GEMEENTE SPIERE–HELKIJN
RUP ONDERLANDENSTRAAT
SCOPINGNOTA

LEIE DAL

januari 2020, **fase scoping**

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:
Maarten Gheysen
Kevin Coucke
Elyne Dewulf

In samenwerking met:
Jelle Scheerlinck
Stefaan Verreu

Opdrachtgever:
Gemeente Spiere-Helkijn

Burgemeester:
Dirk Walraet

Voorzitter Gemeenteraad:
Dirk Walraet

Algemeen directeur:
Wout Lefebvre

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 15 oktober 2019 t.e.m. 13 december 2019
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 30 oktober van16 u tot 18 u in het gemeentehuis.
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- scopingnota
- effectenbeoordeling
- resultaten eerste raadpleging
- procesnota

INHOUDSOPGAVE

1. SITUERING 7
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP 7
1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED 7
1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED 9

2. FEITELIJKE TOESTAND 11
2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE 11
2.2. HISTORISCHE TOESTAND 15
2.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES 17

3. JURIDISCHE TOESTAND 19
3.1. OVERZICHT 19
3.2. GEWESTPLAN 20
3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S 21
3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN 23
3.5. MILIEUVERGUNNINGEN 23
3.6. ONROEREND ERFGOED 24
3.7. BUURTWEGEN 28

4. PLANNINGSCONTEXT 29
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 29
4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN 29
4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 29

5. PLANNINGSOPTIES 33
5.1. HERZIENING MOBILITEITSPLAN 33
5.2. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN 33
5.3. ONTWERPEND ONDERZOEK 35
5.4. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN 39

6. WIJZE WAAROP WORDT OMGEGAAN MET DE RESULTATEN VAN DE EERSTE RAADPLEGING 42
6.1. REACTIES VAN DE EERSTE RAADPLEGING 42
6.2. ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING 50

7. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP ONDERLANDENSTRAAT 55
7.1. METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING 55
7.2. WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING 55
7.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN 56

8. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN 57
8.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN 57
8.2. PLANALTERNATIEVEN 59
8.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN 61
8.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S 79

9. CONCLUSIE 80

TOELICHTINGSNOTA

1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Langsheen de Onderlandenstraat bevinden zich een 5-tal verouderde woningen. Deze woningen zijn bouwfysisch in slechte staat en hebben ook een beperkte woonoppervlakte. Achter deze woningen ligt een groot perceel dat op vandaag niet ontsloten kan worden. Dit perceel is te groot om als tuin bij de woningen te gebruiken. Het ontsluiten van dit perceel biedt een grote potentie naar verdichting in het centrum van Helkijn. Deze verdichting moet weliswaar in verhouding zijn met de schaal van de dorpskern van Helkijn.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- Het plangebied is gelegen in het goedgekeurd bpa nr. 1 Centrum (3 oktober 1996). De voorschriften van het BPA zijn in die mate dwingend dat kwalitatieve verdichting onmogelijk is. Het BPA laat enkel aaneengesloten (en/) of halfopen bebouwing toe langsheen de Onderlandenstraat. De intercommunale Leiedal heeft voor het plangebied een snelverkennend onderzoek verricht waarin een aantal bouwmogelijkheden voor woonprojecten onderzocht werden (20-07-2007). In 2007 werd een RUP opgestart om het snelverkennend onderzoek juridisch te verankeren. Dit RUP werd na de plenaire vergadering door de gemeente stopgezet.
- Dit RUP zal verder de bouwmogelijkheden vastleggen met aandacht voor de specifieke context van het plangebied en het kwalitatief wonen in het centrum van Helkijn.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

RUP Onderlandenstraat situeert zich in Helkijn, een deelgemeente van Spiere-Helkijn.

De gemeente Spiere-Helkijn is gelegen langs de Schelde in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen en grenst aan de provincie Henegouwen.

Het plangebied van dit RUP is gelegen in het kerngebied van Helkijn, grenzend aan het Gemeenteplein.

TOPOGRAFISCHE KAART

DIVERSITEIT IN DE CENTRUMSTRATEN
ONDERLANDENSTRAAT (LINKSBOVEN), ZICHT VANUIT KERKSTRAAT OP GEMEENTEPLEIN MET KERK (RECHTSBOVEN), GEMEENTEPLEIN (LINKSONDER), KERKSTRAAT (RECHTSONDER)

1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd door:

- de Onderlandenstraat in het zuiden
- de private percelen die zich richten naar Waterkeer in het noorden
- het private perceel met als adres Onderlandenstraat 15 in het oosten
- het private perceel met als adres Gemeenteplein 3 in het westen

ORTHOFOTO
BRON: AGIV/MIDDENSCHALIG, MAART 2017

HOEKWONING

RIJ VAN 4 ARBEIDERSWONINGEN

BOERENARBEIDERSWONING

ARBEIDERSWONINGEN

MEERGEZINSWONING

VERKAVELING DE WATERKEER

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

Langsheen de Onderlandenstraat vinden we een schakeling van verschillende bebouwingsvormen:

1- Hoekwoning en rijtje van 4 arbeiderswoningen bestaande uit een gelijkvloers niveau met zadeldak en bijgebouwen. De percelen zijn ondiep en smal. De woningen gebruiken het achterliggend perceel als tuin (7) waardoor lange en smalle tuinstroken ontstaan.
De woningen zijn opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed Spiere-Helkijn. Ze dateren uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Ze zijn niet aangepast aan hedendaagse comforteisen.

Opvallend op het GRB is dat de private percelen op deze plaats doorlopen tot een deel op het openbaar domein. Het voetpad van de Onderlandenstraat is in principe op de private percelen van de woningen gelegen. Deze situatie werd recent gewijzigd door de aankoop van een stuk van deze private percelen door de gemeente.

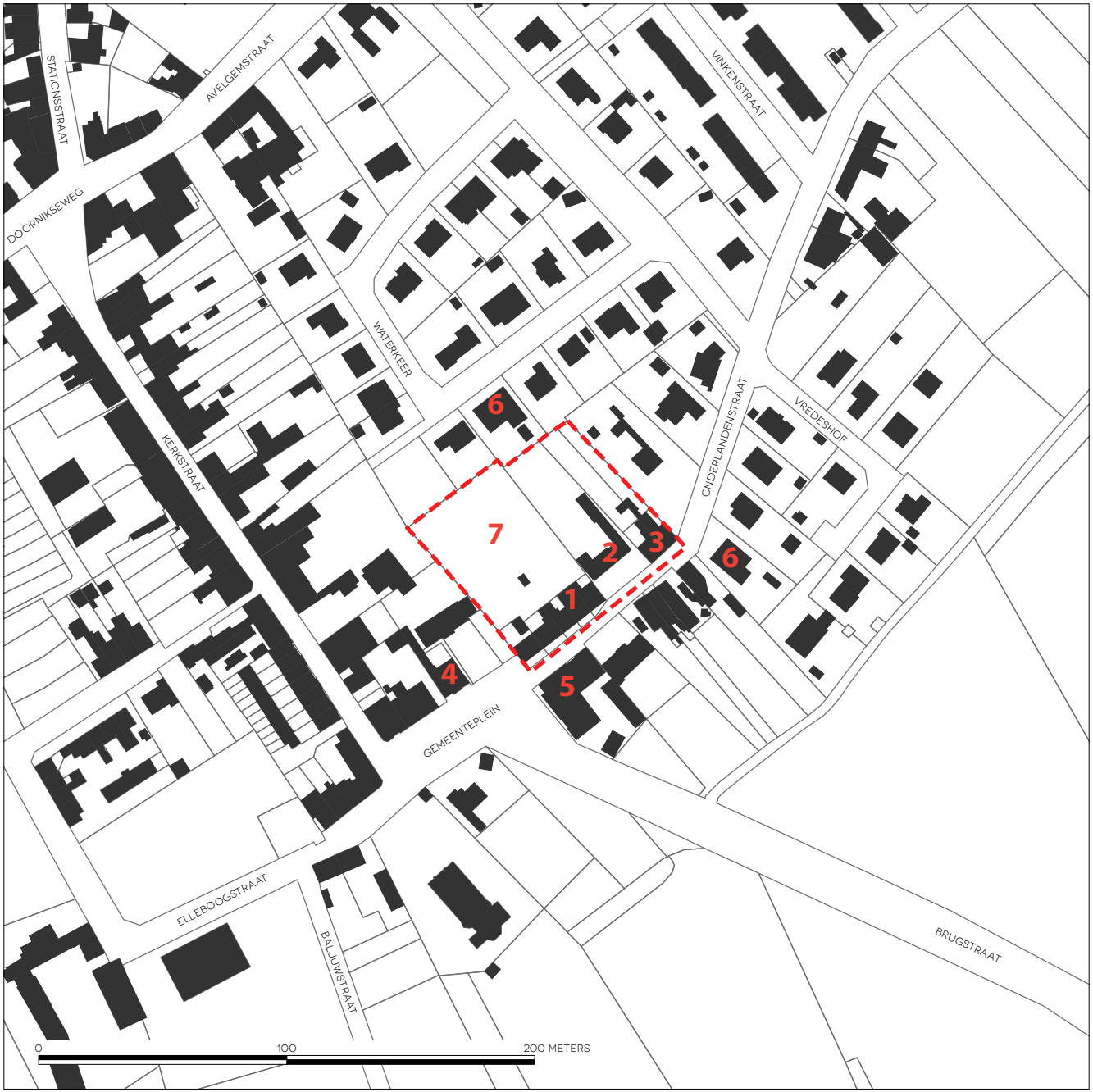
2- Dieper gelegen woning bestaande uit een gelijkvloers niveau met zadeldak. De boerenarbeiderswoning dateert uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed Spiere-Helkijn. De strook tussen woning en straat is als tuin ingericht.

3- In oorsprong twee identieke arbeiderswoningen bestaande uit een gelijkvloers niveau met zadeldak.

4- Oude schoolsite waarvan het hoofdgebouw in gebruik was als superette. De strook tussen het hoofdgebouw en de openbare weg bestaat uit parkeer- en stalplaatsen voor personenwagens. Opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed Spiere-Helkijn.

5- Meergezinswoning op de hoek van de Onderlandenstraat en het Gemeenteplein, bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. Achterliggend (bereikbaar vanaf de Brugstraat) staan er garages.

6- Langs de Waterkeer en vanaf de bocht in de Onderlandenstraat bestaat de bebouwde ruimte uit vrijstaande eengezinswoningen met een diverse typologie.



GRB
BRON: AGIV, AUGUSTUS 2018

ZICHT OP HET OPEN LANDSCHAP ROND DE VALLEI VAN DE SCHELDE

DOORGANG VIA WATERKEER EN DE AUTOVRIJE DOORSTEEK

VEILIGE OVERSTEEK AVELGEMSTRAAT

2.1.2. Open ruimte

In het plangebied ligt er een onbebouwd perceel maar dit is niet bereikbaar op vandaag. In de directe omgeving van het plangebied is er op vandaag geen open ruimte aanwezig. Het plangebied grenst aan het Gemeenteplein. Vanaf het Gemeenteplein is er een directe verbinding naar de vallei van de Schelde via de Brugstraat. Net buiten het centrum van Helkijn en dan meer bepaald in de Brugstraat is er direct contact met de open ruimte van de vallei.

2.1.3. Ontsluiting

Het plangebied is gelegen langs de Onderlandenstraat die aansluit op het Gemeenteplein. De meeste woningen uit het plangebied grenzen onmiddellijk aan het openbaar domein. Enkel de woning Onderlandenstraat 9 heeft een voortuin.

Fietsers en voetgangers

Er is een recreatieve fietsroute gelegen langs de Schelde. Daarnaast loopt er ook een recreatieve fietsroute door Helkijn via de Kerkstraat, het Gemeenteplein en de Brugstraat. Het plangebied sluit hierop aan.

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk loopt via de Avelgemstraat. Vanaf het plangebied kan er aangesloten worden op dit netwerk via de Kerkstraat en het Gemeenteplein of via Waterkeer en de autovrije doorsteek tussen Waterkeer en de Avelgemstraat.

Vanuit het centrum van Helkijn is er veel voetgangersverkeer naar de Avelgemstraat. Dit voetgangersverkeer verloopt via het Gemeenteplein en de Kerkstraat of via de Onderlandenstraat, Waterkeer en de autovrije doorsteek tussen Waterkeer en de Avelgemstraat.

Zowel voor voetgangers als fietsers valt de autovrije doorsteek vanuit Waterkeer te verkiezen aangezien er op die plaats een veilige oversteekplaats op de Avelgemstraat is voorzien. Ter hoogte van deze oversteekplaats is ook de lagere school aanwezig.

Openbaar vervoer

In de Onderlandenstraat is er geen ontsluiting via de reguliere lijnen van het openbaar vervoer. De dichtste bushalte is gelegen langs de Avelgemstraat ter hoogte van de kruising met de Kerkstraat. Er zijn twee buslijnen die Helkijn bedienen langs de Avelgemstraat:

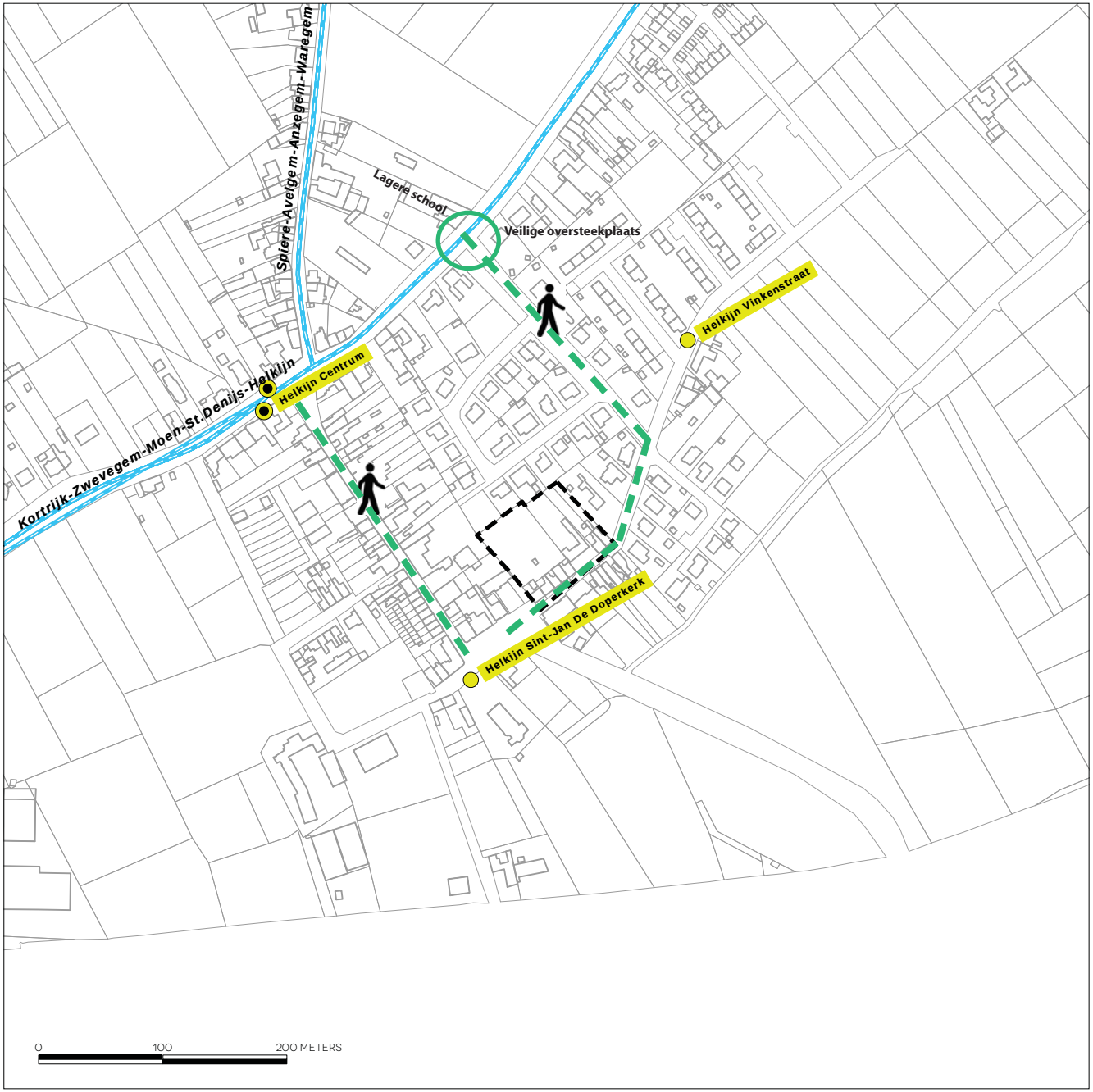
- Lijn 85: Spiere - Avelgem - Anzegem - Waregem
- Lijn 93: Kortrijk - Zwevegem - Sint-Denijs - Helkijn

Er zijn in de omgeving van het plangebied wel twee haltes voor de belbus

- Helkijn Sin-Jan De Doperkerk
- Helkijn Vinkenstraat

Personenwagens

Gemeente Helkijn is vanuit de omgeving bereikbaar via de N353. Het plangebied is vanaf de N353 bereikbaar via de Elleboogstraat of de Kerkstraat en het Gemeenteplein.



OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJN/AGIV, OKTOBER 2017

LEGENDE

buslijnen

haltes

belbushaltes

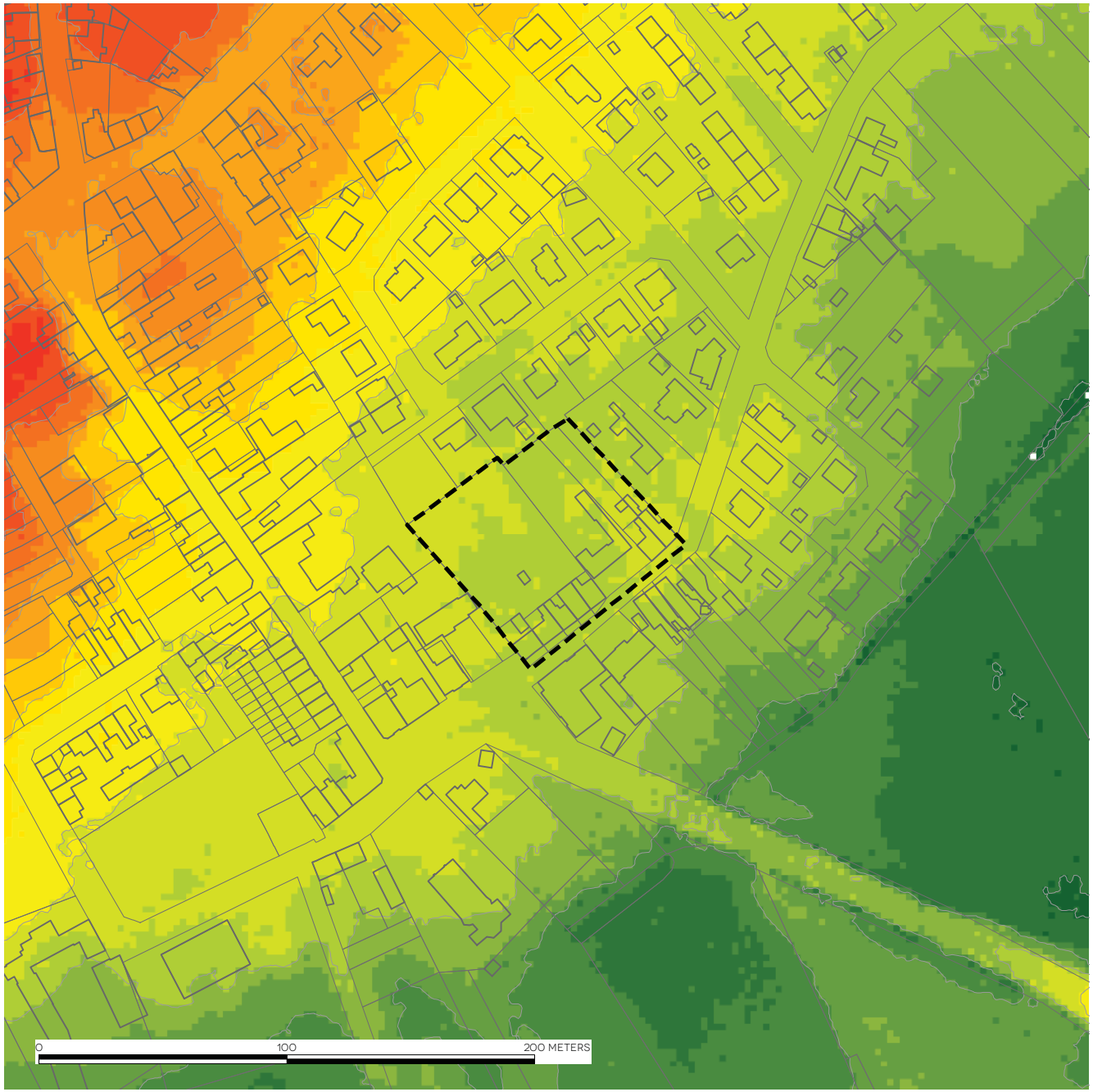
2.1.4. Reliëf

Het gehucht Helkijn is gelegen op een kleine heuvelrug die afhelt naar de Landbeek, en wat verder naar de Schelde. Ook het plangebied kent een (beperkt) reliëfverschil waarbij de rooilijn circa een halve meter lager ligt dan de achterkanten van de percelen.

RELIËF
BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE

- 12,5 - 13
- 13,01 - 13,5
- 13,51 - 14
- 14,01 - 14,5
- 14,51 - 15
- 15,01 - 15,5
- 15,51 - 16
- 16,01 - 16,5
- 16,51 - 17
- 17,01 - 17,5
- 17,51 - 18
- 18,01 - 18,5
- 18,51 - 19
- 19,01 - 19,5
- 19,51 - 20



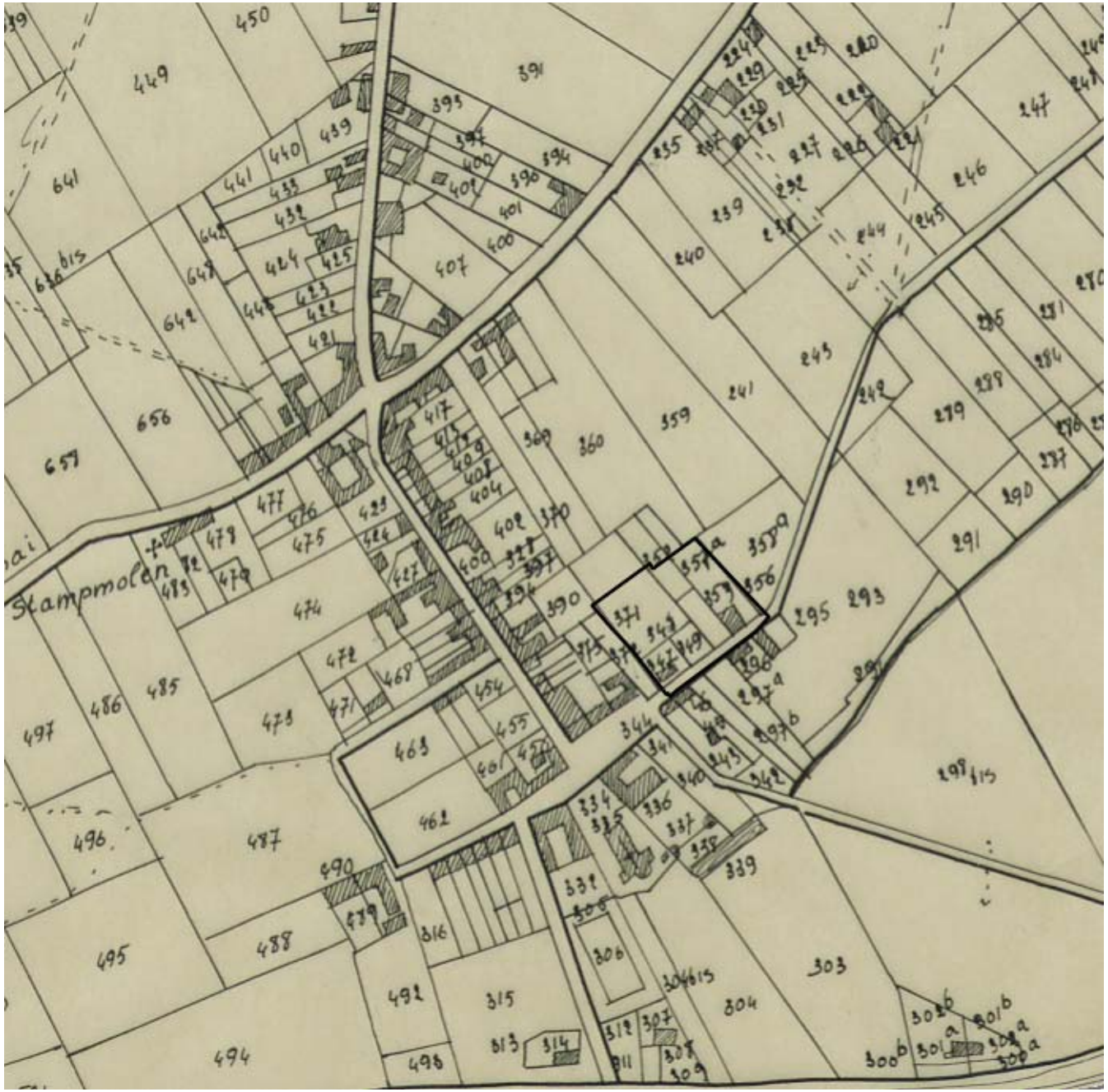
2.2. HISTORISCHE TOESTAND

FERRARIS, 1777 >
De Ferrariskaart duidt de historische morfologische structuur van het straatdorp Helkijn aan. De bebouwing op deze kaart richt zich in hoofdzaak op de twee hoofdwegen (de huidige Kerkstraat en de Stationsstraat). De historische grens van bebouwing van het dorp Helkijn (tot de Landbeek) is ook in de huidige situatie nog actueel.

