

Gemeente Deerlijk  
RUP Kruispunt Molenhoek  
**Scopingnota**



mei 2023, **scopingfase**

## Colofon

Dit document is een publicatie van:  
Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
T +32 56 24 16 16  
rup@leiedal.be

### ontwerper - ruimtelijk planner:

Bram Lattré  
Jelle Van Laeken

### in samenwerking met:

Stefaan Verreu  
Nele Bouckaert

### opdrachtgever:

Gemeente Deerlijk

### burgemeester:

Claude Croes

### voorzitter gemeenteraad:

Jo Tijtgat

### algemeen directeur:

Karel Bauters

## Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 12 september 2022 t.e.m. 11 november 2022
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 29 september 2022 van 17u tot 19u uur in Buurthuis De Wieke (Wiekeplein 1-6, 8540 Deerlijk)
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: **XX maand XXXX**
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: **XX maand XXXX**
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: **van XX maand XXXX tot XX maand XXXX**
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): **XX maand XXXX**
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: **XX maand XXXX**

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

- scopingnota
- procesnota

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Situering .....</b>	<b>7</b>	<b>6.</b>	<b>Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Kruispunt Molenhoek .....</b>	<b>57</b>
1.1.	Onderwerp van het RUP	7	6.1.	Methodiek van effectenbeoordeling	57
1.2.	Ligging van het plangebied	9	6.2.	Wijze van (milieu)effectenbeoordeling	57
1.3.	Begrenzing van het plangebied	9	6.3.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	58
<b>2.</b>	<b>Feitelijke toestand .....</b>	<b>11</b>	<b>7.</b>	<b>Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten .....</b>	<b>60</b>
2.1.	Ruimtelijke informatie	11	7.1.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	60
2.2.	Toestand van het leefmilieu en de natuur	19	7.2.	Planalternatieven	62
2.3.	Historische toestand	20	7.3.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	63
2.4.	Knelpunten en potenties	21	7.4.	De kenmerken van plannen en programma's	86
<b>3.</b>	<b>Juridische toestand .....</b>	<b>22</b>	<b>8.</b>	<b>Conclusie.....</b>	<b>87</b>
3.1.	Overzicht	22	<b>9.</b>	<b>Wijze waarop wordt omgegaan met de resultaten van de eerste raadpleging .....</b>	<b>90</b>
3.2.	Gewestplan	23	9.1.	Reacties van de eerste raadpleging	90
3.3.	Bestaande BPA's en RUP's	24	9.2.	Adviezen van overheidsinstanties tijdens adviesperiode van eerste raadpleging	93
3.4.	Milieuvergunningen	28			
3.5.	Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	28			
3.6.	Onroerend erfgoed	29			
3.7.	Buurtwegen	31			
3.8.	Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied	32			
3.9.	VEN-gebied, IVON-gebied	33			
3.10.	Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied	34			
<b>4.</b>	<b>Planningscontext.....</b>	<b>35</b>			
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	35			
4.2.	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	35			
4.3.	Afbakening stedelijk gebied	36			
4.4.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	36			
4.5.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	37			
4.6.	Regiovisie	41			
4.7.	Woonstudie (2012)	41			
4.8.	Aangrenzend RUP (in opmaak)	41			
4.9.	Ontwerp site binnen Ruimtelijke Strategische Visie Deerlijk (2022)	42			
4.10.	Parkeerproblematiek buurthuis De Wieke	43			
<b>5.</b>	<b>Planningsopties .....</b>	<b>49</b>			
5.1.	Programmatorische vragen	49			
5.2.	Visie en ruimtelijke concepten	49			
5.3.	Inrichtingsplan	50			
5.4.	Alternatieven	53			





Toelichting





# 1. Situering

## 1.1. Onderwerp van het RUP

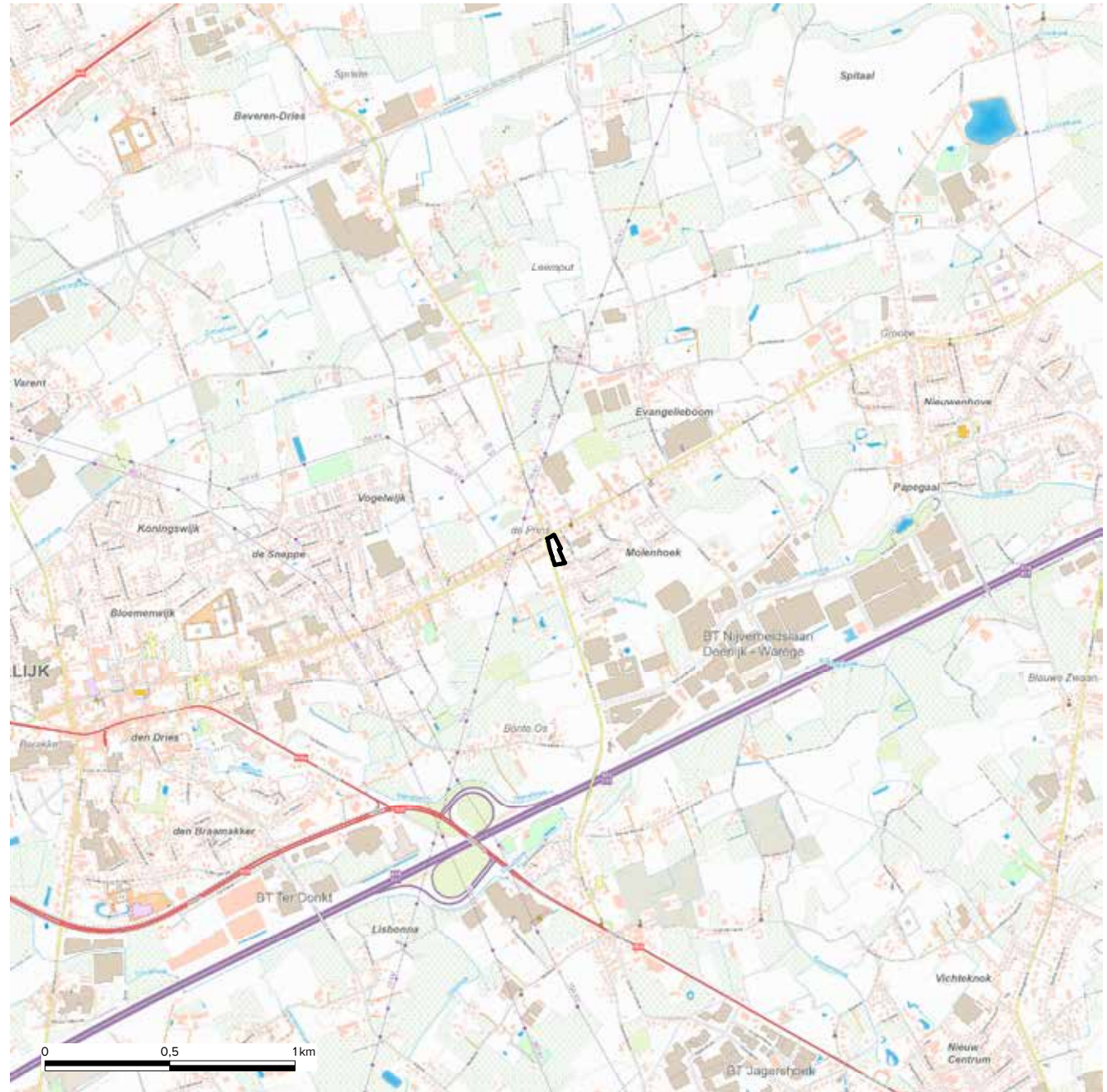
Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Deerlijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 18 oktober 2007.

Het plangebied betreft een gebied dat bestaat uit twee percelen. Op het noordelijke perceel stond vroeger de Sint-Annakerk en op het zuidelijke perceel de bijhorende pastorie. Vandaag zijn beide afgebroken en liggen de percelen braak.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

Voor de site wordt een toekomstbestendige visie opgemaakt. Dit verder bouwend op de krijtlijnen uit het masterplan Deerlijk. In deze visie worden verschillende scenario's afgewogen, rekening houdend met volgende aspecten:

- » Kernversterking waarbij het voorzien van centrumfuncties (bv. wonen, kantoren, diensten, handel...) wordt geïntegreerd.
- » Het verkeersveiliger inrichten van de infrastructuur voor trage weggebruikers en de ruimtelijke verweving ervan.
- » Het bijkomend voorzien van parkeerplaatsen voor Buurthuis De Wieke. Voor het bepalen van het programma zullen parkeertellingen worden uitgevoerd tijdens activiteiten die doorgaan in Buurthuis De Wieke.



Topografische kaart

Bron: NGI/CartoWeb.be, oktober 2021







Waregemstraat richting Waregem (13/10/2021)



Sociaal wooncomplex ten oosten van de site (13/10/2021)



Braakliggend noordelijke perceel (13/10/2021)



Braakliggend noordelijke perceel (13/10/2021)



Breestraat richting België (13/10/2021)



Parkeerplaatsen Breestraat (13/10/2021)



## 1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Deerlijk, in het gehucht Molenhoek dat gelegen is tussen de kernen van Deerlijk en Nieuwenhove. Het plangebied paalt vanuit het zuiden aan de belangrijke verbindingsweg tussen Deerlijk en Waregem (Waregemstraat) en vanuit het oosten aan de verbinding België - Desselgem (Breestraat). Het kruispunt van deze twee wegen vormt tevens het zwaartepunt (centrum) van het gehucht Molenhoek.

De gemeente Deerlijk ligt in de Kortrijkse regio, ten zuiden van de Leie, ten oosten van Kortrijk en wordt in twee 'gesneden' door de autosnelweg E17. Het noordelijk deel van Deerlijk ligt binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

Op grotere schaal zit het projectgebied geknepen tussen een openruimtegebied en achterliggend de N43 in het noorden, de kern van Nieuwenhove in het oosten, de E17 in het zuiden en de kern van Deerlijk in het westen. In vogelvlucht ligt het plangebied op 1,5 km van het centrum van Deerlijk, op 1,6 km van Nieuwenhove en op 4,9 km van het centrum van Waregem.

## 1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is begrensd door:

- In het noorden: de Waregemstraat
- In het oosten: bebouwing langs de Muldersstraat
- In het zuiden: een voetweg met achterliggend het Wiekeplein
- In het westen: de Breestraat

De perimeter die in de startnota wordt aangegeven, is een indicatieve perimeter. De gemeente kan na de startfase beslissen om het plangebied in beperkte mate te verkleinen of te vergroten naar aanleiding van reacties of adviezen die geformuleerd worden in het kader van de eerste raadpleging.



Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschallig, maart 2020







Breestraat richting Desselgem (13/10/2021)



Greppel tussen beide percelen (18/01/2021)



Noordgrens zuidelijk perceel (13/10/2021)



Inrit zuidelijk perceel (28/02/2022)



Breestraat richting België (13/10/2021)



Parking Buurthuis De Wieke (13/10/2021)

## 2. Feitelijke toestand

### 2.1. Ruimtelijke informatie

#### 2.1.1. BEBOUWDE RUIMTE

De site is vandaag onbebouwd en grotendeels onverhard. Langsheen de Breesstraat en Waregemstraat liggen enkele parkeerplaatsen en is er ruimte voorzien voor onder andere een glascontainer.

Op grotere schaal wordt de Molenhoek gekenmerkt door verlinting, waarbij wonen en bedrijvigheid sterk met elkaar verweven. Door de mogelijkheden gecreëerd binnen het gewestplan (woonuitbreidingsgebied), is de woonconcentratie uitgebreid met een verkaveling (Ketserswijk) tussen de Waregemstraat en het industrieterrein Nijverheidslaan.

#### 2.1.2. OPEN RUIMTE

Het noordelijke perceel ligt braak en bevat pioniersvegetatie. Op het zuidelijke perceel bestaat de voormalige pastorietuin uit een grasveld met verschillende bomen. Tussen beide percelen loopt een ondiepe greppel. Deze greppel is geen geklasseerde waterloop.







Parking Buurthuis De Wieke (13/10/2021)



Wandelpad naast Buurthuis De Wieke (18/01/2021)



Muldersstraat richting Waregemstraat (13/10/2021)



Wandelpad naast sociaal wooncomplex richting Muldersstraat (13/10/2021)



Wandelpad naast sociaal wooncomplex richting Waregemstraat (13/10/2021)



Wandelpad naast sociaal wooncomplex richting Muldersstraat (13/10/2021)



### 2.1.3. ONTSLUITING

#### Voetgangers en fietsers

Langs de Breestraat en Waregemstraat bevinden zich fietspaden en voetpaden over de volledige lengte. Deze zijn enkel door een borduur afgescheiden van het verkeer.

Binnen het functioneel en recreatief fietsroutenetwerk uit het mobiliteitsplan van Deerlijk (2015) blijkt dat zowel de Breestraat als de Waregemstraat als bovenlokale fietsroute zijn aangeduid.

Bij de kortetermijnvisie voor verkeersstructuur centrum en N36 in datzelfde mobiliteitsplan loopt er doorheen de Molenhoek een recreatieve route.

#### Openbaar vervoer

In het plangebied bevinden zich geen bushaltes. Op enkele tientallen meter is er wel de bushalte 'Deerlijk De Nieuwe Stuiver'. Deze is gelegen langs de Waregemstraat, aan beide zijden van de Breestraat. Dit is een halte van buslijn 71 Kortrijk - Harelbeke - Deerlijk - Waregem. Ook rond het projectgebied bevinden zich enkele haltes van deze buslijn. Deze liggen ook langs de Waregemstraat.

Het centrum van Deerlijk wordt ook bediend door reguliere buslijnen. Haltes bevinden zich op wandelafstand van het projectgebied. Door de nabijheid van het centrum van Deerlijk kan gesteld worden dat ontsluiting via het openbaar vervoer mogelijkheden biedt.




#### Personenwagens en vrachtwagens

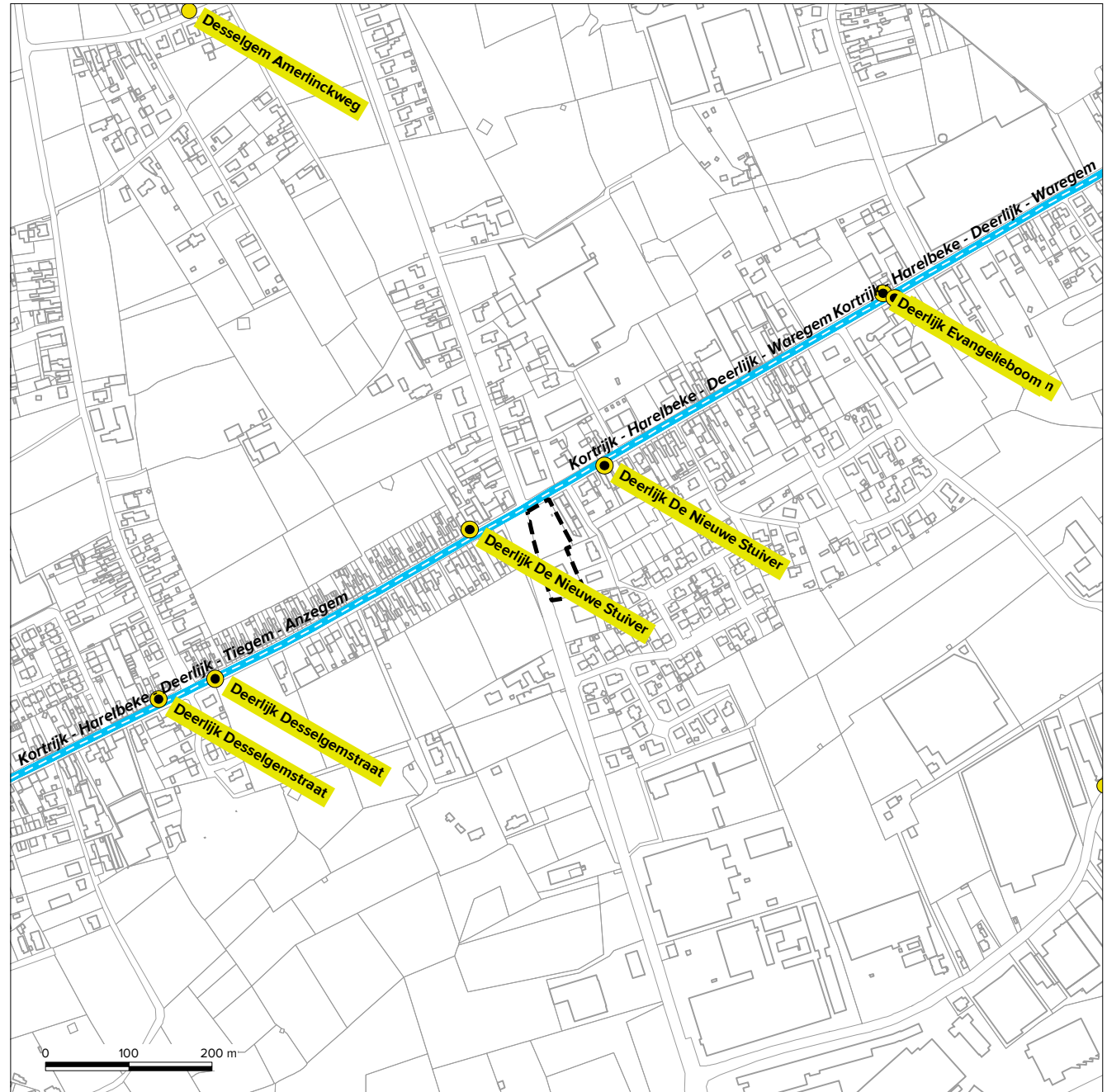
Ook voor het auto- en vrachtwagenverkeer bestaat een vlote bereikbaarheid, aangezien de Molenhoek via de Breestraat een goede ontsluiting heeft naar de autosnelweg E17.

#### Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, juni 2020

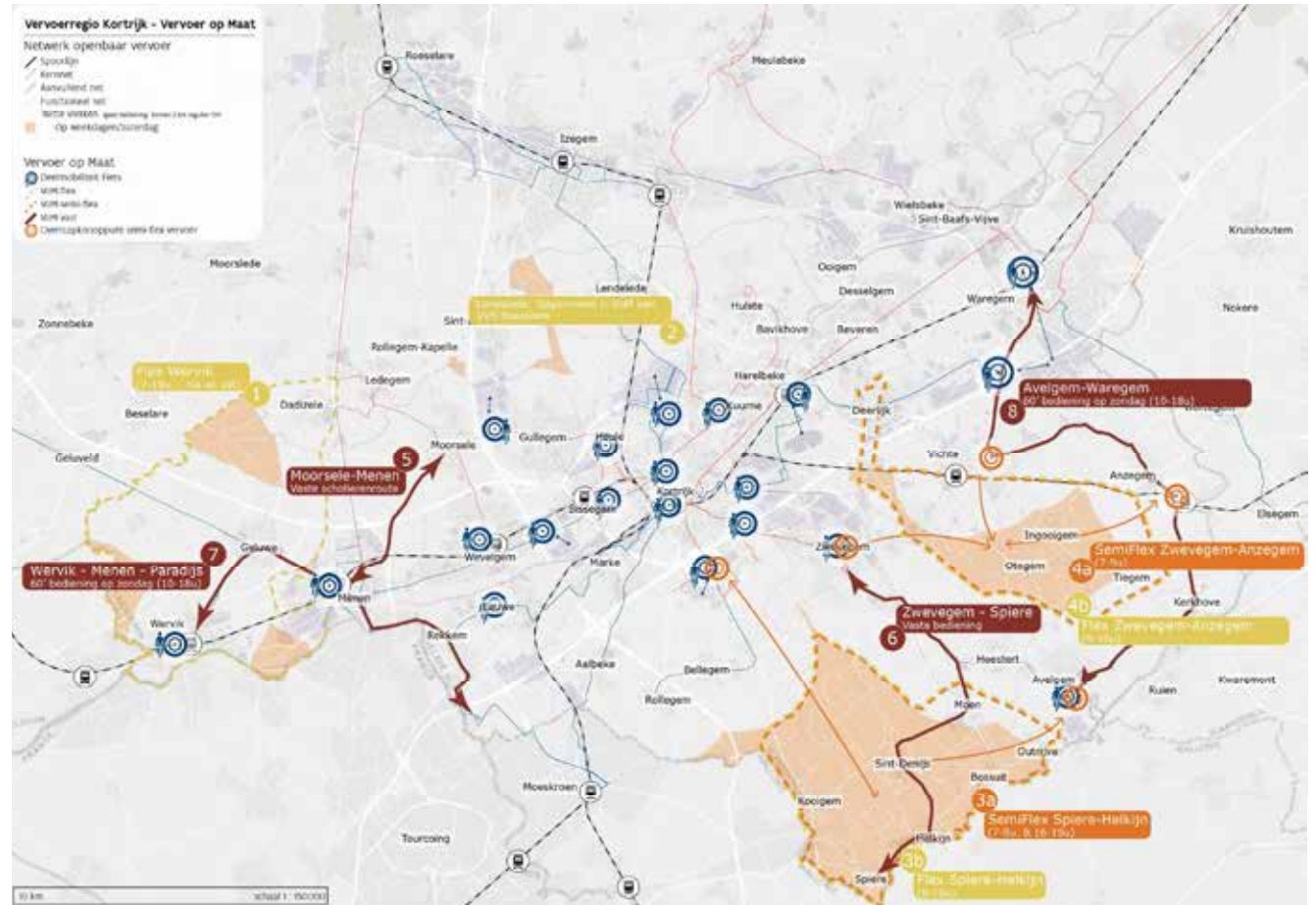


-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



## Nieuw Openbaar Vervoersplan

Op 2 oktober 2020 werd een Nieuw Openbaar Vervoersplan goedgekeurd voor de vervoerregio Kortrijk. Dit plan zal worden geïmplementeerd op 1 juli 2023. In dit plan zitten een aantal zaken vervat die de bereikbaarheid van het projectgebied met duurzame modi aanzienlijk zal verbeteren ten opzichte van vandaag.



Voorstel Vervoer op Maat - Nieuw Openbaar Vervoersplan (2021)

### Bovenlokale Functionele Fietsroute (2022)

Het Vlaams fietsnetwerk wordt gevormd door het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF), een netwerk van gemeentegrensoverschrijdende fietsinfrastructuur dat woonkernen en attractiepolen verbindt. Het BFF bestaat uit hoofdroutes, functionele routes en alternatieve routes. Op dit netwerk sluiten ook lokale fietsroutes aan.

Binnen het plangebied zijn zowel de Breestraat als de Waregemstraat aangeduid als bovenlokale functionele fietsroute.

#### Kruispunt Breestraat - Waregemstraat

De Breestraat wordt voorbij het kruispunt met de Waregemstraat de Desselgemse Steenweg. Hierbij liggen de Breestraat en Desselgemse Steenweg niet exact in elkaars verlengde. Er is in het verleden reeds onderzocht of deze asverschuiving kon rechtgetrokken worden. Gezien de minimale baten dat dit zou opleveren werd besloten om het kruispunt niet her aan te leggen.

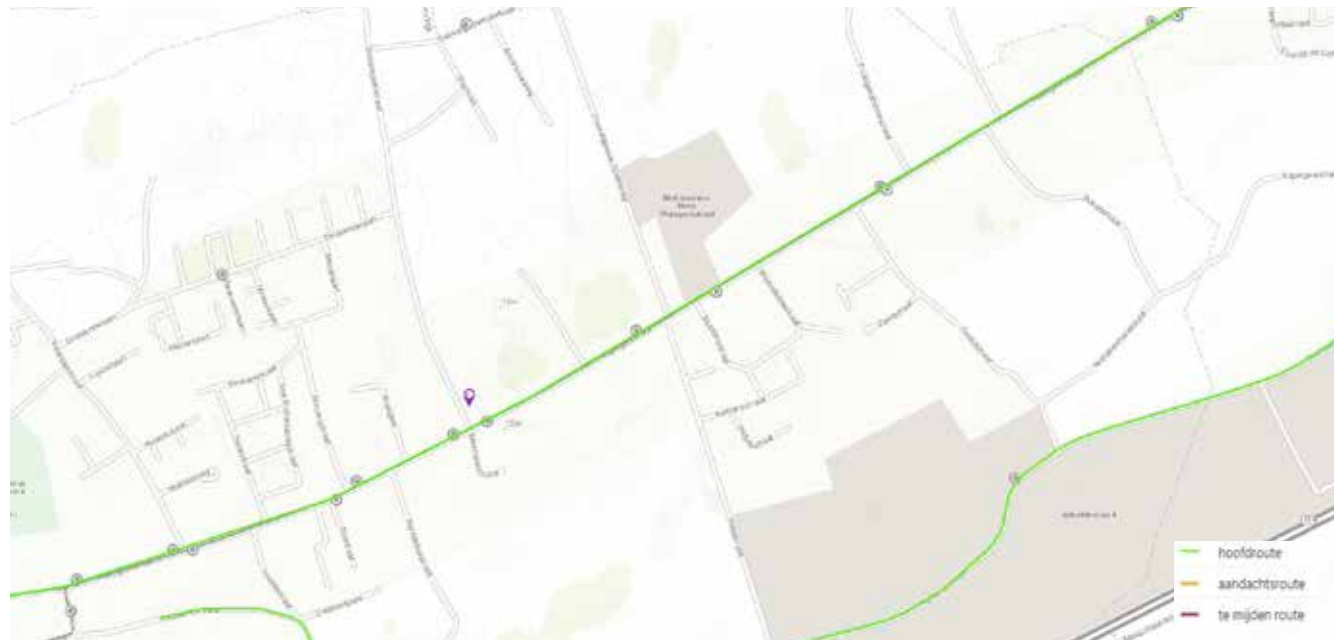


Bovenlokale Functionele Fietsroute omgeving Molenhoek - Geopunt

### Schoolfietsroutekaart (2016)

Een schoolfietsroutekaart toont de leerlingen een veilige fietsroute naar de secundaire school, geeft tips en wijst op aandachtspunten. Deze kaart werd opgemaakt door Provincie West-Vlaanderen.

