngebied of een habitat-gebied.

5.12 Biologische waarderingskaart



Ten noorden van de Marollebeek ligt een waardevol gebied. Dit maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

6. GERAADPLEEGDE INSTANTIES

- De Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen
- Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Oudenaarde
- De betrokken instanties:
 - Inzake veiligheid van de mens
 - RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed)
 - MOW (beleidsdomein Mobiliteit en Openbare werken)
 - LNE (beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie)
 - WVG (beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin)
 - Inzake ruimtelijke ordening
 - RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed)
 - LNE (beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie)
 - MOW (beleidsdomein Mobiliteit en Openbare werken)
 - Inzake de fauna, flora en de biodiversiteit
 - Inzake de energie- en grondstoffenvoorraden
 - IVA (Vlaams energieagentschap)
 - Op of in de bodem
 - LNE (beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie)
 - Op het water
 - Op de atmosfeer en de klimatologische factoren
 - LNE (beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie)
 - Inzake het geluid en het licht
 - Op het landschap, het cultureel erfgoed
 - Op de mobiliteit
 - MOW (beleidsdomein Mobiliteit en Openbare werken)

Het rup betreft een kleine wijziging (gedeeltelijke omzetting bouwvrije zone naar openbaar domein/ventweg) en is van die aard dat zij geen substantiële of essentiële veranderingen van de milieueffecten ten gevolgen van de uitvoering van het plan of programma veroorzaakt.

BESLISSING DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR EN ENERGIE

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zijn.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Dossier: OHPL0103

7. BESTAANDE TOESTAND



Figuur: orthofoto

het rup en zijn aanpalende bedrijvenpark maken deel uit van het bestaande bedrijventerrein de Bruwaan.

Het bestemmingsgebied bestaat uit een vijftal bedrijven gericht naar de N60. Tussen de voorste bouwlijn en de rooilijn met het openbaar domein is er een bouwrijpe zone voorzien waarin een verharde weg (6m breed) en de private opritten en parkings van de bedrijven voorzien zijn. De ontsluiting gebeurt via deze ventweg naar de Pater Ruyffelaertstraat en via deze lokale weg naar de N60.

De parkeergelegenheden vinden allemaal plaats op eigen terrein.

Het openbaar domein van de N60 bestaat uit een vierbaansvak met tussenberm, met een pechstrook, fietspad en een gracht.

In het noorden van het gebied paalt de eigendom van het meest noordelijk gelegen bedrijf aan de vallei van de Marollebeek. De rechterzijde van de industriezone is nog niet ontwikkeld en de huidige activiteit op dit terrein is weiland en akkerland.

De Marollebeek en de voorziene bufferzone uit het BPA maken geen deel uit van het plangebied.

8. PLANOPTIES

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit twee zones die de verordende vertaling zijn van de elementen die nodig zijn om het openbaar domein uit te breiden.

De inhoudelijke invulling van deze twee zones steunt op de visie en het concept dat is uitgewerkt in de streefbeeldstudie van de N60 waar wordt vooropgesteld dat het aantal kruisingen met deze gewestweg dient beperkt te worden en dat er een oplossing kan geboden worden via het aanleggen van ventwegen of parallelwegen.

Een deel (ongeveer 10m breed) van de totale nu voorziene bouwvrije zone wordt bij het openbaar domein van de N60 gevoegd. De nieuw te ontwikkelen ventweg binnen deze zone is ongeveer 5m breed. Tussen de ventweg en de nieuwe rooilijn worden nieuwe opritten naar de bedrijven voorzien.

De in te nemen gronden voor het openbaar domein worden via een onteigening, opgemaakt door AWW, verworven.

9. VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

- 9.1 Er zijn geen stedenbouwkundige voorschriften die strijdig zijn met het gewestplan dat voor de site een milieubelastend industriegebied klasse II voorziet. De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Zij omvatten een bufferzone.
- 9.2 De voorschriften van het BPA 2/3b Eine-Dijkbos (goedgekeurd dd. 18/04/1988) die op de plaats van dit rup een bouwrijpe zone voorzag, vervallen. De zonering wordt gedeeltelijk vervangen door een zone voor openbaar domein en een bouwrijpe strook.



Figuur: Bestand BPA Eine-Dijkbos 2/3b

- 9.3 De goedgekeurde verkaveling dd. 22/11/1993 vervalt bij de goedkeuring van het rup.