POPP, 1850 >

Deze historische kaart toont aan dat de historische percelering van het plangebied en de onmiddellijke omgeving sinds de opmaak van deze kaart (1850) nog grote gelijkenissen toont met de huidige percelering. De Kerkstraat en het Gemeenteplein vóór de kerk typeerden de opbouw van het straatdorp Helkijn.

De bebouwing in het plangebied was slechts sporadisch. Zo waren er slechts twee constructies in het plangebied aanwezig.



2.3. KNELPUNTEN EN POTENTIES

2.3.1. Knelpunten

- De arbeiderswoningen langsheen de Onderlandenstraat zijn verouderd. Zowel bouwfysisch als naar comforteisen voldoen ze niet aan de hedendaagse normen.
- Het achtergelegen perceel is, ondanks de ligging in het centrum, niet ontsloten.
- De bestaande juridische toestand laat geen verdichtingsmogelijkheden toe.
- De breedte van het openbaar domein in de Onderlandenstraat is plaatselijk beperkt. Vooral het voetpad is heel smal.

2.3.2. Potenties

- Door dit planningsinitiatief bestaat de mogelijkheid om het plangebied kwalitatief te verdichten.
- Een verkeersveilig profiel van de Onderlandenstraat genereert een duidelijkere en vlottere verbinding naar het centrum van de gemeente.
- De westelijke kant van het plangebied grenst aan het Gemeenteplein. Een kwalitatieve invulling genereert ook een kwalitatieve afwerking van het Gemeenteplein.
- De Onderlandenstraat heeft een atypisch straatprofiel die nergens anders in de gemeente te vinden is.

MOGELIJKE DOORSTEEK TUSSEN PLANGEBIED EN WATERKEER

ZICHT VANUIT VERKAVELING WATERKEER NAAR PLANGEBIED

3. JURIDISCHE TOESTAND

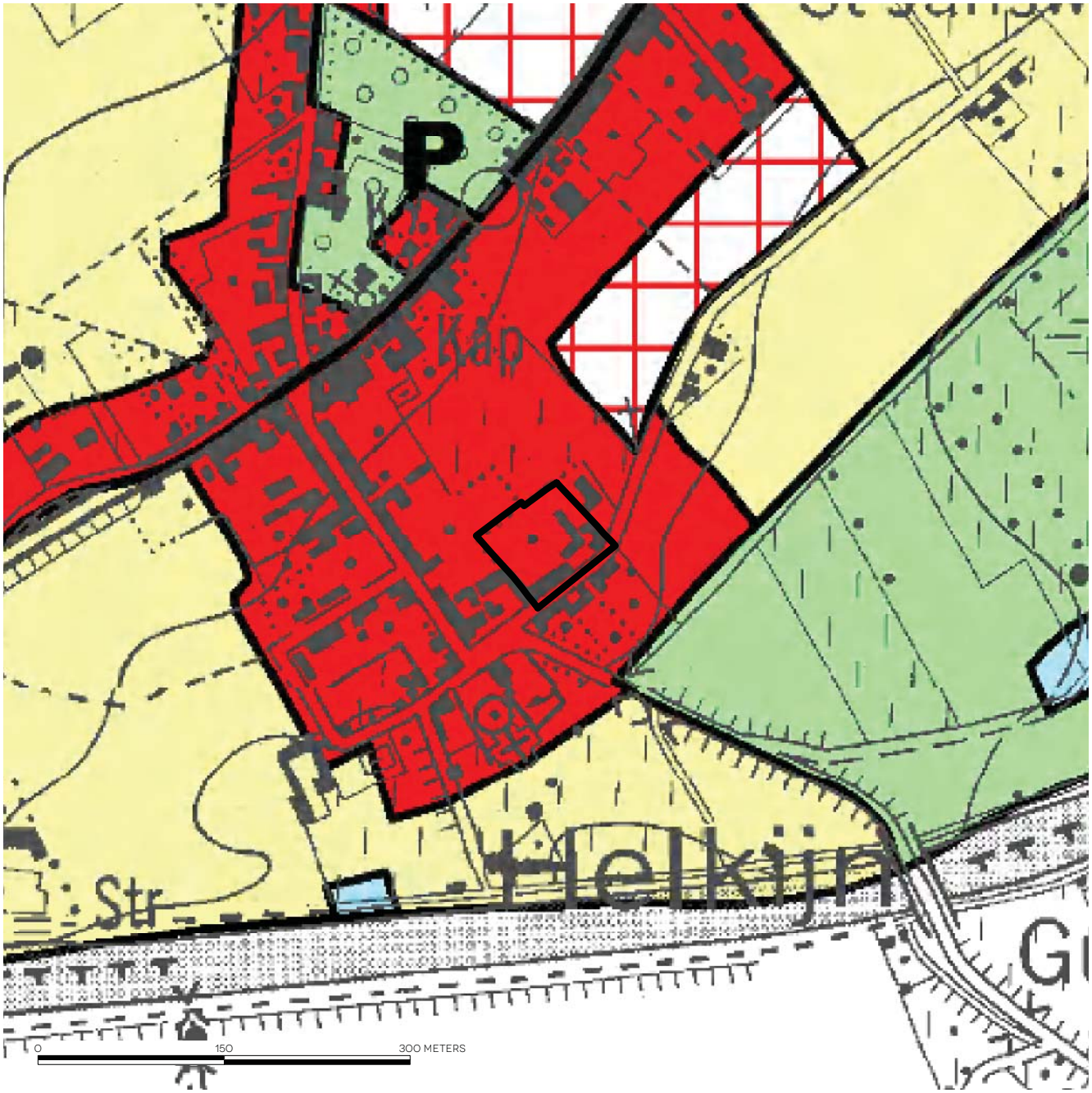
3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • Woongebied
BPA	In het plangebied: • BPA Helkijn nr. 1 Centrum
RUP	In het plangebied: • /
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: • / Ten noorden van het plangebied: • Verkaveling 'Waterkeer' • Verkaveling op naam van Schelfhout - Boucquey (goedgekeurd dd. 25 april 2007).
Milieuvergunningen	In het plangebied: • /
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Volgende constructies zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: • Eenvoudige burgerwoning (Gemeenteplein 4) • Rij van vier arbeidershuizen (Onderlandenstraat 1 - 7) • Boerenarbeidershuis (Onderlandenstraat 9)
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen: • /
Waterlopen (categorisering)	/

TYPE PLAN	REFERENTIE
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke verordeningen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 Gewestelijke verordening breedband van 9 juni 2017 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht
Provinciale Verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	/
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/

3.2. GEWESTPLAN

Volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) ligt het plangebied volledig in woongebied.



GEWESTPLAN
BRON: RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

LEGENDE

- woongebieden
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- P — parkgebieden
- N — natuurgebieden
- agrarische gebieden
- bestaande hoofdverkeerswegen

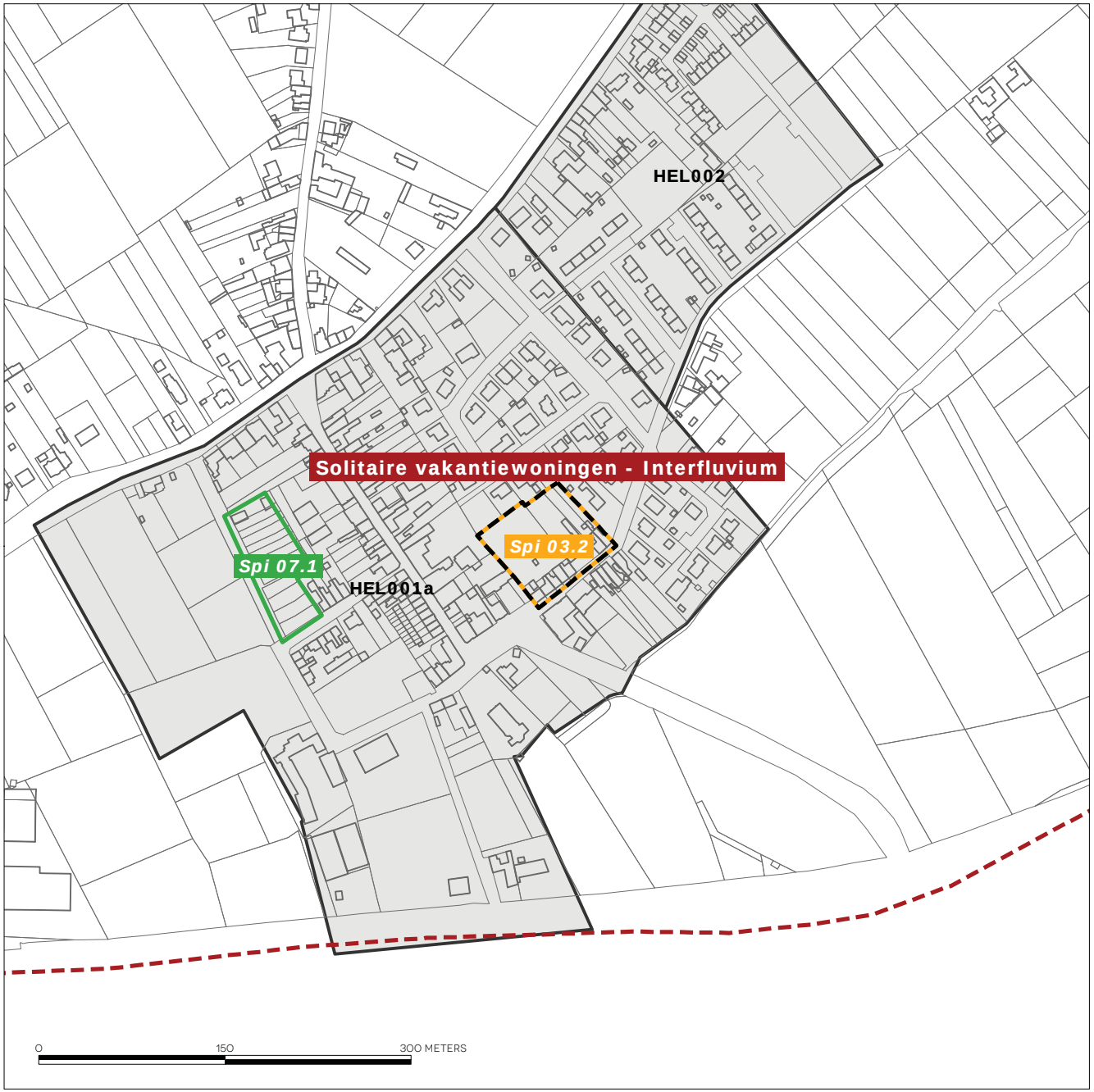
3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

RUP's in het plangebied:

- Provinciaal RUP 'Solitaire Vakantiewoningen'

BPA's in het plangebied:

- Helkijn nr. 1 'Centrum'



OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, AUGUSTUS 2018 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

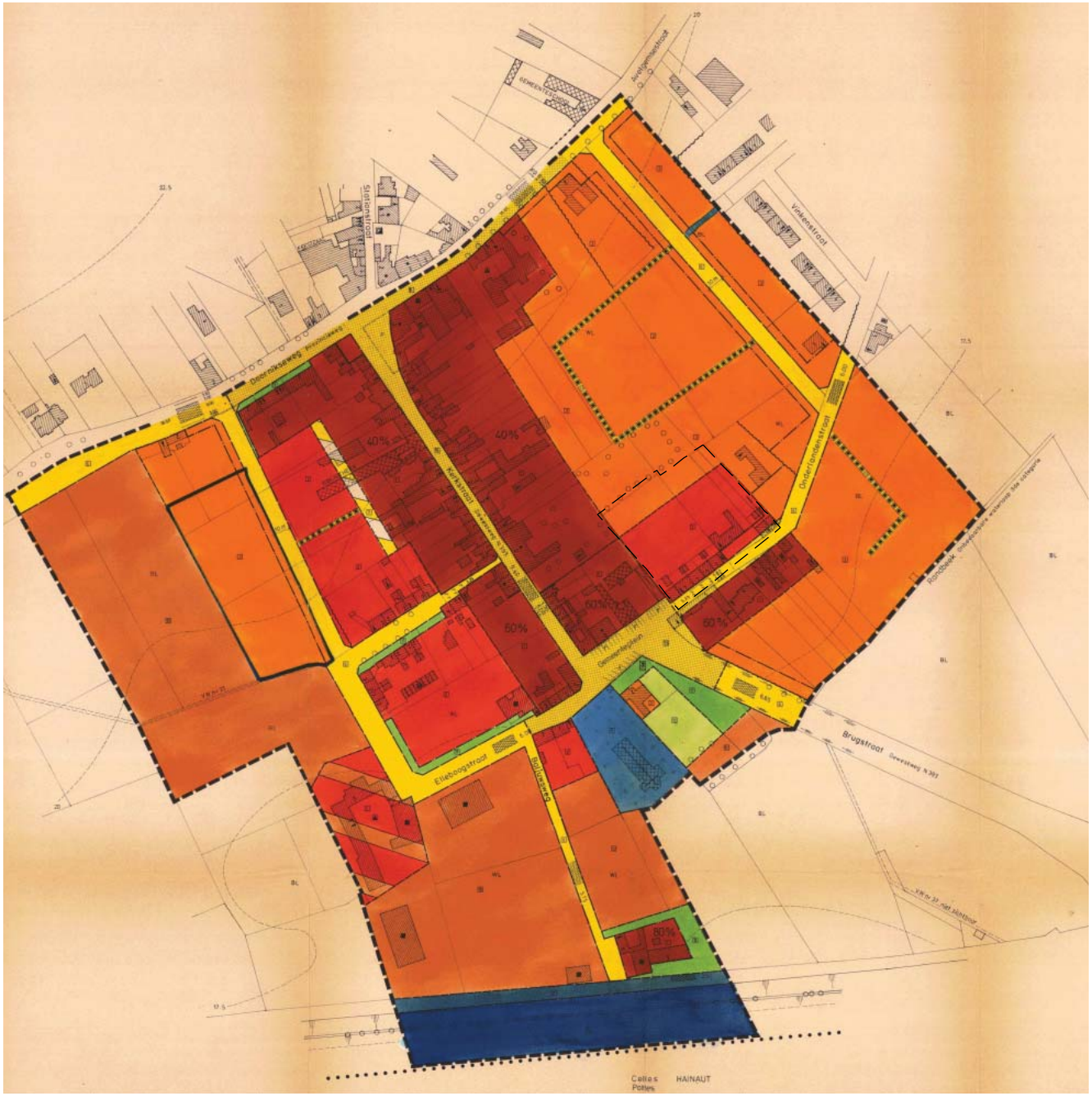
LEGENDE

- Gemeentelijke RUP's - in opmaak
- Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
- Provinciale RUP's - contouren
- Provinciale RUP's - deelgebieden
- Gewestelijke RUP's - contouren
- Gewestelijke RUP's - deelgebieden
- BPA's

3.3.1. BPA nr. 1 Centrum

Het BPA Centrum werd goedgekeurd op 3 oktober 1996 en bepaalt tot op vandaag de bouwmogelijkheden. De bouwzones binnen de contouren van het plangebied van dit RUP (aangeduid in stippellijn) zijn bestemd als zone voor wonen en handel (aaneengesloten bebouwing) (sienna), zone voor wonen (aaneengesloten bebouwing) (vermiljoen) en zone voor wonen (open en halfopen bebouwing) (oranje).

Het BPA laat door zijn gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften enkel bebouwing langs de Onderlandenstraat toe.

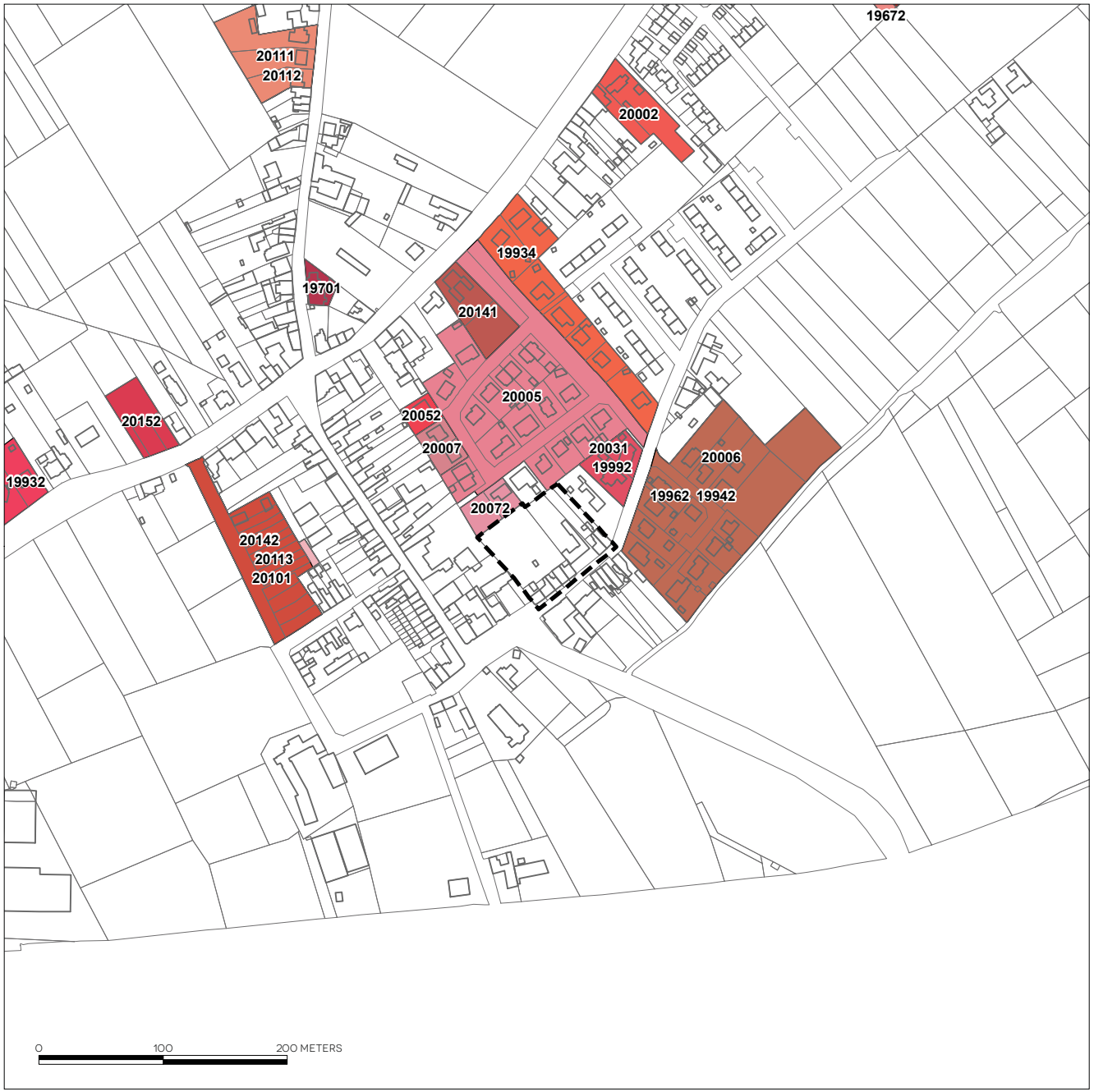


3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

Binnen de contouren van het plangebied zijn er geen goedgekeurde verkavelingen van kracht. Ten noorden van het plangebied ligt de goedgekeurde verkaveling 'Waterkeer' en de verkaveling op naam van Schelfhout - Boucquey (goedgekeurd dd. 25 april 2007).

3.5. MILIEUVERGUNNINGEN

Binnen de contouren van het plangebied zijn er geen goedgekeurde Omgevingsvergunningen voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten van kracht.



VERKAVELINGSAANVRAGEN
BRON: GEMEENTE SPIERE-HELKIJN, SEPTEMBER 2018

3.6. ONROEREND ERFGOED

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of beschermde stads- en dorpsgezichten binnen de contouren van het plangebied.

Volgende constructies zijn wel opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed:

- Eenvoudige burgerwoning (Gemeenteplein 4)
- Rij van vier arbeidershuizen (Onderlandenstraat 1 - 7)
- Boerenarbeidershuis (Onderlandenstraat 9)

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), JUNI 2018

LEGENDE

- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), JUNI 2018

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen

EENVOUDIGE BURGERWONING
VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED

Gemeenteplein nr. 4 / Onderlandenstraat. Eenvoudige burgerwoning uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Hoekpand met afgeschuinde hoektravee van rode baksteen verfraaid door fries, casementen en borstwering. Licht getoogde muuropeningen met gaaf bewaard schrijnwerk, vernieuwde deur.

Bron: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/30719

RIJTJE VAN VIER ARBEIDERSHUIZEN
VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED

Onderlandenstraat nrs. 1-7. Rijtje van vier arbeidershuizen uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Dubbelhuizen van rode verankerde baksteen. Rechthoekige muuropeningen deels met bewaarde houten kruiskozijnen (nrs. 1, 3 en 7). Nr. 5 met gewijzigde muuropeningen. Links van nr. 1, boogvormige houten poort.