Net zoals bij het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk is de Waregemstraat aangeduid als schoolfietsroute. Voor de Breestraat is dit niet het geval.



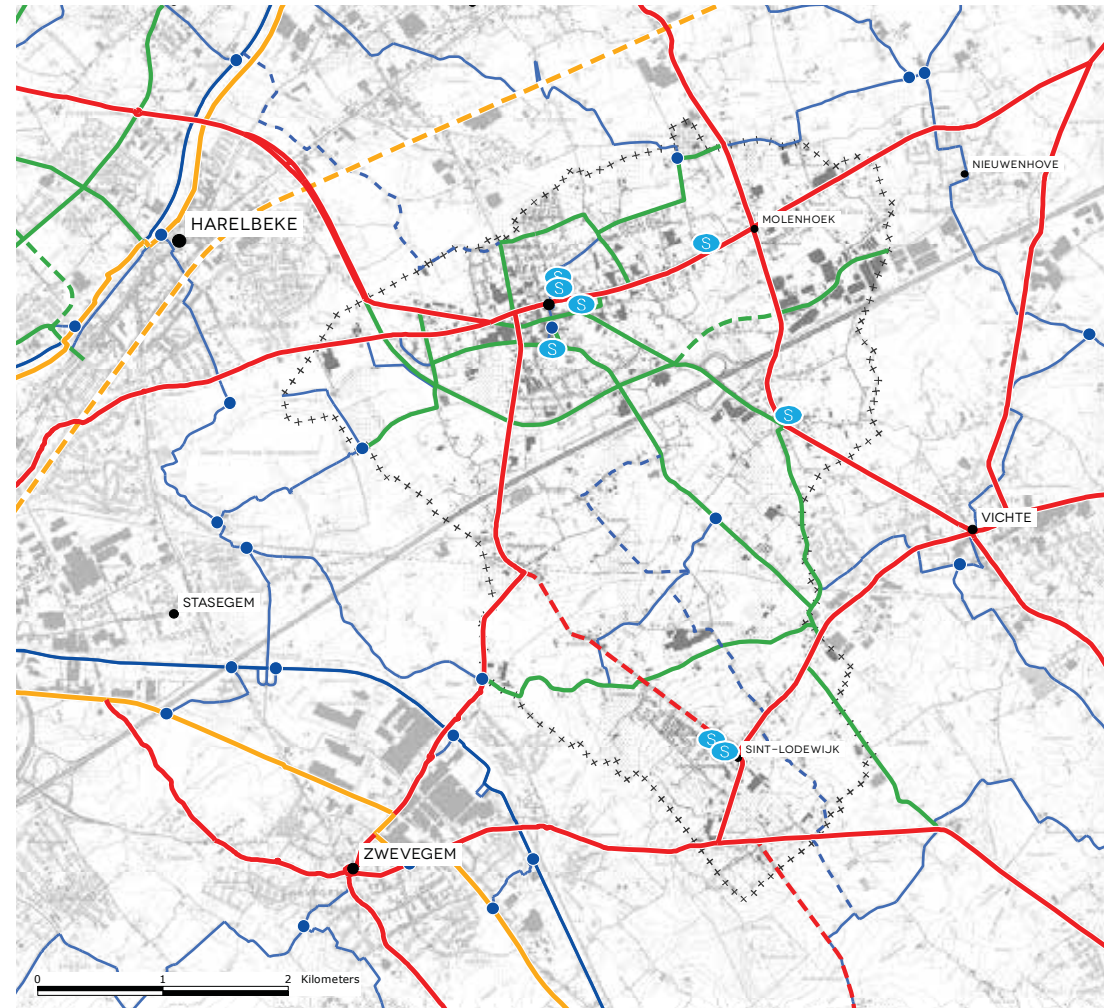
Schoolfietsroutekaart omgeving Molenhoek - Provincie West-Vlaanderen



## Functioneel en recreatief fietsrouten netwerk Mobiliteitsplan Deerlijk (2015)

Bovenlokale routes zijn gericht op meer dagelijkse functionele verplaatsingen (5 à 10 km) in het woon-school-, woon-werk- en woon-winkelverkeer. De recreatieve fietsroutes zijn een onderdeel van een totaal recreatief-toeristisch aanbod van de streek.

Binnen het plangebied zijn zowel de Breesstraat als de Waregemstraat aangeduid als bovenlokale fietsroute.



Functioneel en recreatief fietsrouten netwerk (Mobiliteitsplan Deerlijk, 2015)

### Legende

plangebied

school

#### functioneel fietsrouten netwerk

- hoofdfietsroute
- voorstel hoofdfietsroute langs spoorlijn Kortrijk-Waregem
- bovenlokale fietsroute
- voorstel om Pladijsstraat en Heestertsesteenweg op te nemen in bovenlokaal fietsrouten netwerk
- lokale fietsroutes & omliggende netwerken
- lokale fietsroute op lange termijn

#### recreatief fietsrouten netwerk

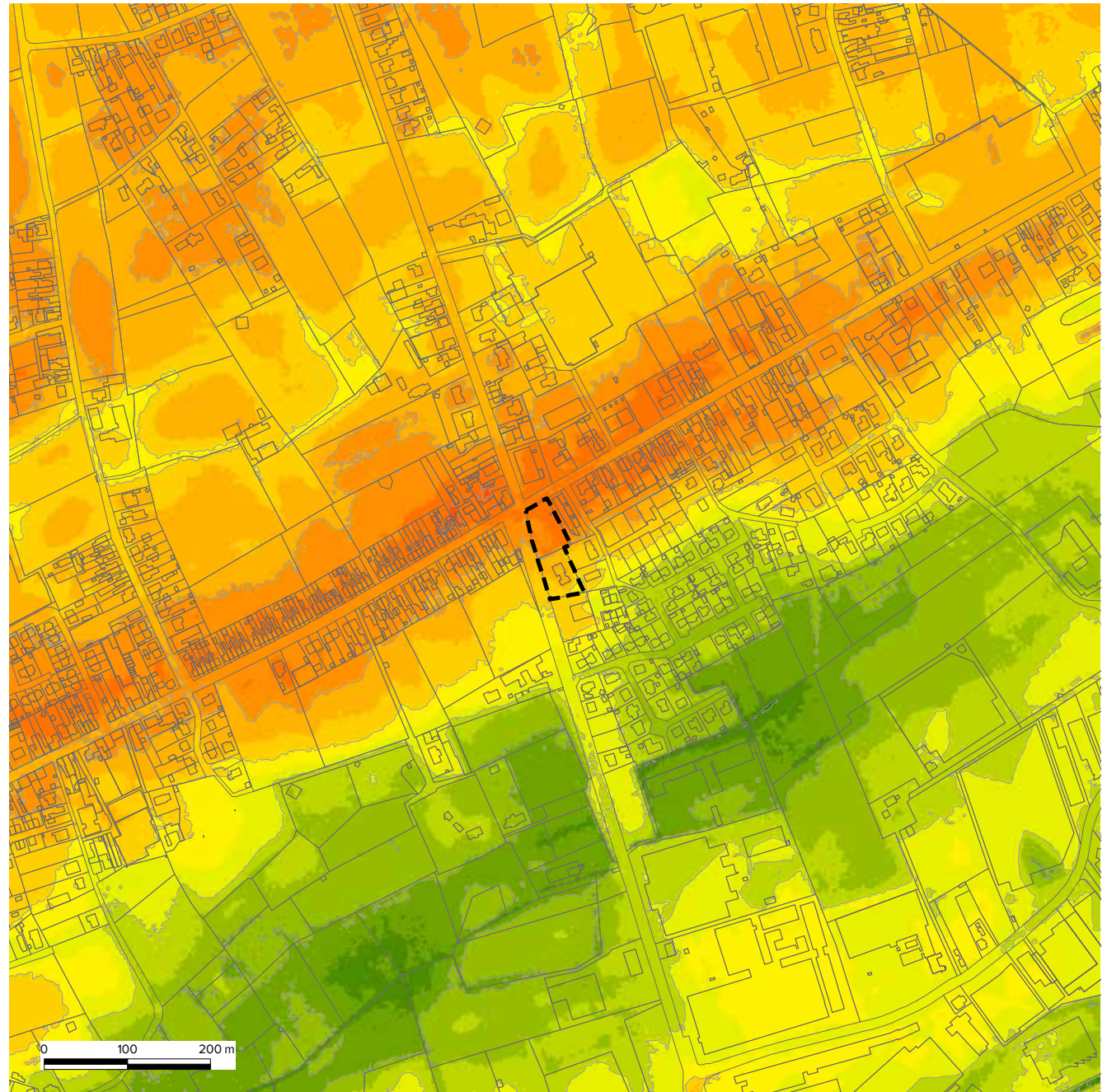
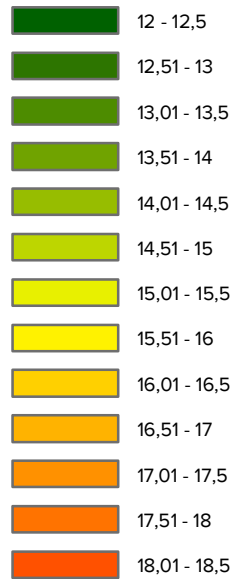
- primaire fietswegen
- knooppuntennetwerk
- lokale fietsroutes

#### 2.1.4. RELIËF

Op de site is een relatief klein hoogteverschil aanwezig van ongeveer 2 meter. Het hoogste punt bevindt zich in het noordoosten met een hoogte van 17,5 m TAW. Het laagst gelegen perceel bevindt zich in de zuidoostelijke hoek met een laagste punt van 15,5 m TAW. Het projectgebied helt dus af van noord naar zuid naar de Wijmelbeek toe.

#### Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004





## 2.1.5. FUNCTIES

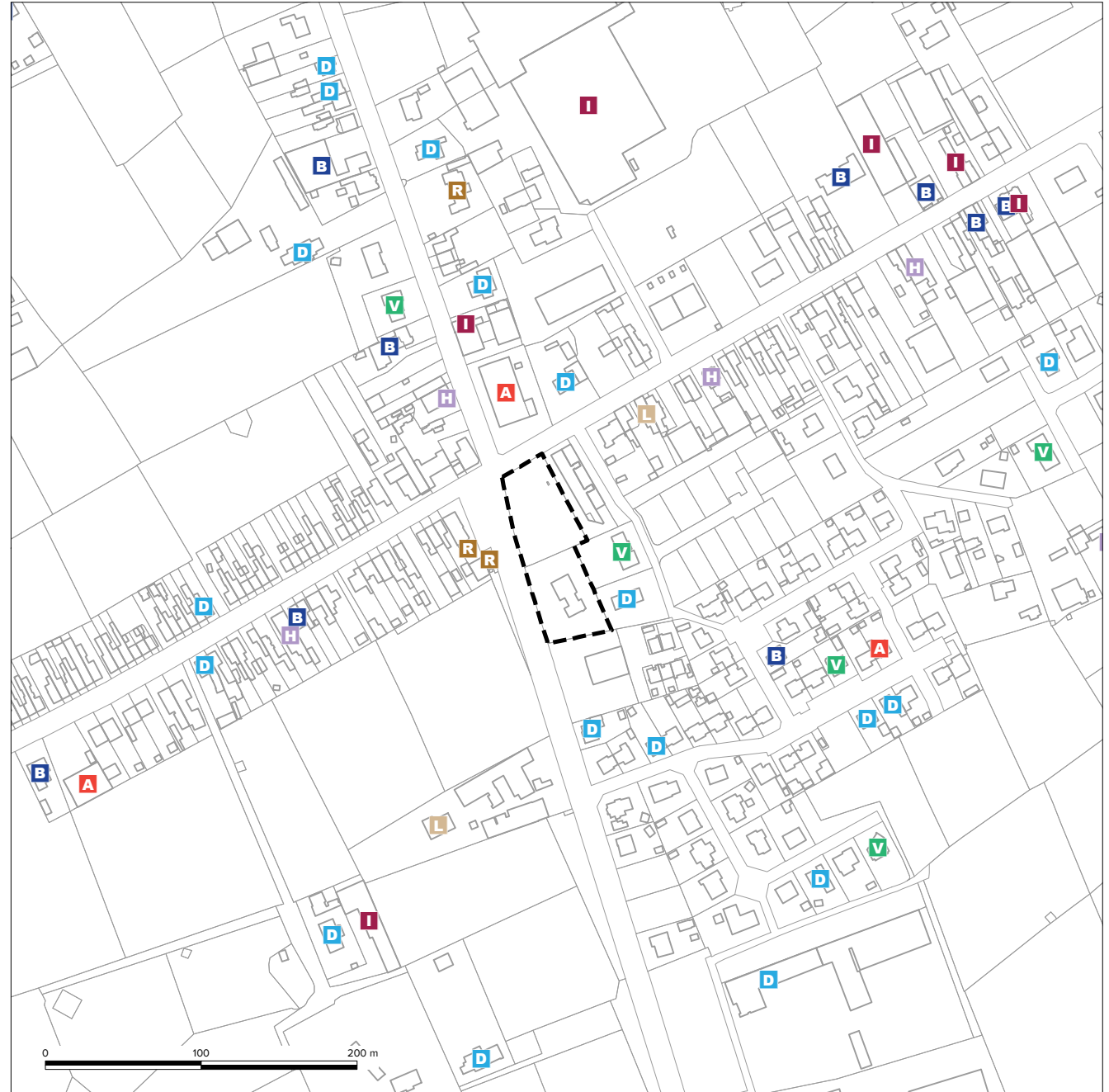
Binnen het plangebied bevinden zich geen functies. In de omringende percelen zijn er ten noorden een garage en tankstation, ten oosten functies als diensten en vrije beroepen en paramedische activiteiten, ten zuiden is er buurthuis De Wieke en ten westen is er een café De Nieuwe Stuiver en frituur Molenhoek aan de overkant van de Breesstraat.

### Functiekaart

Bron: bedrijvengids Leiedal, oktober 2021



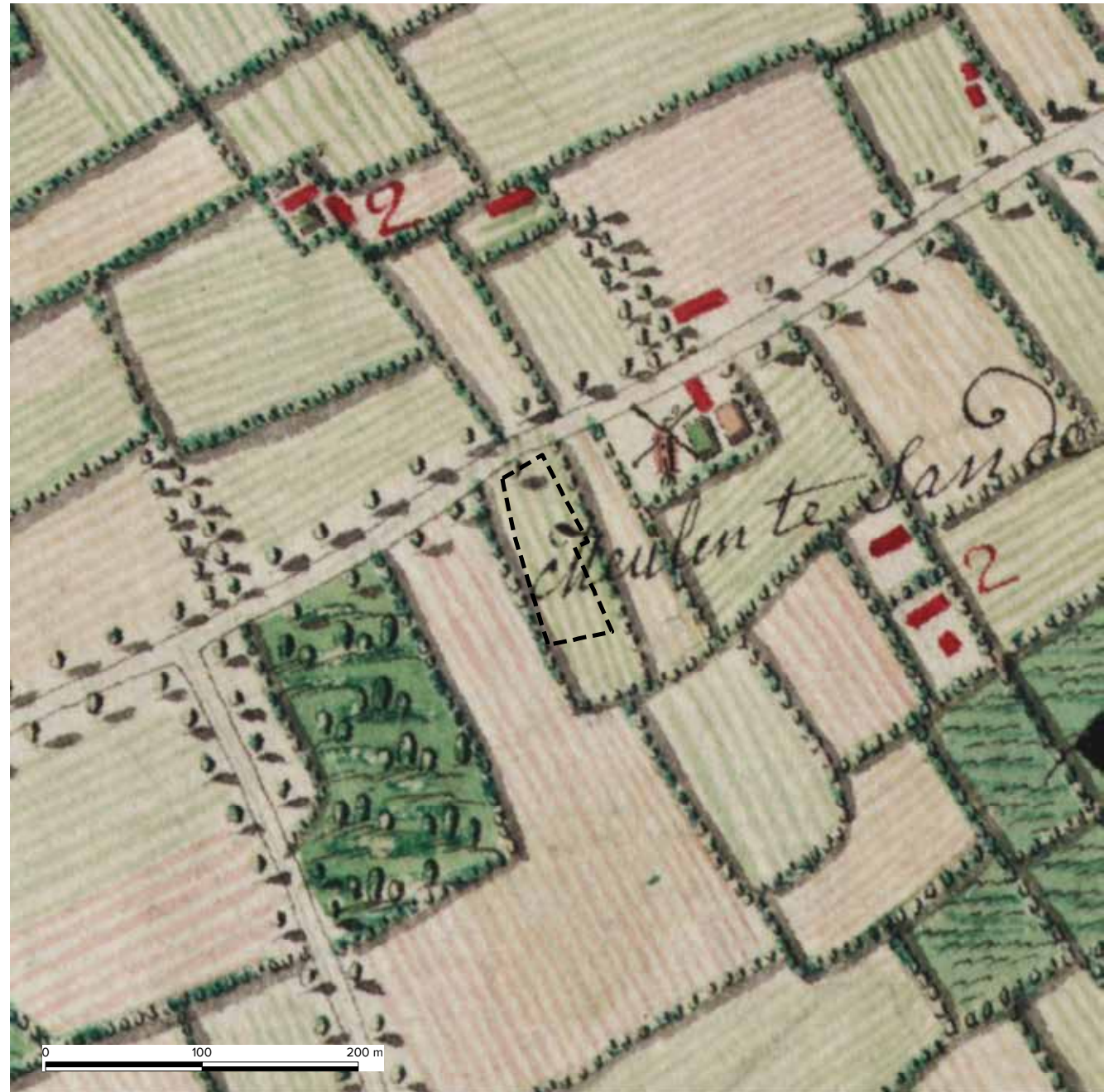
- D** Diensten
- B** Bouw
- V** Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H** Handel
- I** Groothandel, fabricage en Industrie
- O** Overheid
- R** Horeca
- A** Auto en moto
- L** Landbouw en tuinbouw
- C** Cultuur, sport en recreatie



## 2.2. Toestand van het leefmilieu en de natuur

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "effectenbeoordeling".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap...



Ferraris kaart (1777)

Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), maart 2022





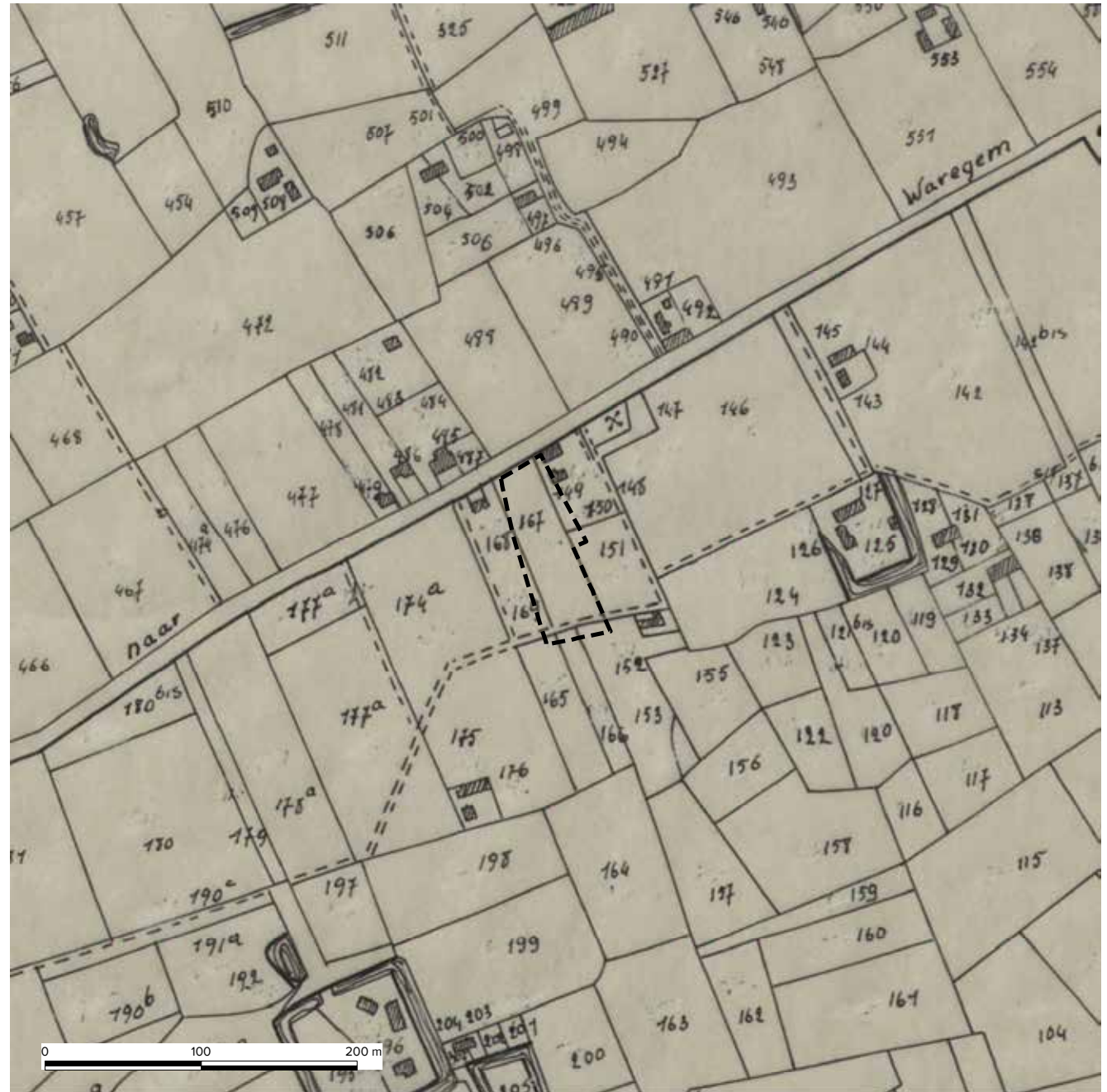
## 2.3. Historische toestand

### Ferraris (1777)

Op de Ferrariskaart kan in de buurt van het plangebied enkel de Waregemstraat herkend worden. Langs deze straat is er verspreide bebouwing waar te nemen. Ten noordoosten van het plangebied is aan de Waregemstraat een hoeve en bijhorende molen 'Meulen te Lande' te zien. Vandaag is deze molen verdwenen. Ten tijde van Ferraris was het volledige plangebied agrarisch gebied. Aan de Waregemstraat was er wel een bomerrij aanwezig.

### Popp (1850)

Op de kaart van Popp is de wegenisstructuur gelijkaardig aan deze ten tijde van Ferraris. In 1850 is er wel reeds een woningcluster te onderscheiden aan de Waregemstraat ter hoogte van waar vandaag het kruispunt van de Waregemstraat en Breesstraat is. De Muldersstraat ten oosten van het plangebied en de voetweg ten zuiden van het plangebied kunnen reeds onderscheiden worden. Net zoals bij Ferraris was dit gebied ook een landelijk gebied met een gefragmenteerde perceelsstructuur.



Popp kaart (1842 – 1879)

Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), maart 2022





## 2.4. Knelpunten en potenties

### 2.4.1. KNELPUNTEN

#### **Veiligheid trage weggebruikers**

Langs de Waregemstraat en Breestraat zijn er over de volledige lengte afgescheiden fietspaden aanwezig. Deze zijn echter enkel door een borduur afgescheiden van het vaak zware verkeer.

#### **Parkeerproblematiek buurthuis De Wieke**

Op drukke momenten is er een tekort aan parkeercapaciteit bij Buurthuis De Wieke. Dit leidt tot wildparkeren, wat potentieel gevaarlijke situaties kan veroorzaken voor trage en andere weggebruikers.

### 2.4.2. POTENTIES

#### **Kernversterking**

Gezien de goede ontsluiting van het plangebied via het openbaar vervoer en het fietsroutenetwerk is er potentie om op de projectsite bijkomende centrumfuncties (wonen, kantoren, diensten, handel...) te voorzien.

#### **Vervolledigen bomenrij**

De Breestraat wordt geflankeerd door een kwaliteitsvolle bomenrij. Door in de nieuwe ontwikkeling afstand te houden van de weg komt er ruimte voor het vervolledigen en beschermen van de bomenrij.

### 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woongebied</li> <li>- Woonuitbreidingsgebied</li> </ul>
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>- BPA nr. 19 - Molenhoek (K.B. 30.10.1978)</li> <li>- BPA nr. 19 - Molenhoek, gedeeltelijke wijziging A (K. B. 07.10.1987)</li> </ul>
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>- RUP 1-1 Molenhoek</li> </ul>
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	N.v.t.
Milieuvergunningen	N.v.t.
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	N.v.t.
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied lopen 2 buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chemin n° 1: toegankelijk (opgenomen in het publiek domein van de Waregemstraat)</li> <li>- Sentier n° 56: toegankelijk</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	N.v.t.
Signaalgebied	N.v.t.
Herbevestigd agrarisch gebied	N.v.t.
VEN-gebied, IVON-gebied	N.v.t.
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	N.v.t.

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestelijke verordeningen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve 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 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 overvelven van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	Politieverordening inzake ruimtelijke ordening en natuurbescherming (vellen van hoogstammige bomen).
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	N.v.t.
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	N.v.t.

### 3.2. Gewestplan

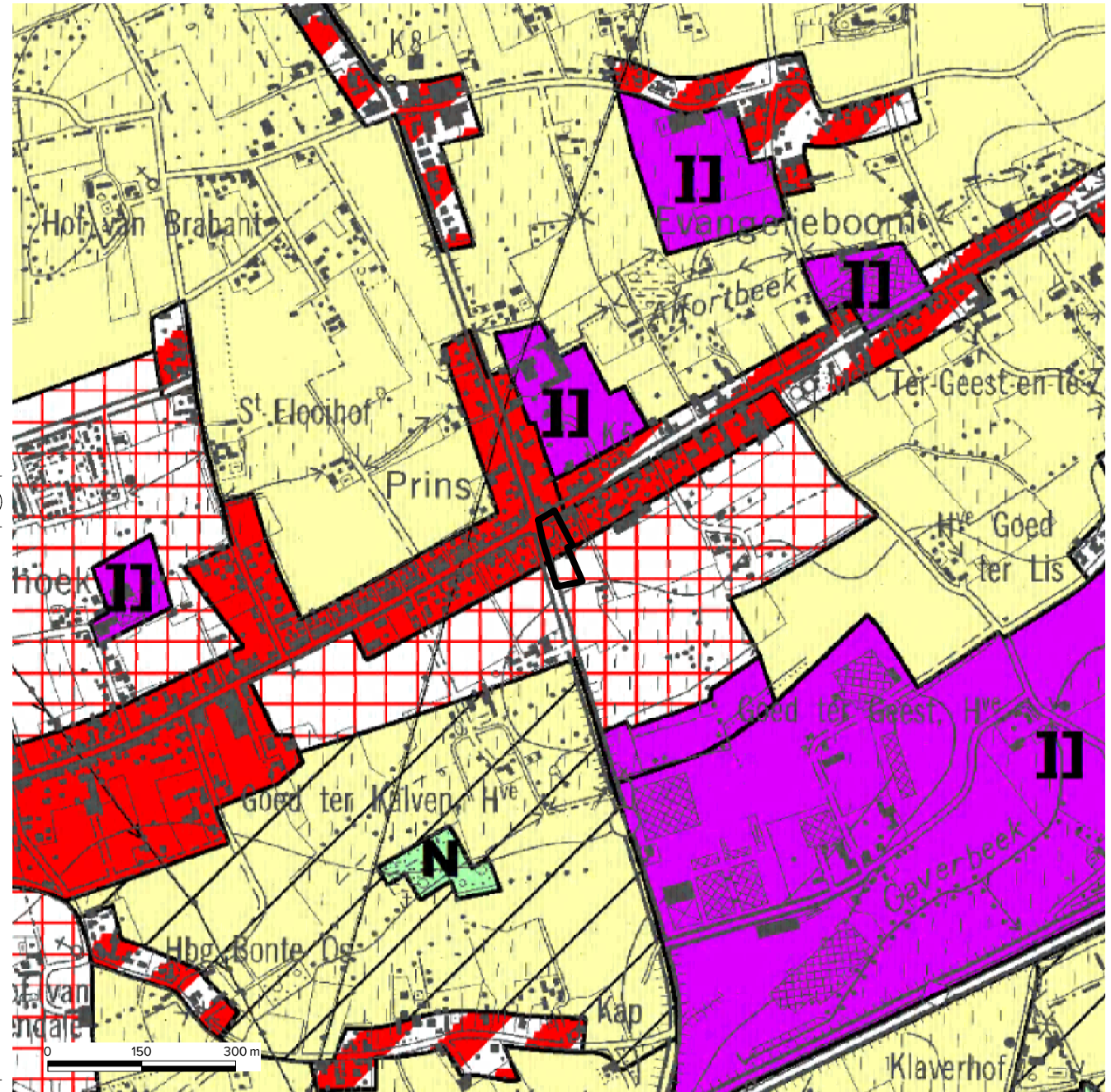
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder:

- Woongebied
- Woonuitbreidingsgebied

#### Gewestplan

Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)

-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  groengebieden
-  natuurgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  bestaande autosnelwegen
-  bestaande hoogspanningsleidingen





### 3.3. Bestaande BPA's en RUP's

BPA's in het plangebied:

- BPA nr. 19 - Molenhoek (K.B. 30/10/1978)
- BPA nr. 19 - Molenhoek, gedeeltelijke wijziging A (K.B. 07/10/1987)

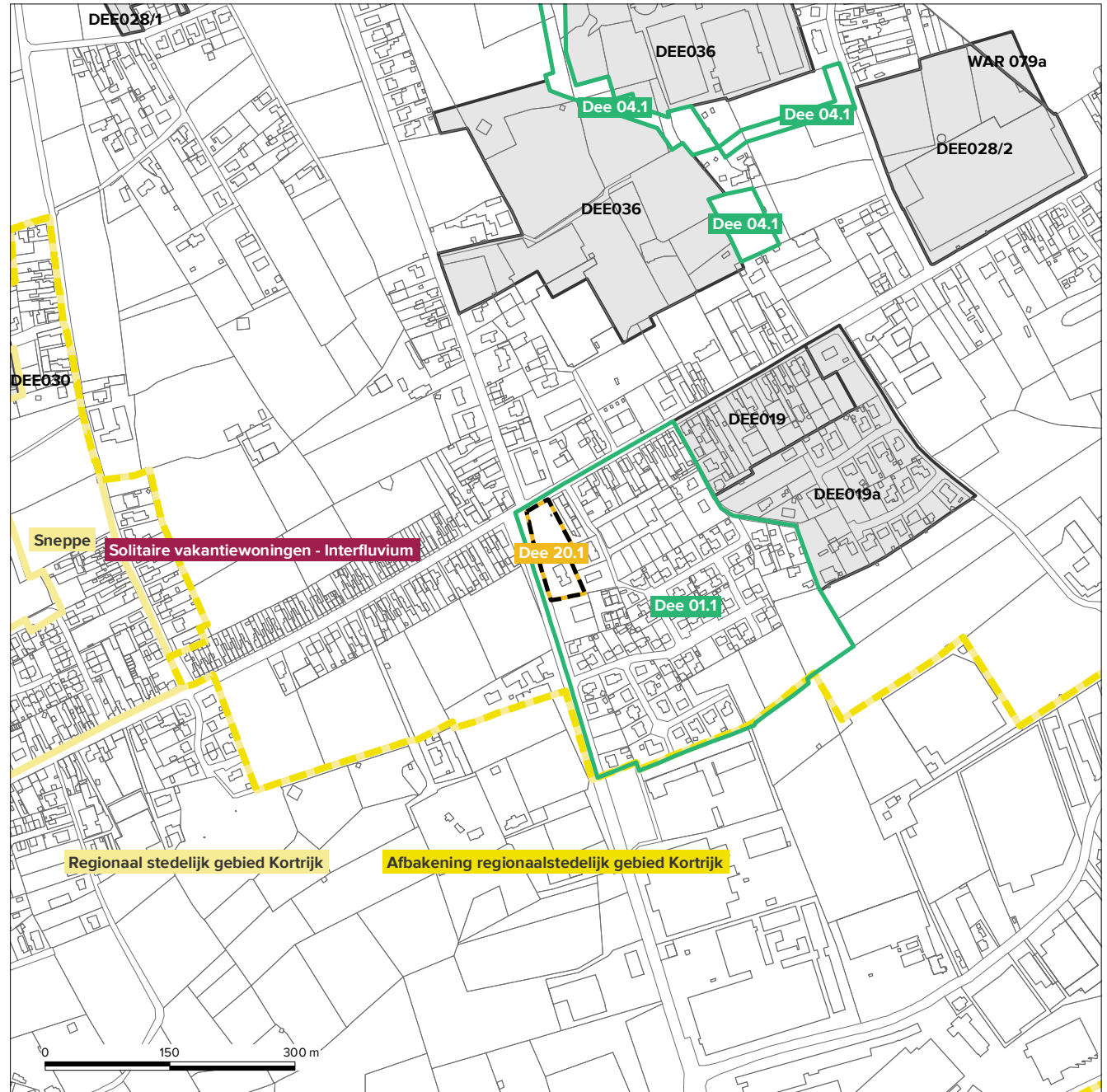
RUP's in het plangebied:

- RUP 1-1 Molenhoek (2010)
- PROVRUP - Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium (2015)

#### Overzicht RUP's en BPA's

Bron: Gem. RUP's en BPA's/ Leiedal, oktober 2021  
GRUP's/GISWest, juli 2014 - PRUP's/DSI, juni 2021

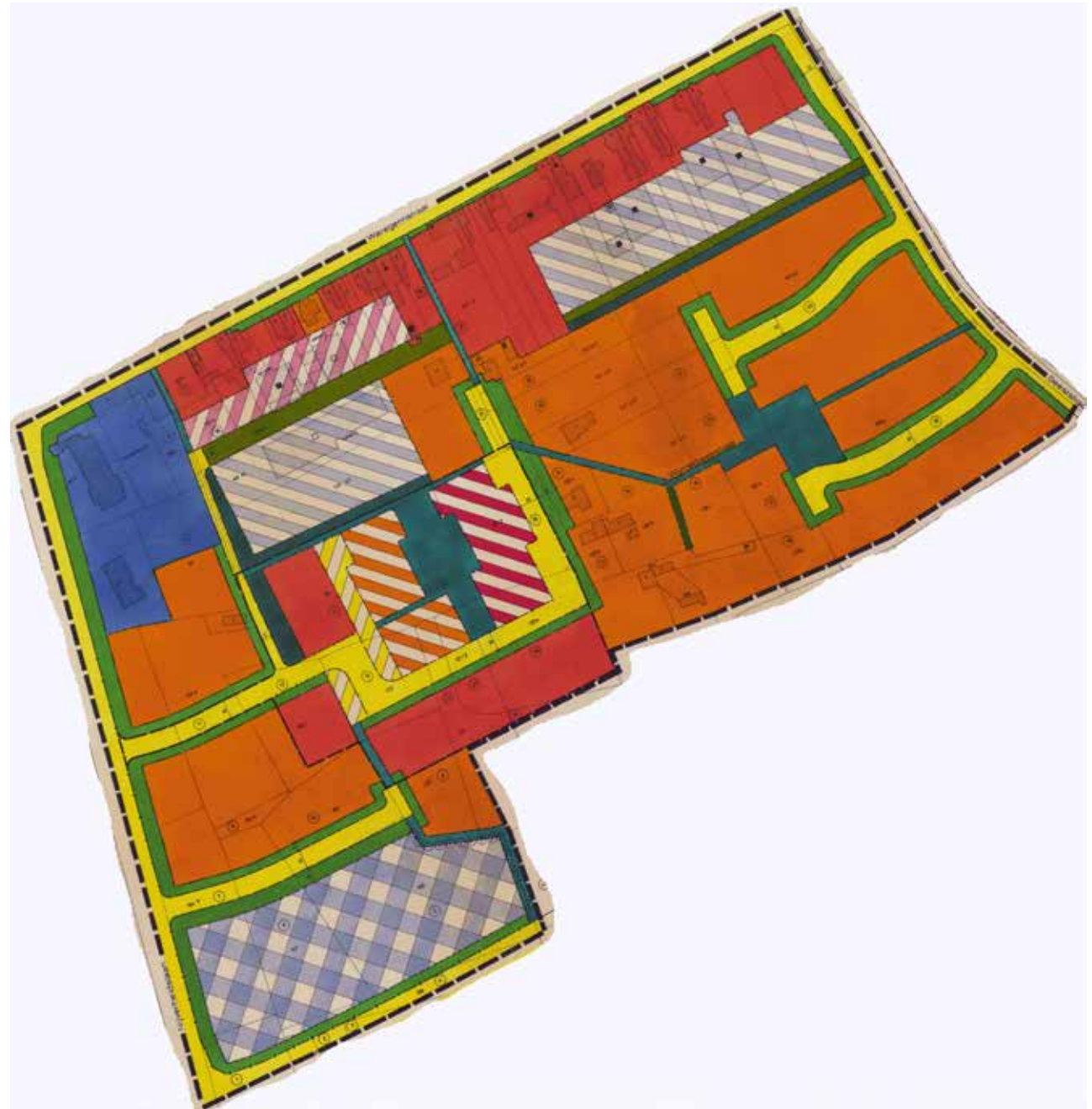
-  gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  provinciale RUP's - contouren
-  provinciale RUP's - deelgebieden
-  gewestelijke RUP's - contouren
-  gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's



**BPA nr. 19 - Molenhoek (K.B. 30.10.1978)**

Het BPA Deerlijk 'Molenhoek' werd opgemaakt als gedeeltelijke wijziging van het BPA nr. 19 'Molenhoek, wijziging A (M.B. 22.11.2000) en ter uitvoering van een vervangingsbouw dat kadert in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Deerlijk.

BESTEMMINGSPLAN			
AANDU- DING	BESCHRIJVING	AANDU- DING	BESCHRIJVING
●●●	grens van de gemeente	▽	privé keldergarage
■	grens van het stadsdeel Deer	□	autobus
■	grens van het perceel	□	bedrijfsgebouw
▨	bebouwing met openbaar karakter	■	stopplaats
▩	bebouwing met privaat karakter	■	gebouwen voor land- en tuinbouw
▨	beveiligde woning	■	benzinepomp
▨	x bouwlagen met zadeldak	●	café - detailhandel
▨	x bouwlagen met plat dak	●	ruïne
□	wachtgevel	---	grens van de bestemmingszone
□	begraafplaats	---	verplichte bruiklijn
□	parkeer	---	verplichte bruiklijn op steilheid
BL	broekland	---	uiterste grens der gebouwen
WL	weiland	---	ruimte waar geen herit in het openbaar domein of de openbare weg toegelaten is
vr	vermijnt	---	grens zone voor sociale woningen (art. 33 van de Ruilvervalscode)
■	privé garage (groenverbond)	○	te bewaren hoogstamige boom

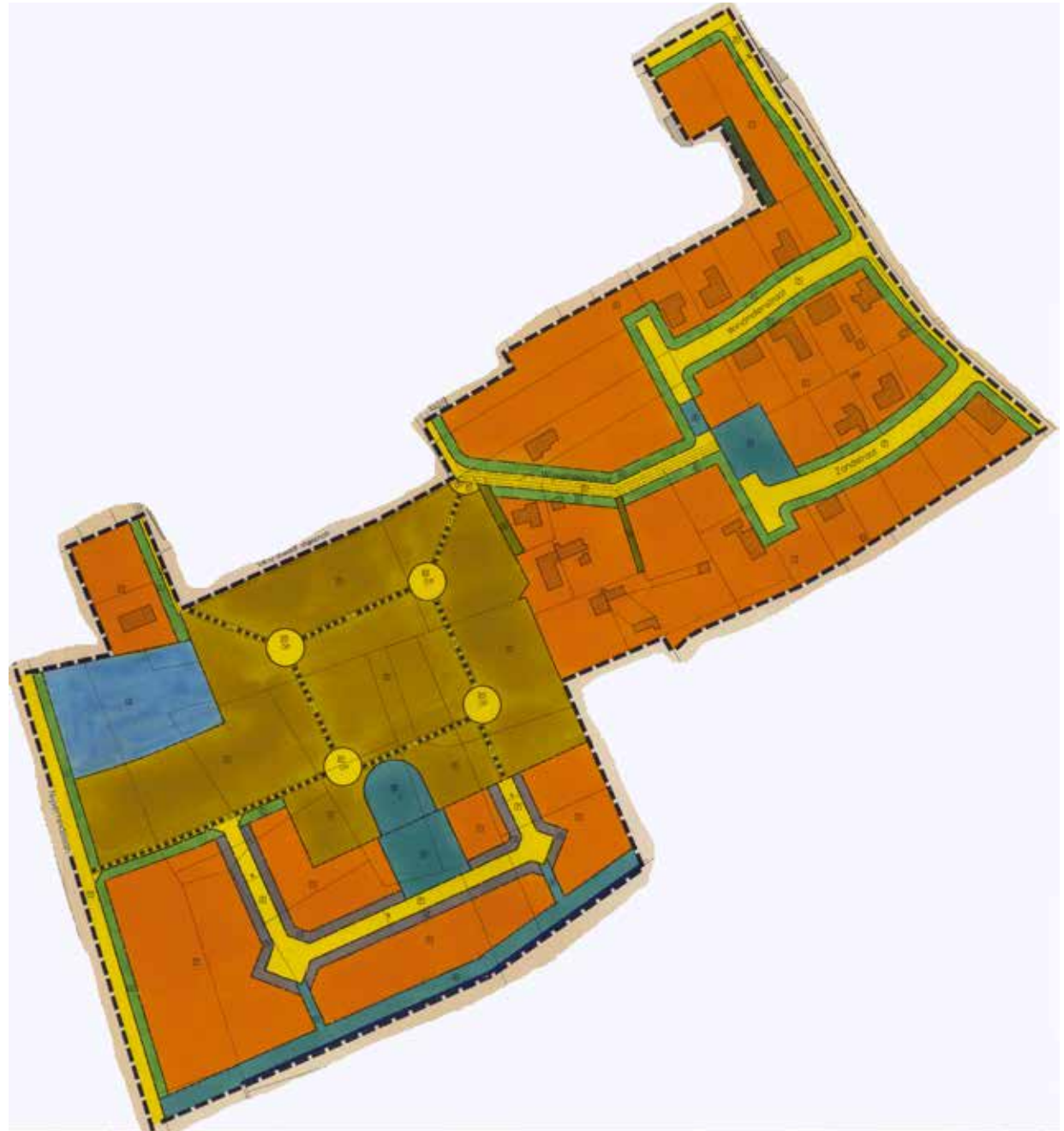




**BPA nr. 19 - Molenhoek, gedeeltelijke wijziging A (K.B. 07.10.1987)**

De gedeeltelijke wijziging werd opgemaakt vooral in functie van realisatie van de sociale woonwijk. Deze optie bracht ook grondige wijzigingen in de wegenstructuur met zich mee. Ook langs de Wijmelbeek werd een voetgangersverbinding voorzien. Een belangrijke optie was ook de mogelijkheid om een buurthuis te realiseren.

BESTEMMINGSPLAN			
AANDU- DING	BESCHRIJVING	AANDU- DING	BESCHRIJVING
●●●	grens van de gemeente	▽	privé keldergeroep
■	grens van het stadsdeel	□	autobus
■	grens van het perceel	□	bedrijfsgebouw
▨	bebouwing met openbaar karakter	■	shoppeestal
▩	bebouwing met privaat karakter	■	gebouwen voor land- en tuinbouw
▧	beveiligde woning	■	benzinepomp
▦	x bouwlagen met zadeldak	●	café - detailhandel
▥	x bouwlagen met plat dak	○	school
▤	wachtgevel	---	grens van de bestemmingszone
▣	begraafplaats	---	verplichte bruggen
▢	parking	---	verplichte bruggen op steilheid
▢	broekland	---	uitbreidingsgrens der gebouwen
▢	weiland	---	ruimte waar geen herit in het ontwerp
▢	vennecultuur	---	demuren of de openbare weg toegelaten is
▢	privé graven (groenverbond)	---	grens zone voor sociale voorzieningen (art. 33 van de Ruilvervalscode)
		○	te behouden hoogstammige boom



## RUP 1-1 Molenhoek (2010)

Bij de algemene opties van de stedenbouwkundige ontwikkeling van de gemeente Deerlijk behoorde het verhogen van aanbod van sociale woningbouw. Daarom heeft de gemeente beslist om op de Molenhoek een project van sociale appartementenbouw te realiseren.

Dicht bij de kerk Sint-Anna werd een geschikte locatie gevonden. Zo ligt dit project praktisch in het centrum van de Molenhoek en op een vlotte verbindingssas naar het centrum van Deerlijk.

1	vermijlen	Zone voor wonen in ruime zin
2	licht violet/vermijlen	Zone voor wiselbestemming: wonen in ruime zin/kleinschalige bedrijven
3	oranje	Zone voor residentieel wonen
4	oranje/raster	Zone voor wonen in appartementen
5	paars/oranje	Zone voor wiselbestemming: kleinschalige bedrijven/residentieel wonen
6	lichtblauw	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorzieningen
7	lichtblauw/oranje	Zone voor wiselbestemming: zone voor gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorzieningen zone voor residentieel wonen
8	donkergroen	Zone voor openbaar groen
9	geel	Zone voor openbare wegen
10	rood	Zone voor inrichting openbare ruimte
11	raster	Zone voor openbare wegen - overdruk
12	donkergroen/raster	Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang
13	donkerblauw	Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang - overdruk
14	lichte oker	Zone voor land- en tuinbouw
15	blauw	Zone voor waterloop



### 3.4. Milieuvergunningen

Binnen het plangebied bevinden zich geen geldende milieuvergunningen.