Bron: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/40673

BOERENARBEIDERSHUIS
VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED

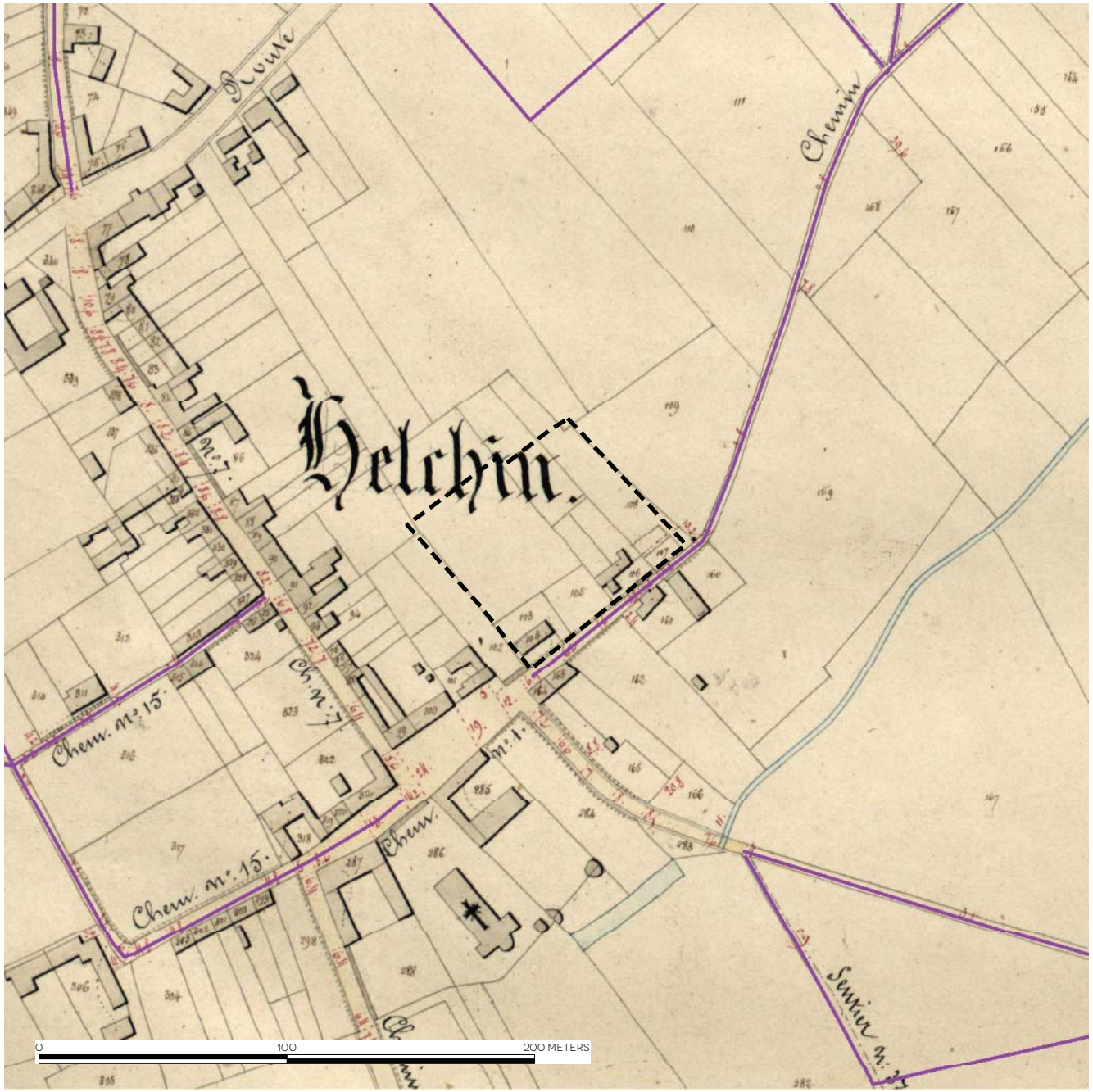
Onderlandenstraat nr. 9. Dieperin gelegen boerenarbeidershuis uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Lijstgevel van rode verankerde baksteen verfraaid door getrapte fries. Licht getoogde muuropeningen met gecementeerde en beschilderde lateien. Bewaarde luiken.

Bron: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/74481

3.7. BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen. Langsheen het plangebied loopt wel één buurtweg:

- Chemin n° 64 (opgenomen in het publiek domein van de Onderlandenstraat)



ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, AUGUSTUS 2018

LEGENDE

wijzigingen

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

De gemeente Spiere-Helkijn wordt gesitueerd in een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied.
Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende doelstellingen voorop:

- Vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de essentiële functies in het buitengebied: landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied
- Tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw, natuur en bos
- Nastreven van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- Afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- Bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies

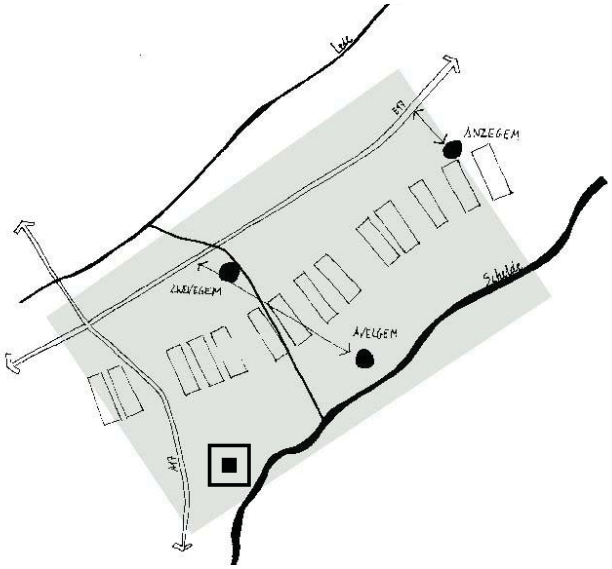
Specifiek zal dit RUP streven naar kwalitatieve inbreiding en verdichting in de kern van het buitengebied.

4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Deelruimte Interfluviumruimte

Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte interfluviumruimte. De globale openheid met haar landschappelijke kwaliteit bepaalt de rol van deze interfluviumruimte. Zij is complementair met het grensoverschrijdend stedelijk netwerk van het Kortrijkse. Dit uit zich in hoofdzaak in een grondgebonden landbouw (belangrijk gebied van de agrarische structuur – RSV). De toeristisch–recreatieve potenties dienen provincieoverschrijdend te worden beoordeeld in samenhang met de Vlaamse Ardennen (provincie Oost-Vlaanderen).



legende

situering Spiere-Helkijn

kernen

autoverbinding

kanaal

rivier, beekvallei

plateau

INTERFLUVIUMRUIMTE (PRS)

4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Enkel de relevante elementen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden hieronder weergegeven.

De volgende elementen uit de gewenste ruimtelijke structuur en uit het specifiek beleid wonen hebben betrekking op het plangebied en/of zijn directe omgeving. Het plangebied maakt deel uit van het kerngebied van Helkijn.

Visie: Compacte leefbare gemeente (RG pg. 82)

Helkijn moet net zoals Spiere leefbaar zijn. Leefbaarheid houdt in dat de dorpskernen voldoende kwaliteitsvolle ruimte bieden aan allerlei lokale activiteiten (wonen, werken, voorzieningen, vrije tijdsbesteding...) om het leven in deze dorpskernen in zijn totaliteit opnieuw aantrekkelijk en aangenaam te maken. **Verdichting, aandacht voor de openbare ruimte, ruimte voor groen- en gemeenschapsvoorzieningen, diversiteit in het woningaanbod, verweving van activiteiten** zijn belangrijke accenten bij nieuwe ontwikkelingen in deze dorpskernen. In de dorpskernen wordt de leefbaarheid verhoogd door het werken aan de opwaardering van het openbaar domein. Socio-economische knelpunten kunnen niet worden opgelost met architectuur en stedenbouw, men kan enkel trachten de omgevingskwaliteit te verhogen. Dorpskernen met een aantrekkelijk uitzicht verhogen de woon- en leefkwaliteit en ondersteunen de aanwezigheid van handelsactiviteiten. Helkijn wordt gericht op wonen met mogelijkheid tot het ontwikkelen van residentiële bebouwing. Helkijn is in het provinciaal structuurplan geselecteerd als overige woonconcentratie. **Voor de ontwikkeling van bijkomende woningen kunnen enkel de juridisch bestaande effectieve bouwgronden benut worden.** Lokale bedrijvigheid is mogelijk in verwevenheid met het wonen.

Doelstelling - Bundelen van activiteiten in de dorpskernen (RG pg. 82)

Om het welslagen van een specifiek open-ruimtebeleid in Spiere-Helkijn te garanderen moeten **nieuwe ontwikkelingen in de dorpskernen gebundeld worden**. Door concentratie van de activiteiten kan de druk op de open ruimte verminderen. Concentratie van de bebouwde structuur vergroot het draagvlak van de lokale voorzieningen en van het openbaar vervoer. Dit houdt ook in dat de versnippering in linten, gehuchten en verspreide bebouwing tegengegaan moet worden en dat er moet worden belet dat de verschillende dorpskernen morfologisch aan elkaar groeien.

Algemeen zal het accent op de woonfunctie komen te liggen, hoewel ook in deze kleinere deelkernen de verweving van functies verder moet gestimuleerd worden om de eigen lokale tewerkstelling

GEMEENTE SPIERE-HELKIJN
RICHTINGGEVEND GEDEELTE

de synthese van de gewenste
ruimtelijke structuur

kaartnr. 4-1

legende

- Kernzone met nadruk op wonen, inbreiding,kwalitatief openbaar domein.
- Open ruimtebeleid: (grondgebonden) landbouw heeft de hoofdfunctie; natuur, recreatie en landschapsbeleving zijn nevenfuncties
- deelgebied van de open ruimte
- open ruimtebeleid: natuur heeft de hoofdfunctie; landbouw en recreatie zijn nevenfucnties
- concentratie van bedrijvigheid
- zoekzone voor bedrijvgheid; aansnijding na 2007 op voorwaarde dat de behoefte is aangetoond
- menging van bestaande kleinhandel, wonen, bedrijvigheid
- regularisatie zonevreemd sportterrein
- uitloper van de kernzone
- doortochtenbeleid
- concentratie van gemeenschapsvoorzieningen
- secundaire weg II
- lokale weg I
- lokale weg II
- stapstenen (deel van de lokale ecologische infrastructuur)
- lineaire elementen (deel van de lokale ecologische infrastructuur)
- kasteelpark
- lokaal toeristisch knooppunt / met nadruk op natuur
- lokaal toeristisch lijnelement
- merkwaardig gebouw
- bouwvrije zone
- verbinding tussen open ruimte gebieden via open en/of groene ruimtes/kamers

N

intercommunale leiedal
datum: juni 2004

te ondersteunen en voldoende lokale voorzieningen te bieden. De verschillende activiteiten, aanvullend aan het wonen, moeten geconcentreerd blijven langs de structurerende elementen van de dorpskern. De verenigbaarheid van de niet-woonfuncties met de woonomgeving moet als toetsingskader blijven gelden. Door de beperkte grootte van deze dorpskernen heeft een differentiatie van het woongebied om de verweving van functies te sturen echter weinig zin of betekenis. De lokale voorzieningen moeten verweven worden in de oude dorpscentra, zodat ze de 'kloppende harten' van deze dorpen vormen.

Doelstelling - Woningaanbod afstemmen op eigen groei (RG pg. 82)

Bij het woningaanbodbeleid in Helkijn moet men de eigen groei kunnen opvangen door het benutten van de juridisch bestaande bouwgronden. **Men moet in de eerste plaats de bestaande bebouwde dorpskernen verdichten en inbreiden aan de hand van nieuwe woonprojecten. Samen met de verdichting moet ook de leegstand en verkrotting in de dorpscentra worden aangepakt**. Uitgangspunt is ook de woonstructuur kwalitatief te versterken. Vernieuwbouw en de kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium wordt gestimuleerd. Het behoud en voorzien van voldoende groen is eveneens van belang in functie van de leefbaarheid.

Kerngebied Helkijn (RG pg. 84)

In het kerngebied van Helkijn is er een verweving van wonen, handel, diensten en publieke functies. De nadruk ligt op verdichting, woonkwaliteit en verkeersleefbaarheid. Bijkomende woonmogelijkheden worden voorzien door middel van inbreiding en verdichting. Er worden maatregelen genomen om het woningpatrimonium en de woonomgeving te verbeteren. De reeds aangezette verkavelingen worden afgewerkt. Het voorzien van (speel)groen, het renoveren van woningen, het ontwikkelen van ontmoetingsplaatsen zijn belangrijke aspecten. Ook het tegengaan van visuele vervuiling (verkrotting, leegstand...) is hierbij een belangrijk aspect. Bij verdere verdichting dient aandacht te worden gegeven aan de relatie met het open-ruimtegebied; visuele doorkijken, functionele verbindingen... zijn essentieel om te vermijden dat tussen wonen en open ruimte een harde grens ontstaat. Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de inrichting van het Gemeenteplein. Tevens worden maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit te bevorderen door het herinrichten van de doortochten.

Specifiek beleid Wonen - dichtheid (RG pg. 102)

Aangezien de gemeente ook aan diverse woningbehoeften moet trachten te voldoen, zal het woningaanbodbeleid moeten gedifferentieerd worden: het aanbod moet bestaan uit zowel koop- als huurwoningen, variabele groottes van de woningen, lage en hogere prijsklassen, verschillende woningtypes (aaneengesloten, halfopen of open bebouwing, appartementen...). Bijgevolg zullen de minimale woningdichtheden per project sterk variëren van 7 woningen per ha tot meer dan 25 woningen per ha. De verweving van verschillende woningtypes zou moeten resulteren in een **globale dichtheidsnorm van minimum 15 woningen per ha per ruimtelijk samenhangend geheel** in het buitengebied. Dit zorgt ook voor een interessante vermenging van verschillende bevolkingsklassen.

Binnen de kerngebieden moet de verdichting maximaal gestimuleerd worden en kan stapelbouw toegelaten worden.

Specifiek beleid Wonen - maatregelen en acties (RG pg. 103-104)

Structureel overleg in kader van de huisvesting
De gemeente zet een overleg op tussen de verschillende partners van de woningmarkt: de gemeente, OCMW, de erkende (sociale) bouwmaatschappijen. Ook de intercommunale Leiedal en private initiatiefnemers kunnen projectmatig worden betrokken. Dit overleg heeft als doel: toenadering en wederzijds begrip voor elkaars doelstellingen tussen de verschillende partijen versterken; gezamenlijk de behoeften en evoluties op het vlak van de woningmarkt analyseren en opvolgen; de verschillende programma's op elkaar afstemmen en bijsturen; gezamenlijk een aantal projecten initialiseren op het vlak van renovatie- en vervangingsbouw, sociale woningbouw en inbreiding.

Kwalitatieve openbare ruimte in woonomgevingen
De gemeente zal in het kader van het overleg omtrent de verkavelingsvergunning dat met de betrokken partijen gebeurt minstens uitdrukkelijk aandacht besteden aan: de voorwaarde om een bijdrage te vragen voor de aanleg en onderhoud van openbaar groen; garanties voor een kwalitatieve (groene) openbare ruimte in de woonomgeving.

Renovatie
De gemeente maakt werk van het renoveren of vervangen van woongelegenheden in de dorpskernen. Om deze taakstelling te kunnen realiseren pleegt de gemeente regelmatig overleg met verschillende andere partners waaronder de bouwmaatschappijen. De gemeente voorziet enerzijds in de promotie van het premiestelsel voor renovatie. Deze premies worden gericht op de renovatie van woningen met lage kwaliteit. Voor het vaststellen van de kwaliteit van de woningen wordt er een objectief beoordelingssysteem ontwikkeld. Anderzijds staat de gemeente in voor het jaarlijks actualiseren van de inventaris van leegstand en verkrotting en speelt deze door naar de hogere overheid. De gemeente werkt actief mee aan de renovatie van het gemeentelijke patrimonium. Hiervoor reserveert ze ruimte op de gemeentelijke begroting. De gemeente stelt een reglement op dat voorziet in een tijdelijke vrijstelling van de gemeentelijke grondbelasting voor eigenaars die hun panden renoveren.

Mobiliseren onbebouwde percelen
De gemeente zal een reglement opstellen met stimulerende en/of sanctionerende bepalingen voor het op de markt brengen van onbebouwde percelen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een aanhoudende belasting op leegstand en onbebouwde percelen, het intekenen van zones met een bouwverplichting en aan het intekenen van zones met voorkooprecht op RUP's. De gemeente voorziet bij het ontwikkelen van nieuwe verkavelingen een bouwverplichting.

Inbreidingsprojecten
De gemeente werkt actief mee aan inbreidingsprojecten. Dit doet ze door projecten op te zetten, deel te nemen aan het overleg en te voorzien in een wettelijk kader.

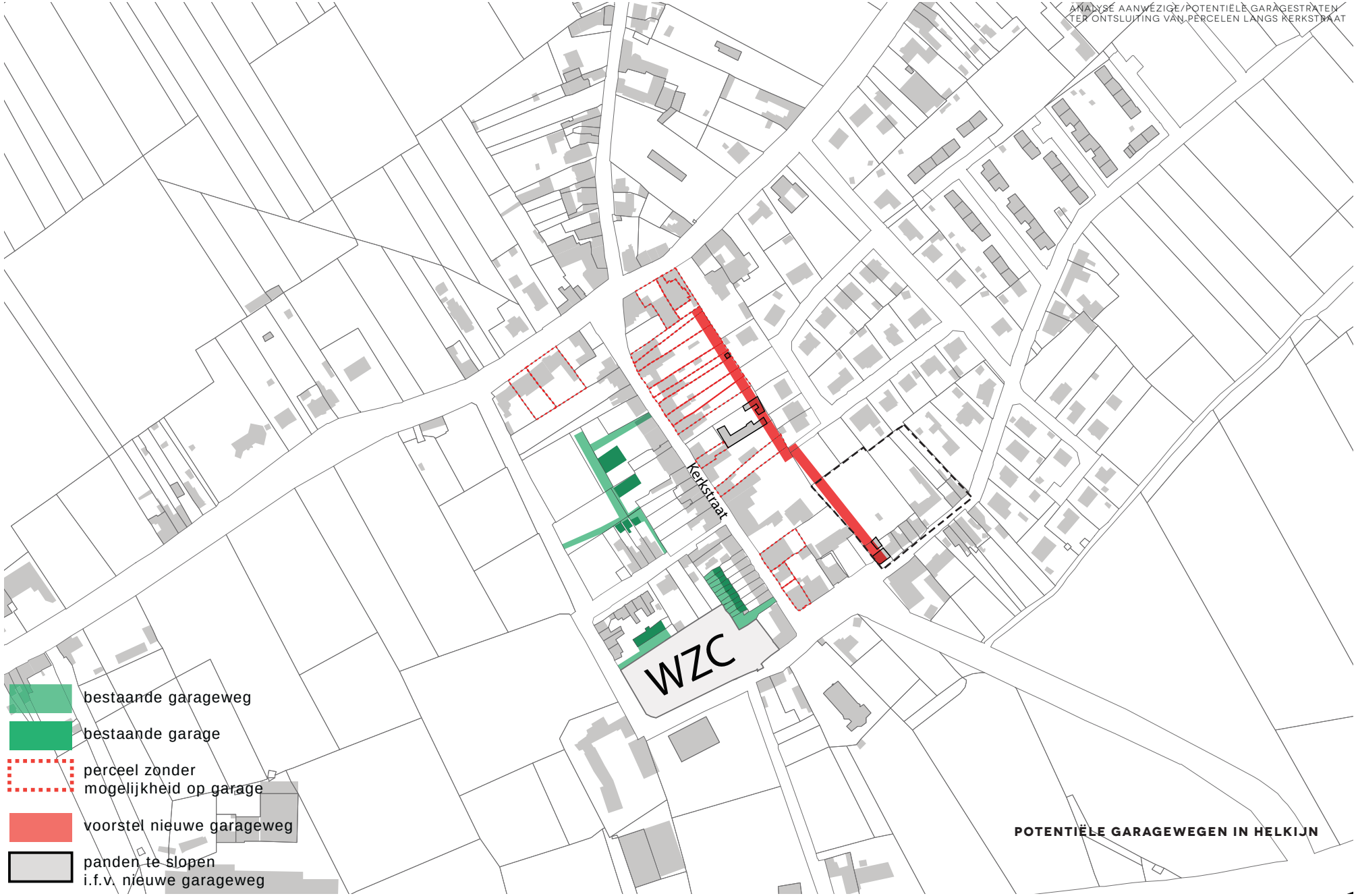
Sociale woningen
De gemeente ondersteunt actief de realisatie van sociale woningen door derden. Hiervoor pleegt ze regelmatig overleg met de bouwmaatschappijen.

Volgende twee elementen zijn ook in het bindend gedeelte opgenomen:

Renovatie
De gemeente stelt een reglement op dat voorziet in een tijdelijke vrijstelling van de gemeentelijke grondbelasting voor eigenaars die hun panden renoveren.

Mobiliseren onbebouwde percelen
De gemeente zal een reglement opstellen met stimulerende en/of sanctionerende bepalingen voor het op de markt brengen van onbebouwde percelen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan een aanhoudende belasting op leegstand en onbebouwde percelen en aan het intekenen van zones met voorkooprecht op RUP's.

De gemeente voorziet bij het ontwikkelen van nieuwe verkavelingen een bouwverplichting.



POTENTIËLE GARAGEWEGEN IN HELKIJN

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. HERZIENING MOBILITEITSPLAN

De intercommunale Leiedal is in 2015 gestart met de herziening van het oorspronkelijke mobiliteitsplan van 2007. Gezien het feit dat vrijwel alle thema's (ruimtelijke ontwikkelingen, verkeerscirculatie en sluipverkeer, plan zwaar vervoer, parkeren en openbaar vervoer) geactualiseerd moeten worden, en dat een groot aantal thema's ook nog verregaand verdiept moeten worden zal het mobiliteitsplan volledig herzien worden.

Momenteel is er een eerste versie van de synthesenota klaar, waarbij de belangrijkste probleemstellingen en mogelijke oplossing reeds in verwoord staan. Enkel de voor het RUP relevante elementen worden hierbij vermeld.

Fietsen:

Uit de bevolkingsbevraging kwam naar voor dat de situatie t.h.v. de Kerkstraat in Helkijn als gevaarlijk wordt ervaren door/voor fietsers. De Kerkstraat, die slechts enkelrichtingverkeer voor auto's toelaat (in noordelijke richting), wordt wel in beide richtingen gebruikt door fietsers. Dit leidt tot een aantal - voor automobilisten - onverwachte situaties aan het begin en einde van de straat. Het is echter niet wenselijk om de Kerkstraat ook voor fietsers enkelrichting te maken, aangezien dit de omrijafstanden voor fietsers vergroot en de handelszaken in de Kerkstraat moeilijker bereikbaar maakt.

Wandelen:

Er wordt aangegeven dat de voetpaden langs de Onderlandenstraat niet goed zijn uitgerust. In wijk Waterkeer zijn er geen voetpaden voorzien. Het karakter van de woonwijk maakt gemengd verkeer mogelijk. Er is opgenomen dat er voldoende aandacht moet gaan naar het vervolledigen van een aantal missing links, aangezien deze zachte verbindingen een veilig en aangenaam alternatief kunnen vormen voor de bestaande wegen en zo duurzame verplaatsingen (te voet en/of met de fiets) kunnen stimuleren.

Parkeren:

Er wordt aangegeven dat er een hoge parkeerdruk is in de Kerkstraat. De parkeerdruk in de Kerkstraat is vooral te wijten aan bewonersparkeren: vele van de (relatief smalle) rijwoningen beschikken niet over een garage - of de garage wordt voor andere doeleinden gebruikt (bvb. berging).

Mogelijke oplossingen om de parkeerdruk te verminderen:

1. stimuleren van realisatie garages langs bestaande garagewegen
Vooral ten westen van de Kerkstraat heeft een groot aantal percelen reeds een mogelijke aansluiting op een bestaande garageweg. Hier dient dan ook vooral te worden ingezet op het stimuleren van het gebruik van deze opportuniteit.

2. **realiseren van bijkomende garageweg(en) achter rijwoningen**
Ten oosten van de Kerkstraat liggen zeer veel percelen die geen mogelijkheid hebben tot het realiseren van een garage: veelal rijwoningen zonder achtertoegang. Gezien het grote aantal eigenaars en de aanwezigheid van een (vergunde) woning op het tracé van de potentiële garageweg is het realiseren van deze garageweg op deze plek een lange-termijnopdracht met een beperkte kans op slagen.

3. aanleg van parkeerhaventje op eventuele vrijkomende percelen.

4. voldoende hoge parkeernorm opleggen bij toekomstige projecten om de parkeerdruk niet verder te verhogen, evenals het voorzien van voldoende berging in de wooneenheden - zodat garages niet als berging gebruikt worden.

5.2. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

Het ontwerp omvat volgende programmatorische vragen:

- Verdichten van de dorpskern
- De rooilijn aan de Onderlandenstraat optimaliseren

Verdichten van de dorpskern

"Vlaanderen open en stedelijk" werd door het RSV naar voor geschoven als metafoor voor de geplande ontwikkeling van Vlaanderen. Zowel het RSV, het PRS als het GRS steunen hun ruimtelijke uitwerking op deze metafoor. Gevolg hiervan is dat nieuwe ontwikkelingen zich zoveel als mogelijk situeren binnen de bestaande dorpen teneinde de open ruimte te vrijwaren. De aanwezigheid van verouderd patrimonium met een achterliggende diepe kavel is een kans om deze verdichting vorm te geven in Helkijn.

De bestaande bebouwing langsheen de Onderlandenstraat is verouderd. De arbeiderswoningen voldoen niet meer aan de hedendaagse comforteisen. Ze zijn te klein, niet of weinig geïsoleerd en hebben gebrekkige basisvoorzieningen. De arbeiderswoningen zijn opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed. Dit wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen met deze woningen weloverwogen dienen te gebeuren.