### 3.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen.



### 3.6. Onroerend erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen relictten. In de omgeving van het plangebied bevindt zich volgende relict:

- Eenvoudige wegkapel toegewijd aan het Heilig Hart

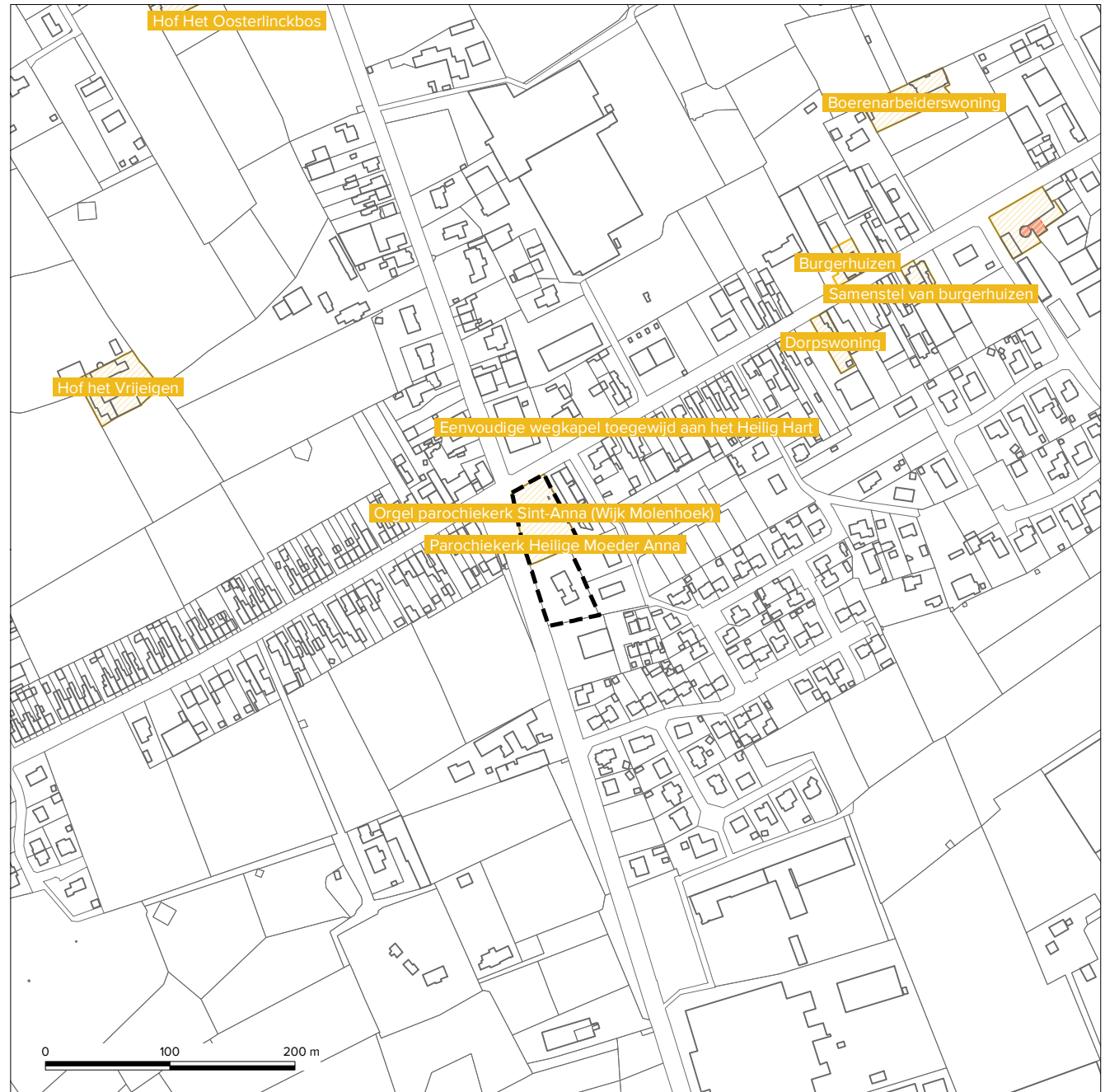
Op de kaart worden twee voormalige relictten weergegeven:

- Parochiekerk Heilige Moeder Anna
- Orgel parochiekerk Sint-Anna (Wijk Molenhoek)

Deze erfgoedobjecten hebben geen erfgoedwaarde meer. De erfgoedwaarden waarom het object opgenomen werd in de inventaris, zijn niet meer aanwezig, bijvoorbeeld door verbouwing of sloop.



Het plangebied is niet gelegen in een archeologische site, een archeologische zone of een gebied 'geen archeologie'. De standaardregels van het archeologiedecreet zijn van toepassing.

Het plangebied maakt geen deel uit van een erfgoedlandschap, cultuurhistorisch landschap of beschermd stads- of dorpsgezicht.



#### Bouwkundig erfgoed

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed, oktober 2021

-  bouwkunding element
-  bouwkunding geheel

#### Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

-  monument



**Eenvoudige wegkapel toegewijd aan het Heilig Hart**

vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14 september 2009

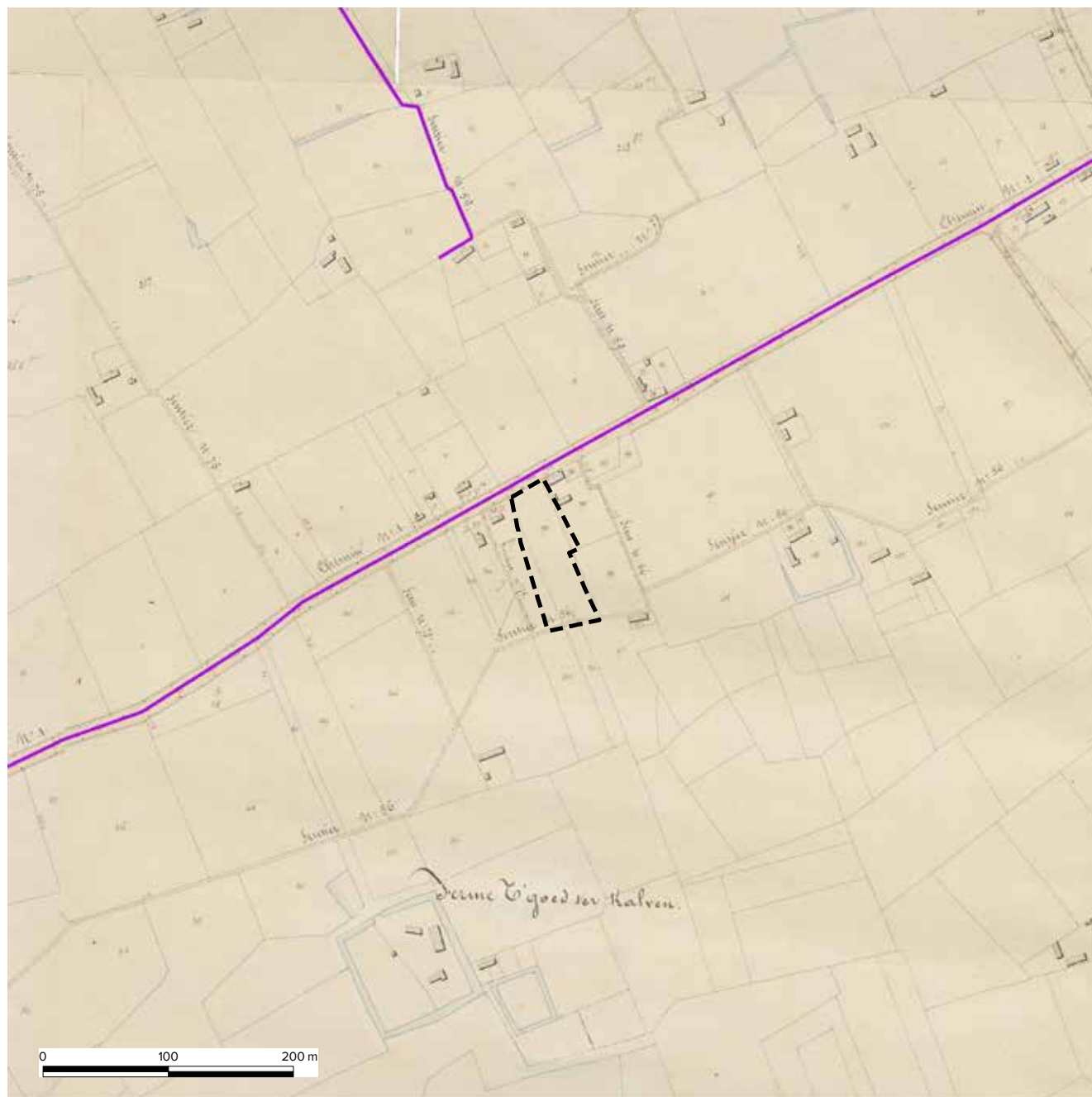
Eenvoudige wegkapel toegewijd aan het Heilig Hart, opgetrokken in 1930 ter vervanging van de in de Eerste Wereldoorlog vernielde kapel. Met schijnvoegen gecementeerde baksteenbouw onder zadeldak (tegels); rechthoekig grondplan. Puntgevel met windbord. Spitsbogige deuropening onder druiplijst.

bron: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86515>

### 3.7. Buurtwegen

Grenzend aan het plangebied lopen twee buurtwegen:

- Chemin n° 1: toegankelijk (opgenomen in het publiek domein van de Waregemstraat)
- Sentier n° 56: toegankelijk



#### Atlas der buurtwegen

Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen, oktober 2021



 wijzigingen








### 3.8. Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied

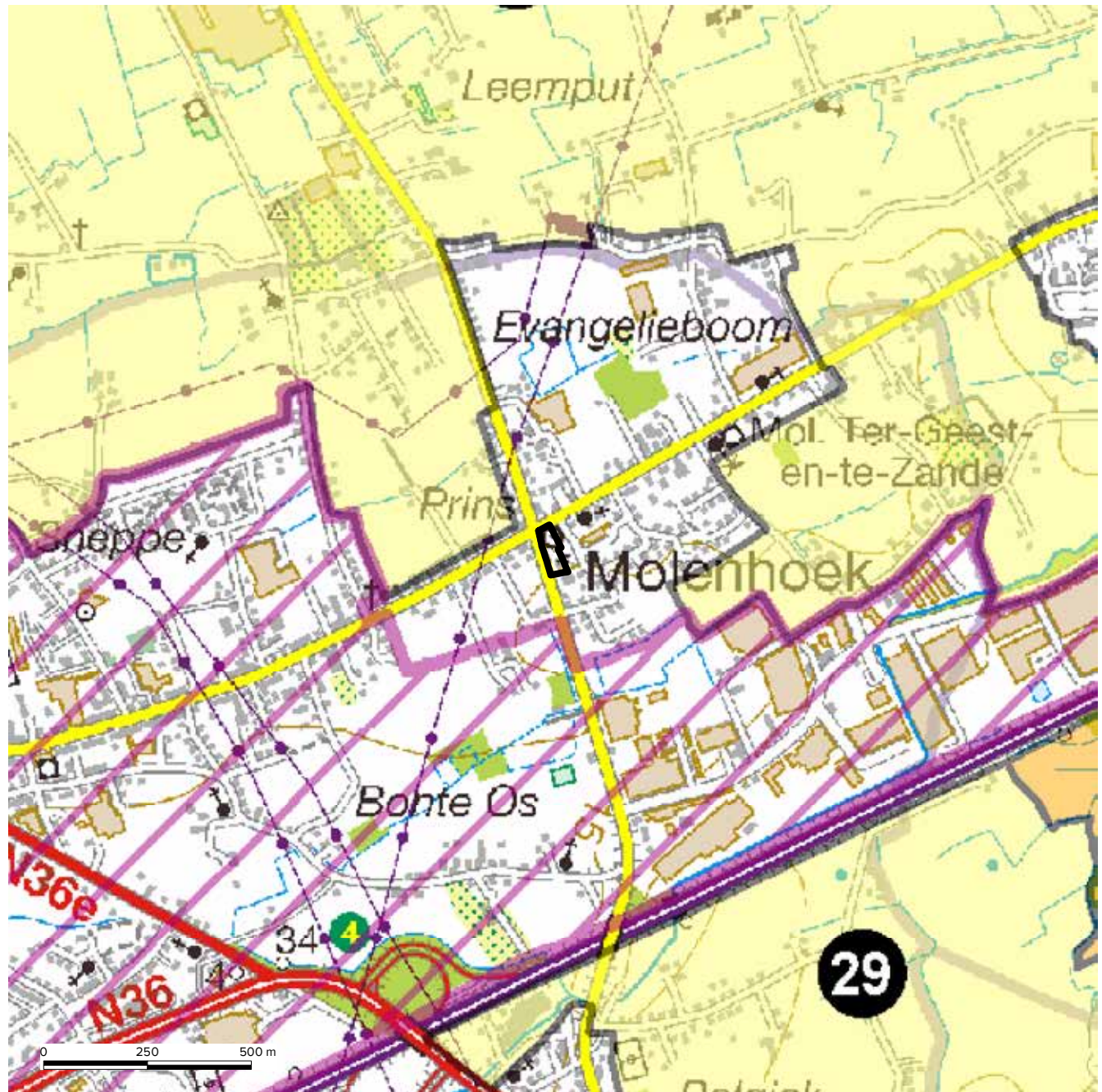
Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied of afgebakend stedelijk gebied.

#### Afbakening natuur en agrarische structuur

Bron: afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, oktober 2008

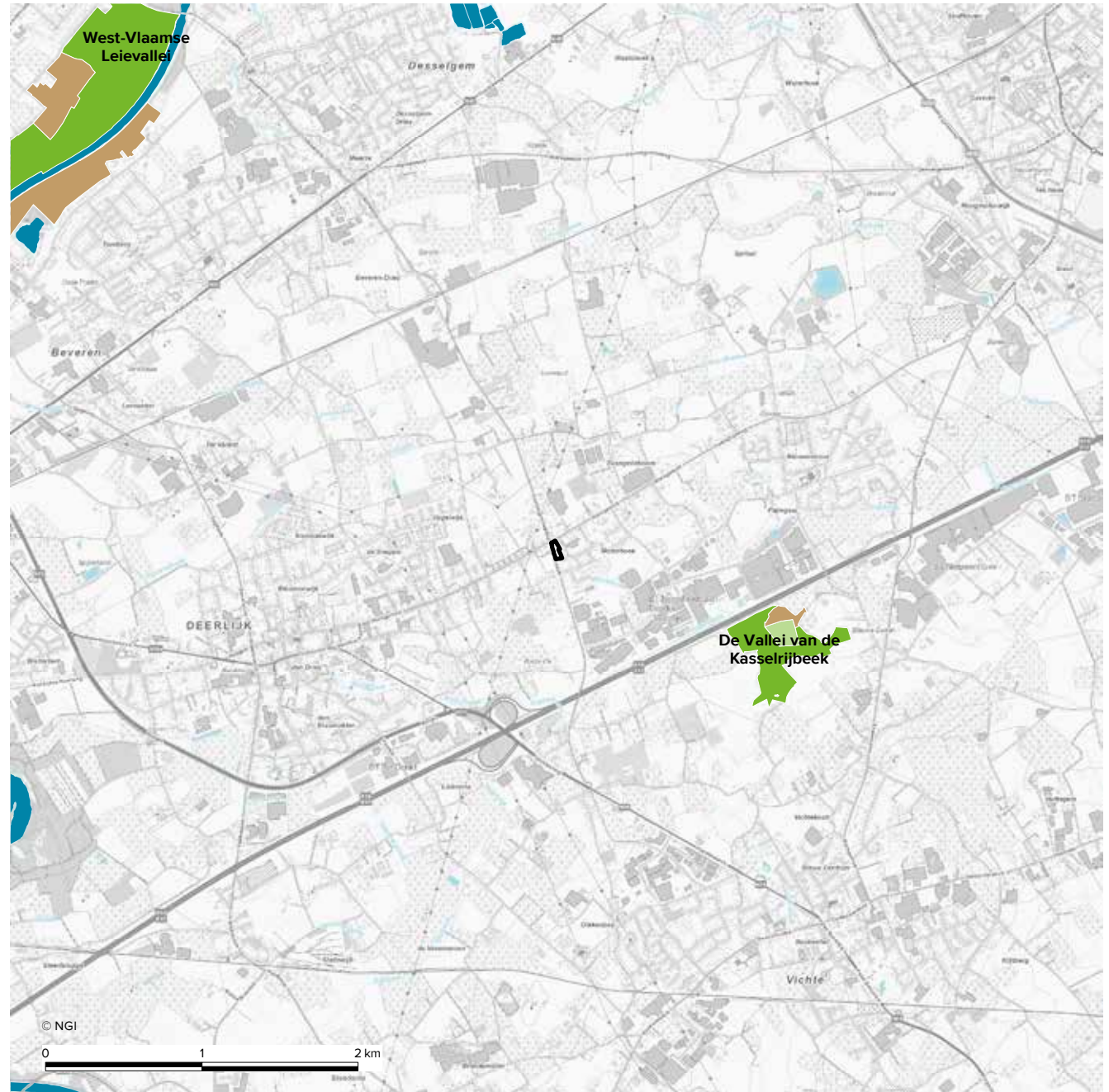


-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : RUP's op korte termijn
-  categorie 2 : RUP's na verder onderzoek
-  categorie 3 : RUP's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaal-stedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



### 3.9. VEN-gebied, IVON-gebied




Het plangebied maakt geen deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verweings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).



#### VEN-gebied

Bron: ANB/Digitaal Vlaanderen, juni 2016



-  VEN: grote eenheid natuur
-  VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  IVON: natuurverweingsgebied



### 3.10. Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied



Het plangebied maakt geen deel uit van het habitatrichtlijngebied of het vogelrichtlijngebied.



#### Habitatrichtlijngebied

Bron: ANB - Habitatrichtlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005



-  habitatrichtlijngebied
-  vogelrichtlijngebied

## 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 visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt kernachtig verwoord in de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Het RSV streeft namelijk naar een duidelijke onderscheid tussen openheid en stedelijkheid.

Deze visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen:

- De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden en het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen binnen de stedelijke gebieden; waarbij absolute prioriteit gaat naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
- Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- Optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Deze vier doelstellingen worden in het RSV vertaald in een gewenste ruimtelijke structuur en bindende bepalingen voor vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- De lijninfrastructuren

### TOETSING RUP AAN DOELSTELLINGEN RSV

Het RUP stimuleert en concentreert activiteiten (wonen, kantoor en kleinschalige detailhandel) in een kern van het buitengebied. Het RUP laat vernieuwende woontypologieën toe die passen in de schaal van de omgeving. Bovendien is deze locatie goed ontsloten via het openbaar vervoer.

### 4.2. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen:

- **Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag.** Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
- **Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken.** Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende woongelegenheden en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden strategische collectieve vervoersknoopen binnen de ruggengraat. De woondichtheid op bewandelbare afstand rond het geheel van strategische collectieve vervoersknoopen binnen de ruimtelijke ruggengraat neemt tegen 2050 met 50% toe ten opzichte van 2015. Tegelijk zal het bedrijfsoppervlak op deze locaties jaarlijks stijgen door werk te maken van gemengde ontwikkeling. Vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. Een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties, gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk.

- **Palet van leefomgevingen.** Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten realiseren een goede inrichting vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling:

1. Gedeeld en meervoudig gebruik
2. Robuustheid en aanpasbaarheid
3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
6. Klimaatbestendigheid
7. Energetische aspecten
8. Gezondheid
9. Inclusief samenleven
10. Economische vitaliteit

- **Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknoopen en voorzieningen.** De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen op het geheel van plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) tegen 2050 met minstens 30% zijn gestegen ten opzichte van 2015. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijke rendementsoverwegingen aangewezen is.
- **Robuuste open ruimte.** De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de openruimtebestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande

zonevreemde bebouwing en voor nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in de open ruimte.

- **Netwerk van groen-blauwe aders.** Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groen-blauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

Opmerking: Voorlopig zijn er nog geen beleidskaders goedgekeurd, waardoor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog onvolledig is. Ook nieuwe decreten, uitvoeringsbesluiten of andere instrumenten om het plan in de praktijk om te zetten ontbreken nog.

### 4.3. Afbakening stedelijk gebied

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en buitengebied. Om deze optie te realiseren en te operationaliseren werden stedelijke gebieden afgebakend (taak van het Vlaamse Gewest). De Vlaamse Regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld.

Met dit plan geeft de Vlaamse Regering aan binnen welke afbakeningslijn zij het stedelijk gebied Kortrijk wil zien ontwikkelen. Bovendien maakt zij bestemmingswijzigingen en inrichtingsvoorschriften voor een groot aantal stedelijke projecten. Het gaat om nieuwe ruimte voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur en groengebieden.

In de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied van Kortrijk werd Deerlijk door de E17 verdeeld in twee delen: noordelijk deel (op een paar uitzonderingen na) ligt in het stedelijk gebied, het zuidelijk deel in het buitengebied.

Het plangebied van dit RUP ligt volledig in het buitengebied.

### 4.4. 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.

Het PRS-WV hanteert een aantal ruimtelijke principes. Deze principes vormen de basis voor het verder uitwerken van de deelstructuren en de deelruimten. De ruimtelijke principes zijn:

- Fysisch systeem als drager voor verscheidenheid
- Selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in gedifferentieerd kernenpatroon
- Gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur
- Deelruimten als bevestiging van diversiteit

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt aan de hand van acht deelstructuren en elf deelruimtes. Daarnaast worden enkele maatregelen en acties alsook enkele specifieke beleidskaders vooropgesteld.

Het plangebied is opgenomen binnen de Leieruimte.

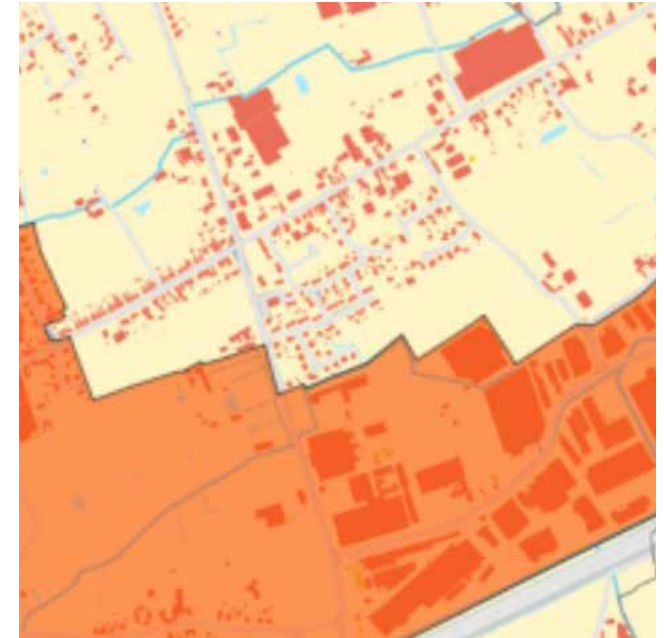
Deze ruimte omvat de verstedelijkte Leieband tussen Wervik en Waregem. De parallelle lijninfrastructuur van de gekanaliseerde Leie, de spoorlijn, de autoweg E17 en de steenweg N43 bepalen in grote mate deze lineaire ontwikkeling.

Volgende elementen zijn onder meer beleidsbepalend voor deze ruimte:

- De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen, waarbij extra aandacht dient te worden besteed naar de inrichting van het openbaar domein en naar groen in de stedelijke omgeving.
- De groene longen in de Leieband vrijwaren. De schaarse aaneengesloten open ruimten moeten strikt gevrijwaard blijven van bebouwing. Daartoe dient in de stedelijke gebieden een aanbodbeleid te worden gevoerd.

#### Toetsing RUP aan doelstellingen PRS

Door het RUP kan het gebied evolueren naar een complementair gebied met hoge woonkwaliteit en verwevenheid van functies. Kwalitatieve ontwikkeling



**Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk**



van de woonomgeving staat voorop. Dit betekent dat er specifieke aandacht gaat naar een gericht (locatie en niveau) mogelijk maken van aan het wonen verwante activiteiten, naar de aanleg van het openbaar domein, naar fiets- en voetgangersverbindingen met de directe omgeving en naar voldoende, kwalitatieve en toegankelijke open ruimte.

Een hogere dichtheid hoeft niet noodzakelijk een hoog percentage bebouwde oppervlakte te betekenen. Door concentreren van wooneenheden kan onbebouwde ruimte vrijgehouden worden.

## 4.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Deerlijk werd door de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen goedgekeurd op 18 oktober 2007.

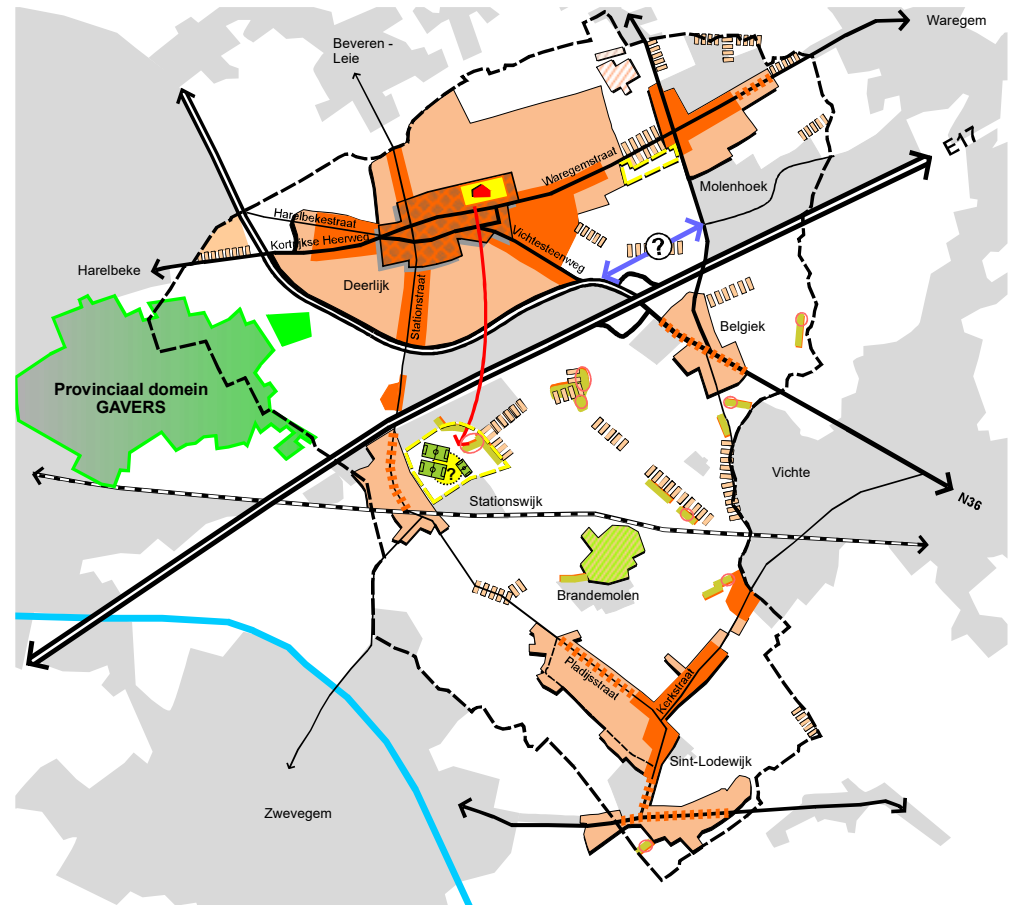
Voor het plangebied van het RUP zijn de volgende elementen van toepassing:

### Deelruimten (r.d. p.6)

De ruimtelijke kenmerken van de verschillende deelruimten, gekaderd binnen de beleidsopties op hoger niveau, liggen aan de basis van deze visie op middellange termijn. Het betreft volgende deelruimten:

- de randstedelijke agrarische omgeving van de Gavermeersen
- de randstedelijke woonkern Deerlijk
- het verkeerscomplex N36-E17 en vier deelruimten gelegen in het buitengebied:
- de bebouwde omgeving van de Molenhoek
- het openruimtegebied ten zuiden van de E17
- Sint-Lodewijk
- en de open ruimte rond Sint-Lodewijk

Legende	
	Centrumgebied
	Gemengd woongebied
	Verblifsgebied
	Woninggroep Boshoeke
	Woninggroep Brandemolen
	Bevrienen van woonuitbreidingsgebied voor woonfuncties op lange termijn
	Lintbebouwing (landelijk woongebied volgens gewestplan)
	Bestaande zonevrije woonlinten omvormen tot landelijke woonlinten, (perceelsgewijze afbakering)
	Goedgekeurde verkavelingen in het buitengebied
	Herbestemming van het gebied voor openbare sportvoorzieningen naar stedelijk woongebied (lange termijn)
	Zoeklocatie voor het nieuwe sportcomplex (nader te onderzoeken)
	Hoofdweg
	Primaire weg II
	Lokale wegen I
	Lokale wegen II
	Lokale weg II - wijkverzamelweg
	Spoorweg
	Nieuwe ontsluitingsweg voor de regionale bedrijventerreinen - juiste ligging nog nader te bepalen
	Grens Deerlijk
	Bebouwde ruimte



Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur van Deerlijk - GRS Deerlijk

## Behouden van hiërarchie tussen de woonconcentraties in het buitengebied (r.d. p.8)

De gemeente wenst in de toekomst de huidige hiërarchie tussen de woonconcentraties in het buitengebied te behouden.

De drie kleine gehuchten (Stationswijk, Belgiek en Molenhoek) worden beschouwd als kleine woonconcentraties, met weinig ruimtelijke potenties, maar wel met de erkenning van de specifieke ruimtelijke problematiek van elke concentratie.

## Ruimtelijke principes (r.d. p.11)

De visie en de basisdoelstellingen worden vertaald in een aantal ruimtelijke principes. Deze principes dienen als houvast voor de uitwerking van ruimtelijke plannen en projecten op het terrein. De bundeling van de principes is de gewenste ruimtelijke structuur voor Deerlijk.

### Deelruimte 4:

De omgeving Molenhoek als functionele schakel tussen de stedelijke gebieden Kortrijk en Waregem

Voor de deelstructuren:

- m.b.t. nederzettingsstructuur: consolidatie van Stationswijk, Belgiek en Molenhoek als woonconcentraties in het buitengebied
- m.b.t. ruimtelijke economische structuur: erkennen van de potenties voor bestaande bedrijvigheid in de Molenhoek

## Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur (r.d. p.15)

In het buitengebied: woonconcentratie Molenhoek:

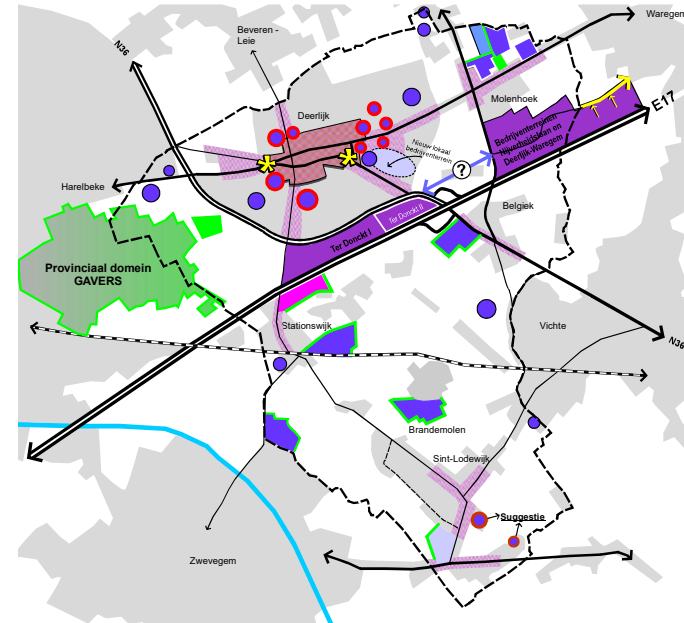
- gemengd woongebied langs Waregemstraat en Desselgemsesteenweg
- verblijfsgebied: omgeving Ketsersstraat en Windmolenstraat

## Woondichtheden (r.d. p.18-19)

Het gemeentebestuur wenst de woningdichtheden te koppelen aan de drie soorten woongebieden die worden aangeduid, namelijk centrumgebied, gemengd woongebied en verblijfsgebied. De drie woongebieden worden beleidsmatig beschouwd als 'ruimtelijke samenhangende gehelen', omdat elk woongebied gekenmerkt wordt door een specifieke ruimtelijke

### Legende

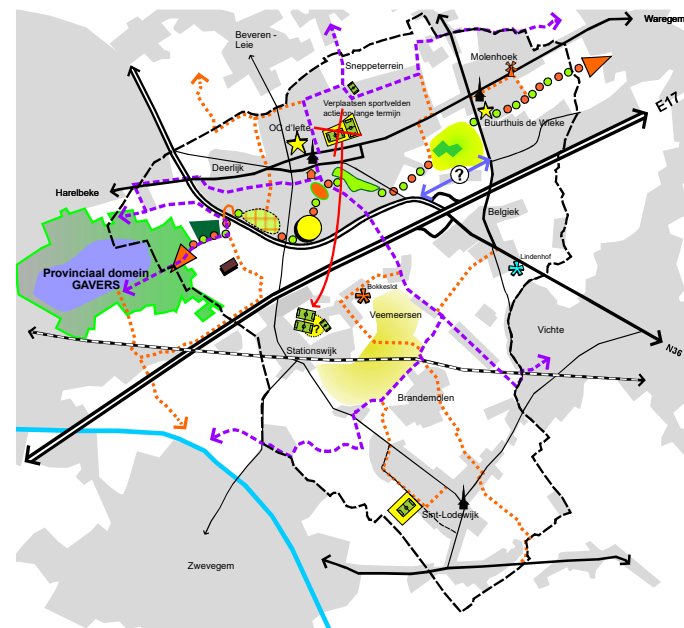
	Centrumgebied, met een concentratie aan kleinhandel, dienst en horeca
	Gebieden voor gemengde functies, waaronder economische functies
	Regionaal bedrijventerrein
	Lokaal bedrijventerrein
	Groeiopenties bestaande bedrijven op korte termijn (en suggestie op lange termijn) + behoud van boei
	Behoud + voorstel tot <b>apanslising</b> van historische gegroeide bedrijven in het buitengebied (suggestie)
	Behoud van kleinhandelszaken
	Funcieverbreiding van historisch gegroeide bedrijven in stedelijk gebied en het buitengebied
	Buffering naar de open ruimte
	Poort tot centrumgebied, met concentratie van kernversterkende activiteiten
	Hoofdweg
	Primaire weg II
	Lokale wegen I
	Lokale wegen II
	Lokale weg II - wijkverzamelweg
	Spoorweg
	Nieuwe ontsluitingsweg voor de regionale bedrijventerreinen - juiste ligging nog nader te bepalen
	Zoeken naar een betere ontsluiting bedrijventerrein via Waregem
	Grens Deerlijk
	Bebouwde ruimte



Gewenste ruimtelijke economische structuur van Deerlijk - GRS Deerlijk

### Legende

	Natuurgebied 'Bonte Os' en omgeving
	Bestemming van laaggelegen gronden tot recreatief gebied voor zachte recreatie
	Wijnbouw
	Kerngebied Veemeersens = behoud van kleine landschapselementen
	Gaverkasteel
	Sportinfrastructuur op lokaal en buurt-niveau (inclusief zoeklocatie nieuw sportcomplex)
	Ten Dries = Recreatiezone op lokaal niveau (inrichting als park)
	Groen, waterrijk gebied met mogelijkheid tot zachte recreatie
	Museum, kinderboerderij, manege, moten, kerk, restaurant/tearoom
	Cultureel centrum
	Fietsas in kader van Leieactieplan
	Groene recreatieve (fiets)as
	Lokale recreatieve fietsas
	Hoofdweg
	Primaire weg II
	Lokale wegen I
	Lokale wegen II
	Lokale weg II - wijkverzamelweg
	Nieuwe ontsluitingsweg voor de regionale bedrijventerreinen - juiste ligging nog nader te bepalen
	Spoorweg
	Grens Deerlijk
	Bebouwde ruimte



Gewenste ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur van Deerlijk - GRS Deerlijk

verschijningsvorm.

Voor gemengd woongebied in het buitengebied is deze norm meer dan 25 woningen per hectare.

### **Gemengd woongebied (r.d. p.68)**

In de gemengde woongebieden is ruimtelijke herstructurering van essentieel belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan: het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de verschillende functies, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en directe verkeersontsluiting, het kwalitatief inplanten van parkeervoorzieningen en het creëren van een hogere beeldwaarde.

### **Verder uitbouwen van het voetgangers- en fietscircuit (r.d. p.70)**

Deerlijk wenst de bestaande fietspaden uit te bouwen tot een veilig fietscircuit. Hierbij wordt het centrum afgebakend als zone waarin de fietser samen met het autoverkeer van dezelfde verkeersruimte kan gebruik maken. In het centrumgebied moet de fietser maatgevend zijn voor het verkeersverloop. De heraanleg van het centrumgebied moet worden gekoppeld aan de conclusies van het beeldkwaliteitsplan, waarbij een eenvormigheid in aanleg wordt nagestreefd.

Langs de ontsluitingswegen en in de gemengde woongebieden dient eerder te worden gekozen voor gescheiden fietspaden en waar het fietsroutenetwerk de lokale verbindingswegen kruist, moeten de oversteekplaatsen duidelijk en veilig aangeduid worden.

Algemeen gesteld hangt de keuze van het soort fietsvoorzieningen op een bepaalde weg af van de toegekende hiërarchie van de weg. Er dienen ook zo weinig mogelijk onderbrekingen en hindernissen voor te komen, en er moet worden gekozen voor vlot berijdbare verharding, die de herkenbaarheid van het netwerk beklemtoont.

### **Afbakenen van verschillende woongebieden (r.d. p.74-75)**

De Waregemstraat wordt t.h.v. de Molenhoek gekenmerkt door een grote verwevenheid. Het noordelijk deel van de bebouwde ruimte van de Molenhoek wordt ruimtelijk gedomineerd door de aanwezige grootschalige bedrijvigheid. Ten zuiden van de

Waregemstraat zijn een aantal woonwijken gelegen.

Om de ontwikkelingsmogelijkheden in de Molenhoek te sturen, wordt een graad van verwevenheid bepaald binnen het bebouwd gebied. Ten zuiden van de Waregemstraat is een lagere graad van verwevenheid gewenst. Daar ligt de nadruk vooral op wonen en worden nevenfuncties enkel getolereerd indien de draagkracht niet wordt overschreden.

### **De omgeving Molenhoek (r.d. p.76)**

De omgeving van de Molenhoek kan worden beschouwd als een bebouwde schakel binnen de verstedelijkte band tussen Kortrijk en Waregem. Bovendien kent de Molenhoek van oudsher een sterke vermenging van wonen en bedrijvigheid. Enerzijds mag Molenhoek niet volledig aaneengroeien met de kern Deerlijk of Waregem, maar anderzijds biedt deze randstedelijke woonconcentratie potenties om nog bijkomende functies, weliswaar gecontroleerd, op te vangen.

De belangrijkste uitdaging is ervoor te zorgen dat bijkomende ontwikkelingen het delicate evenwicht tussen wonen en werken niet verstoren voor de Molenhoek.






















In de zone rond de Waregemstraat kunnen verschillende functies voorkomen. Naast wonen zijn ook kleinhandelszaken, diensten en bedrijvigheid toegelaten. T.h.v. de wijkkerk, op het kruispunt Waregemstraat - Breestraat wordt voorgesteld om de verblijfsfunctie te versterken door in te grijpen in het openbaar domein. Ten zuiden van de Waregemstraat is een lagere graad van verwevenheid gewenst. Daar ligt de nadruk vooral op wonen en worden nevenfuncties enkel getolereerd indien de draagkracht niet wordt overschreden.

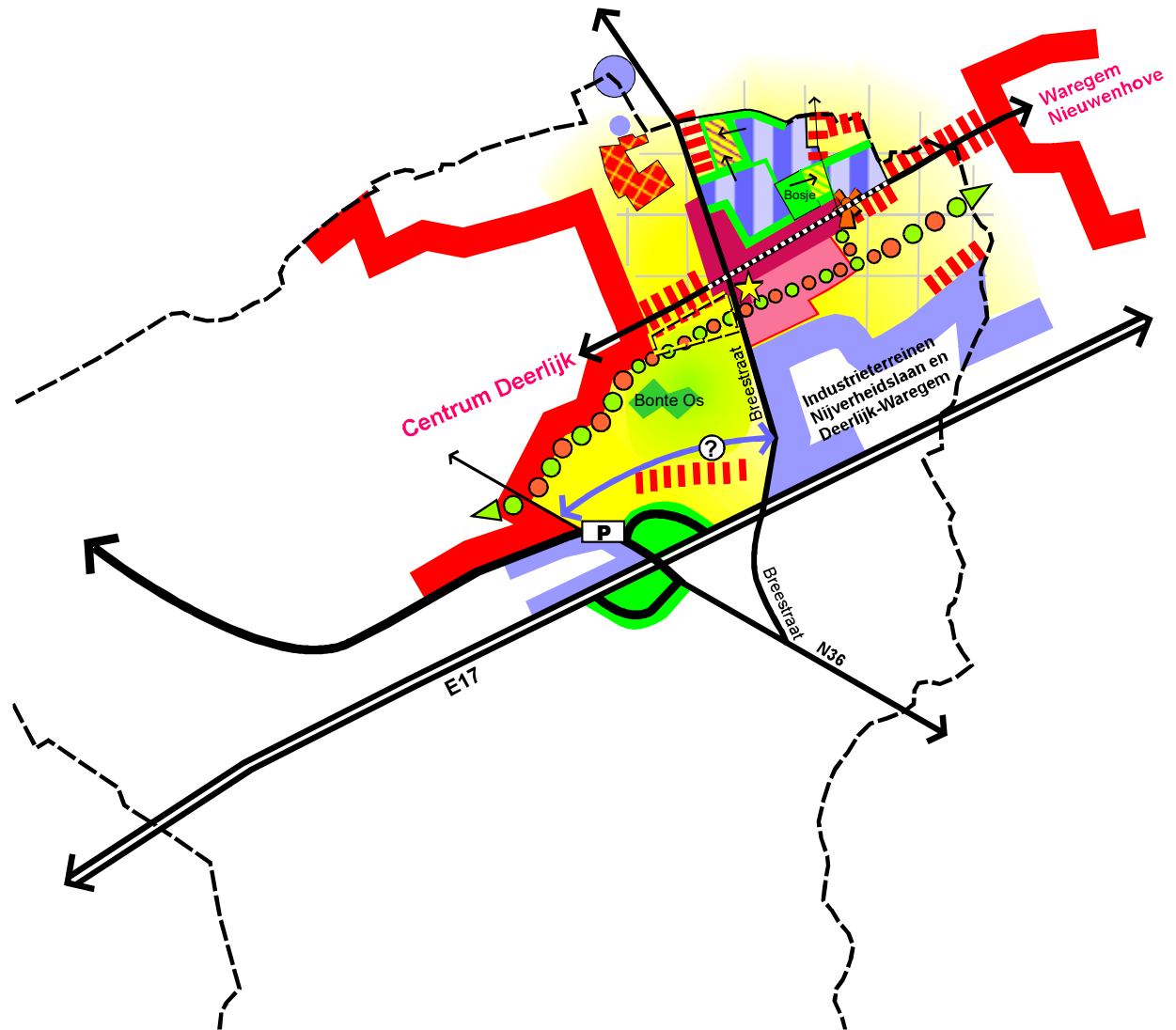
### **Toetsing RUP aan doelstellingen GRS**

Het programma en de doelstellingen van het RUP passen binnen de visie die het GRS vooropstelt.



### Legende

-  Gemengd woongebied
-  Verblijfsgebied
-  Woonkorrel Boshoeck
-  Consolidatie van lintbebouwing
-  Uitbreiding bestaande bedrijven op korte termijn + behoud bosje
-  Behoud bestaande bedrijvigheid
-  Reserve uitbreiding bestaande bedrijven op lange termijn (buffer)
-  Vergroenen perceel als uitbreiding van bestaande bosje
-  Agrarische gebied in ruime zin
-  Agrarisch gebied met landschappelijke waarde
-  Bevrozen van woonuitbreidingsgebied (tot middellange termijn)
-  Groene, recreatieve as
-  Molen, CC 'de Wieke'
-  Aanleg carpoolparking nabij E17
-  Hoofdweg
-  Primaire weg II
-  Secundaire weg II
-  Lokale wegen I
-  Waregemstraat inrichten als doortocht
-  Lokale wegen II
-  Zoeken naar een nieuwe ontsluiting bedrijventerreinen (juiste ligging nog te bepalen)



Gewenste ruimtelijke structuur van de omgeving Molenhoek - GRS Deerlijk

## 4.6. Regiovisie

De intercommunale Leiedal heeft i.s.m. de 13 steden en gemeenten van de regio Zuid-West-Vlaanderen, het Departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen een gedragen ruimtelijke regionale visie voor Zuid-West-Vlaanderen uitgewerkt.

Het uitgangspunt van de regiovisie was om samen de ruimtelijke ambities voor de regio aan te pakken binnen een context van vrijwilligheid en vanuit de bewustwording dat de ruimtelijke uitdagingen steeds meer grensoverschrijdend zijn en een gezamenlijke aanpak vragen. De ruimtelijke visie voor de regio van Leie en Schelde is geen juridisch bindend document maar wil verbindend zijn tussen sectoren, schaalniveaus, bestuursniveaus en generaties.

Met deze regiovisie willen we die uitdagingen aangaan, met een geïntegreerde aanpak waarbij onze waterlopen, het spoor en ons wegennet elk opnieuw een rol krijgen toebedeeld, én met het klimaat als nieuwe speler in het verhaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij werd niet zozeer gezocht naar de omvang van de ontwikkelingskansen, maar naar de potentiële integratie en het duurzame karakter van de ruimtelijke transformaties op korte en langere termijn. Kortom, een spoor dat veeleer gericht is op kwaliteit en continuïteit, in plaats van louter op kwantiteit.

De regiovisie vertrekt vanuit vijf algemene ambities: klimaatneutrale regio, ruimteneutrale regio, bereikbare en nabije regio, (on)begrensde regio en leefbare regio.

Dit werd vertaald in een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen met drie krachtlijnen binnen het kader van klimaat als motor voor nieuwe ontwikkelingen:

- kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk
- versterken van kernen en stedelijk netwerk
- activeren van productieve landschappen

Aan deze krachtlijnen hangen we onze toekomstvisie op. Ze verbinden de verschillende thema's op ruimtelijk vlak. Elke krachtlijn vertrekt vanuit de specifieke structuren van onze regio. Ze zijn niet allesomvattend, maar wel strategisch en selectief van aard. De krachtlijnen vormen meteen ook het toetsingskader om projecten in goede banen te leiden.

Tussen die krachtlijnen maken we vervolgens koppelingen vanuit de doelstellingen rond klimaatadaptatie en

klimaatmitigatie. Zo komen we tot een verbeeldend kompas voor innoverende projecten in de streek.

De visie eindigt met een actieprogramma voor de nabije toekomst. Het zijn strategische projecten met een meerwaarde voor de streek, die samenwerking vragen tussen beleidsniveaus en gerealiseerd zullen worden in samenspraak met de burger.

De ruimtelijke visie werd in 2018 goedgekeurd door alle gemeentebesturen en in 2019 verankerd in een samenwerkingsovereenkomst met Vlaanderen en de provincie West-Vlaanderen.

De ruimtelijke visie geldt hierbij als:

- basis voor verdere geïntegreerde samenwerking en afstemming rond strategische en complexe projecten
- basis voor uitvoering van regionale en lokale acties
- inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke beleidsplannen

## 4.7. Woonstudie (2012)

De gemeente Deerlijk publiceerde in november 2012 haar woonstudie. Deze woonstudie werd opgemaakt in samenwerking met de intercommunale Leiedal en IGS Woonwijs. In september 2013 werd hiervan een update gemaakt met aanbevelingen voor het bestuur.

De opbouw van het woonplan volgt de 6 prioriteiten zoals beschreven in het Woonregieboek, in 2008 opgemaakt door een samenwerkingsverband tussen de provincie West-Vlaanderen, de intercommunale Leiedal en het Welzijnsconsortium, in opdracht van Resoc Zuid-West-Vlaanderen. De 6 prioritaire doelstellingen luiden als volgt:

1. Doordacht valoriseren van het slapend aanbod binnen gebieden bestemd als woongebied
2. Toepassen van een aantal basiskwaliteitseisen bij woonprojecten
3. Systematisch opdrijven van het aantal sociale huurwoningen en tegelijkertijd maatregelen nemen om een goed beheer van sociale woonprojecten te bevorderen
4. Kwaliteitsverbetering is prioritair bij huurwoningen
5. Integreeren van principes van levenslang wonen in woningen

en woonomgevingen

6. Optimaliseren van de dienstverlening rond wonen voor de burger

In het woonplan werd onder meer onderzocht of elke buurt in Deerlijk voldoende woongroen in de directe omgeving ter beschikking heeft. Woongroen is groen dat een belangrijke esthetische functie heeft en dat mee het karakter van een woonomgeving bepaalt. Aan het woongroen wordt niet direct een recreatieve functie gekoppeld. Woongroen moet zich zeker binnen een afstand van 150 meter van elke woning bevinden. Woongroen kan diverse vormen aannemen: van gemeenschappelijke voortuinstronken tot een beeldbepalende solitaire boom.

## 4.8. Aangrenzend RUP (in opmaak)

Aangrenzend aan het plangebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplannen bestaand of in opmaak.

#### 4.9. Ontwerp site binnen Ruimtelijke Strategische Visie Deerlijk (2022)

Binnen de ruimtelijke strategische visie Deerlijk werd een ontwerp opgemaakt voor de omgeving van de site Molenhoek.

In het ontwerpvoorstel worden nieuwe bouwvolumes voorgesteld met voordeuren naar de Breesstraat. De volumes houden afstand van de weg. Zo is er ruimte voor het vervolledigen en beschermen van de bomenrij, de integratie van een gracht en een slingerend fietspad in het groen. Enkele volumes kunnen ingevuld worden als kantoorruimte, maar ook als woonegelegenheden. Zowel meergezinswoningen als kantoren worden ontworpen als vrijstaande volumes in een parktuin.

Qua gabariet wordt er ingespeeld op bestaande principes: parkvilla's met drie bouwlagen, met uitzondering van de pastorie (heden afgebroken) met twee bouwlagen.