Ten opzichte van dit patrimonium zijn 3 opties te nemen:

- Slopen
- Deels slopen en deels behouden en renoveren
- Volledig behouden en renoveren

Tussen de arbeiderswoningen en de verkaveling zit een ingesloten perceel. Het is op vandaag in gebruik als tuinzone bij de arbeiderswoningen. Het perceel meet circa 45 op 55 meter of 2.475 m^2. Dit perceel heeft de potentie om verdicht te worden. Het zit echter ingesloten tussen de arbeiderswoningen en de verkaveling. Ontsluiting dient ofwel via de Onderlandenstraat of via de verkaveling Waterkeer te verlopen.

De recente meergezinswoning gelegen op de hoek Onderlandenstraat - Gemeenteplein (aan de overkant van het plangebied) is dominant. De schaal sluit aan op het Gemeenteplein. Aan de zijde van de Onderlandenstraat zorgt deze nieuwe bebouwing voor een wankel evenwicht.

Duidelijk is dat bij het vervangen van de groep arbeiderswoningen er een grondig onderzoek dient te gebeuren naar gabariet en inplanting van de nieuwe woonvolumes.

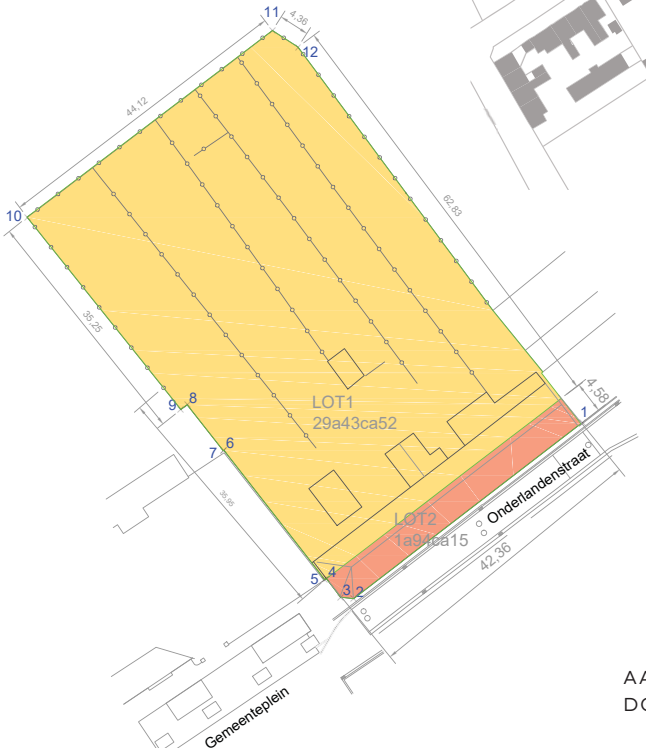
De rooilijn aan de Onderlandenstraat optimaliseren

De huidige breedte van de Onderlandenstraat is te smal. Op sommige plaatsen heeft het openbaar domein een breedte van nauwelijks vier meter.

Daarnaast lopen de private percelen met adres Onderlandenstraat 1 tot en met 7 door tot een deel op het openbaar domein. De stukjes private eigendom voor de voorbouwlijn (de voormalige voortuintjes bij de arbeiderswoningen) zijn op vandaag in gebruik als openbaar domein en worden onteigend om ze formeel bij het openbaar domein te voegen. De gemeenteraad heeft ondertussen de aankoop van een strook grond goedgekeurd. Op die manier kan enerzijds de onrechtmatige situatie van private percelen op het openbaar domein worden opgelost en kan er anderzijds een breder voetpad worden aangelegd.

Naast de geringe breedte van de Onderlandenstraat kent de voorbouwlijn in de straat ook een grillig verloop. De bebouwing heeft een variabele voorbouwlijn waarbij gebouwen zowel op de rooilijn staan als dieper op het perceel liggen. Er zijn zowel rijwoningen als vrijstaande woningen. Dit is historisch gegroeid en geeft een wisselend straatbeeld van tuinen en gevels. Dit zorgt voor een interessant evenwichtig beeld tussen de bebouwde en niet bebouwde delen.

GRILLIG VERLOOP VAN DE VOORBOUWLIJN



AANKOOP STROOK GROND DOOR GEMEENTE OM BIJ OPENBAAR DOMEIN VAN DE ONDERLANDENSTRAAT TE VOEGEN

5.3. ONTWERPEND ONDERZOEK

Voor de (her)ontwikkeling van het gebied zijn verschillende mogelijkheden. Via ontwerpend onderzoek worden de krijtlijnen van de ontwikkeling bepaald om deze vervolgens in het RUP vast te leggen.

5.3.1. Scenario 1

De woningen langs de Onderlandenstraat die op de inventaris bouwkundig erfgoed staan, worden behouden. Er wordt via Waterkeer en het onbebouwd perceel een inrit voorzien naar het onbebouwd binnengebied. Op die plaats worden er twee woningen gebouwd die aansluiten bij de typologie in de verkaveling

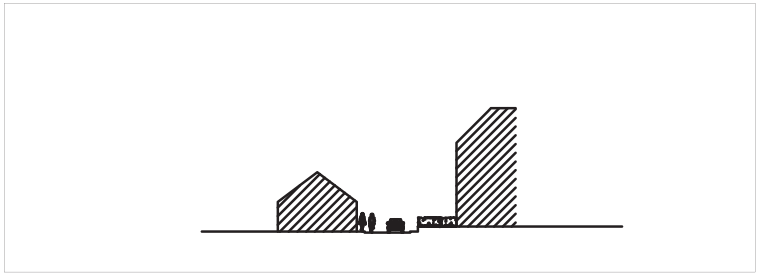
Voordelen:

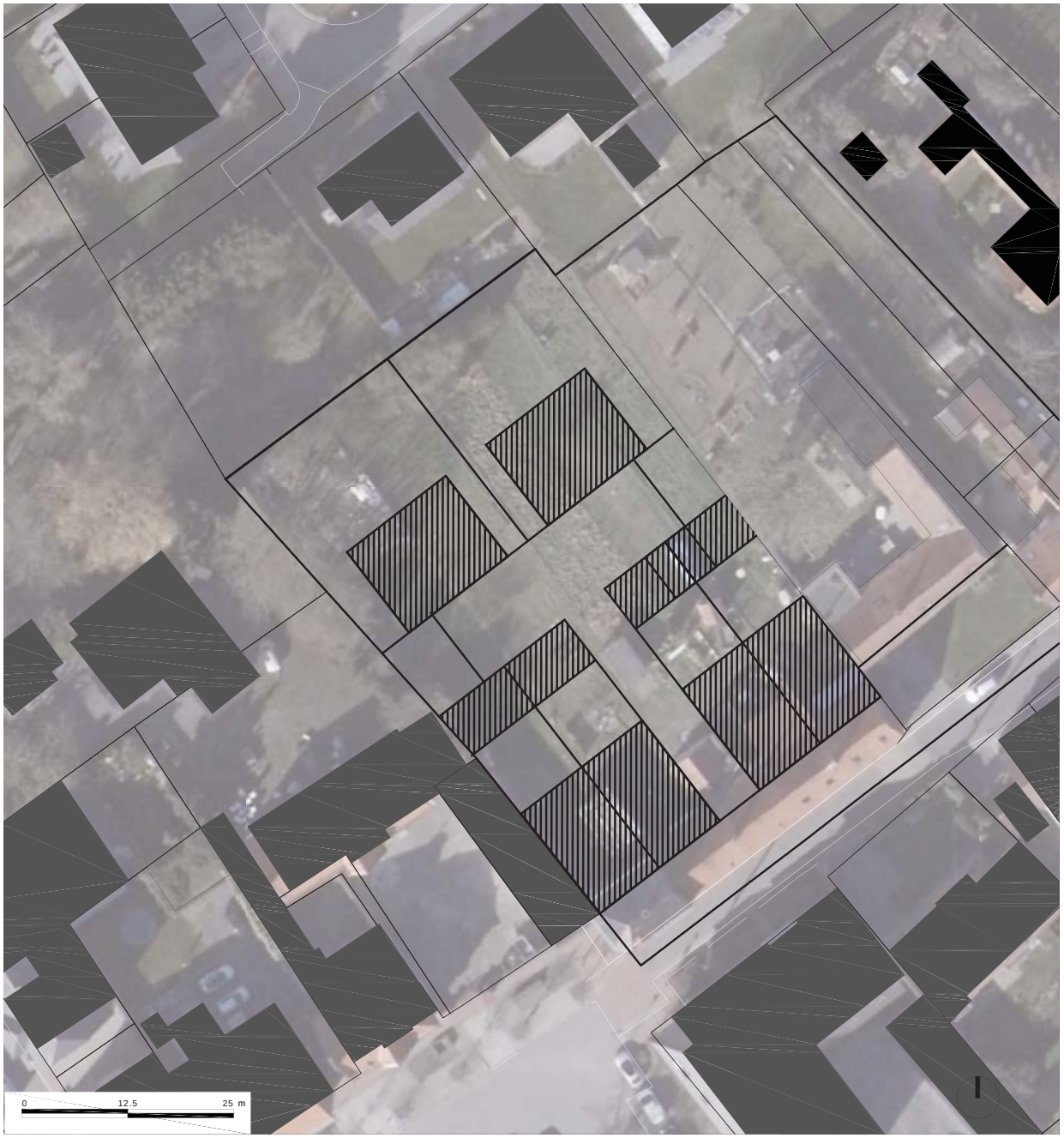
- De woningen langs de Onderlandenstraat die op de inventaris bouwkundig erfgoed staan, worden behouden.

Nadelen:

- De voorbouwlijn langs de Onderlandenstraat blijft behouden waardoor de toegankelijkheid van het voetpad in de straat nog altijd niet wordt verbeterd.
- De woningen langs de Onderlandenstraat worden behouden maar moeten worden samengevoegd en ingrijpend worden gerenoveerd om comfortabele hedendaagse woningen te bekomen. In hoeverre kan de erfgoedwaarde dan worden behouden?
- Schaal van de te behouden woningen staat niet in verhouding tot de schaal van het appartement aan de overkant van de straat.

Ondertussen werd er door de gemeente een stuk grond aangekocht om bij het openbaar domein te voegen. Het behoud van de bestaande woningen is daardoor niet meer mogelijk.





5.3.2. Scenario 2

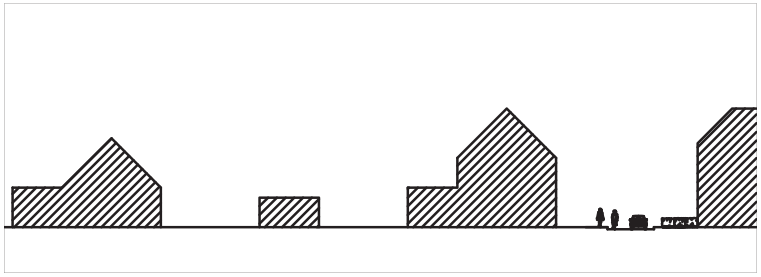
De bestaande woningen langs de Onderlandenstraat worden gesloopt. De voorbouwlijn van de nieuwe rijwoningen wordt achteruit geschoven ten opzichte van de bestaande situatie en in de lijn voorzien van de bebouwing langs het Gemeenteplein. In tweede bouwlijn worden er 2 woningen voorzien die bereikbaar zijn via een woonerf.

Voordelen:

- Het voetpad langs de Onderlandenstraat wordt breder gemaakt waardoor het beter toegankelijk is.
- De inrichting van het Gemeenteplein kan worden doorgetrokken in de straat.
- De schaal van de nieuwe woningen langs de Onderlandenstraat staat beter in verhouding tot de schaal van het appartement aan de overkant van de straat.

Nadelen:

- De woningen langs de Onderlandenstraat die op de inventaris bouwkundig erfgoed staan, worden gesloopt.



5.3.3. Scenario 3

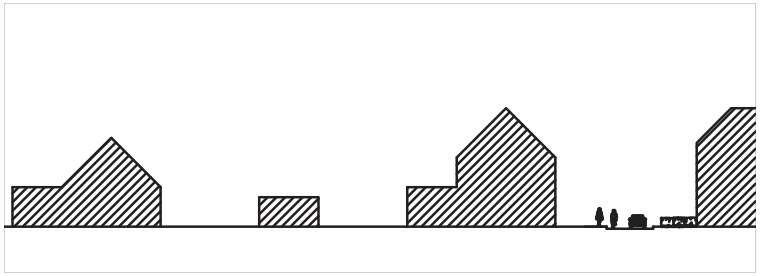
Er wordt een garageweg voorzien zoals opgenomen in de synthesenota van het mobiliteitsplan. Er worden 4 rijwoningen langs de Onderlandenstraat voorzien en 2 woningen in tweede bouwlijn. De woningen langs de Onderlandenstraat krijgen dezelfde voorbouwlijn als de gebouwen op het Gemeenteplein. De garageweg wordt doorgetrokken over het plangebied en wordt ook als toegangsweg gebruikt voor de woningen in tweede bouwlijn en de garages van de nieuwe rijwoningen langs de Onderlandenstraat.

Voordelen:

- Er wordt een garageweg voorzien om de parkeerdruk in de Kerkstraat te verminderen.

Nadelen:

- Er wordt een drukke in- en uitrit voorzien op het kruispunt van het Gemeenteplein, de Onderlandenstraat en de Brugstraat. Deze wordt niet alleen gebruikt voor het nieuwe woonerf maar ook voor de verder gelegen woningen. Verkeerskundig is het niet aan te bevelen om op die plaats een bijkomend kruispunt in te richten. Indien er geopteerd wordt om een garageweg te voorzien zoals opgenomen in de synthesenota van het mobiliteitsplan, zou deze beter worden aangesloten op Waterkeer. Verder naar de Onderlandenstraat toe, zou deze doorsteek beter enkel als doorsteek voor fietsers en voetgangers worden voorzien.
- De ontwikkeling van het plangebied wordt afhankelijk gemaakt van een ontwikkeling buiten het plangebied.



5.3.4. Scenario 4

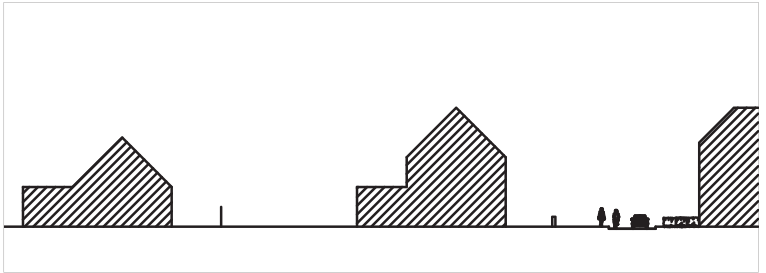
De woningen langs de Onderlandenstraat worden gesloopt. Er worden vier vrijstaande woningen gebouwd gelijkaardig aan de typologie in Waterkeer.

Nadelen:

- Er is geen verdichting van het gebied. Op vandaag zijn er ook vier weliswaar beperkte woningen aanwezig. De bebouwing is minder compact waardoor de onbebouwde ruimte gewoon meer wordt versnipperd.
- De typologie van de vrijstaande woning met voortuin past niet in de Onderlandenstraat die een centrumstraat is. Dit is een typologie die beter in de achterliggende woonwijk past.
- Doordat de voorbouwlijn van de woningen meer naar achter ligt ten opzichte van de voorbouwlijn van de gebouwen op het Gemeenteplein, is er een minder sterke relatie met het Gemeenteplein.

5.3.5. Conclusie

Na het overwegen van alle voor- en nadelen blijkt scenario 2 het meest geschikt voor het betreffend inbreidingsproject.



5.4. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Uit het ontwerpend onderzoek blijken volgende uitgangspunten van belang om op te nemen in het ontwerp - RUP:

Omgaan met het historische patrimonium

De arbeiderswoningen staan op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het zijn kleine woningen, zowel in volume als bewoonbare oppervlakte. Het uitrustingsniveau is beperkt. Om ze aan te passen naar hedendaagse woonnormen zijn zware ingrepen nodig:

- Samenvoegen van meerdere woningen om voldoende bewoonbare oppervlakte te creëren
- Verhogen van plafonds en uitbouwen van de zolderruimte zijn belangrijke structurele ingrepen
- De tuinruimte is te klein waardoor het achterliggende perceel zal aangesneden worden

Al deze ingrepen laten van het oorspronkelijke kleinschalige arbeiderskarakter weinig over.

Daarnaast belemmert het behoud van de woningen de verbreding van het voetpad langs de Onderlandenstraat waardoor de integrale toegankelijkheid van het openbaar domein niet kan worden verbeterd.

Het vervangen van de arbeiderswoningen door een nieuw project is bijgevolg opportuun. Het karakter van de grondgebonden dorpswoning met voorgevel op de rooilijn wordt wel meegenomen als typologie voor de nieuwe ontwikkeling. Op die manier wordt het karakter van de Onderlandenstraat als dorpsstraat behouden.

Densiteit

Het RSV beveelt een dichtheid aan van 15 woningen per hectare voor de kernen van het buitengebied. Deze richtlijn wordt aangenomen als ondergrens bij een dergelijk inbreidingsproject in de dorpskern van Helkijn. Voor het inbreidingsgebied betekent dit dat er minimum 5 woningen moeten worden gerealiseerd.

Grondgebonden wonen

In de dorpskern van Helkijn zijn reeds een relatief groot aantal appartementen aanwezig. Zo is er ook een appartementsblok aan de overkant van de straat. Om het karakter van het centrum van Helkijn te behouden, wordt in het plangebied gekozen voor grondgebonden wonen.

Ruimelijke relatie met het appartementsblok aan de overkant van de straat - bouwhoogtes

Het gabariet van de bestaande arbeiderswoningen is beperkt. De woningen hebben één bouwlaag, de hoekwoning één en een halve bouwlaag. Het appartement aan de overkant van de straat bestaat uit 2 bouwlagen en een bewoonbaar dak. Bij het herbouwen van de woningen wordt geopteerd om 2 bouwlagen + een niet bewoond dak toe te laten. Door hiervoor te kiezen zal het bestaande appartementsgebouw wat meer op schaal worden gebracht ten opzichte van de rest van de bebouwing in de straat.

Voorbouwlijn

De voorbouwlijn van de gebouwen langs het Gemeenteplein wordt doorgetrokken in de Onderlandenstraat. Op die manier wordt het plein als het ware doorgetrokken in de Onderlandenstraat en vermengd met de typologie van deze dorpsstraat.

De stukjes private eigendom voor de voorbouwlijn (de voormalige voortuintjes bij de arbeiderswoningen) waren reeds een hele tijd in gebruik als openbaar domein. Ondertussen werden deze stukjes onteigend om ze ook formeel bij het openbaar domein te voegen.

Het voetpad ter hoogte van het plangebied is te smal. Naast de stukjes private eigendom voor de voorbouwlijn van de woningen, moet er dus nog een stuk bijkomend worden onteigend voor de verbreding van het voetpad. Er wordt geen verbreding van de rijweg vooropgesteld. Dit kan immers zorgen voor een ongewenste verhoging van de verkeerssnelheid.

Verder in de straat wordt het bestaand grillig verloop van de voorbouwlijn als kwaliteit behouden.

Nieuwe publieke groenvoorzieningen

Grote publieke groenvoorzieningen zijn in het plangebied geen optie. Het beperkte plangebied en de nabijheid van de Scheldevallei maken grote investeringen in publiek groen ook vrij zinloos.

RESULTATEN RAADPLEGING

6. WIJZE WAAROP WORDT OMGEGAAN MET DE RESULTATEN VAN DE EERSTE RAADPLEGING

6.1. REACTIES VAN DE EERSTE RAADPLEGING

Er werden 31 reacties ontvangen naar aanleiding van de eerste raadpleging. Drie reacties werden ontvangen buiten termijn. Deze reacties worden dan ook niet opgenomen in onderstaande tabel.

In onderstaande tabel worden de resultaten van het participatiemoment en de ontvangen reacties van alle betrokkenen tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING REACTIE	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
Algemeen	
Er werd reeds eerder een RUP opgemaakt voor dit plangebied. In de nota tot onderzoek naar plan-MER-plicht wordt een meer haalbaar project beschreven. Er wordt vermeld dat de bestaande woningen worden vervangen door een denser woonproject en dat de gabarieten zullen rekening houden met de context. Zo zal voor de woningen aansluitend op de Onderlandenstraat slechts woningen met één bouwlaag en dakvolume worden toegelaten. Het huidig dossier vermeldt dat de woningen in de Onderlandenstraat worden afgebroken. De nieuw te bouwen woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen en een dakvolume. Daarenboven wordt in de tuin nog een tweede bouwlijn voorzien voor woningen met één bouwlaag en een dakvolume. Er werd in de huidige startnota geen rekening gehouden met het advies van Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat werd gegeven naar aanleiding van het voormalig RUP. In dit schrijven wordt vermeld dat het Agentschap R-O Vlaanderen vraagt om voldoende aandacht te besteden aan de erfgoedwaarden van de woningen in de Onderlandenstraat. Ook moet de impact van het extra af te voeren hemelwater, ten gevolge bijkomende verhardingen op de Bovenschelde en/of Landbeek bekeken worden.	Er werd inderdaad vroeger al een RUP-procedure opgestart (volgens de oude RUP-procedure). Die procedure werd stopgezet na de plenaire vergadering van 4 november 2010 en net voor het openbaar onderzoek. Het RUP werd niet definitief goedgekeurd en biedt dan ook geen rechtsgrond. De nota waarnaar verwezen wordt, dateert uit 2008 en refereert bijgevolg niet naar de laatste versie van het voormalig RUP. In het vorig RUP was er een voorstel van voorschriften opgenomen. In voorschrift 2.5 wordt vermeld dat de verplichte bouwlijn niet geldt voor dieper gelegen percelen. Bijgevolg werd het bouwen in tweede bouwlijn ook voorzien in het vorige RUP. In voorschrift 2.8 wordt een gabariet bepaald van maximum 2 bouwlagen met hellend dak. De elementen uit de startnota binnen de huidige procedure liggen dan ook in de lijn met wat er in het vorig RUP was opgenomen. Er wordt verwezen naar een advies naar aanleiding van het voormalig RUP. Met het huidig proces wordt de adviesvraag opnieuw uitgevoerd.
Op 6 november 2019 werd door de burgemeester beslist om over te gaan tot het uitvoeren van noodzakelijke afbraakwerken bij hoogdringendheid van de leegstaande woningen, eigendom van de gemeente en gelegen te Onderlandenstraat 1 en 3 en Gemeenteplein 4 op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet. De term hoogdringendheid is niet van toepassing vermits de intentie reeds bestond in juni 2018 om de woningen te slopen. Dit is bijna anderhalf jaar vóór het inroepen van de hoogdringendheid. De beslissing om de gebouwen te slopen werd genomen vooraleer de adviezen zijn uitgebracht en voor het einde van de bezwaarperiode binnen de procedure van dit RUP. Op het omgevingloket is er geen melding van een sloopvergunning. Op 30 november 2019 werd een poging ondernomen om de sloop van de woningen te starten. Er werd hiervan een verslag gemaakt door een gerechtsdeurwaarder. Het bovenvermelde toont aan dat de huidige RUP-procedure niet gerespecteerd wordt.	Met de toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester beslissen om over te gaan tot de sloop van woningen indien er gevaar dreigt voor de openbare veiligheid of gevaar voor de openbare gezondheid. Met de toepassing van dat artikel moet er geen voorafgaande aanvraag tot omgevingsvergunning worden ingediend voor de sloop van de panden.
We vernemen dat er sprake is van moderne woningen zoals in de Elleboogstraat. Is daar wel vraag naar? Deze (eventuele) nieuwe stijl past niet bij de charme van de landelijke omgeving en zal dan vermoedelijk voor een waardevermindering zorgen voor de woningen in de omgeving.	Er wordt in een RUP geen uitspraak gedaan over de stijl van woningen. Er wordt in een RUP ook geen concrete inrichting opgelegd maar enkel een bestemming, een bepaalde dichtheid en hoogtes van gebouwen. De scenario's die in de startnota zijn opgenomen zijn enkel mogelijke invullingen. Deze scenario's zullen niet als verordenend plan worden opgenomen.