Bij kantoren kan een gedeelde parking worden voorzien ter vervanging van langsparkeren in de straat. Verder wordt één duidelijke (geoptimaliseerde) parking voorgesteld die gedeeld wordt door zowel horeca als Buurthuis De Wieke.

Aan het café wordt een kwalitatieve afwerking voorgesteld op de hoek met meerwaarde voor café en frituur. De horeca krijgt een cafétuin. Er wordt rekening gehouden met ontsluiting voor een bestaande garageweg.





## 4.10. Parkeerproblematiek buurthuis De Wieke

Voor het bepalen van de noodzaak aan bijkomende publieke parkeergelegenheden werden parkeertellingen uitgevoerd tijdens drie activiteiten die doorgingen in Buurthuis De Wieke.




### 4.10.1. PARKEERTELLING 1: SENIORENACTIVITEIT

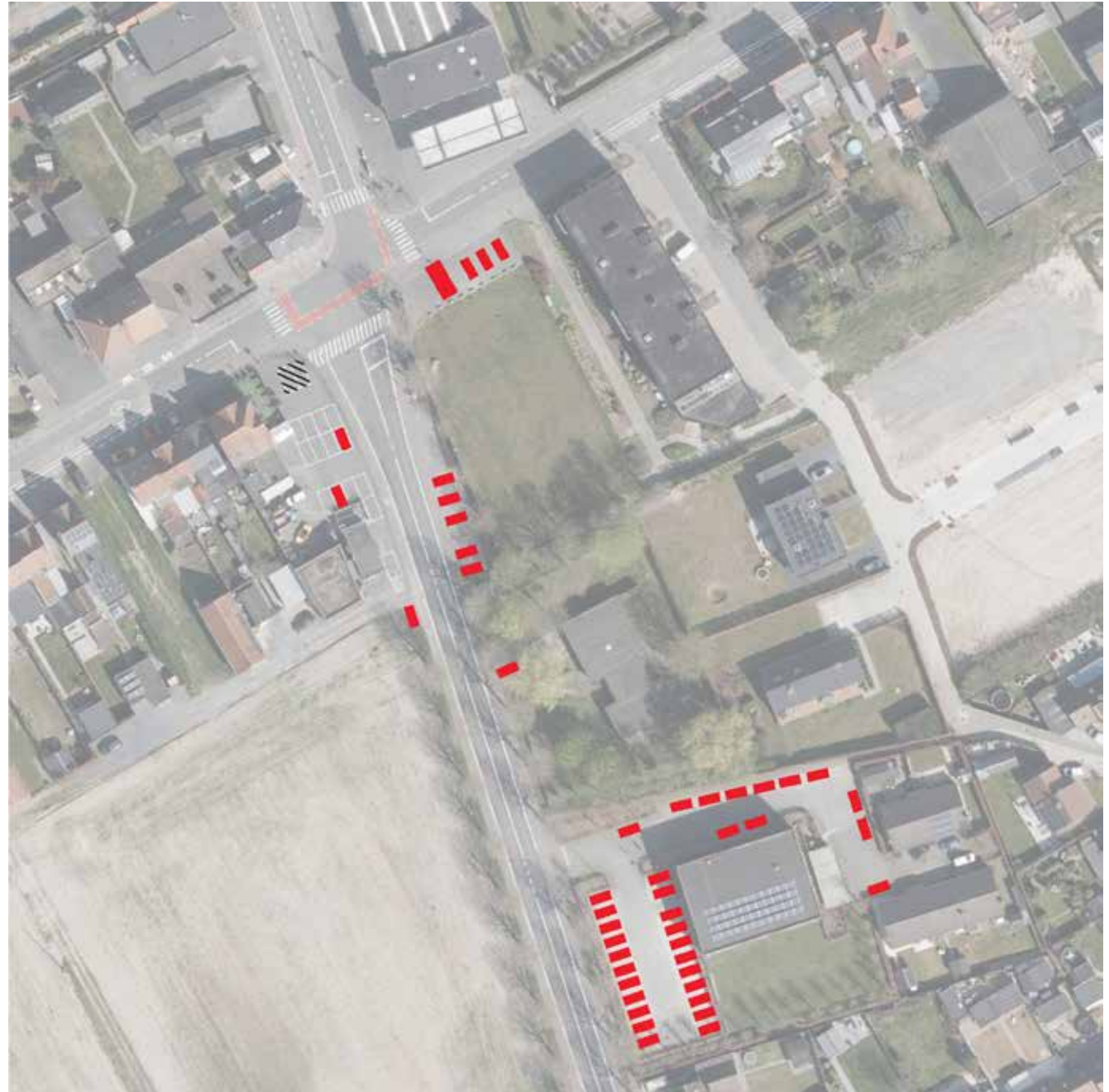
De eerste telling vond plaats op woensdag 16 maart, tijdens een activiteit van de Molenhoek Senioren. Van 11u tot 17u30 was er een etentje, met aansluitend een petanque- en kaartnamiddag. De telling vond plaats om 12u50.

Op de parking van Buurthuis De Wieke stonden 32 voertuigen geparkeerd, terwijl er slechts 26 reguliere publieke parkeerplaatsen voorzien zijn. Er stonden dus 6 voertuigen op een niet voorziene plaats op de parking. Beide parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers waren ook bezet.

Verder waren er nog 7 voertuigen, waarvan het waarschijnlijk is dat de meerderheid van deze toebehoorden aan bezoekers van De Wieke. Van deze 7 voertuigen stonden er 2 niet reglementair geparkeerd.

#### Legende

-  Niet beschikbare parkeerplaatsen
-  Geparkeerde wagens
-  Geparkeerde bestelwagens en vrachtwagens





Parking Buurthuis De Wieke - parkeertelling 1



Parking Buurthuis De Wieke - parkeertelling 1

### Blokkering fietsenstalling

Het verkeerd parkeren van voertuigen bij de fietsrekken zorgt er voor dat de volledige capaciteit er van niet kan worden benut en dat bepaalde reeds geparkeerde fietsen moeilijk uit het rek kunnen worden verwijderd.



Parking Buurthuis De Wieke - parkeertelling 1



Parking Buurthuis De Wieke - parkeertelling 1



Breestraat - parkeertelling 1



Breestraat - parkeertelling 1






#### 4.10.2. PARKEERTELLING 2: SENIORENACTIVITEIT

De tweede telling vond plaats op donderdag 17 maart, tijdens een activiteit van de Okra. Van 14u tot 17u30 was er Kubbtornooi. De telling vond plaats om 15u45.

Op de parking van Buurthuis De Wieke stonden 8 voertuigen geparkeerd, terwijl er 26 reguliere parkeerplaatsen voorzien zijn. Eén van de twee parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers was bezet.



#### Legende

-  Niet beschikbare parkeerplaatsen
-  Geparkeerde wagens
-  Geparkeerde bestelwagens en vrachtwagens






#### 4.10.3. PARKEERTELLING 3: EETFESTIJN

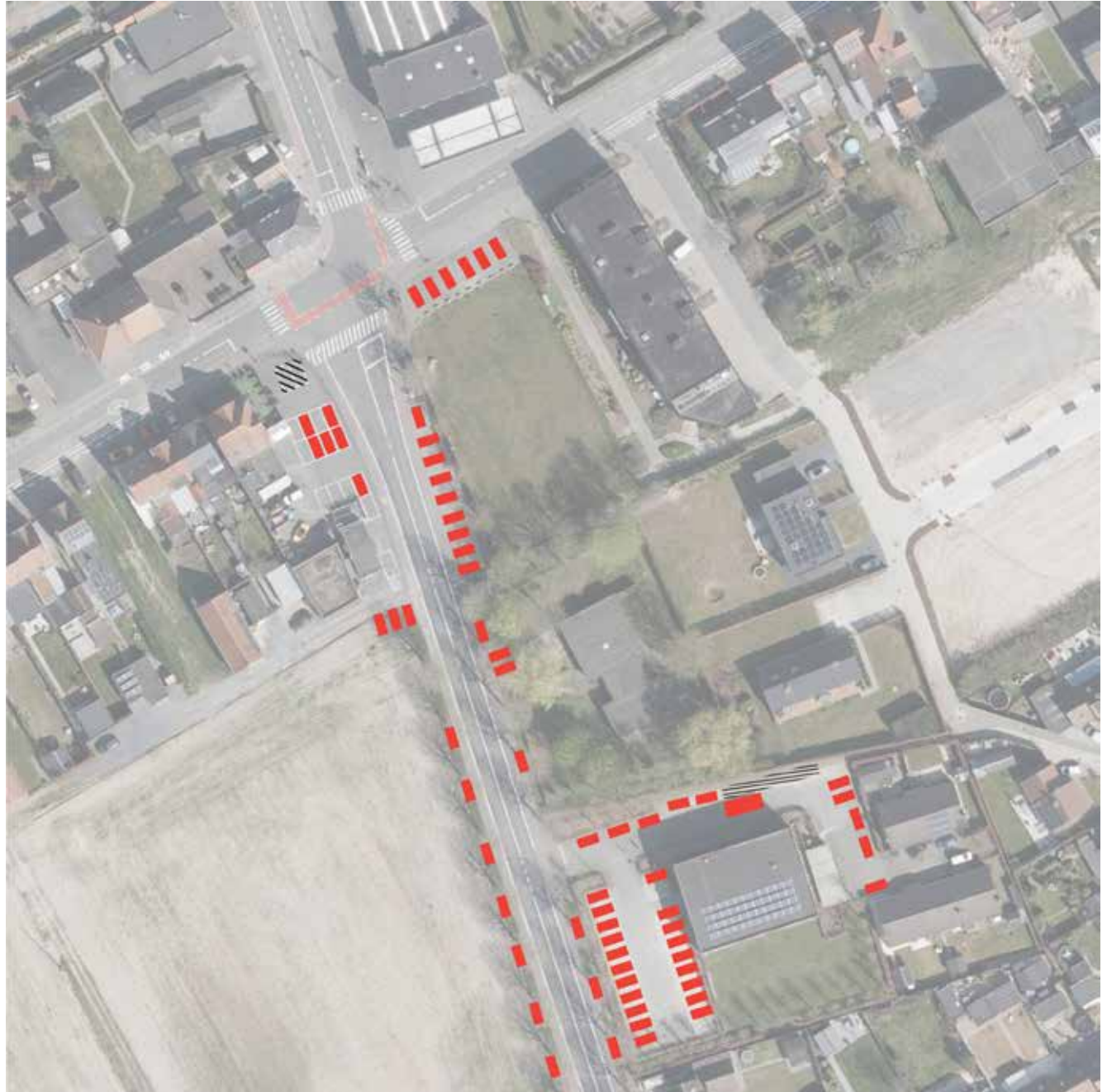
De derde telling vond plaats op zondag 27 maart, tijdens een activiteit van Volleybal Gaverhal VZW. Van 8u tot 23u was er een eetfestijn met BBQ. De telling vond plaats om 13u45.

Op de parking van Buurthuis De Wieke stonden 30 voertuigen geparkeerd. Normaal zijn er 26 reguliere parkeerplaatsen voorzien, maar bij deze activiteit waren er door de opstelling van de catering slechts 22 plaatsen beschikbaar. Er stonden dus 8 voertuigen op een niet voorziene plaats op de parking. Eén van de twee parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers was bezet.

Verder waren er nog 26 voertuigen, waarvan het waarschijnlijk is dat de meerderheid van deze toebehoorden aan bezoekers van De Wieke. Van deze 26 voertuigen stonden er 17 niet reglementair geparkeerd.

#### Legende

-  Niet beschikbare parkeerplaatsen
-  Geparkeerde wagens
-  Geparkeerde bestelwagens en varchtwagens





Parking Buurthuis De Wieke - parkeertelling 3



Parking Buurthuis De Wieke - parkeertelling 3

### Belemmering fietspaden langs de Breestraat

De geparkeerde voertuigen langs de Breestraat staan deels op het fietspad geparkeerd. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties voor fietsers.



Breestraat - parkeertelling 3



Breestraat - parkeertelling 3



Breestraat - parkeertelling 3



Waregemsestraat - parkeertelling 3

#### 4.10.4. PARKEERBEHOEFTE

##### **Huidige situatie**

Vandaag zijn er op de parking van het buurthuis 24 publieke parkeerplaatsen, waarvan 22 reguliere parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor gehandicapten.

In de ruime omgeving zijn er nog 30 publieke parkeerplaatsen, waarvan er 10 gelegen zijn aan de Breestraat, 6 aan de Waregemstraat en 14 bij café 'De Nieuwe Stuiver'.

##### **Parkeerbehoefte**

De Wieke heeft volgens het brandpreventieverslag van de zaal een zaalcapaciteit van 610 personen staand en 300 personen zittend. De oppervlakte van het gebouw bedraagt 449 m<sup>2</sup>.

##### CROW parkeernorm

Op basis van de richtlijnen uit 'Parkeer en cijferbasis voor parkeernormering' van het CROW (2003) is het mogelijk om de parkeerbehoefte voor het Buurthuis te berekenen.

De parkeernorm voor een evenementenhal bedraagt in de bebouwde kom in een matig verstedelijkt gebied minimaal 6 en maximaal 11 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. Bij een cultureel centrum of bedrijfsgebouw is dit minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

De parkeernood voor Buurthuis De Wieke ligt volgens de CROW-normen dus tussen de 5 en 50 parkeerplaatsen.

##### Parkeernorm op basis van 'Belastingsreglement ontbrekende parkeerplaatsen'

Een andere methode is het berekenen van het aantal vereiste parkeerplaatsen aan de hand van het aantal zitplaatsen op de locatie. In het 'Belastingsreglement ontbrekende parkeerplaatsen' van Deerlijk wordt voor 'ruimtes voor culturele activiteiten' een norm van 1 parkeerplaats per schijf van 10 zitplaatsen genomen. Voor Buurthuis De Wieke komt dit neer op 30 parkeerplaatsen.

##### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat er vandaag volgens de parkeernormen eerder weinig parkeerplaatsen zijn. Dit wordt bevestigd in de parkeertellingen.



## 5. Planningsopties

### 5.1. Programmatorische vragen

De programmatorische vragen binnen het RUP zijn de volgende:

- Welke functies zijn gewenst op de site en hoe kunnen deze worden ingepast in de omgeving?
- Hoe kan een veilige infrastructuur voor trage weggebruikers ruimtelijk verweven worden binnen het ontwerp?
- Wat is de meest geschikte optie om bijkomende parkeergelegenheid te voorzien voor Buurthuis De Wieke?

### 5.2. Visie en ruimtelijke concepten

Volgende ruimtelijke concepten worden toegepast:

#### Multifunctionele bouwvolumes

De nieuwe volumes worden ingevuld met een gemengd programma: woongelegenheden, kantoorruimte, buurtwinkel, handelszaak, horeca, ...

Qua gabariet wordt er ingespeeld op de omgeving en wordt er net als het naastgelegen bouwblok gekozen voor drie bouwlagen. De volumes krijgen een voldoende hoge plint van 3 à 3,5 m om een ruim aanbod aan functies te kunnen huisvesten.

#### Bestendigen en uitbreiden landschapsbepalende bomenrij

De volumes houden afstand van de weg. Zo is er ruimte voor het vervolledigen en beschermen van de bomenrij.

Op de rest van de site worden waardevolle bomen waar mogelijk behouden.

#### Veilige en kwalitatieve fietsomgeving

Door het fietspad binnen een groene strook te leggen wordt een veilige en aangename fietsomgeving gecreëerd.

#### Parkeerinfrastructuur met minimale impact op de omgeving

De bijkomende parkeercapaciteit moet geïntegreerd worden in het geheel. Door de parking volledig of deels verzonken of ondergronds te organiseren of een groene inkleding te voorzien blijft de ruimtelijke impact beperkt.



Referenties parkvilla - Ruimtelijke Strategische Visie Deerlijk

### 5.3. Inrichtingsplan

Deze inrichtingsplannen zijn geen definitieve versies van een mogelijk ontwerp. Alle elementen werden slechts schetsmatig ingetekend en zullen worden uitgewerkt binnen de verdere fases van dit RUP.

#### Inrichtingsvoorstel 1

Een eerste inrichtingsvoorstel bestaat uit twee volumes gericht op de Breestraat. Deze volumes staan in een groene parktuin. Deze tuin is publiek toegankelijk en is een rustpunt voor de omgeving. De ontsluiting vindt plaats via een aanvulling op het reeds bestaande netwerk van trage wegen.

Het fietspad wordt losgekoppeld van de Breestraat en achter de bestaande bomenrij geplaatst. Dit maakt het mogelijk de bomenrij nabij het kruispunt te vervolledigen.

Voor de gebruikers/bewoners is er een private ondergrondse parking met inrit aan de Breestraat. Bij deze inrit zijn enkele publieke parkeerplaatsen voor minder mobiele personen voorzien.

De parking in het zuiden van de site sluit aan bij de bestaande parking van Buurthuis De Wieke en zorgt voor de overgang van de groene tuin naar de meer verharde omgeving bij De Wieke. Dit wordt bekomen door de parking maximaal in waterdoorlatende materie aan te leggen. Om de parking maximaal te laten opgaan in de omgeving worden de randen afgewerkt met streekeigen schermgroen. Deze parkeerplaatsen kunnen gedeeld gebruikt worden door het Buurthuis en bezoekers van de nieuwe volumes. Naast bijkomende parkeerplaatsen voor wagens zullen er ook bijkomende fietsenstallingen worden voorzien.

Binnen dit inrichtingsvoorstel verdwijnen er 16 publieke parkeerplaatsen langs de Breestraat en Waregemstraat en 2 parkeerplaatsen op de parking van De Wieke. Wel komen er 6 parkeerplaatsen bij aan de inrit van de ondergrondse parking en komen er 23 parkeerplaatsen op de gedeelde parking. Dit geeft een bijkomende capaciteit van 11 publieke parkeerplaatsen.

#### Legende

1. Nieuwe volumes
2. Inrit private ondergrondse parking
3. Publieke parkeerplaats mindervaliden
4. Fietspad
5. Wandelpad
6. Bijkomende gedeelde parking



Inrichtingsvoorstel 1

## Inrichtingsvoorstel 2

Net zoals in het eerste inrichtingsvoorstel staan de nieuwe volumes met voordeuren naar de Breesstraat in een groene parktuin. In de plint van de volumes worden functies zoals kantoren, buurtwinkel, horeca, ... voorzien. De resterende ruimte is bestemd voor wonen.

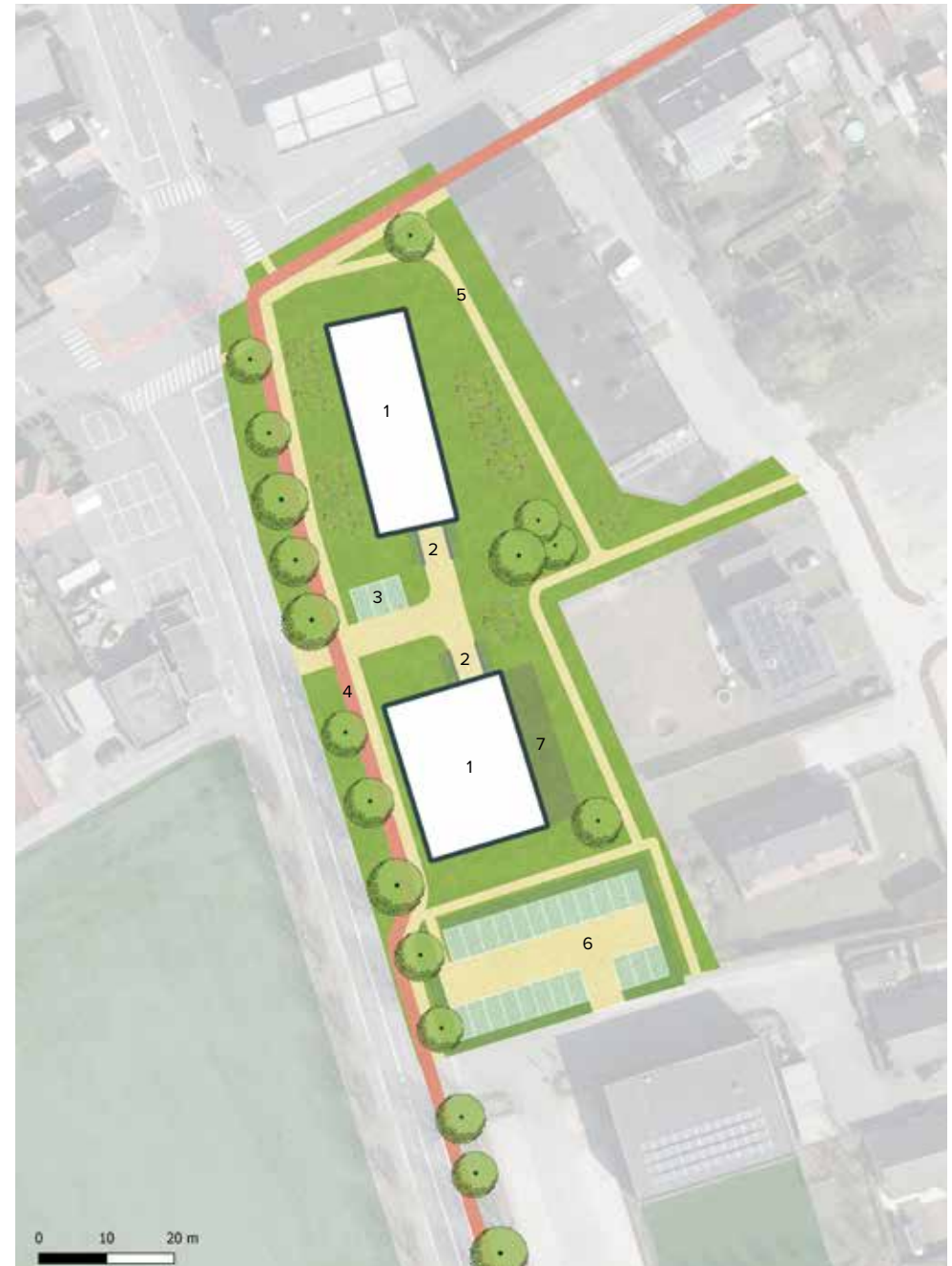
Ten opzichte van het eerste inrichtingsvoorstel staan de volumes dichter bij de Breesstraat. Dit maakt dat de groene ruimte aan de achterkant van de volumes groter is. Zo is er onder meer ruimte voor grondgebonden tuinen voor de wooneenheden op maaiveldniveau van het zuidelijke volume.

De private parking voor bewoners en werknemers bevindt zich net als in het eerste inrichtingsvoorstel onder de nieuwe volumes.

Ook binnen dit inrichtingsvoorstel verdwijnen er eveneens 16 publieke parkeerplaatsen langs de Breesstraat en Waregemstraat en 2 parkeerplaatsen op de parking van De Wieke. In dit inrichtingsvoorstel komen er 3 publieke parkeerplaatsen bij aan de inrit van de ondergrondse parking en komen er 23 parkeerplaatsen op de gedeelde parking. Dit geeft een bijkomende capaciteit van 8 publieke parkeerplaatsen.

### Legende

1. Nieuwe volumes
2. Inrit ondergrondse parking
3. Publieke parkeerplaats mindervaliden
4. Fietspad
5. Wandelpad
6. Bijkomende gedeelde parking
7. Grondgebonden tuinen



Inrichtingsvoorstel 2





Referentie grondgebonden tuinen - Van Looy Bouwgroep



Referentie grondgebonden tuinen - Guldenbergplantsoen Kortrijk



Referentie publieke tuin - Durabrik



Referentie publieke tuin - Dorpsstraat Hoesselt HPlus Vastgoed



Referentie groene parkeerruimte - Gemeente Hoeilaart



Referentie groene parkeerruimte - Passareco

## 5.4. Alternatieven

### 5.4.1. NULALTERNATIEF

Het nulalternatief verwijst naar het behouden van de huidige toestand. Dit houdt in dat enkel de op vandaag juridisch mogelijke activiteiten op de site mogen plaatsvinden.

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het RUP 1-1 Molenhoek van toepassing. Hierin wordt het plangebied aangeduid als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorziening' en 'zone voor wisselbestemming: zone voor gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorziening en zone voor residentieel wonen'.

Hierbij spelen volgende elementen:

- Vandaag liggen de percelen braak. Deze toestand is niet gewenst op lange termijn. Het gemeentebestuur wenst hier ruimte te creëren voor kernversterking waarbij het voorzien van centrumfuncties (bv. wonen, kantoren, diensten, handel...) wordt geïntegreerd.
- Het fietspad langs de Breestraat is slechts met een verhoging afgescheiden. Zonder dit RUP kan er geen ruimte gecreëerd worden om het fietspad te verleggen en dus de fietsveiligheid te verhogen.
- De huidige parkeerproblematiek rond Buurthuis De Wieke zorgt voor heel wat overlast bij buurtbewoners en creëert gevaarlijke situaties voor trage weggebruikers.

Zonder een bestemmingswijziging via het RUP, kan de visie van het gemeentebestuur niet gerealiseerd worden. In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair aangepakt worden.

### 5.4.2. LOCATIEALTERNATIEF

Voorliggend RUP heeft betrekking op de fietsveiligheid bij het kruispunt Molenhoek en de toekomstige invulling van de braakliggende site. Deze problematiek is specifiek voor de betreffende locatie.

De parkeerproblematiek rond Buurthuis De Wieke moet worden opgevangen in de onmiddellijke omgeving van het buurthuis. Ten oosten en zuiden van het buurthuis liggen reeds woningen. Ten westen van het buurthuis is een openruimtegebied met een waardevol karakter gelegen. De parkeerproblematiek wordt dus best ten noorden, binnen het plangebied, opgevangen.

Binnen het GRS wordt gesteld dat de omgeving Molenhoek potenties biedt om nog bijkomende functies, weliswaar gecontroleerd op te vangen. Deze kernversterkende functies worden best zo centraal mogelijk gelokaliseerd. Gezien de reeds aanwezige bebouwing en het vermijden van het aansnijden van openruimtegebied komt opnieuw het plangebied naar voor als de meest geschikte locatie hiervoor.

In onderhavige startnota zijn bijgevolg geen locatiealternatieven onderzocht.

### 5.4.3. INRICHTINGSVARIANTEN

Binnen dit RUP zijn geen afgebakende inrichtingsvarianten te onderscheiden. Wel zijn er enkele elementen die nog in een verdere fase van het RUP moeten worden bepaald.

De keuze voor multifunctionele volumes waarbij wonen gecombineerd wordt met andere functies werd genomen op basis van verschillende factoren. Andere mogelijke inrichtingen zoals een loutere groeninrichting waren niet aan de orde. Het plangebied is te klein en niet goed gelegen om een volwaardig groengebied te voorzien. Bovendien is er aan de overzijde van de weg een groot openruimtegebied en hebben de meeste woningen in de buurt reeds een ruime tuin.

De exacte locatie van de bijkomende parkeerplaatsen is nog te bepalen. Er is een koppeling mogelijk tussen de bijkomende parkeercapaciteit voor het Buurthuis en de noodzakelijke parkeercapaciteit die de kernversterkende functies met zich zullen meebrengen.

Alles zal volwaardig worden onderzocht in de effectenbeoordeling.

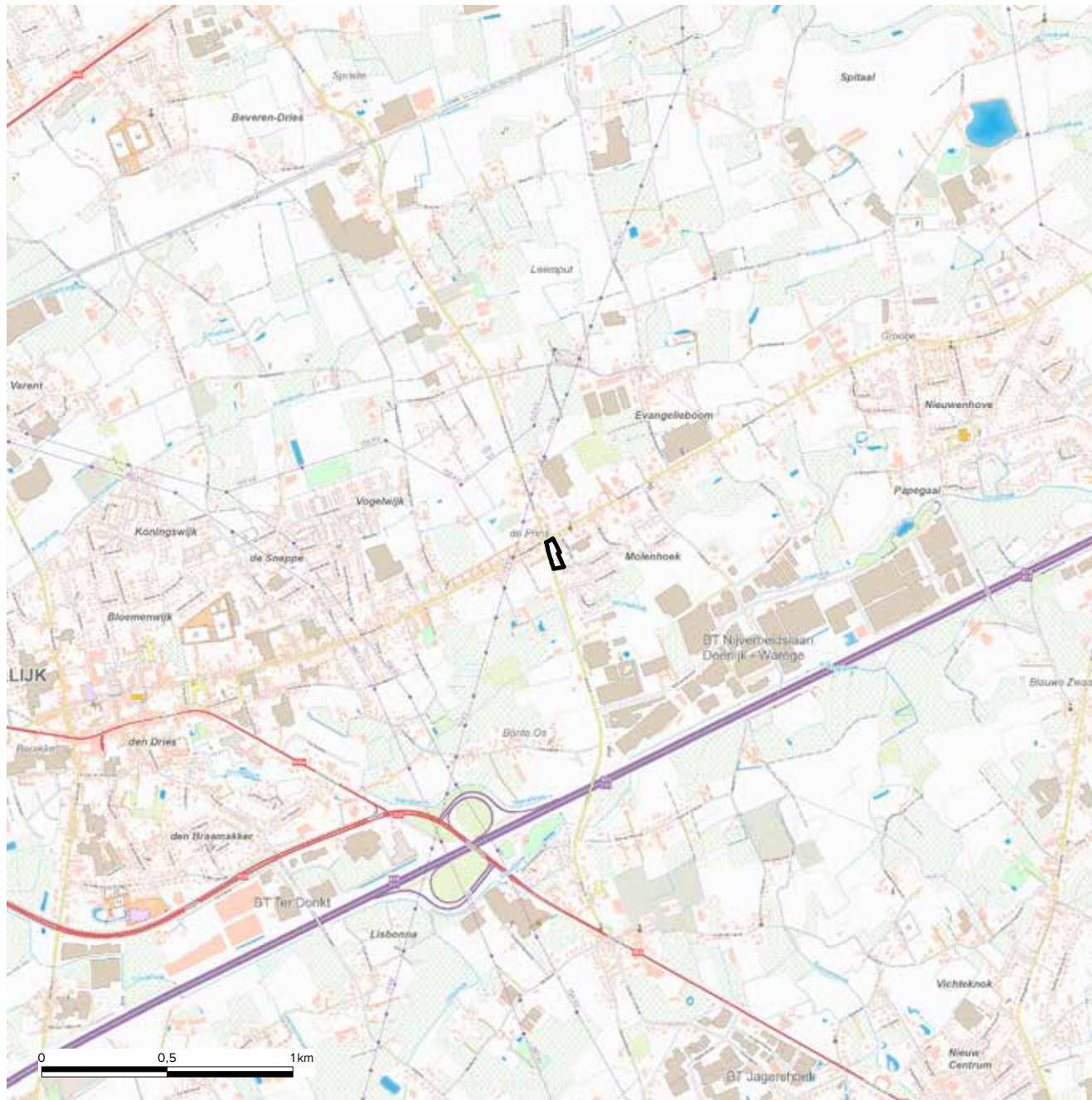




Effectenbeoordeling

**Topografische kaart**

Bron: NGI/CartoWeb.be, oktober 2021



## 6. Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP Kruispunt Molenhoek

### 6.1. Methodiek van effectenbeoordeling

Bij de opmaak van RUP's wordt vanaf de startnota de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure. 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

De "gezondheidstoets" is een bijkomende, facultatieve toetsing door Logo Leieland met nadruk op diverse gezondheidsindicatoren. Het plangebied van het RUP en de planintenties worden specifiek en gedetailleerd vanuit de discipline gezondheid beoordeeld. Dit levert nieuwe en vaak synergetische suggesties op wat kan leiden tot een verdere kwalitatieve verhoging van het RUP. In deze effectenbeoordeling kunnen de suggesties en conclusies van de gezondheidstoets worden geïntegreerd, voor zover er geen overlappingsen voorkomen. De gezondheidstoets wordt als bijlage toegevoegd.

In de vorige fase van de startnota werd 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

De startnota met de effectenbeoordeling werd in een raadpleging voorgelegd aan het publiek en de adviserende instanties.

In deze fase van scopingnota worden de opmerkingen van de raadpleging verwerkt waarbij in deze effectenbeoordeling

opnieuw wordt geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

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

### 6.2. Wijze van (milieu) effectenbeoordeling

#### 6.2.1. 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.).

#### 6.2.2. HET RUP VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED

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

#### 6.2.3. 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 rubriek 10b 'stadsontwikkelingsproject' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 0,7 ha) op lokaal (gemeentelijk) 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.



### 6.3. Beschrijving en verduidelijking van het plan

#### 6.3.1. VOOR WELKE ACTIVITEITEN EN/OF PROJECTEN KAN HET PLAN HET KADER VORMEN

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- Voor de site wordt een toekomstbestendige visie opgemaakt. Dit verder bouwend op de krijtlijnen uit het masterplan Deerlijk. In deze visie worden verschillende scenario's afgewogen, rekening houdend met volgende aspecten:
  - » Kernversterking waarbij het voorzien van centrumfuncties (bv. wonen, kantoren, diensten, handel...) wordt geïntegreerd.
  - » Het verkeersveiliger inrichten van de infrastructuur voor trage weggebruikers en de ruimtelijke verweving ervan.
  - » Het bijkomend voorzien van parkeerplaatsen voor OC De Wieke. Voor het bepalen van het programma zullen parkeertellingen worden uitgevoerd tijdens activiteiten die doorgaan in OC De Wieke.

Specifieke ingrepen omvatten:

- het voorzien van één of meerdere bouwvolumes
- bijkomende parkeerplaatsen
- uitbreiding groene structuur
- integratie fietspad in groene structuur

#### 6.3.2. INTERFERENTIE MET ANDERE PLANNEN, PROJECTEN OF ACTIVITEITEN BINNEN OF BUITEN DE PERIMETER VAN HET PLAN, VOOR ZOVER IN DIT STADIUM AL GEKEND

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Deerlijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 18 oktober 2007.

Het voorliggend RUP zal de volgende BPA's overschrijven:

- BPA nr. 19 - Molenhoek (K.B. 30.10.1978)
- BPA nr. 19 - Molenhoek, gedeeltelijke wijziging A (K.B. 07.10.1987)

Het voorliggend RUP zal het volgend RUP overschrijven:

- RUP 1-1 Molenhoek

#### 6.3.3. BEOORDELING OF HET PLAN GREN- OF GEWESTGRENSOVERSCHRIJDENDE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN KAN HEBBEN

Het plangebied is gelegen op ca. 18 km van de grens met Frankrijk en ca. 12 km 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.

#### 6.3.4. PLAN- EN PROCESVOLUTIE: 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...

#### 6.3.5. BIJDRAGE VAN HET PLAN TOT OPLOSSINGEN VAN BESTAANDE MILIEUPROBLEMEN

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

#### 6.3.6. 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.

#### 6.3.7. 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.

#### 6.3.8. 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.

## **7. Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten**

### 7.1. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

#### 7.1.1. ALGEMENE METHODIEK

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een “ingrepeffectschem” 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.

#### 7.1.2. INGREEPEFFECTSCHEMA

Voor de screening van de milieueffecten worden in een “ingrepeffectschem” 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 GRONDSTOFFEN-VOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
2 bouwvolumes	ca 0,2 ha	P	N*	N*	N	N*	N*	N*	N	N*	N*	N	N	N
bijkomende parkeerplaatsen	ca. 0,05 ha	P	N*	N*	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*
uitbreiding groenstructuur	ca. 0,2 ha	P	+	N*	N*	N	N	N	N	N	N	N	N*	N*
integratie fietspad in groenstructuur	ca. 0,02 ha	P	N*	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

## 7.2. Planalternatieven

### 7.2.1. LOCATIE-ALTERNATIEVEN

Voorliggend RUP heeft betrekking op de fietsveiligheid bij het kruispunt Molenhoek en de toekomstige invulling van de braakliggende site. Deze problematiek is specifiek voor de betreffende locatie.

De parkeerproblematiek rond OC De Wieke moet worden opgevangen in de onmiddellijke omgeving van het ontmoetingscentrum. Ten oosten en zuiden van het ontmoetingscentrum liggen reeds woningen. Ten westen van het ontmoetingscentrum is een openruimtegebied met een waardevol karakter gelegen. De parkeerproblematiek wordt dus best ten noorden, binnen het plangebied, opgevangen.

Binnen het GRS wordt gesteld dat de omgeving Molenhoek potenties biedt om nog bijkomende functies, weliswaar gecontroleerd op te vangen. Deze kernversterkende functies worden best zo centraal mogelijk gelokaliseerd. Gezien de reeds aanwezige bebouwing en het vermijden van het aansnijden van openruimtegebied komt opnieuw het plangebied naar voor als de meest geschikte locatie hiervoor.

In onderhavige startnota zijn bijgevolg geen locatiealternatieven onderzocht.

### 7.2.2. NULALTERNATIEF

Het nulalternatief verwijst naar het behouden van de huidige toestand. Dit houdt in dat enkel de op vandaag juridisch mogelijke activiteiten op de site mogen plaatsvinden.

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het RUP 1-1 Molenhoek van toepassing. Hierin wordt het plangebied aangeduid als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorziening' en 'zone voor wisselbestemming: zone voor gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorziening en zone voor residentieel wonen'.

Hierbij spelen volgende elementen:

- Vandaag liggen de percelen braak. Deze toestand is niet gewenst op lange termijn. Het gemeentebestuur wenst hier ruimte te creëren voor kernversterking waarbij het voorzien van centrumfuncties (bv. wonen, kantoren, diensten, handel...) wordt geïntegreerd.
- Het fietspad langs de Breestraat is slechts met een verhoging afgescheiden. Zonder dit RUP kan er geen

ruimte gecreëerd worden om het fietspad te verleggen en dus de fietsveiligheid te verhogen.

- De huidige parkeerproblematiek rond OC De Wieke zorgt voor heel wat overlast bij buurtbewoners en creëert gevaarlijke situaties voor trage weggebruikers.

Zonder een bestemmingswijziging via het RUP, kan de visie van het gemeentebestuur niet gerealiseerd worden. In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair aangepakt worden.

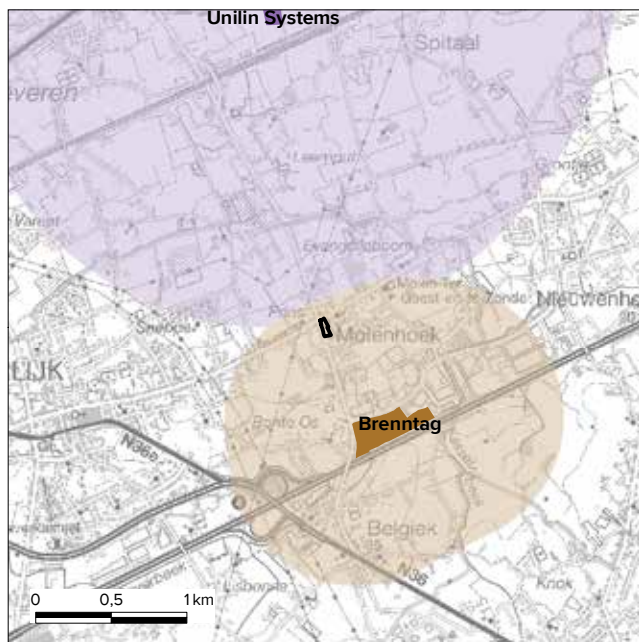
### 7.2.3. INRICHTINGSVARIANTEN

Binnen dit RUP zijn geen afgebakende inrichtingsvarianten te onderscheiden. Wel zijn er enkele elementen die nog in een verdere fase van het RUP moeten bepaald worden.

De keuze voor multifunctionele volumes waarbij wonen gecombineerd wordt met andere functies werd genomen op basis van verschillende factoren. Andere mogelijke inrichtingen zoals een loutere groeninrichting waren niet aan de orde. Het plangebied is te klein en niet goed gelegen om een volwaardig groengebied te voorzien. Bovendien is er aan de overzijde van de weg een groot openruimtegebied en hebben de meeste woningen in de buurt reeds een ruime tuin.

De exacte locatie van de bijkomende parkeerplaatsen is nog te bepalen. Er is een koppeling mogelijk tussen de bijkomende parkeercapaciteit voor het OC en de noodzakelijke parkeercapaciteit die de kernversterkende functies met zich zullen meebrengen.

Op basis van de bemerkingen in de raadpleging werd beslist te opteren voor een gemengd programma met hoofdzakelijk wonen en in beperkte mate voor handel en kantoren.



lage drempel



hoge drempel

### 7.3. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

#### 7.3.1. EFFECT OP DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN DE MENS INCLUSIEF TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

##### Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Deerlijk in het gehucht Molenhoek dat gelegen is tussen de kernen van Deerlijk en Nieuwenhove. Het plangebied paalt vanuit het zuiden aan de belangrijke verbindingsweg tussen Deerlijk en Waregem (Waregemstraat) en vanuit het oosten aan de verbinding België - Desselgem (Breestraat). Het kruispunt van deze twee wegen vormt tevens het zwaartepunt (centrum) van het gehucht Molenhoek.

Het plangebied betreft een gebied dat bestaat uit twee percelen. Op het noordelijke perceel stond vroeger de Sint-Annakerk en op het zuidelijke perceel de pastorie. Vandaag zijn beide afgebroken en liggen de percelen braak.

Er zijn geen economische entiteiten gelegen binnen in 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.

Aangezien het plangebied zich in verstedelijkt gebied bevindt, is er sprake van (uitvoerige) bedrijvigheid in de ruime omgeving. Dit omvat zowel 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 bedrijfzone is gelegen ten zuiden op ca. 180 meter, met name "Nijverheidslaan Deerlijk-Waregem". In de ruime omgeving zijn er nog bedrijfzones gelegen, echter deze vallen buiten de scope van dit RUP.

Er is 1 Seveso-inrichting gelegen binnen een 2 km perimeteer van het plangebied, met name Brenntag NV.

Het Seveso-bedrijf wordt nauwgezet opgevolgd en moet diverse maatregelen treffen om risico's en de impact van mogelijke incidenten te reduceren. Eveneens zal het bedrijf bij

de aanvraag van een omgevingsvergunning of het indienen van een melding, beoordeeld worden inzake veiligheid. Hierbij zullen de aspecten omtrent brandveiligheid, verkeersveiligheid, veiligheid op de werkvloer, opslag gevaarlijke stoffen... getoetst worden aan de reële situatie op het bedrijf.

##### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil de randvoorwaarden scheppen voor de heropwaardering van het plangebied.

Enkele planintenties zijn reeds duidelijk:

- het voorzien van 2 bouwvolumes
- bijkomende parkeerplaatsen
- uitbreiding groene structuur
- integratie fietspad in groene structuur

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 Vlare II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlare 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.

In de gezondheidstoets worden er diverse suggesties gegeven om de gezondheid van de mensen in en rondom het plangebied te verbeteren. Echter, vaak vallen deze suggesties ook binnen de context van disciplines zoals biodiversiteit (groenzone), mobiliteit (trage wegen)... Deze worden dan ook bij de meest relevante discipline besproken.

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



#### *RVR-toets*

Er werd een online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het (voor)ontwerp van het RUP aan de dienst Veiligheidsrapportering moet worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. Dit wordt uitgevoerd in de gepaste fase van de procedure.

Het plangebied is gelegen op ca. 650 meter van een Seveso-bedrijf: met name de hogedrempelinrichting Brenntag NV.

De startnota werd voorgelegd aan het team RVR. De beslissing van het RVR (RVR-AV-1773) is dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is.

#### 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**

## DEPARTEMENT OMGEVING

Ter attentie van de initiatiefnemer  
van het RUP

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten**  
Team Externe Veiligheid  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 03 55  
**seveso@vlaanderen.be**

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
		RVR-AV-1773	/
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Karolien Schoonjans karolien.schoonjans@vlaanderen.be		0492 23 73 83	16/12/2022

**Betreft: Advies over het RUP Kruispunt Molenhoek te Deerlijk (Startnota september 2022)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn afdeling.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen. Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de startnota:

- Het RUP laat de vestiging van of de ontwikkeling tot Seveso-inrichtingen in het plangebied niet toe.
- Het RUP omvat aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name gebied met woonfunctie.
- Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van de hogedrempelinrichting Brenntag op ca. 625 m van het plangebied

Gelet op het feit dat het RUP de vestiging van Seveso-inrichtingen niet toelaat en gelet op het feit dat binnen het RUP aandachtsgebied gepland is en gelet op het feit dat het Team Externe Veiligheid voldoende zicht heeft op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichtingen, verwacht het Team Externe Veiligheid dus **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid** en beslist daarom dat bij het RUP Kruispunt Molenhoek **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

---

<sup>4</sup> Een consultatiezone is een door het Team Externe Veiligheid vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, en dit op basis van de kennis van de externe effecten en het externe mensrisico van die Seveso-inrichting (zie ook [BVR RVR]).



### 7.3.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

#### Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Deerlijk in het gehucht Molenhoek dat gelegen is tussen de kernen van Deerlijk en Nieuwenhove. Het plangebied paalt vanuit het zuiden aan de belangrijke verbindingsweg tussen Deerlijk en Waregem (Waregemstraat) en vanuit het oosten aan de verbinding België - Desselgem (Breestraat). Het kruispunt van deze twee wegen vormt tevens het zwaartepunt (centrum) van het gehucht Molenhoek.

De gemeente Deerlijk ligt in de Kortrijkse regio, ten zuiden van de Leie, ten oosten van Kortrijk en wordt in twee 'gesneden' door de autosnelweg E17. Het noordelijk deel van Deerlijk ligt binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

Op grotere schaal zit het projectgebied geknepen tussen een openruimtegebied en achterliggend de N43 in het noorden, de kern van Nieuwenhove in het oosten, de E17 in het zuiden en de kern van Deerlijk in het westen. In vogelvlucht ligt het plangebied op 1,5 km van het centrum van Deerlijk, op 1,6 km van Nieuwenhove en op 4,9 km van het centrum van Waregem.

Het plangebied is begrensd door:

- in het noorden: de Waregemstraat
- in het oosten: bebouwing langs de Muldersstraat
- in het zuiden: een voetweg met achterliggend het Wiekeplein
- in het westen: de Breestraat

Binnen het plangebied bevinden zich geen functies. In de omringende percelen zijn er ten noorden een garage en tankstation, ten oosten functies als diensten en vrije beroepen en paramedische activiteiten, ten zuiden is er ontmoetingscentrum (OC) De Wieke en ten westen is er een café De Nieuwe Stuiver en frituur Molenhoek aan de overkant van de Breestraat.

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder:

- woongebied
- woonuitbreidingsgebied

Volgende BPA's zijn aanwezig in het plangebied:

- BPA nr. 19 - Molenhoek (K.B. 30.10.1978)
- BPA nr. 19 - Molenhoek, gedeeltelijke wijziging A (K.B. 07.10.1987)

Volgend RUP is aanwezig in het plangebied:

- RUP 1-1 Molenhoek

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Deerlijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 18 oktober 2007.

Door middel van het RUP zullen de belangrijkste inrichtingsprincipes van 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. In de ruimere omgeving is er wel landbouwgebruik. Deze percelen zijn niet aangeduid binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur, als herbevestigd agrarisch gebied.

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil in de eerste plaats de juridisch - planologische basis vormen voor de heropwaardering van het plangebied, in het kader van het huidige ruimtelijk beleidskader.

Enkele planintenties zijn reeds duidelijk:

- het voorzien van 2 bouwvolumes
- bijkomende parkeerplaatsen
- uitbreiding groene structuur
- integratie fietspad in groene structuur

Het RUP voorziet in de bouw van twee nieuwe bouwvolumes. Het aantal woongelegenheden zijn nog niet bekend. Echter, dit zal vermoedelijk in de grootteorde van 25 woningen zijn. Het betreft dus een beperkt aantal woningen.

Tevens wordt ook rekening gehouden met de omgeving van deze ontwikkeling. Zo beschikt het OC De Wieke over onvoldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan hun eigen noden. Via dit RUP wordt hier een oplossing aan geboden door bijkomende parkeerruimte te faciliteren.