Uit de cijfers van www.bevokingscijfers.be blijkt dat de bevolking in Spiere-Helkijn in 5 jaar tijd gedaald is met 1,83%. Het laatste jaar daalde het aantal inwoners met 2,59%. Bovendien zijn er dicht bij de dorpskern van Helkijn talrijke gronden (Elleboogstraat) en huizen, die minstens een jaar te koop staan. Wat is de noodzaak om verdere verkavelingen in Helkijn op te starten die bijkomende kosten voor de gemeente zullen veroorzaken?	Op p. 39 in de startnota wordt aangehaald dat er een dichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd. Dit betekent dat er minimum 5 woningen worden voorzien op de plaats van het inbreidingsproject. Op vandaag zijn er op die locatie reeds 5 woningen aanwezig. Het is bijgevolg niet de bedoeling om een doorgedreven verdichting na te streven gelet op het landelijk karakter van Helkijn. In het vorig RUP uit 2010 werd onder voorschrift 2.4 een dichtheid vooropgesteld van 15 tot 20 woningen per hectare. Dit werd in de startnota van het huidig RUP beperkt tot 15 woningen per hectare zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt voorop gesteld.
Opmerkingen over bestaande panden in het plangebied	
Er wordt een achterstraat voorzien (om de woningen in tweede bouwlijn bereikbaar te maken). Zal deze worden doorgetrokken over de aanpalende eigendommen? Vrees dat dit voor schade zal zorgen aan bomen en woningen op de aanpalende eigendommen.	De achterstraat is opgenomen in één van de mogelijke scenario's. Deze scenario's zullen niet als verordenend plan worden opgenomen. Het RUP zal enkel een bestemming, dichtheid en hoogtes van gebouwen opleggen. Voor de concrete inrichting van de grond zelf, zal er vooraf nog een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Het al dan niet bouwen in tweede bouwlijn wordt verder onderzocht.
De gemeente heeft zonder voorafgaand akkoord een onderzoek uitgevoerd naar de woningkwaliteit van de woningen met adres Onderlandenstraat 1 en 3 en Gemeenteplein 4. De woningen werden ongeschikt verklaard. De gemeente heeft aan de toenmalige eigenaar van de woningen voorgesteld om de woningen Gemeenteplein 4 en Onderlandenstraat 1 tot en met 7 aan te kopen. Bij de aankoop van de woningen door de gemeente werd het voorkooprecht waarvan sprake in het huurcontract van Onderlandenstraat 7 niet nageleefd. Er wordt gevraagd om het voorkooprecht alsnog toe te passen zodat de huurders van Onderlandenstraat 5 de mogelijkheid krijgen om Onderlandenstraat 5 en 7 aan te kopen. De bewoners van Onderlandenstraat 5 werden pas tijdens het participatiemoment ingelicht dat hun woning zal gesloopt worden door de gemeente en dus op kosten van de bewoners van de gemeente. Zij verzetten zich tegen het project en vragen om terug te komen op deze beslissing en het te annuleren.	Een RUP is een ruimtelijk plan dat geen uitspraken doet over eigendomsrechten.
De eigenaar van Onderlandenstraat 11 stelt zich de vraag waarom deze woning is opgenomen in het plangebied als er geen concrete plannen zijn voor het betreffend perceel. Het lijkt erop dat er de komende jaren wel andere plannen zijn waarover nu nog niets wordt gecommuniceerd.	Er bestaan op vandaag geen concrete plannen voor het perceel met adres Onderlandenstraat 11. Voor het huidig RUP werd het plangebied uit het vorig RUP overgenomen. Dit omvat de percelen met adres Gemeenteplein 4 en Onderlandenstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11 en 13 aangezien deze percelen allemaal een gelijkaardige diepte hebben.

Onverenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften van het huidige BPA en de verkaveling	
De huidige bestemming van deze zone is volgens het geldige BPA nr. 1 Centrum een zone voor aaneengesloten bebouwing. Het voorliggend RUP wijkt te sterk af van de huidige geldende voorschriften van het BPA. De huidige arbeiderswoningen bestaan uit één bouwlaag met kroonlijsthoogte van ca. 3,4 m en een nokhoogte van 7,4 m. De opgenomen scenario's vermelden een verhoging van de eerste bouwlijn naar twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,1 m. Daarenboven wordt een tweede achterliggende bouwlijn mogelijk bestaande uit één bouwlaag. Het wijzigen van de bouwlagen is onverenigbaar met de bestemmingsvoorschriften en voldoen niet aan de afwijkingsmogelijkheden die worden gegeven in art. 4.4.1 van de VCRO en de bepalingen van goede ruimtelijke ordening in art. 4.3.1 van de VCRO. Er wordt verwezen naar art. 4.3.2 van de VCRO dat bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd "indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg. De huidige arbeiderswoningen hebben een bouwdiepte van 7,6 m. De opgenomen scenario's vermelden enerzijds een opschuiving van de rooilijn met voorbouwlijn van 4,58 m richting Waterkeer. Deze afwijking is onverenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.	Een aanvraag tot omgevingsvergunning moet inderdaad voldoen aan de bepalingen van een BPA of een RUP. Enkel de afwijkingen opgesomd in art. 4.4.1 en verder kunnen worden toegelaten. Met huidige procedure is het de bedoeling om het bestaande BPA voor het betreffend plangebied te vervangen door een RUP. Het betreft geen aanvraag tot omgevingsvergunning. Bijgevolg moeten de bepalingen uit het nieuwe RUP niet voldoen aan de voorschriften van het bestaande BPA voor het betreffend plangebied. Alhoewel de bestaande arbeiderswoningen bestaan uit één bouwlaag met hellend dak wordt er in de voorschriften van het bestaande BPA reeds bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen toegelaten. Het al dan niet bouwen in tweede bouwlijn wordt verder onderzocht.
Er wordt verwezen naar het RUP voorstel uit 2008 waarin er sprake was van één bouwlijn en huizen van één bouwlaag en dakvolume.	Er werd inderdaad vroeger al een RUP-procedure opgestart (volgens de oude RUP-procedure). Die procedure werd stopgezet na de plenaire vergadering van 4 november 2010 en net voor het openbaar onderzoek. Het RUP werd niet definitief goedgekeurd en biedt dan ook geen rechtsgrond. In het vorig RUP was er een voorstel van voorschriften opgenomen. In voorschrift 2.5 wordt vermeld dat de verplichte bouwlijn niet geldt voor dieper gelegen percelen. Bijgevolg werd het bouwen in tweede bouwlijn ook voorzien in het vorige RUP. In voorschrift 2.8 wordt een gabariet bepaald van maximum 2 bouwlagen met hellend dak. De elementen uit de startnota binnen de huidige procedure ligt dan ook in de lijn met wat er in het vorig RUP was opgenomen.
Het RUP is strijdig met de goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder omwille van de onaanvaardbare visuele hinder, de onaanvaardbare mobiliteitsimpact, de onaanvaardbare schaal, het onaanvaardbaar ruimtegebruik.	Tijdens de raadpleging werd er onder andere ook advies gevraagd aan Departement Omgeving. Zij hebben het volgende in hun advies opgenomen: *Het plan voorziet ontwikkelingen die op schaal van de kern en de omgeving zijn en ook ruimtelijk inpasbaar zijn. Er stellen zich geen ruimtelijke problemen.*
Bewoners uit Waterkeer wensen dat de bijzondere voorwaarden uit de verkavelingsaktes behouden blijven, namelijk het landelijk karakter, de bouwvrije stroken en de rust van wijk Waterkeer. Zij willen dat de bestemming van perceel 371F en 371G blijft zoals in hun verkavelingsakte staat geschreven, namelijk: Deze percelen hebben uitsluitend bestemming van bouwgrond en zullen in geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen of publieke wegenis, of elke ongezonde, hinderlijke of gerucht verspreidende uitbating. Bezwaarindieners hebben hun woning gebouwd conform deze voorschriften en verwacht wordt dat ook de overheid deze voorschriften respecteert. Voorliggend RUP is dan ook onverenigbaar met de verkavelingsvoorschriften.	In de startnota werden verschillende scenario's onderzocht. Vanuit de opmerking kan worden afgeleid dat bezwaarindieners niet achter scenario 1 staan en dat een doorsteek vanuit Waterkeer naar het plangebied niet wordt ondersteund. Dit wordt opgenomen in de nota. Een doorsteek vanuit Waterkeer naar het plangebied wordt in de verdere procedure niet meer meegenomen.
De bouwlaag wordt opgetrokken. Dit zorgt voor meer schaduw en minder licht op de percelen in de omgeving. Omwonenden willen niet worden omringd met appartementen. Mag men woningen bouwen die 3 keer hoger zijn dan de buren?	Alhoewel de bestaande arbeiderswoningen bestaan uit één bouwlaag met hellend dak wordt er in de voorschriften van het bestaande BPA reeds bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen toegelaten. Er wordt in de startnota van dit RUP voorgesteld om dit gabariet aan te houden. Op p. 39 van de startnota is ook opgenomen dat er in het plangebied wordt gekozen voor grondgebonden woningen.

Mag men woningen bouwen in een groengebied? Blijft er nog voldoende groene ruimte voor de bewoonbare zone?	Het plangebied is op vandaag bestemd als woongebied volgens het gewestplan en het geldige BPA. Het is aan te raden om eerder in de kern te bouwen en maximaal gebruik te maken van bestaande bouwgrond dan bijkomende open ruimte buiten de kern aan te snijden.
Mobiliteit	
Scenario 1 vermeldt een ontsluiting via de wijk Waterkeer. Bezwaarindieners wensen het behoud van de huidige wegenissituatie en behoud van een rustige en veilige woonwijk met spelende kinderen. Waar de bewoners van Waterkeer nu aan een rustige tuinzone grenzen, zal mogelijks een nieuwe toegangsweg worden voorzien voor zes woningen met bijhorende garages wat resulteert in minimum 6 tot 12 auto's en minstens 12 tot 24 bewegingen per dag. Een extra weg aanleggen is in strijd met het BPA nr. 1 Centrum dat slechts één zone voor wegenis voorziet. Er wordt verwezen naar het RUP-voorstel uit 2008 waarin er sprake was van één bouwlijn en huizen van één bouwlaag en dakvolume.	In de startnota werden verschillende scenario's onderzocht. Vanuit de opmerking kan worden afgeleid dat bezwaarindieners niet achter scenario 1 staan en dat een doorsteek vanuit Waterkeer naar het plangebied niet wordt ondersteund. Dit wordt opgenomen in de nota. Een doorsteek vanuit Waterkeer naar het plangebied wordt in de verdere procedure niet meer meegenomen.
De dagelijkse extra autoverplaatsingen van de geplande woningen zullen een bijkomende verkeersdrukte genereren en zal de veiligheid van voetgangers en spelende kinderen in het gedrang brengen van zowel de wijk Waterkeer als in de Onderlandenstraat. Er wordt gevreesd voor bijkomende verkeersdrukte door de uitbreiding in het RUP. Bezwaarindieners gaan niet akkoord met een ontsluiting via Waterkeer en Onderlandenstraat, daar deze bijkomende verkeersdrukte de veiligheid van spelende kinderen en voetgangers in het gedrang zal brengen.	Op p. 39 in de startnota wordt aangehaald dat er een dichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd. Dit betekent dat er minimum 5 woningen worden voorzien op de plaats van het inbreidingsproject. Op vandaag zijn er op die locatie reeds 5 woningen aanwezig. Het is bijgevolg niet de bedoeling om een doorgedreven verdichting na te streven gelet op het landelijk karakter van Helkijn. Er wordt dan ook geen aanzienlijk bijkomende verkeersdrukte verwacht. In het vorig RUP uit 2010 werd onder voorschrift 2.4 een dichtheid vooropgesteld van 15 tot 20 woningen per hectare. Dit werd in de startnota van het huidig RUP beperkt tot 15 woningen per hectare zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt voorop gesteld.
Bezwaarindieners kregen te horen dat de Onderlandenstraat op termijn niet langer een doodlopende straat zal zijn. Dit zal volgens hen voor nog meer verkeersdrukte zorgen in de Onderlandenstraat. Bezwaarindieners vragen duidelijkheid over het toekomstig uitbreidings - en circulatieplan van Helkijn centrum omdat zij slechts vage informatie en speculaties horen. Vraag om eenrichtingsverkeer te voorzien in de Onderlandenstraat. Dit moet sluipverkeer en snel rijdend verkeer vermijden. Voorstel om van de Onderlandenstraat een speelstraat te maken. De Onderlandenstraat kan bereikbaar worden gemaakt via de witte wijk.	De verkeerscirculatie van de Onderlandenstraat maakt geen onderdeel uit van dit plan. Dit wordt in een mobiliteitsplan of verkeerscirculatieplan onderzocht. Gelet op de vele opmerkingen tijdens de procedure van dit RUP, werd er een enquête over de verkeerscirculatie gestart bij de bewoners. Dat traject loopt naast de procedure van dit RUP.
Als reden voor dit RUP wordt een breder voetpad gegeven. Er wordt voorgesteld om de lijn van het terras ter hoogte van La Descente Du Pont door te trekken hiervoor.	Het verbreden van het voetpad is niet de enige reden om een RUP op te maken. Ook de wens om beschikbare bouwgrond zo optimaal en op een kwalitatieve manier te benutten is een motivatie om dit RUP op te maken. De opmerking wordt meegenomen in het vervolgproces van het RUP.

Parkeerdruk	
Via het voorliggend RUP wenst men de parkeerdruk in de Kerkstraat te verminderen. Deze parkeerdruk werd in de laatste 10 jaar door de gemeente zelf in de hand gewerkt door de bestaande parkeermogelijkheden stelselmatig af te bouwen zonder alternatieven te voorzien. Er wordt gevraagd dat men de nodige inspanning doet om de parkeerdrukte in de Kerkstraat terug te doen dalen, dit bijvoorbeeld door naast de parkeerplaatsen voor de appartementen ook extra parkeerplaatsen te voorzien voor de bewoners van de Kerkstraat. Om de huidige parkeerdruk opnieuw te verminderen zijn er nog een tal van bestaande oplossingen mogelijk. Bijvoorbeeld kan er optimaal gebruik worden gemaakt van de bestaande garagewegen aan de overkant van de Kerkstraat, leegstaande percelen kunnen worden ingericht als parkeerhaventjes, bewoners met een bestaande garage verplichten om die te gebruiken... Er zijn veel meer parkeermogelijkheden dan werd aangegeven in de startnota. Dit bewijst nog eens dat dit RUP misleidend werd opgemaakt. Er wordt verwezen naar een recent onderzoek van de Universiteit Gent in verband met verstedelijking waarin wordt aangegeven dat rust, nabijheid en groen de meest genoemde redenen zijn om te kiezen voor een bepaalde woonomgeving en dat parkeergelegenheid daarbij minder scoort.	Een garageweg parallel met de Kerkstraat wordt duidelijk niet ondersteund door de bevolking. Deze optie wordt dan ook niet verder meegenomen bij het verder verloop van het proces. De voorstellen inzake parkeren die zijn ingediend, zijn waardevol en worden meegenomen bij de bespreking van ontwikkelingen in de Kerkstraat. Aangezien de Kerkstraat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van dit RUP, worden deze voorstellen in dit proces niet verder meegenomen.
Erfgoed	
Zijn de woningen uit de 19de eeuw niet geklasseerd als erfgoed?	De woningen zijn opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Het zijn weliswaar geen beschermde monumenten of een beschermd dorpsgezicht.
Er wordt verwezen naar p. 63 van het voorliggend RUP waar wordt vermeld dat geen enkel scenario een aanzienlijke invloed heeft op de erfgoedwaarden aangezien het relicten betreft die geen bescherming genieten. Dit is in tegenspraak met de richtlijnen van Onroerend Erfgoed voor het beoordelen van sloopaanvragen en meer specifiek de artikels 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4. Er wordt ook verwezen naar de renovatie van Gemeenteplein 3 om aan te tonen dat renovatie een valabel alternatief is. De conclusie dat scenario 2 het meest geschikt is voor het betreffend inbreidingsproject (punt 5.3.5 van de startnota) is dan ook zeer voorbarig wat de sloop van de arbeidershuizen betreft. De conclusie dat enkel afbraak van de woningen mogelijk is, is op minst misleidend. Deze indruk wordt versterkt door het uitvaardigen van de burgemeestersbeslissing dd. 6 november 2019 om de woningen hoogdringend te slopen nog vóór de nodige adviezen binnen zijn. De sloop van de woningen staat haaks op het advies van R-O uit 2008 waarin gevraagd wordt om voldoende aandacht te besteden aan de erfgoedwaarde van de woningen in de Onderlandenstraat. Bezwaarindiener wil dat de voorbouwlijn langs de Onderlandenstraat behouden blijft en de arbeidershuizen worden gerenoveerd in plaats van te worden gesloopt. De piste van renovatie is niet voldoende bestudeerd terwijl dit een realistisch scenario is. Dit moet voorrang krijgen op een nieuw project. De arbeidershuizen dateren al van het laatste kwart uit de 19de eeuw en vormen mee het dorpsgezicht van Helkijn. De cultuurhistorische aspecten gaan verloren door het slopen van de arbeidershuizen die onroerend erfgoed zijn.	Het behoud van de woningen werd in de huidige startnota onvoldoende onderzocht. Behoud en renovatie worden als alternatieve piste meer in detail verder onderzocht. De opmerking wordt meegenomen in het vervolgproces van het RUP.
In het voorstel worden de woningen met huisnummers 1 tot en met 7 gesloopt. Betekent dit dat Onderlandenstraat 9 ook van de lijst met cultureel erfgoed wordt gehaald?	De beslissing om de woningen met adres Onderlandenstraat 1 tot en met 7 al dan niet te slopen heeft geen gevolgen voor de erfgoedwaarde van de woning met adres Onderlandenstraat 9.

Overstromingsgebied	
Er wordt verwezen naar p. 56 van de startnota waar duidelijk wordt aangeduid dat het deel van de 2de bouwlijn uit het plangebied in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt. Dit is in strijd met de bepalingen over watergevoelige openruimtegebieden uit art. 5.6.8 van de VCRO.	Een klein deel van het plangebied is inderdaad gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Ook een groot deel van Waterkeer is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit betekent niet intrinsiek dat er op die locatie niet mag worden gebouwd. Het betekent wel dat er bij het bouwen (controle bij de aanvraag vtot omgevingsvergunning) voldoende buffercapaciteit voor regenwater moet worden voorzien.
Verharding	
Pagina 57 van de startnota vermeldt een extra verhardingsoppervlak van 0,6 ha. Dit gaat enkel over de oppervlakte van de geplande toerit. Daarbij moet ook nog de oppervlakte gerekend worden van de huizen die voorzien worden in de tweede bouwlijn. Voorliggend RUP gaat in tegen de algemene tendens van de Vlaamse Overheid m.b.t. verharding. Gezien het rapport slechts een beperktere oppervlakte vermeldt en de omringende zones rond het plangebied zo goed als allemaal in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen zijn, is het aangewezen om het voorliggend RUP te schrappen. Er wordt ook verwezen naar het advies van R-O uit 2008 waarin wordt gevraagd dat de impact van het extra af te voeren hemelwater, ten gevolge bijkomende verhardingen op de Bovenschelde en/of Landbeek bekeken wordt. Als dit advies al diende gevolgd te worden voor een kleinschaliger project zoals het oude RUP, dan is dit zeker van toepassing op het voorliggende RUP.	Op p. 57 is er ook opgenomen dat het de bedoeling is om in het plangebied te verdichten met bijkomende bouwmogelijkheden. Er wordt geen concrete oppervlakte opgegeven zoals bij de verharding maar het feit dat de bebouwde oppervlakte vergroot wordt wel meegenomen bij het onderzoek van de effectenbeoordeling. De waterproblematiek is een heel belangrijk aandachtspunt bij elk RUP. Daarom wordt er bij elk RUP een algemeen voorschrift opgenomen dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming moeten zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Dit zal ook worden opgenomen in de voorschriften van dit RUP.
Overlast	
Vrees dat de verdichting zal zorgen voor overlast (meer garages, meer auto's, lawaai, onrust, vervuiling), verlies van privacy door inkijk, verlies van rust in een landelijke omgeving... Momenteel zijn slechts de 2 laatste huizen uit het rijtje arbeidershuizen in de Onderlandenstraat bewoond. In de scenario's van het voorliggende RUP wordt het aantal bewoonbare entiteiten verdubbeld tot verdrievoudigd. Dit zal zorgen voor minstens dezelfde verhoging van geluidsoverlast. De hinder door aan- en afrijdende auto's wordt niet gemeld in het RUP. Deze moeten ook ingecalculeerd worden.	Op p. 39 in de startnota wordt aangehaald dat er een dichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd. Dit betekent dat er minimum 5 woningen worden voorzien op de plaats van het inbreidingsproject. Op vandaag zijn er op die locatie reeds 5 woningen aanwezig. Het is bijgevolg niet de bedoeling om een doorgedreven verdichting na te streven gelet op het landelijk karakter van Helkijn. Er wordt dan ook geen aanzienlijk bijkomende hinder verwacht. In het vorig RUP uit 2010 werd onder voorschrift 2.4 een dichtheid vooropgesteld van 15 tot 20 woningen per hectare. Dit werd in de startnota van het huidig RUP beperkt tot 15 woningen per hectare zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt voorop gesteld.
De eventuele extra garage- of toegangsweg tot de huizen uit de Kerkstraat zal zorgen voor extra geluidsoverlast. Dit is niet opgenomen in het RUP. Het risico op diefstal of inbraak verhoogt met het voorliggend RUP. Dit door de extra garage- of toegangsweg die wordt vermeld op p. 32 en 37 van de startnota.	Een garageweg parallel met de Kerkstraat wordt duidelijk niet ondersteund door de bevolking. Deze optie wordt dan ook niet verder meegenomen bij het verder verloop van het proces.
Het project voorziet in meer bebouwing op minder ruimte. Er wordt gevreesd voor een waardevermindering van de woningen in de omgeving.	De dichtheid in het plangebied wordt, zoals eerder aangehaald, niet aanzienlijk verhoogd ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt dan ook niet verwacht dat de bepalingen uit het RUP zullen leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van de woningen in de omgeving.

Lichten en zichten	
De voorliggende scenario's zullen het uitzicht van de bewoners van de Waterkeer 7, 9, 11 en 13 ernstig belemmeren. Wat nu een groene open tuin is, wil men volbouwen onder de misleidende noemer "inbreidingsproject". Hierdoor komt het zicht dat 'de rust' uitstraalt, in het gedrang. Er wordt ook gevreesd dat de woningen in tweede bouwlijn zullen zorgen voor een vermindering van de lichtinval in de zuidgerichte tuinen en voor extra inkijk op de achterliggende percelen. De huidige plannen zullen leiden tot meer verstedelijking en het aantasten van de groene ruimte waardoor het karakter van het landelijk landschap drastisch verandert. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor de huidige bewoners van de buurt en is in strijd met art. 4.3.1 van de VCRO.	Deze opmerkingen vormen een belangrijk aandachtspunt bij het vervolgtraject van dit RUP. Het al dan niet bouwen in tweede bouwlijn wordt verder onderzocht.
Er wordt verwezen naar een brief dd. 12 november 2008 van Departement Leefmilieu, Natuur en Energie over het onderzoek tot milieueffectrapportage voor een ander RUP Randafwerking. In deze brief staat vermeld dat Agentschap Natuur en Bos vraagt om een alternatieve inplanting waarbij de open ruimte minimaal wordt aangesneden, af te wegen bij de verdere uitwerking van het RUP.	De brief waarnaar wordt verwezen gaat over een advies over een RUP waarvan het plangebied gelegen is buiten de bebouwde kom van Helkijn en Spiere en is gelegen aan de grens met woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied. Het is logisch dat er op die locatie benadrukt wordt dat er geen open ruimte bijkomend mag worden aangesneden. Het plangebied van dit RUP Onderlandenstraat is volledig gelegen in woongebied. Woongebied wordt niet tot de open ruimte gerekend, ook al is het op vandaag niet bebouwd.
Alternatievenvoorstel	
Arbeidershuizen renoveren met eventueel een langere uitbouw plat dak om zo meer bewoonbare oppervlakte te creëren en de tuin laten zoals deze nu is. Verdiepen van de 1ste bouwlijn maar zeker geen extra 2de bouwlijn. Huidige bouwhoogte met kroonlijsthoogte van ca. 3,4 m en nokhoogte van 7,4 m aanhouden.	De voorstellen worden meegenomen in het vervolgproces van het RUP. In de voorschriften van het huidige BPA wordt reeds een gabariet van 2 bouwlagen toegelaten voor het plangebied.
Geen nieuwe garage- of toegangsweg op conto van de gemeenschap maar optimaal gebruik maken van de bestaande garageweg aan de andere kant van de Kerkstraat. Geen nieuwe garage- of toegangsweg maar optimaal gebruik maken van leegstaande percelen die reeds aan bestaande wegenis aanpalen door daar parkeerhaventjes op te richten. Dit kan eventueel gepaard gaan met groen en speeltuin voor kinderen.	Een garageweg parallel met de Kerkstraat wordt duidelijk niet ondersteund door de bevolking. Deze optie wordt dan ook niet verder meegenomen bij het verder verloop van het proces. De voorstellen inzake parkeren die zijn ingediend, zijn waardevol en worden meegenomen bij de bespreking van ontwikkelingen in de Kerkstraat. Aangezien de Kerkstraat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van dit RUP, worden deze voorstellen in dit proces niet verder meegenomen.

Opmerkingen over de procedure	
De huidige bewoners van het plangebied werden tijdens de eerste 30 dagen van de startnota niet via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht. Het RUP werd volgens de bezwaarindieners niet goed gecommuniceerd naar de bewoners toe. Zij werden op de hoogte gebracht door de oppositiepartij. Er werd niet geïnformeerd via het infoboekje van de gemeente. Tot op vandaag hebben we nog niet vernomen dat de aankondiging gebeurd is in tenminste 3 dagbladen die in de gemeente worden verspreid.	Artikel 5 uit het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planproces voor RUP's, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordeling vermeldt het volgende inzake het op de hoogte brengen van de bevolking: *De bevolking van de betrokken gemeenten wordt voor het begin van de raadpleging over de startnota geïnformeerd over de terbeschikkingstelling van de startnota door een aankondiging op de volgende wijze voor een gemeentelijke startnota:* *a) aanplakking in elke betrokken gemeente;* *b) een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de gemeente worden verspreid of in het gemeentelijke infoblad dat verspreid wordt in de betrokken gemeente;* *c) een bericht op de website van de bevoegde gemeente.* Het aangetekend aanschrijven is niet opgenomen. Er kan gekozen worden tussen ofwel het publiceren van de aankondiging in het infoboekje ofwel het publiceren van de aankondiging in minstens drie dagbladen. Het gemeentebestuur heeft gekozen om te publiceren in 3 dagbladen.
Aankoop van de arbeiderswoningen onroerend erfgoed met doel tot slopen vóór de goedkeuring van het RUP. De adviezen werden niet afgewacht. Adviezen worden niet afgewacht. Er wordt gevraagd een sloop door hoogdringendheid in te roepen. De betreffende huizen staan al jaren leeg. Van hoogdringendheid kan dus geen sprake zijn.	Met de toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester beslissen om over te gaan tot de sloop van woningen indien er gevaar dreigt voor de openbare veiligheid of gevaar voor de openbare gezondheid. Met de toepassing van dat artikel moet er geen voorafgaande aanvraag tot omgevingsvergunning worden ingediend voor de sloop van de panden.
Het RUP bevat misleidende passages en heeft een onvolledige voorstelling van zaken. Het creëren van een maatschappelijk draagvlak voor een bouwproject dat ten koste gaat van erfgoed en open ruimte en daarbij de rechtszekerheid van de bestaande vergunningen aantast, kunnen wij niet steunen.	De gemeente neemt akte van de opmerking. Er kan wel worden opgemerkt dat een RUP de rechtszekerheid van bestaande vergunningen niet aantast. Daarnaast wordt er met het RUP geen bijkomende open ruimte aangesneden maar wordt de mogelijkheid geboden om bestaande bouwgrond meer optimaal te benutten.
Participatiemoment	
Het is onduidelijk op welke manier rekening werd gehouden met de opmerkingen van de bewoners tijdens het participatiemoment. Het officiële verslag hiervan werd tot op de dag van het bezwaarschrift nog niet gepubliceerd op de website van de gemeente. Er wordt verwezen naar art. 2.2.18 van de VCRO.	Er werd een verslag opgemaakt waarin een kort overzicht wordt gegeven van de belangrijkste opmerkingen die tijdens het participatiemoment werden gemaakt. Er werd tijdens het participatiemoment aangegeven dat opmerkingen over het plan best ook schriftelijk worden ingediend. Naar afloop van de periode van de eerste raadpleging werd deze tabel opgemaakt waarin wordt opgesomd hoe er in de toekomst zal worden omgegaan met de opmerkingen. Deze zal samen met de nota publiek worden geplaatst. Er is echter geen wettelijke termijn opgelegd waarbinnen dit publiek moet worden geplaatst.
Tijdens het participatiemoment kon men geen uitleg geven op onze vragen inzake de verkeerscirculatie.	De verkeerscirculatie van de bestaande openbare wegen maakt geen onderdeel uit van dit plan. Dit wordt in een mobiliteitsplan of verkeerscirculatieplan onderzocht. Bijgevolg werd er tijdens het participatiemoment over dit RUP geen info gegeven over de verkeerscirculatie van de bestaande openbare wegen.
Tijdens het participatiemoment dient een kans worden gegeven aan de burgers om advies of inspraak te geven i.v.m. het RUP. Dit was niet het geval aangezien men ons bevestigde al te hebben gekozen voor scenario 2.	Tijdens een startnota worden er verschillende mogelijke scenario's onderzocht. Vanuit dat onderzoek wordt er één bepaald scenario naar voor geschoven waarop in een latere fase de voorschriften van het RUP zullen worden gebaseerd. De periode van eerste raadpleging dient net om af te toetsen of de bevolking akkoord is met het gekozen scenario. Indien dat niet zo is, dan moet er bekeken worden of een ander scenario kan worden gekozen of als er beter nog bijkomende scenario's worden opgenomen of onderzocht.

6.2. ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING

In onderstaande tabel worden de schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING ADVIES	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
Departement Omgeving	
De bestaande woningen binnen het plangebied staan op de lijst van het bouwkundig erfgoed. De conclusie op p. 35 dat de woningen gesloopt kunnen worden, wordt te snel bereikt. Men dient in eerste instantie in te zetten op behoud. Het verwerven van een strook grond bij deze woningen vormt geen afdoende motivatie voor sloop en sluit het behoud van deze woningen niet uit. Het wijst er mogelijks op dat de beslissing tot sloop al genomen is, terwijl het afwegen van de verschillende scenario's net dient te gebeuren binnen de startnota. De afweging voor sloop op p. 39 wordt daarom beter ingevoegd binnen het ontwerpend onderzoek van scenario 1.	De opmerking wordt meegenomen in het vervolgproces van het RUP.
Voor de garageweg in scenario 3 lijkt het geen meerwaarde deze door te trekken tot de verdere achtergelegen woningen. Het is allicht beter deze te beperken tot het project zelf en eventueel de aanpalenden links. De voorkeur voor scenario 2 kan gevolgd worden. Voor de garageweg van de achtergelegen woningen zijn dan andere en allicht betere oplossingen mogelijk.	Een garageweg parallel met de Kerkstraat wordt niet ondersteund door de bevolking. Deze optie wordt dan ook niet verder meegenomen bij het verder verloop van het proces.
De startnota is niet strijdig met het RSV en het GRS.	De gemeente neemt akte.
Het plan voorziet ontwikkelingen die op schaal van de kern en de omgeving zijn en ook ruimtelijk inpasbaar zijn. Er stellen zich geen ruimtelijke problemen. Het verbreden van de rijweg aansluitend op het plein is een meerwaarde voor de omgeving. Een gegeven dat niet pleit voor scenario 1.	De gemeente neemt akte.
In dit advies van het Departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team MER een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via e-mail bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team MER geeft in deze fase geen advies op de startnota. In dit advies van het Departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen. Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid (TEV) van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be.	De vooropgestelde procedure wordt gevolgd en de opgesomde instanties worden betrokken.
Deputatie Provincie West - Vlaanderen	
De voorliggende startnota voldoet aan de juridische vereisten zoals opgenomen in art. 2.2.4§2 van de VCRO. Het RUP is in overeenstemming met de principes van het PRS-WV. Het RUP geeft uitvoering aan de uitgangspunten van het GRS van Spiere-Helkijn.	De gemeente neemt akte.
In de nota is er sprake dat de voormalige voortuintjes bij de arbeiderswoningen worden onteigend om ze bij het openbaar domein te voegen. Anderzijds staat er dat de gemeenteraad ondertussen de aankoop van een stuk grond goedgekeurd heeft. Later staat er te lezen dat de gemeente ondertussen een stuk grond aangekocht heeft. Dit dient uitgeklaard te worden en eenduidig weergegeven te worden in de nota. Indien een onteigening nog noodzakelijk zou zijn, dan kan er een onteigeningsplan worden opgemaakt en kan de procedure van het onteigeninsplan samen sporen met deze van onderhavig RUP.	De tekst op p. 34 van de startnota wordt verduidelijkt. Er is geen bijkomend onteigeningsplan nodig.

In scenario 3 wordt er een garageweg voorzien (zoals opgenomen in de synthesenota van het mobiliteitsplan). De vraag stelt zich hoeveel woningen van de Kerkstraat hierop kunnen aansluiten. Het bijgebouw op Kerkstraat 19A (gelegen buiten de contouren van het RUP) werd namelijk gebouwd tot op deze voorziene garageweg. Kan de parkeerdruk in de Kerkstraat zo voldoende verminderd worden?	Een garageweg parallel met de Kerkstraat wordt niet ondersteund door de bevolking. Deze optie wordt dan ook niet verder meegenomen bij het verder verloop van het proces.

EFFECTENBEOORDELING

TOPOGRAFISCHE KAART

7. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP ONDERLANDENSTRAAT

7.1. METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING

In het kader van de nieuwe procedure voor de opmaak van RUP's wordt de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure vanaf de startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld en dit omvat volgende aspecten, indien deze van toepassing zijn:

- Plan-MER-screening
- Veiligheidsrapportage (VR)-toets
- Herbevestigd agrarisch gebied
- Natuurtoets
- Watertoets
- Trage wegentoets

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

7.2. WIJZE VAN (MILIEU) EFFECTENBEOORDELING

7.2.1. Het RUP is een plan

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

7.2.2. Het RUP valt onder het toepassingsgebied

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

7.2.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

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

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubrieken 10b 'stadsontwikkelingsproject' en 10e 'aanleg van wegen' van bijlage III. Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied (ca. 0,6 ha) op lokaal niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

7.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

7.3.1. Voor welke activiteiten en/of projecten kan het plan het kader vormen

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de uitbreiding van de stedenbouwkundige mogelijkheden en de kwalitatieve ontwikkeling en verdichting van het plangebied. Specifieke ingrepen omvatten onder andere:

- Sloop gebouwen
- Bouw woongelegenheden
- Aanleg toerit/ontsluiting nieuwe woningen
- Verkeersveilig profiel van de Onderlandenstraat realiseren

7.3.2. Interferentie met andere plannen, projecten of activiteiten binnen of buiten de perimeter van het plan, voor zover in dit stadium al gekend

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Spiere-Helkijn. Het plangebied is gelegen in het goedgekeurd BPA nr. 1 Centrum (3 oktober 1996). Een gedeelte van dit BPA zal vervangen worden door het RUP Onderlandenstraat.

7.3.3. Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het plangebied is gelegen op ca. 9,2 km van de grens met Frankrijk en ca. 250 meter van Wallonië.

Gezien de afstand tot de grenzen en het feit dat er geen relaties zijn tussen het plangebied en de gebieden in het Waals Gewest of Frankrijk kunnen er geen (gewest)grensoverschrijdende effecten optreden.

7.3.4. Fase van opmaak van het plan of programma

		Datum goedkeuring
startnota		
scopingnota		
voorontwerp		
ontwerp		

7.3.5. Plan- en procesevolutie: mogelijkheid tot planbijsturingen en mate van flexibiliteit

Bijsturingen van het RUP zijn nog mogelijk naar aanleiding van opmerkingen vanuit de verschillende adviserende instanties, naar aanleiding van de effectenbeoordeling, vanuit de adviezen in het kader van de plenaire vergadering, vanuit het openbaar onderzoek, de behandeling van de adviezen op de GECORO...

7.3.6. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn, echter t.h.v. de Onderlandenstraat bestaat er op heden een onwenselijke verkeerssituatie. Zo is er sprake van een nauw voetpad vanwege de uitstekende bebouwing. Via het RUP zal dit aangepakt worden om een kwalitatief en dus verkeersveilig voetpad te realiseren.

7.3.7. Reeds geraadpleegde studies, bronnen, milieugegevens...

Diverse bronnen worden geraadpleegd om de nodige data en gegevens met betrekking tot het plangebied, onder meer de Vlaamse geoloketten. De startnota omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

7.3.8. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculeerd

Naast de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, Vlarem II, stedenbouwkundige verordeningen...), dragen de stedenbouwkundige voorschriften bij tot het voorkomen en beperken van de potentiële hinder en verstoring van de omgeving.

7.3.9. Leemten in de kennis volgens het stadium van het plan of programmaproces

Het plangebied is goed gedocumenteerd. Er zijn geen belangrijke hiaten in de kennis van het gebied die nodig zijn bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan of deze effectenbeoordeling.

8. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

8.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

8.1.1. Algemene methodiek

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een "ingreepeffectschema" de mogelijke activiteiten en werken die op basis van het plan kunnen plaatsvinden geëvalueerd op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.
2. De beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, het landschap, de mobiliteit en de samenhang tussen de genoemde factoren. Deze disciplines worden verder uitgewerkt in 7.3. De referentiesituatie wordt per milieudiscipline beschreven en daarna worden de ingrepen en hun effect beschreven. Hierna wordt aangegeven als er bij de verdere opmaak van het RUP nog milieueffecten zijn die verder onderzocht dienen te worden. Dit wordt, indien van toepassing, aangevuld met eventuele milderende en/of flankerende maatregelen en eventuele leemten in de kennis. Per milieudiscipline wordt er aangegeven als er aanzienlijke milieueffecten kunnen voorkomen.
3. Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

8.1.2. Ingreepeffectschema

Voor de screening van de milieueffecten worden in een "ingreepeffectschema" de mogelijke activiteiten die op basis van het gemeentelijk RUP kunnen worden uitgevoerd bekeken op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden. De disciplines worden dan verder in 7.3. uitgewerkt.

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE			EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES											
INGREEP	**OMVANG**	**DUUR**	**GEZONDHEID VAN DE MENS**	**RUIMTELIJKE ORDENING**	**BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA**	**ENERGIE EN GRONDSTOFFENVOORRAAD**	**BODEM**	**WATER**	**ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN**	**GELUID**	**LICHT**	**STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED**	**LANDSCHAP**	**MOBILITEIT**
sloop gebouwen	Ca. 0,04 ha	P	N*	+	N	N	N*	N*	N*	N*	N	N*	N	N
bouw woongelegenheden	Ca. 0,08 ha	P	N*	N*	N	N*	N*	N*	N	N	N*	N	N*	N
aanleg toerit/ontsluiting nieuwe woningen	Ca. 0,03 ha	P	N	N*	N	N	N*	N*	N	/	N*	/	N	N*
verkeersveilig profiel van de Onderlandenstraat realiseren	Ca. 0,01 ha	P	N*	+	N	N	N*	N*	N	N	N*	N	N	+

N: niet significant effect

N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect

S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

8.2. PLANALTERNATIEVEN

8.2.1. Locatie-alternatieven

Het RUP Onderlandenstraat is o.a. gericht op het herstellen van de verhoudingen tussen de perceelsgrenzen en het openbaar domein t.h.v. de Onderlandenstraat. Verder wenst het ook een verdichtingsmogelijkheden te bieden voor dit gebied.

De knelpunten omtrent de perceelsgrenzen en het inadequate voetpad zijn de oorspronkelijke reden om dit RUP op te maken. Een andere locatie is dan ook niet aangewezen.

Er is nood aan vernieuwing en kwalitatieve heropwaardering in het gebied. Het is essentieel om oudere, reeds ontwikkelde, gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Daarom wordt de mogelijkheid tot verder verdichten in dit RUP verwerkt. Bijkomend is er een potentie aanwezig om een veilige verkeerscorridor te realiseren.

Door het RUP zullen de belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden en bouwstenen verankerd worden. Hierdoor kan een kwalitatieve ontwikkeling worden gerealiseerd.

Binnen het RUP en effectenbeoordeling worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

8.2.2. Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan en het BPA nr. 1 Centrum (3 oktober 1996) van toepassing. Het plangebied krijgt in dit BPA de bestemming 'zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing (rijbouw)'. Het gemeentebestuur wenst hier knelpunten weg te werken en eveneens bestaande potenties te benutten. Het knelpunt omvat hoofdzakelijk de aanpassing aan het straatprofiel en het realiseren van een verdichtingsproject.

Zonder een aanpassing van de huidige stedenbouwkundige voorschriften via het RUP, kan de visie van het gemeentebestuur niet gerealiseerd worden.

In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten: verkeersveiligheid/ mobiliteit/verdichting... bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair aangepakt worden.

Het nulalternatief wordt dan ook niet verder weerhouden in het RUP of deze effectenbeoordeling.

8.2.3. Uitvoeringsalternatieven

Het plangebied krijgt in het BPA de bestemming 'zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing (rijbouw)'. Deze bestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften beperken de mogelijkheden tot alternatieve ontwikkelingen zeer sterk.

Echter is het wel aangewezen om de hoofdbestemming van het plangebied te behouden, met name 'wonen'. Het plangebied is namelijk gelegen in de verstedelijkte dorpskern van Helkijn. Het is aangewezen dit gebied voor te behouden en dus te bestendigen voor de functie 'wonen'.

Er is geen nood aan een groengebied of een (kleine) KMO-zone t.h.v. deze locatie. Dergelijke invulling zou dan ook niet in overeenstemming zijn met de beleidsopties uit de formele structuurplannen die de krijtlijnen vastlegt van het ruimtelijk beleid.

Er worden binnen dit RUP en deze effectenbeoordeling dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.

SEVESO BEDRIJVEN

BRON: LNE, JUNI 2017

LEGENDE

lage drempel

hoge drempel

8.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

8.3.1. Effect op de gezondheid en de veiligheid van de mens inclusief toets m.b.t. ruimtelijk veiligheidsrapport

Referentiesituatie

Het plangebied situeert zich in Helkijn, een deelgemeente van Spiere-Helkijn. De gemeente Spiere-Helkijn is gelegen langs de Schelde in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen en grenst aan de provincie Henegouwen. Het plangebied van dit RUP is gelegen in het kerngebied van Helkijn, grenzend aan het Gemeenteplein.

Uit een analyse blijken er geen economische entiteiten met vergunnings- of meldingsplicht (i.k.v. de omgevingsvergunning) gevestigd te zijn binnen het plangebied.

Volgens de milieudienst van de gemeente zijn er geen recente klachten of andere vormen van milieuhinder in relatie met het plangebied. Er zijn geen specifieke problemen gekend i.v.m. de gezondheid of de veiligheid van mensen.

In de nabije omgeving zijn er een aantal dorpseigen functies aan te duiden. In de ruime omgeving is er verspreide bedrijvigheid aanwezig. Dit omvat hoofdzakelijk kleinschalige activiteiten die goed verenigbaar zijn met een woonomgeving zoals; handel, diensten, cultuur en sport, horeca... alsook groothandel, fabricage en industrie, land- en tuinbouw...

De meest nabijgelegen (grootschalige) bedrijvenzone is gelegen ten westen op ca. 3,7 km, met name "Ijzeren Bareel".

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen binnen de 2 km van het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De intentie van het RUP omvat hoofdzakelijk de kwalitatieve verdichting van het binnengebied in plangebied en de heraanleg van het straatprofiel t.h.v. de het plangebied in de Onderlandenstraat.

De hoofdfunctie van het plangebied, met name wonen, wordt behouden en bevestigd. Er worden geen bestemmingen gewijzigd, echter worden de stedenbouwkundige voorschriften wel aangepast om enerzijds verdichting toe te laten en anderzijds om een ruimer typologie aan woningen toe te laten.

Specifieke activiteiten zoals handel kunnen binnen de bestemmingen 'zone voor wonen' voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen. De activiteiten dienen aan het wonen verwant te zijn en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals; transportbedrijven, afval- en mestverwerking, groothandel... zijn niet toegestaan. Dit betekent geen nieuwe productiegerichte bedrijvigheid. Eveneens zijn Seveso-inrichtingen of verkeersgenererende activiteiten niet toegestaan.

Vergunningsplichtige activiteiten volgens de Vlarem II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlarem II-voorwaarden bevatten de voorschriften en normen om de hinder voor de omgeving te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Bij de beoordeling wordt nagegaan in welke mate de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving en kunnen verdere voorwaarden worden opgelegd om de potentiële hinder te beperken.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-0968) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. "Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering."

Voor de aspecten van verkeersveiligheid verwijzen we naar de discipline mobiliteit.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

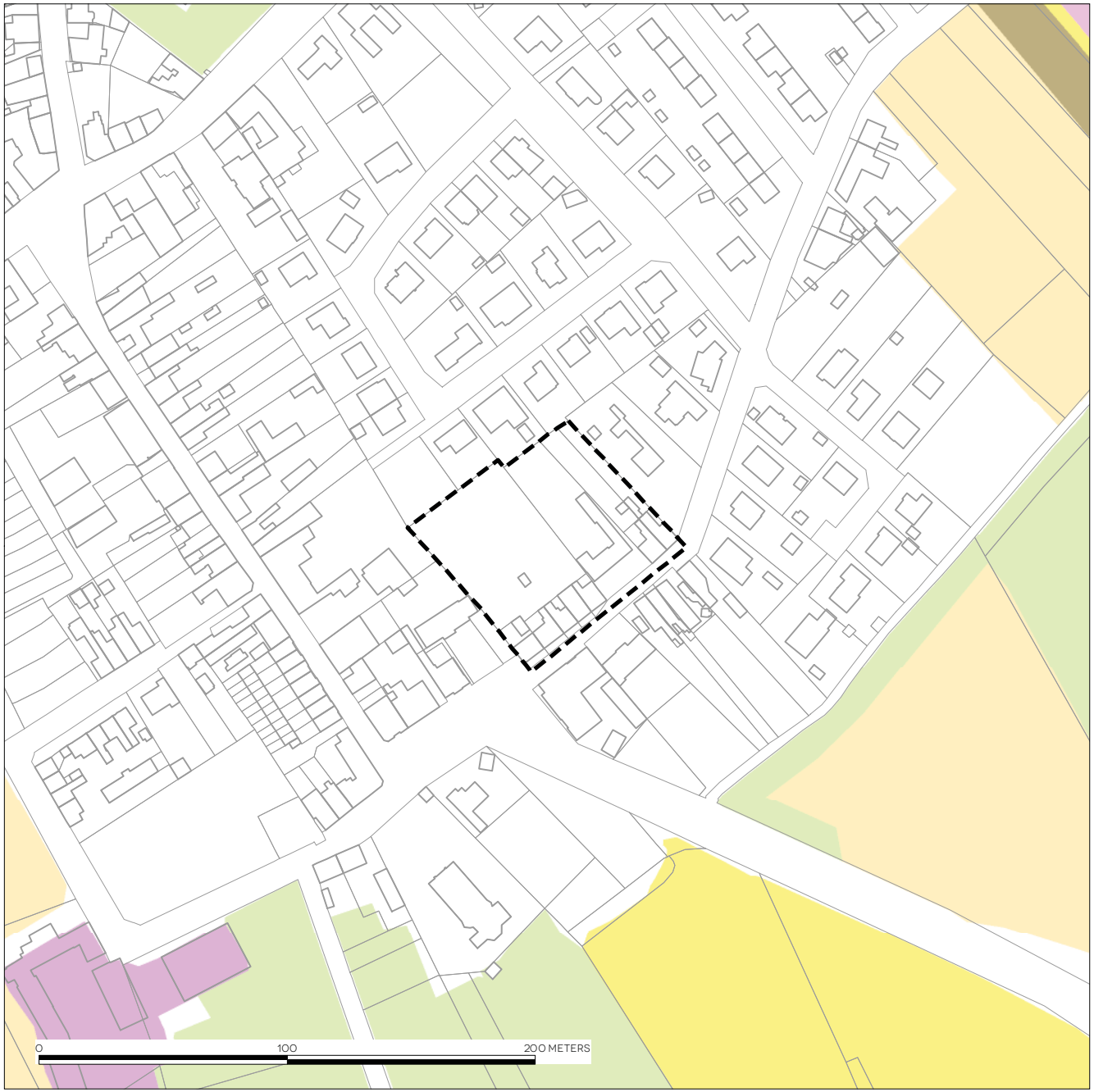
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

BRON: ALV, 2017

LEGENDE

- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Suikerbieten
- Granen, zaden en peulvruchten
- Maïs

8.3.2. Effect op de ruimtelijke ordening

Referentiesituatie

Het plangebied situeert zich in Helkijn, een deelgemeente van Spiere-Helkijn. De gemeente Spiere-Helkijn is gelegen langs de Schelde in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen en grenst aan de provincie Henegouwen. Het plangebied van dit RUP is gelegen in het kerngebied van Helkijn, grenzend aan het Gemeenteplein.

De typologieën in het plangebied omvatten een hoekwoning en vier arbeiderswoningen. Deze bestaan uit een gelijkvloers niveau met zadeldak en bijgebouwen, een dieper gelegen boerenarbeiderswoning eveneens bestaande uit een gelijkvloers niveau met zadeldak. Dan zijn er nog twee identieke arbeiderswoningen bestaande uit een gelijkvloers niveau met zadeldak.

In de directe omgeving van het plangebied is er op vandaag geen open ruimte aanwezig. Het plangebied grenst aan het Gemeenteplein. Vanaf het Gemeenteplein is er een directe verbinding naar de vallei van de Schelde via de Brugstraat.

Het plangebied is begrensd door:

- de Onderlandenstraat in het zuiden
- de private percelen die zich richten naar de Waterkeer in het noorden
- het private perceel met als adres Onderlandenstraat 15 in het oosten
- het private perceel met als adres Gemeenteplein 3 in het westen

Op het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt het plangebied als volgt aangeduid:

- woongebied

Er is één BPA van toepassing met betrekking tot het plangebied:

- BPA nr. 1 Centrum (goedgekeurd op d.d. 3 oktober 1996)

Het plangebied krijgt in dit BPA de bestemming 'zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing (rijbouw)'.

Volgens het RSV (definitief vastgesteld op 23 september 1997 en gedeeltelijk herzien in 2003 en 2010) is het plangebied gelegen in een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied. Een doelstelling hierbij is o.a. het "bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied".

Volgens het PRS West-Vlaanderen (goedkeuring op 6 maart 2002, herziening goedgekeurd op 1 februari 2014 door minister) is het plangebied gelegen in de Interfluviumruimte.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan maakt het plangebied deel uit van het kerngebied van Helkijn. Diverse elementen uit het GRS zijn van toepassing op het RUP. Dit omvat o.a. "Visie: compacte leefbare gemeente" en "doelstelling - woningaanbod afstemmen op eigen groei". Door middel van het RUP zullen de belangrijkste inrichtingsprincipes van het RSV, PRS West-Vlaanderen en het GRS worden verankerd.

Er is geen landbouwgebruik in het plangebied. Het plangebied is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. Gezien de landelijke context is er in de ruime omgeving sprake van grootschalig landbouwgebruik.

< ZIE KAART LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN 2015

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De intentie van het RUP omvat hoofdzakelijk de kwalitatieve verdichting van het binnengebied in plangebied en de heraanleg van het straatprofiel t.h.v. het plangebied in de Onderlandenstraat. Dit is in overeenstemming met het huidig ruimtelijk beleidskader zoals beschreven in het GRS.

Door deze, reeds bestaande, visie in een RUP te vertalen met gepaste stedenbouwkundige voorschriften kan een kwalitatief hoogstaande vernieuwing en verdichting van het plangebied gerealiseerd worden.

De hoofdfunctie van het plangebied, met name wonen, wordt behouden en bevestigd. Er worden geen bestemmingen gewijzigd, echter worden de stedenbouwkundige voorschriften wel aangepast om enerzijds verdichting toe te laten en anderzijds om een ruimer typologie aan woningen toe te laten.

Er worden in deze fase van de RUP procedure een aantal scenario's voorgesteld en meegenomen. Deze omvatten specifieke knelpunten en potenties, voor- en nadelen.

Zo omvatten bepaalde scenario's o.a. een oplossing voor het weinig kwalitatieve straatprofiel (voor voetgangers) t.h.v. het plangebied. Door de grens van het openbaar domein en de private percelen op een correcte manier te hertekenen en in praktijk te realiseren verdwijnt de onwenselijke situatie.

De scenario's worden in de effectenbeoordeling niet individueel besproken vanwege de zeer beperkte verschillen onderling, m.b.t. de milieueffecten.

Er worden geen percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

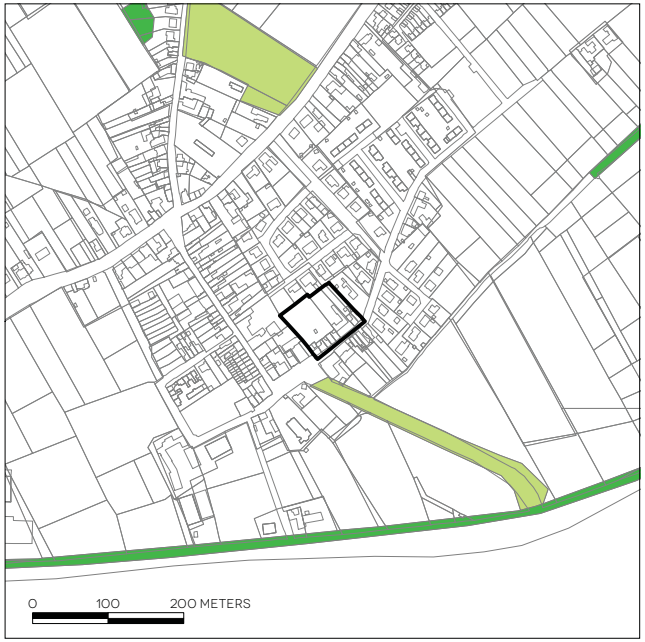
- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

BRON: INBO/AGIV, AUGUSTUS 2018



LEGENDE

- Faunistisch belangrijk gebied
- 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

8.3.3. Effect op de biodiversiteit, fauna en flora

Referentiesituatie

Het plangebied bevat geen openbaar groen. Het betreft hier namelijk hoofdzakelijk private percelen en een gedeelte van de Onderlandenstraat.

Er zijn geen percelen uit het plangebied aangeduid op de **biologische waarderingskaart**.

Het plangebied omvat dan vermoedelijk ook geen verboden te wijzigen vegetatie want er worden geen karteringen toegekend aan het gebied die zijn opgenomen in bijlage V van het Besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

In de nabije omgeving zijn er wel een aantal percelen of zones aangeduid op de waarderingskaart. Zo is er ten zuiden (op ca. 30 m afstand) van het plangebied een langwerpige zone, t.h.v. de Brugstraat, aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" (mw) en als karteringseenheid "weg" (weg), "soortenrijk permanent cultuurgrasland" (hp+) en als "bomenrij" (kb).

Verder ten zuiden (op ca. 230 m afstand) van het plangebied is een zone langsheen de Schelde aangeduid als "biologisch minder waardevol" (m) en met als karteringseenheid "akker op lemige bodem" (bl) en "akker op kleiige bodem" (bu).

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is gelegen op ongeveer 700 m ten oosten van het plangebied. Dit gebied (en ruimere omstreken) is algemeen gekend als "De West-Vlaamse Scheldevallei". Het gebied is aangeduid als grote eenheid natuur (GEN) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het gebied verkreeg het gebiedsnr.: 133 en id.: 94.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied bevat geen bijzondere natuurwaarden of -potenties. De huidige tuinen omvatten weinig vegetatie naast gras. Aangezien de hoofdfunctie van het plangebied, met name wonen, niet zal wijzigen, zal het RUP ook geen directe aanleiding geven tot het ontstaan van bijzondere natuurwaarde of -potentie.

Het is mogelijk dat bij de toekomstige herontwikkeling van het plangebied, er vanuit de private beheerders gekozen wordt voor natuurvriendelijk beheer en hogere natuurwaarden. Het beheer van de tuinen valt echter buiten de scope van het RUP.

In context van de afstand tot de in het VEN, IVON en habitatrichtlijn opgenomen gebieden worden er geen gevolgen verwacht. De impact van de voorgestelde projecten wordt niet geacht enige invloed uit te oefenen op het NVWG, IVON- of habitatrichtlijngebied.

Voor het openbaar groen geldt sinds 2015 een verbod op gebruik van pesticiden.

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift vermeldt dat bij aanleg van groen moet worden gezorgd dat de beplanting streekeigen en biodiversiteitsrijk is.

Natuurtoets

Er wordt verondersteld dat er geen vermijdbare schade wordt veroorzaakt in het kader van de ontwikkelingen. De locaties van de ingrepen betreffen geen zone met uitvoerige natuurwaarden. De zorgplicht wordt gerespecteerd. Eventuele onvermijdbare schade wordt hersteld of gecompenseerd.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. biodiversiteit, fauna en flora die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

8.3.4. Effect op energie- en grondstoffenvoorraad

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP heeft geen betrekking op energie- of grondstoffenvoorraad. Als maatregelen kunnen op projectniveau mogelijkheden benut worden van lokale hernieuwbare energie (zonnepanelen, kleine windturbines, warmtepompen, micro-warmtekrachtkoppeling…). Vanaf 1 januari 2014 geldt de verplichting bij nieuwbouw bij woningen om hernieuwbare energie te integreren in het planconcept (met als alternatief een lager E-peil of te participeren in een hernieuwbaar energieproject). Vanaf 1 januari 2018 wordt de energieprestatie bepaald op max. E40 voor nieuwbouw (of gelijkwaardig) in het geval van wooneenheden. Vanaf 2021 geldt dat nieuwe gebouwen waar mensen verblijven dienen te voldoen aan de BEN-norm.

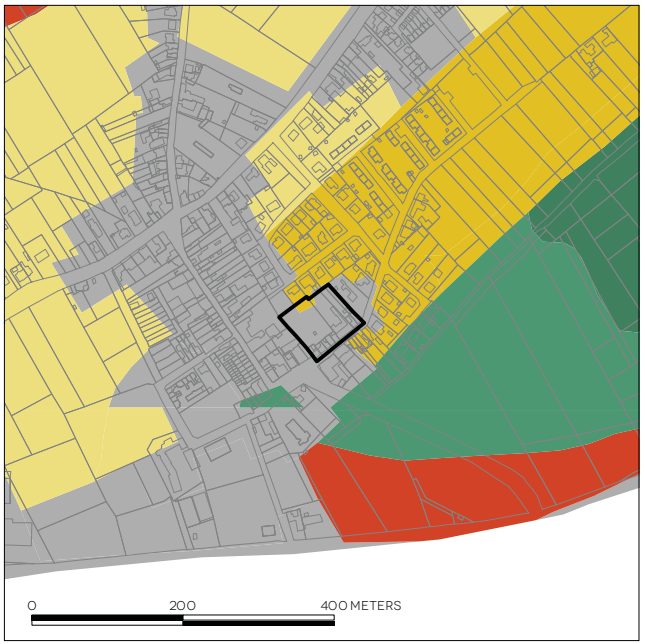
Een algemeen voorschrift vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn (met uitzondering van grootschalige windturbines) voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

BODEMKAART

BRON: VLM/AGIV, 2017

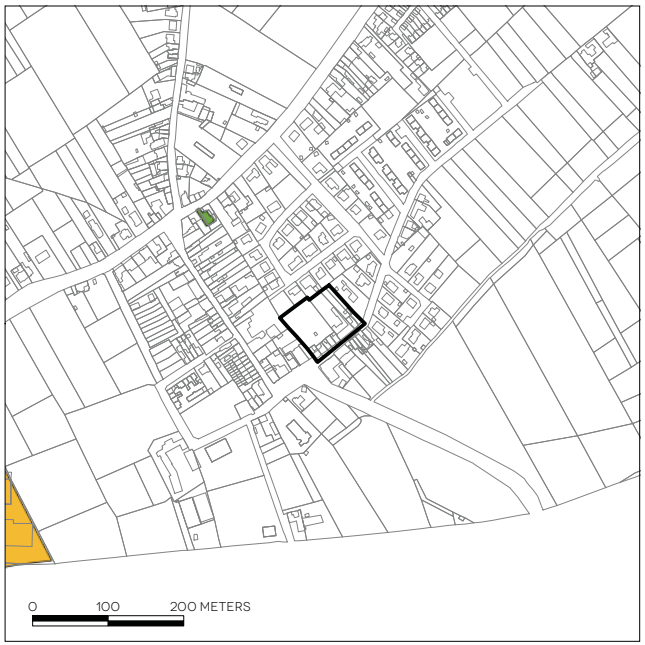


LEGENDE

- Antropogeen
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Vochtige leem
- Natte klei
- Vochtige klei

BODEMONDERZOEKEN EN SANERING

BRON: OVAM (VIA WMS), FEBRUARI 2019



LEGENDE

- sitebesluit
- oriënterende bodemonderzoeken
- beschrijvende bodemonderzoeken
- bodemsaneringsprojecten
- eindevaluatieonderzoek

8.3.5. Effect op de bodem

Referentiesituatie

Het plangebied is grotendeels onverhard en onbebouwd.

Op de **bodemkaart** is het plangebied grotendeels aangeduid als antropogeen (OB) en matig tot vochtig zandleem (Lcp). De potentiële **erosiegevoeligheidskaart** duidt op een lage erosiegevoeligheid.

Op het geoloket 'bodemsanering ' van OVAM zijn er geen bodemonderzoeken of bodemsaneringen binnen het plangebied opgenomen.

Eveneens in de nabije omgeving zijn geen bodemonderzoeken of bodemsaneringen waar te nemen op het geoloket.

Er zijn dan ook geen relevante of aanzienlijke invloeden op het plangebied ten gevolge van bodemonderzoeken of bodemsaneringen.

Via het geoloket van OVAM bouwt de gemeente een verdere inventaris uit van mogelijke risico-percelen, waar een oriënterend bodemonderzoek vereist is bij overdracht.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er is een beperkte hoeveelheid bijkomende verharding te verwachten n.a.v. het RUP. Het betreft een verdichtingsproject en er worden bijkomende bouwmogelijkheden (met toerit) voorzien. De toerit betreft een beperkte oppervlakte, met name ca. 0,06 ha.

Enige vastgestelde bodemverontreiniging in de omgeving, buiten het plangebied, wordt volgens de resultaten van het bodemonderzoek aangepakt overeenkomstig het goedgekeurde bodemsaneringsproject. OVAM heeft als taak de verdere afhandeling van de bodemsanering op te volgen en de saneringsverplichtingen desnoods aan te sporen om de nodige maatregelen te treffen. De ontwikkeling van deze gebieden zal een verbetering van de bodemkwaliteit met zich meebrengen door de verwijdering van de bodemverontreiniging.

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. Hierdoor is de kans op nieuwe risico-activiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging beperkt. De Vlarem II-voorschriften omvatten maatregelen om bij gevaarlijke producten te vermijden dat er contact met de ondergrond is. Voor zover het bedrijf onder de Vlarebo-lijst valt, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlarem II-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die in het register van verontreinigde gronden worden opgenomen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet.

De bodem is in principe geschikt voor het bouwen van (ondergrondse) constructies. Bij de bouw van dergelijke constructies dient voldoende aandacht te worden besteed aan het nemen van de nodige maatregelen om bvb. waterinsijpeling... te voorkomen. Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 250 m^3 of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

Ongeacht wel scenario de voorkeur zal krijgen, het RUP omvat geen aanzienlijke impact op de bodem.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

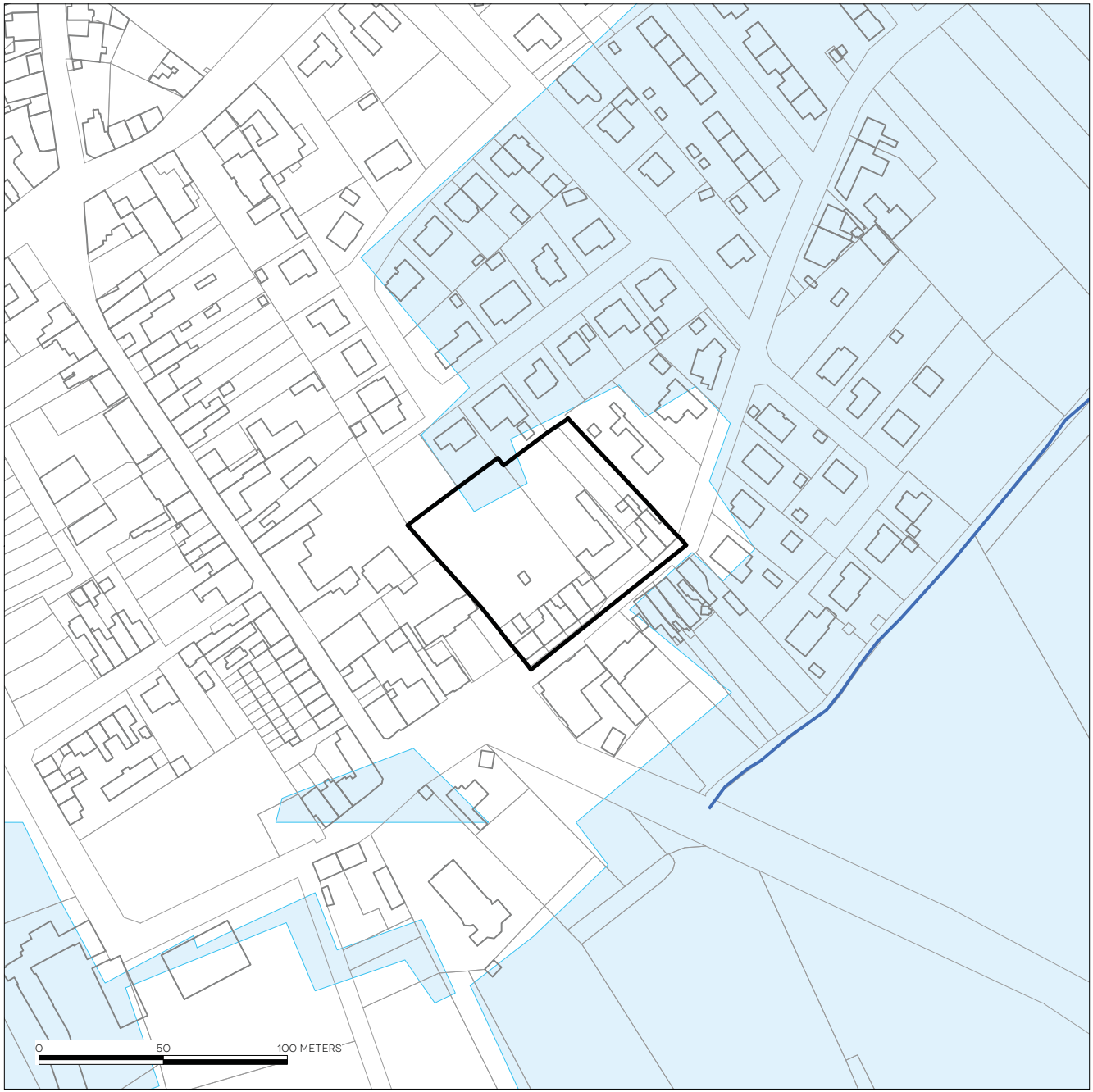
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AGIV, MEI 2017

LEGENDE

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, JULI 2017

LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

8.3.6. Effect op het water inclusief watertoets

Referentiesituatie

Watertoetskaart (**Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017):**

- Grotendeels niet overstromingsgevoelig, beperkt mogelijk overstromingsgevoelig.

Er zijn geen onbevaarbare waterlopen in het gebied. Het gebied watert af, in zuidelijke richting, naar de Landbeek (waterloop van 2° categorie buiten het plangebied). De Landbeek loopt 1,5 km in oostelijke richting verder en mondt uit in de Ekebeek. Deze mondt op zijn beurt na ca. 150 meter uit in de Schelde.

Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied.

Op basis van de vroegere watertoetskaarten:

- Grotendeels niet overstromingsgevoelig, beperkt mogelijk overstromingsgevoelig

Op de kaart van de **infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen**, staat het plangebied aangeduid als moeilijk infiltreerbaar.

Op basis van **zoneringsplan**:

- Het plangebied is gelegen in centraal gebied
- De gemeente Spiere-Helkijn beheert zijn riolen vanuit de eigen technische dienst met de ondersteuning vanuit de Watergroep (Rio-pact)

Op basis van **gebiedsuitvoeringsplan (GUP):**

- Het plangebied is niet opgenomen op deze kaart

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er is een beperkte hoeveelheid bijkomende verharding te verwachten n.a.v. het RUP. Het betreft een verdichtingsproject en er worden bijkomende bouwmogelijkheden (met toerit) voorzien. De toerit betreft een beperkte oppervlakte, met name ca. 0,06 ha.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend zandlemige bodem, waar infiltratie in principe mogelijk is (afhankelijk van de grondwaterstand).

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift voorziet dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering, deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m^2 wordt gebruik van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m^3 per ha verharde oppervlakte bij projecten > 1.000 m^2 verharding of bebouwing.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, worden voor de voorgestelde scenario's geen vernoemingswaardige effecten verwacht.

Verhardingen, zoals parkeerruimte worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel. Alle inbreidingsprojecten moeten voldoen aan de geldende reglementeringen.

Er worden geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten. Dit beperkt verder de mogelijke invloeden op de waterhuishouding. De lozing van bedrijfsafvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de Vlarem II en bijzondere vergunningsvoorwaarden. Nieuwe aansluitingen zullen gescheiden worden met een aparte regenwater- en afvalwateraansluiting, de correcte aansluiting wordt gecontroleerd bij de keuring van de private riolering.

Bij ondergrondse constructies (> 4 m diep) worden deze niet toegelaten zonder dat er een voorafgaande modellering wordt uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming. Bij nieuwe bouwprojecten zal er onderzoek en een beoordeling moeten uitgevoerd worden naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan gepast gevolg gegeven worden aan de verkregen resultaten, bij de vergunningverlening.

Conclusies i.f.v. de watertoets

Een beperkt deel in het noorden van het plangebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Echter omvat deze zone geen aanzienlijke oppervlakten van het plangebied. Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied voldaan worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. water die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

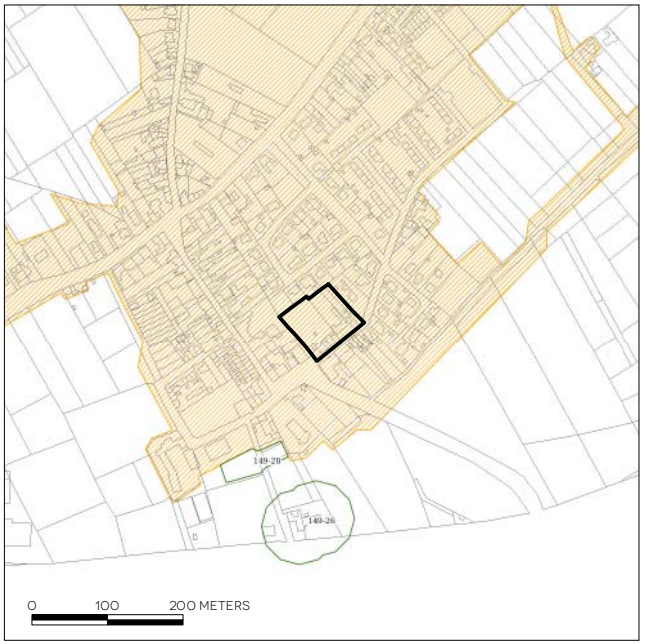
- Aanleg van verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt (bv. parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

ZONERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), FEBRUARI 2019

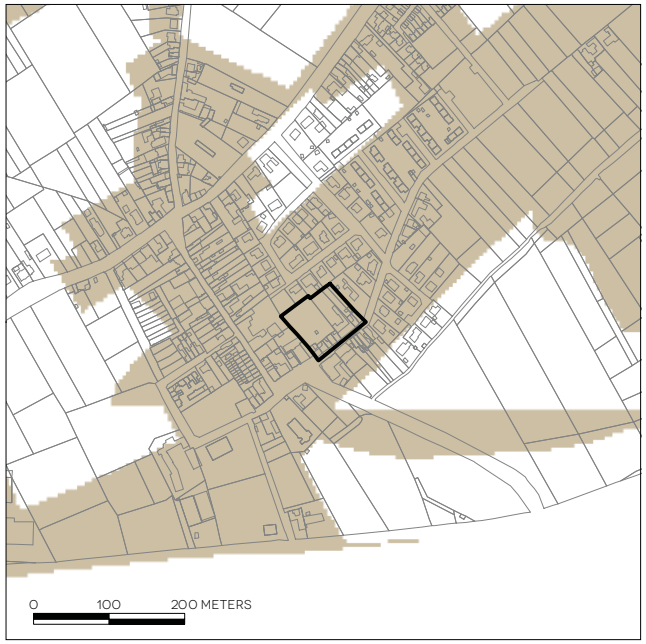


LEGENDE

- centraal gebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied
  (nog te berioleren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied
  (IBA aanwezig)
- individueel te optimaliseren buitengebied
  (IBA gepland)

MOEILIJK INFILTREERBARE BODEMS

BRON: GISWEST (VIA WMS), FEBRUARI 2019

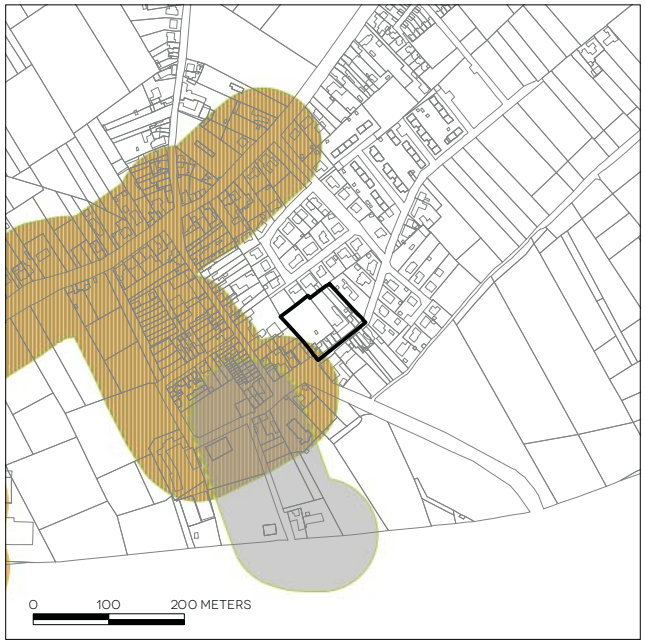


LEGENDE

- goed infiltreerbare bodems
- Moeilijk infiltreerbare bodems

GEBIEDSDEKKEND UITVOERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), FEBRUARI 2019



LEGENDE

- Prio 1 - uitvoer. 2015
- Prio 1 - uitvoer. 2017
- Prio 2 - uitvoer. 2021
- Prio 2 - uitvoer. 2021
- Prio 3
- Prio 4
- Prio 5
- Prio 6
- Prio 7
- Prio 8
- Prio 9
- Prio 10
- Prio > 10
- niet geprioriteerd

8.3.7. Effect op de atmosfeer en klimatologische factoren

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in 2015 in het verstedelijkt gebied Zuid-West-Vlaanderen is volgens het VMM-geoloket voor PM10 van goede kwaliteit (index: 3), voor PM2,5 van vrij goede kwaliteit (index: 4), voor O3 van middelmatige kwaliteit (index: 6) en voor NOx van zeer goede kwaliteit (index: 2).
Voor het plangebied zijn volgende gemiddelden van toepassing: PM10-concentratie van 21-25 µg/m^3 met 11 overschrijdingen in 2016 van de 50 µg/m^3 fijn stof, de PM2,5-concentratie bevinden zich in het interval van 13-15 µg/m^3 en een gemiddelde NO2-concentratie van 21-25 µg/m^3 met lokale uitschieters tot 41-45 µg/m^3 rond drukke verkeerspunten zijn van toepassing binnen het plangebied. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat een aantal woongelegenheden en is omgeven door een centrumomgeving (gezien de ruimtelijke context). De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in het plangebied omvat de stookinstallaties van woningen en verkeer.

Enige uitvoerige bedrijvigheid is op te grote afstand gelegen om een relevante invloed uit te oefenen ter hoogte van het plangebied.

De milieudienst van de gemeente Spiere-Helkijn meldt geen klachten rond lucht- of stofhinder met betrekking tot het plangebied.

In het kader van het ondertekenen van de Convenant of Mayors werd voor de gemeenten van de regio een CO_2-nulmeting uitgevoerd (data 2015). Voor de gemeente Spiere-Helkijn bedraagt deze 6,6 ton CO_2 per inwoner per jaar.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er zijn geen specifieke problemen naar luchtkwaliteit bekend in het plangebied. De algemene maatregelen vanuit de diverse actieplannen naar lucht (fijn stof, NEC, groene mobiliteit, toepassing vlarem-normen, EPBC…) resulteren op termijn in een verdere verbetering van de globale luchtkwaliteit in Vlaanderen.

Het RUP omvat intenties om een verdichtingsproject toe te laten. Er zullen ca. 4-6 woningen (afhankelijk van het scenario) gerealiseerd worden. De stookinstallaties bij de woningen zullen dan ook vermoedelijk de grootste bron van luchtemissies zijn. Echter gezien de schaal en aard worden deze emissies niet aanzien als een aanzienlijk milieueffect.

Er worden ook geen productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. Enkel functies verenigbaar met de bestemming van wonen en de (woon)omgeving zullen worden toegelaten. De kans op nieuwe emissiebronnen naar de lucht is dan ook minimaal. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlarem II-normen voor emissies naar de lucht.

In het kader van de Convenant of Mayors, wordt met een actieplan (gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. atmosfeer en klimatologische factoren die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

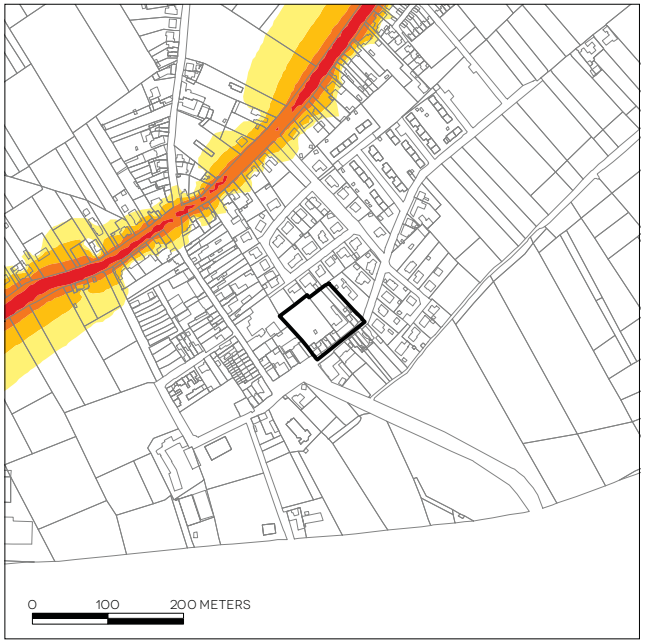
- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

GELUIDSBELASTINGSKAART-DAG

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016

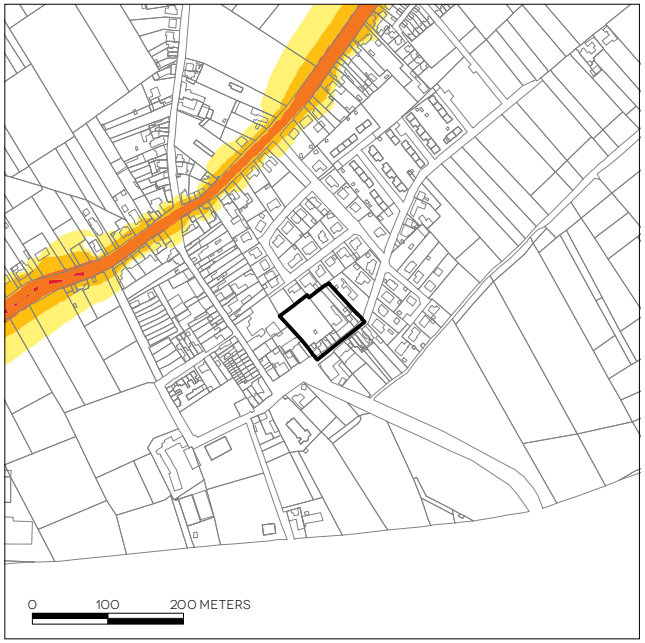


LEGENDE

- 55-60 dB
- 60-65 dB
- 65-70 dB
- 70-75 dB
- >=75 dB

GELUIDSBELASTINGSKAART-NACHT

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016



LEGENDE

- 50-55 dB
- 55-60 dB
- 60-65 dB
- 65-70 dB
- >=70 dB

8.3.8. Effect op het geluid

Referentiesituatie

Het plangebied is omgeven door een centrumomgeving (gezien de ruimtelijke context in buitengebied). In dergelijke omgeving is het voorspelbaar dat wegen een relevante invloed zullen uitoefenen op het omgevingsgeluid. Dit is ook op te merken op **de geluidskaarten**. Zo is het duidelijk dat de grootste bron van omgevingsgeluid veruit de Avelgemstraat is.

Echter door de afstand van het plangebied tot deze weg is er geen relevante geluidsbelasting m.b.t. het plangebied. De milieudienst van Spiere-Helkijn maakt geen melding van geluidsoverlast.

De ruimere omgeving is landelijk zonder relevante geluidsbronnen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet een verdichtingsproject. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden kan, occasioneel, een vorm van beperkte lawaaihinder betekenen voor de onmiddellijke buurt.

Verder zullen het beperkt aantal bijkomende woongelegenheden geen abnormale hinder betekenen met betrekking tot de leefkwaliteit in de omgeving.

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied.

Het RUP zorgt in hoofdzaak voor een behoud van de bestaande toestand binnen het plangebied en zal dus niet leiden tot een toename van geluidshinder.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), JUNI 2018

LEGENDE

- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), JUNI 2018

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen

8.3.9. Effect op het licht

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De onmiddellijke omgeving is verstedelijkt (gezien de ruimtelijke context in buitengebied) en de ruimere omgeving is landelijk zonder relevante lichtbronnen.

Het plangebied omvat woongelegenheden en dit wijzigt niet n.a.v. het RUP. De lichtbronnen zijn beperkt tot de openbare straatverlichting en de functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren.

De milieudienst maakt dan ook geen melding van lichthinder.

De straatverlichting zorgt functioneel voor voldoende verlichting. De stad houdt hierbij rekening met de efficiëntie van verlichting tot het openbaar domein. Het Vlarem II bepaalt dat de verlichting dient beperkt te worden tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de gemeente naar een energiezuinige openbare verlichting.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

8.3.10. Effect op de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap

Referentiesituatie

Volgende constructies zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed als relicten:

- Eenvoudige burgerwoning (Gemeenteplein 4)
- Rij van vier arbeidershuizen (Onderlandenstraat 1 - 7)
- Boerenarbeidershuis (Onderlandenstraat 9)

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten of landschappen opgenomen. Buiten het plangebied, zijn er diverse gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Ten zuidwesten van het plangebied is de "Parochiekerk Sint-Jan-de-Doper met kerkhof" aangeduid als beschermd monument. Verder ten westen is ook de "Hoeve La Folie" aangeduid als beschermd monument.

Er zijn verder geen beschermde monumenten of landschappen.

Op gebied van archeologie kent Spiere-Helkijn diverse verspreid gelegen archeologische sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen. Hoofdzakelijk ter hoogte van de dorpskern van Spiere zijn er aanzienlijke archeologische vondsten gedaan. Hierbij werd zowel lithisch materiaal uit de Steentijd gevonden, als resten uit de Romeinse periode en de middeleeuwen. Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

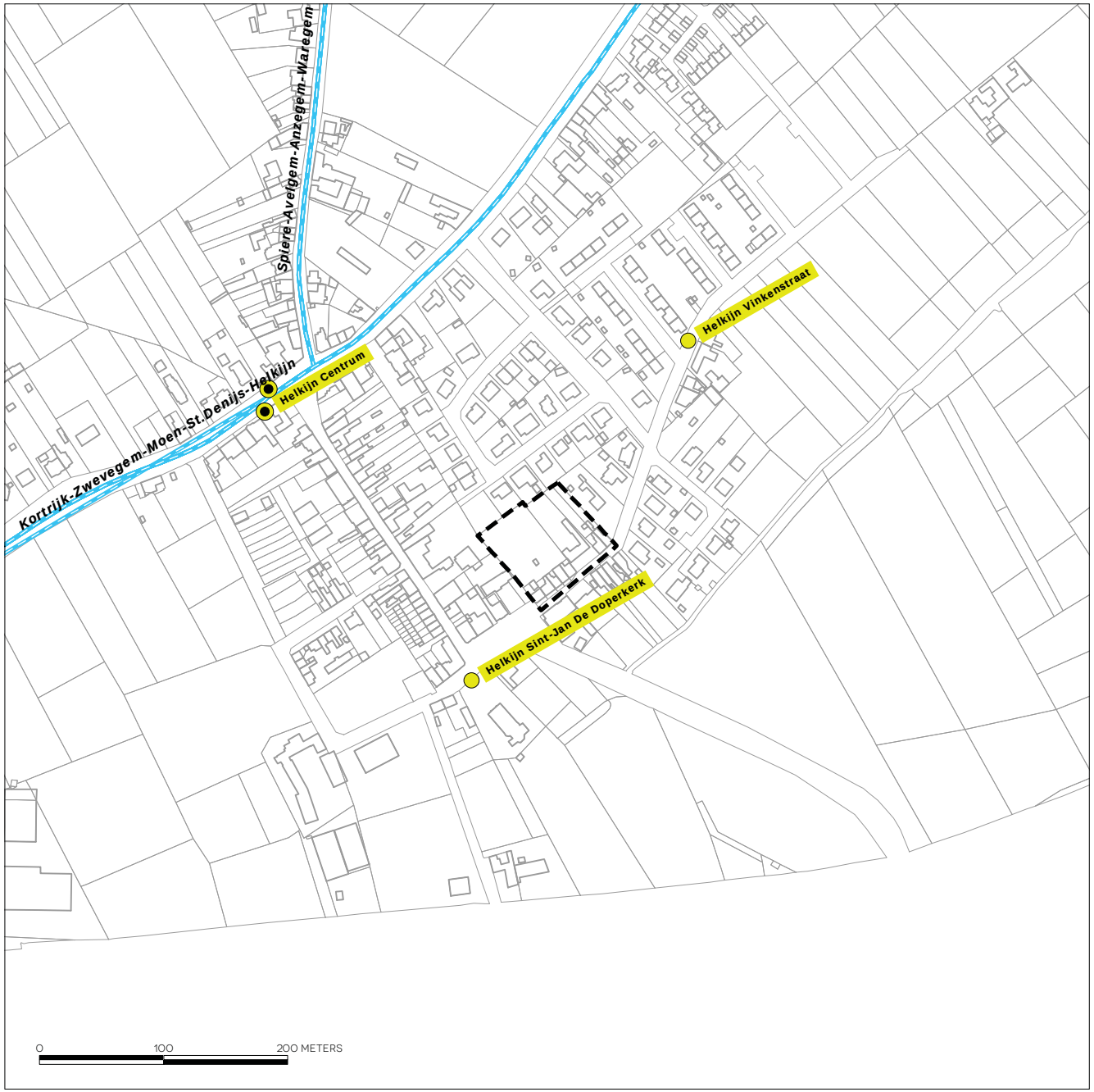
Het plangebied is overwegend onbebouwd of onverhard. Het plangebied paalt aan een open agrarisch en valleilandschap met landschapselementen. Het RUP zal geen invloed op dit landschap omvatten.

Het RUP heeft o.a. de intentie om een verdichtingsproject te realiseren. Dit betekent dat er bijkomende bouwmogelijkheden en een toerit worden gecreëerd.

Concreet is het de intentie om een deel van de bestaande woningen te slopen. Hierbij bestaat de mogelijkheid van invloed op de erfgoedwaarden. In sommige scenario's worden deze erfgoedwaarden behouden en in de andere niet, echter kan er wel aangenomen worden dat geen enkel scenario een aanzienlijke invloed heeft op de erfgoedwaarden. Het betreft hier namelijk relicten die geen bescherming genieten.

Een algemeen voorschrift bepaalt dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het "decreet bescherming



OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/AGIV, OKTOBER 2017

LEGENDE

- buslijnen
- haltes
- belbushaltes

van het archeologisch erfgoed" (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Voorafgaandelijk aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal de opmaak van een acheologienota vereist zijn bij een bodemingreep > 5.000 m². Als de aanvrager publiekrechterlijk is, zal een archeologienota vereist zijn vanaf een bodemingreep > 1.000 m² op een perceel > 3.000 m². Zo kan de kans op mogelijke vondsten ingeschat worden. Hierna kan een archeologisch vervolgonderzoek volgen indien er voldoende aanwijzingen zijn van een vermoedelijk bodemarchief. De resultaten van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. erfgoed die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

8.3.11. Effect op de mobiliteit inclusief buurtwegentoets

Referentiesituatie

De gemeente Spiere-Helkijn beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (2007) dat momenteel een herziening ondergaat door de Intercommunale Leiedal. Hierbij worden een groot aantal thema's (ruimtelijke ontwikkelingen, verkeerscirculatie en sluipverkeer, plan zwaar vervoer, parkeren en openbaar vervoer) geactualiseerd. Er is reeds een synthesenota klaar, waarbij de belangrijkste probleemstellingen en mogelijke oplossing reeds in verwoord staan.

Het plangebied is gelegen aan de Onderlandenstraat. Deze is de hoofdontsluiting voor de achterliggende woonwijk. Vooral tijdens de ochtend- en avondspits kent deze een matige graad van voornamelijk lokaal verkeer.

De Doornikseweg, die Helkijn doorkruist, gaat over in de Avelgemstraat t.h.v. Helkijn. Deze weg is de hoofdontsluiting naar Spiere en Avelgem. Deze kent dan ook een groot aandeel van doorgaand verkeerd.

Eigen aan een buitengebied is het beperkt aanbod van openbaar vervoer. Het plangebied is echter nabijgelegen de Avelgemstraat en dit is een hoofdontsluitingsweg op lokaal gebied. Er is dan ook een buslijn aanwezig op deze weg, met name:

- Buslijn 93: (Spiere -) Sint-Denijs - Zwevegem - Kortrijk (halte Helkijn Centrum op ca. 400 m van de Karel de Goedelaan)
- Buslijn 85: Spiere - Avelgem - Anzegem - Waregem (halte Helkijn Centrum)

De verbindingen naar de diverse bovenstaande dorpskernen en bovenal Kortrijk zorgen, ondanks de ligging in buitengebied, voor een relatief goede verbondenheid met de ruime omgeving.

Verder is er nog een belbushalte verderop in de Onderlandenstraat op ca. 250 meter van het plangebied, met name halte Helkijn Vinkenstraat. In de Elleboogstraat is ook een belbushalte op ca. 100 meter van het plangebied, met name halte: Helkijn Sint-Jan De Doperkerk.

Er zijn geen buurtwegen die door het plangebied lopen, echter is in het plangebied wel aanpalend één buurtweg gelegen:

- Chemin nr. 64: opgenomen in het publiek domein van de Onderlandenstraat

Voor Spiere-Helkijn staaT de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop, in het bijzonder het beperken van verkeersstromen en de veiligheid op de kruispunten is een belangrijk aandachtspunt. Zo werd er reeds in de Avelgemstraat t.h.v. de basisschool 'De Polyglot' een veilige oversteek voorzien. De achterliggende wijk (Waterkeer en Vinkenstraat) heeft direct ontsluiting naar de Avelgemstraat en deze oversteek door middel van een trage weg (in het verlengde van de Waterkeer).

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De oplossingen in de synthesenota (i.k.v. herziening mobiliteitsplan) zijn nog niet omvat in een nieuw goedgekeurd mobiliteitsplan. Daarom zal er in dit RUP en deze effectenbeoordeling er niet vanuitgegaan worden dat de momenteel voorgestelde oplossingen reeds in een finale vorm zijn.

Er wordt namelijk een garageweg voorgesteld die via het plangebied ontsluiting krijgt met de Onderlandenstraat. Dergelijk voorstel kan gevolgen hebben m.b.t. de fysieke ingrepen ter hoogte van het plangebied, met name de positionering van de nieuwe woongelegenheden.

Bij de eventuele realisatie van de garageweg dient er voldoende aandacht te worden geschonken aan de verkeersveiligheid van de actieve weggebruikers die gebruik maken van de doorsteek en de autogebruikers die de garageweg aanwenden. In praktijk is het namelijk te vermoeden dat de doorsteek en de garageweg hetzelfde traject zullen kennen. Een passende scheiding of andere verkeersveiligheidsmaatregelen is dan ook aangewezen.

Onafhankelijk van de uiteindelijke keuze in het mobiliteitsplan, doordat de achterliggende woningen in het verdichtingsproject over een toerit dienen te beschikken, kan deze aangewend worden om de aansluiting tot de garageweg te realiseren. Het RUP is dan ook in overeenstemming met de oplossingen uit de synthesenota van het herziene mobiliteitsplan.

Het RUP voorziet het behoud van de huidige morfologie en functioneren van het plangebied met eventueel een beperkte verweving van functies.

Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost. Ter hoogte van de Onderlandenstraat zal het straatprofiel aangepast worden. Het voetpad zal veel ruimer zijn en bijgevolg ook kwaliteitsvoller en veiliger. Dit is namelijk ook één van de hoofdintenties van het RUP.

Het RUP specificeert verder de bijkomende bouwmogelijkheden voor het plangebied. Er wordt er verdichtingsgraad van 15 woningen/ha beoogt. Concreet betekent dit dat de bestaande woongelegenheden worden vervangen (met toepassing van een nieuwe rooilijn) en er achterliggend een 4 tot 6-tal (afhankelijk van scenario) nieuwe woongelegenheden kunnen worden gebouwd.

Deze woningen zullen verkeersgeneratie met zich meebrengen. Er kan echter geacht worden dat dergelijke beperkt aantal woningen ook een zeer kleine bijkomende verkeersstroom zal teweeg brengen.

Er zal dan ook geen relevante invloed uitgeoefend worden op de lokale mobiliteit. Verder zullen de verkeersverplaatsingen zich ook verspreiden in de tijd.

Binnen het mobiliteitsplan van Spiere-Helkijn worden nog een aantal maatregelen opgenomen om de verkeersleefbaarheid in Spiere-Helkijn te verhogen. De realisatie ervan valt buiten het bestek van het RUP, maar het RUP is in overeenstemming met de geplande maatregelen.

Conclusies i.f.v. de trage wegentoets

Er zijn geen buurtwegen die door het plangebied lopen, echter is het plangebied wel aanpalend één buurtweg gelegen:

- Chemin nr. 64

Deze Chemin is inmiddels opgenomen in het openbaar domein als de Onderlandenstraat. Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan geacht worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

8.3.12. Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

Globaal overzicht aanzienlijk effect op:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

Gezien de impact van het plan en de flankerende maatregelen die binnen het RUP worden voorzien, zijn er weinig tot geen effecten met een grote invloed te verwachten.

8.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S

De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden en de toewijzing van hulpbronnen

Het RUP heeft geen betrekking op het aanwenden of gebruik van hulpbronnen.

De mate waarin het plan andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het gemeentelijk RUP staat onder aan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan.

Zie punt 7.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap

Niet relevant binnen dit RUP.

9. CONCLUSIE

Plan MER-screening

Voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), de vermelde verder te onderzoeken milieuaspecten en de passende flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht; bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-0968) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied zich bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. "Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering."

Natuurtoets

Er wordt verondersteld dat er geen vermijdbare schade wordt veroorzaakt in het kader van de ontwikkelingen. De locaties van de ingrepen betreffen geen zone met uitvoerige natuurwaarden. De zorgplicht wordt gerespecteerd. Eventuele onvermijdbare schade wordt hersteld of gecompenseerd.

Watertoets

Een beperkt deel in het noorden van het plangebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Echter omvat deze zone geen aanzienlijke oppervlakten van het plangebied. Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied voldaan worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Trage wegentoets

Er zijn geen buurtwegen die door het plangebied lopen, echter is in het plangebied wel aanpalend één buurtweg gelegen:

- Chemin nr. 64

Deze Chemin is inmiddels opgenomen in het openbaar domein als de Onderlandenstraat. Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan geacht worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

LEIE
DAL

PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE-KORTRIJK-TOURNAI