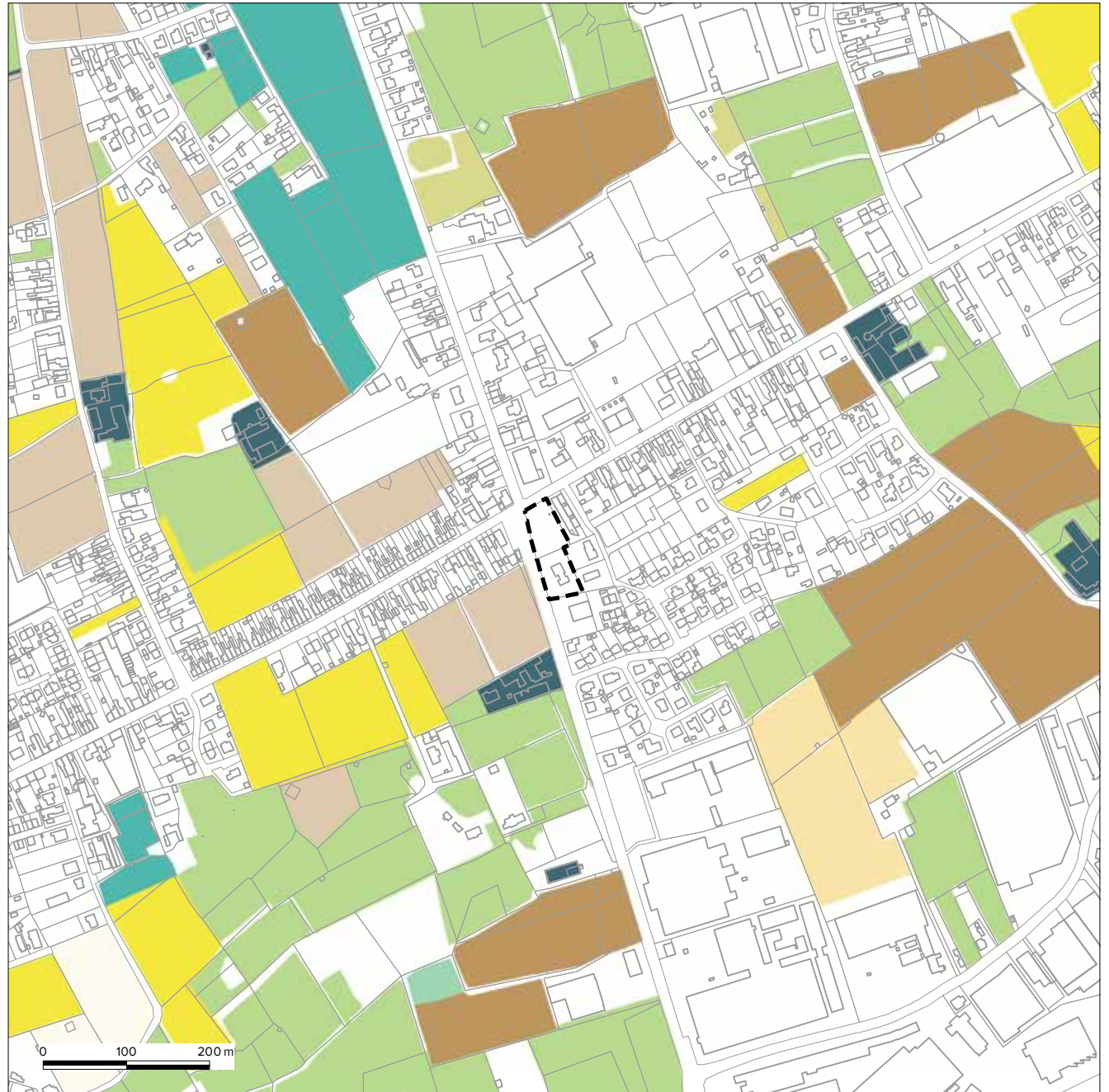
Bijkomend zal er meer groen aangeplant worden zodat een

### Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2019



-  landbouwinfrastructuur
-  groenten, kruiden en sierplanten
-  grasland
-  voedergewassen
-  aardappelen
-  suikerbieten
-  granen, zaden en peulvruchten
-  maïs
-  overige gewassen
-  houtachtige gewassen



volwaardige, maar weliswaar kleine, parkstructuur kan ontstaan. Doorheen deze structuur zal een fietspad aangelegd worden als alternatief op de Breestraat. Door het fietspad binnen een groene strook te leggen wordt een veilige en aangename fietsomgeving gecreëerd.

Er worden geen percelen die tot het 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**



### 7.3.3. EFFECT OP DE BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

#### Referentiesituatie

Het plangebied bevat weinig openbaar groen, enkel de bomen en struiken langs de Breestraat en op het terrein van De Wieke. Er is geen volwaardige parkstructuur aanwezig.

Er is wel een landschapsbepalende bomenrij met beuken langsheen de Breestraat aanwezig.

Op de **biologische waarderingskaart** zijn er geen percelen opgenomen van binnen in het plangebied.

In de ruime omgeving zijn er enkele zones aangeduid op de biologische waarderingskaart. Echter, deze vallen buiten de scope van het RUP.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is gelegen op ongeveer 1,1 km ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied (en ruimere omstreken) is algemeen gekend als de “Vallei van de Kasselrijbeek”. Het gebied is aangeduid als natuurverweingsgebied (NVWG), Grote Eenheid Natuur (GEN) en Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling (GENO) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverweingsgebieden en natuurverbindingen van het Integraal Verweings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) met als id: 126, 61 en 190 en gebiedsnummer 131.

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied bevat geen bijzondere natuurwaarden of -potenties.

Momenteel omvat het plangebied wel bomen en struiken, maar met uitzondering van de bomenrij, omvatten deze weinig impact.

Het RUP wenst hier verandering aan te brengen. Door meer groen te voorzien en hierdoor een fietspad te laten lopen kan er een (kleine) parkstructuur gerealiseerd worden. Dit kan een beperkte rol als buurtgroen vervullen.

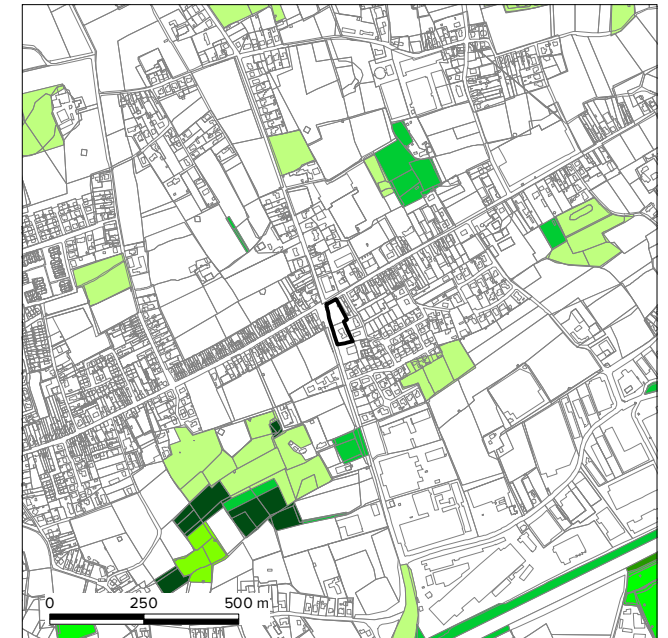
Het is ook mogelijk dat er een gracht wordt voorzien in de groenstructuur. Echter, dit dient nog nader te worden onderzocht.

Er worden geen ecologische waarden of potenties aangetast met het RUP. Het RUP zorgt voor een hefboom in de verdere uitbouw van kwalitatief groen.

In context van de afstand tot de in het VEN, IVON en

#### Biologische waarderingskaart

Bron: INBO/Digitaal Vlaanderen, toestand 2018



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, dat zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat bij aanleg van groen moet worden gezorgd dat de beplanting streekeigen en biodiversiteitsrijk is.

In de 'gezondheidstoets' worden een aantal suggesties gegeven met raakvlakken tot biodiversiteit, fauna en flora:

Citaat uit het hoofdstuk 3. Luchtkwaliteit:

*Bekleed de gevel van de Wieke en de nieuwe woonontwikkeling met geveltuinen of stimuleer tegeltuintjes zodat uitlaatgassen gefilterd worden. De aanleg van geveltuintjes draagt niet enkel bij tot een betere luchtkwaliteit en een gezonder leefmilieu maar bevordert ook de biodiversiteit: verschillende vogels en insecten vinden er immers voedsel of een rustplaats.*

**Natuurtoets**

De algemene natuurtoets gaat na of vermijdbare schade wordt veroorzaakt. Vermijdbare schade is de schade die kan worden vermeden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bijvoorbeeld met andere materialen, op een andere plaats...). Het betreft dus niet de schade die onvermijdelijk het gevolg is van de totstandkoming van een bepaalde ontwikkeling maar werkelijk de schade die kan worden vermeden. Deze 'zorgplicht' geldt altijd en overal, maar niet echt dwingend, meer als principe. Onvermijdbare schade is toegelaten mits een motiveringsplicht.

Onvermijdbare schade is de schade die men hoe dan ook zal veroorzaken, op welke wijze men de activiteit ook uitvoert. Vermijdbare schade is die schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bv. met andere materialen, op een andere plaats...) en is overal in Vlaanderen verboden.

Onherstelbare schade betekent dat de schade niet meer kan hersteld worden. Een activiteit met onvermijdbare schade die wel herstelbaar is, mag wel worden vergund.

**Natuurtoets**

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, wordt veroorzaakt.

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

- De haalbaarheid van een grachtstructuur verder onderzoeken.

Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**

#### 7.3.4. 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...). Sinds 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). Sinds 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.

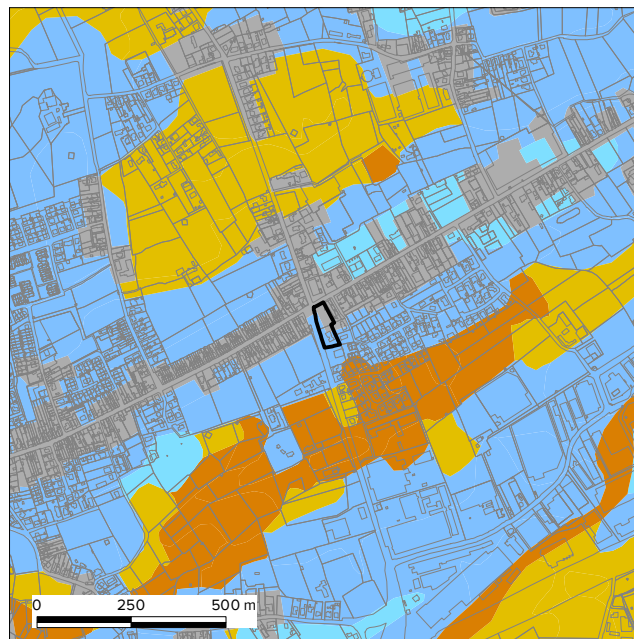
Een algemeen voorschrift, dat zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn (met uitzondering van grootschalige windturbines) voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone.






Aanzienlijk milieueffect

**Nee**

## Bodemkaart

Bron: DOV/Departement Omgeving, 2017



	antropogeen		nat zandleem
	vochtig zand		vochtig zandleem
	droog zand		

## Bodemonderzoeken en sanering

Bron: OVAM (wms), oktober 2021



	sitebesluit
	oriënterende bodemonderzoeken
	beschrijvende bodemonderzoeken
	bodemsaneringsprojecten
	eindevaluatieonderzoek



### 7.3.5. EFFECT OP DE BODEM

#### Referentiesituatie

Het plangebied is deels verhard en bebouwd.

Op de **bodemkaart** is het plangebied deels aangeduid als antropogeen (OB), vochtig zand (Zcc).

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

Echter buiten het plangebied, maar op korte afstand zijn er wel een aantal bodemonderzoeken. De belangrijkste hiervan is een beschrijvend bodemonderzoek ca. 160 m ten zuiden:

- dossiernr: 30868 - opdracht: 109539 - rapportdatum: 2008.03.20

Voornameijk door de afstand van het plangebied tot deze onderzoeken en hun aard (oriënterend & beschrijvend) kunnen deze onderzoeken niet als vernoemingswaardig, met betrekking tot het plangebied, worden aanzien.

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 zijn geen grote hoeveelheden bijkomende verharding te verwachten. Enkel de bouwvolumes en de bijkomende parking omvatten verharding. Ter hoogte van deze bouwvolumes stonden er in het verleden ook al gebouwen en zijn er (planologische) mogelijkheden tot bebouwing.

In vergelijking met deze planologische referentiesituatie is de bijkomende hoeveelheid verharding beperkt. Er wordt in de vooropgestelde planningsopties ruimte voor groen en dus een onverharde bodem voorzien. Eveneens bestaat de mogelijkheid om parkeerterreinen en paden in waterdoorlatende materialen aan te leggen. Het RUP omvat geen aanzienlijke impact op de bodem.

Sociale en recreatieve activiteiten vormen geen risico voor bodemverontreiniging. De kans op nieuwe risico-activiteiten voor bodemsanering is dan afwezig.

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.

Indien er een bestemmingswijziging is t.h.v. het gedeelte van het plangebied dat reeds een bodemsanering heeft ondergaan, zal er onderzocht worden als deze wijziging enige invloed uitoefent op de reeds uitgevoerde sanering, conform de bepalingen van het bodemdecreet en Vlarebo. Momenteel zijn er geen intenties om ter hoogte van dit gebied de bestemming te wijzigen.

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 Vlarebo 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 Vlarebo 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<sup>3</sup> of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

#### 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

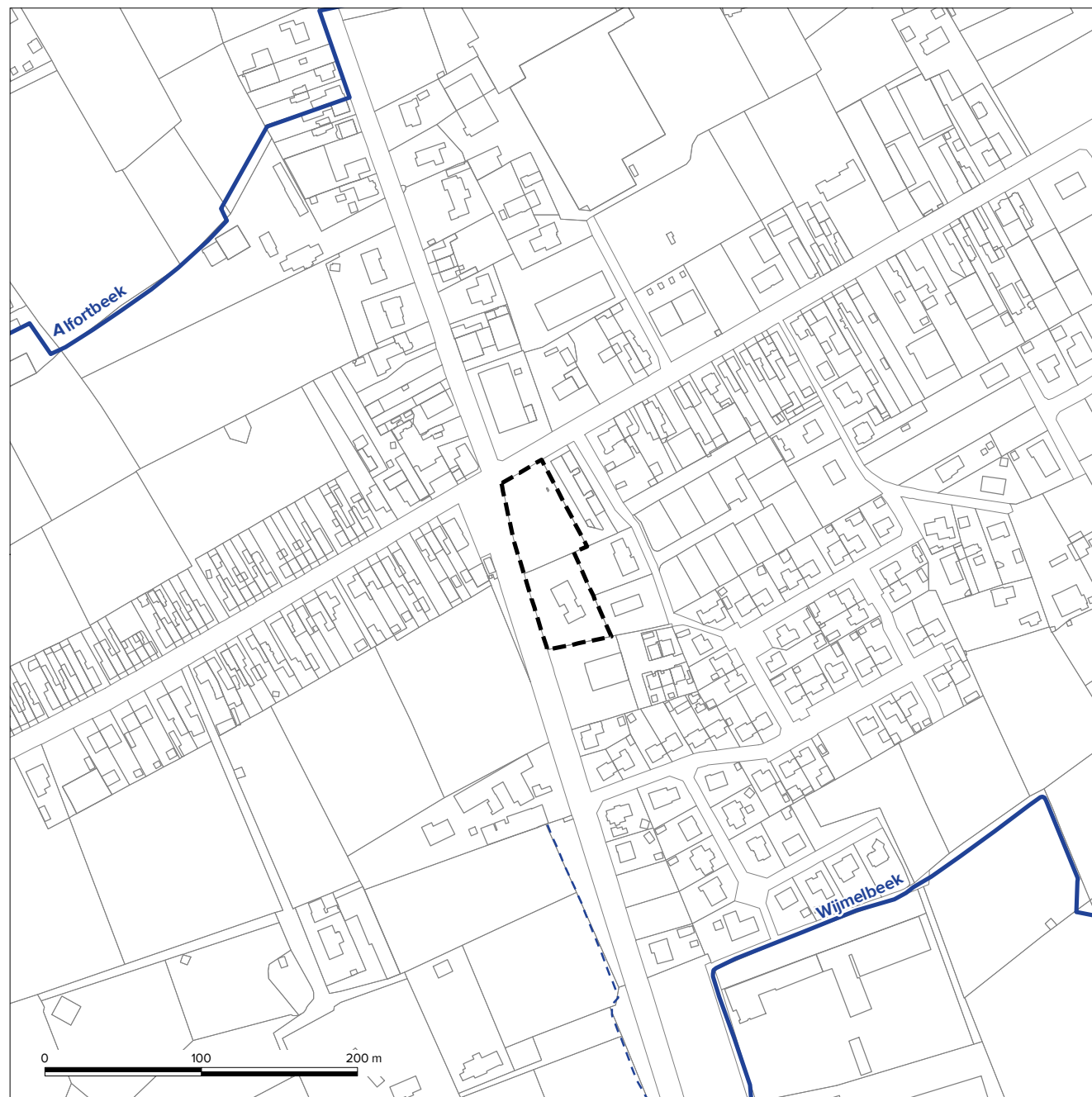
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

### Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering






### Waterlopen

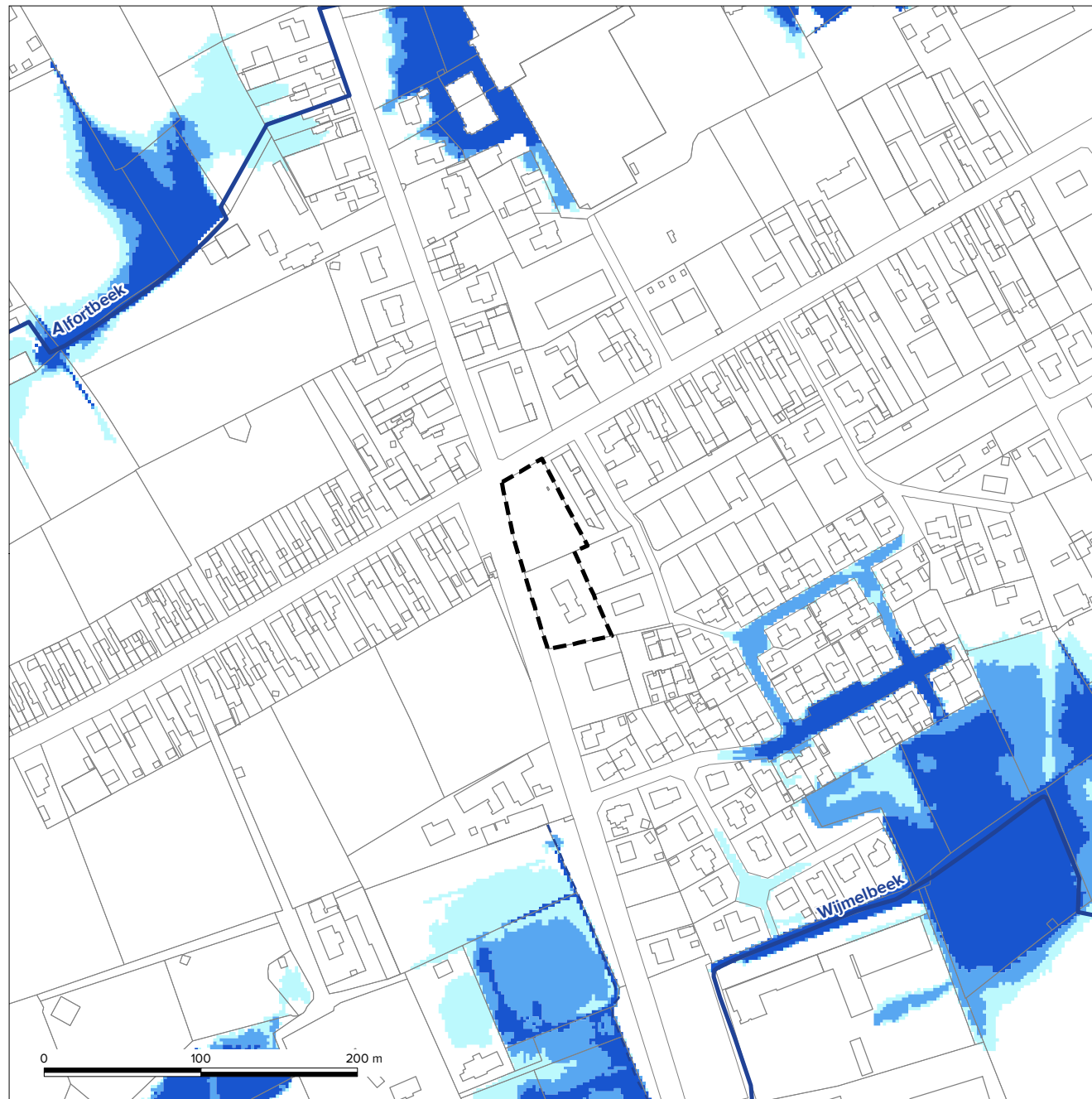
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

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

### Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering







### 7.3.6. EFFECT OP HET WATER INCLUSIEF WATERTOETS

#### Referentiesituatie

Watertoetskaart (in voege vanaf 1/1/2023)

- pluviale overstroming: niet overstromingsgevoelig
- fluviale overstroming: niet overstromingsgevoelig

Er zijn geen onbevaarbare waterlopen in het gebied. Het gebied watert af in zuidelijke richting naar de Wijmelbeek (waterloop van 2° categorie buiten het plangebied). De Wijmelbeek mondt uit in de Gaverbeek, welke op haar beurt uitmondt in de Leie.

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

Op basis van zoneringsplan:

- Het plangebied is gelegen in centraal gebied.
- Deerlijk heeft de exploitatie van de rioleringen doorgegeven aan de Watergroep als rioolbeheerder (Rio-pact als samenwerking tussen de Watergroep en Aquafin).

Op basis van gebiedsuitvoeringsplan (GUP):

- Zone aangeduid als “prio 4” in het centrum van het plangebied.

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De planintenties omvatten weinig invloed op de waterhuishouding van het plangebied.

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

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, 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<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte bij projecten > 1.000 m<sup>2</sup> verharding of bebouwing. Vanaf 2 oktober 2023 treedt de nieuwe stedenbouwkundige verordening in voege met aangepaste (strengere) normen naar herbruik en afwatering.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming (bouwvolumes en parkeerruimte) goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten. Bijkomend wordt er groen voorzien.

Verhardingen, zoals parkeerruimte worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd. Het is ook mogelijk dat er een gracht wordt voorzien in de groenstructuur. Echter, dit dient nog nader te worden onderzocht.

Alle inbreidingsprojecten moeten voldoen aan de geldende reglementeringen.

De lozing van bedrijfsafvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de Vlare 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.

Het afvalwater wordt opgevangen en afgevoerd via de Breestraat en de Waregemstraat.

Er worden geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten. Dit beperkt verder de mogelijke invloeden op de waterhuishouding.

Bij ondergrondse constructies dient een kwalitatieve beoordeling te gebeuren waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming. Bij nieuwe bouwprojecten zal er onderzoek en een beoordeling moeten worden uitgevoerd naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan, bij de vergunningverlening, gepast gevolg worden gegeven aan de verkregen resultaten.

In de ‘gezondheidstoets’ worden een aantal suggesties gegeven met betrekking tot water.

Citaat uit het hoofdstuk 5. Gezond Leefmilieu:

*Voorzie de parkings op de site en in de bredere omgeving (De Wieke, frituur en café) van (half)open verharding, bv. waterdoorlaatbare klinkers of grastegels: in functie van de doorlaatbaarheid bij regenval en het hitte-effect. Plaats beplanting tussen de parkeerplaatsen. Zo maak je de site ook veel aantrekkelijker.*

#### Conclusies i.f.v. de watertoets

Het plangebied is gelegen in een zone welke aangeduid is als niet overstromingsgevoelig. Bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied moet worden voldaan 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

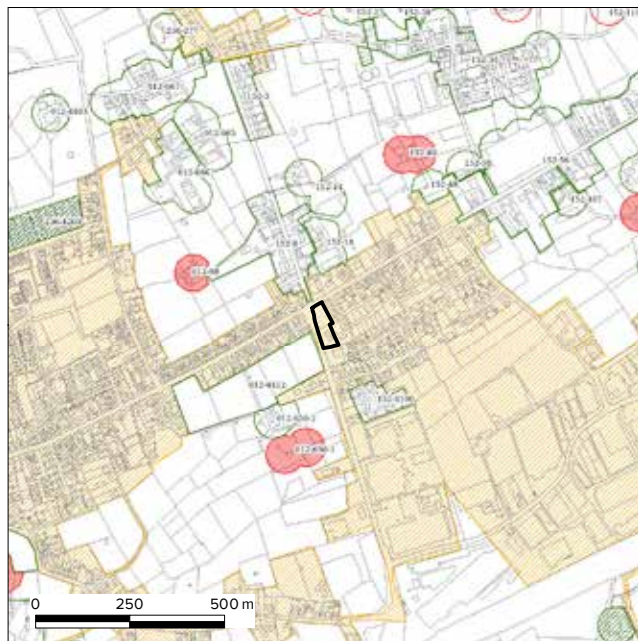
- Aanleg van verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt (bv. parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.






#### Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**

## Zoneringsplan

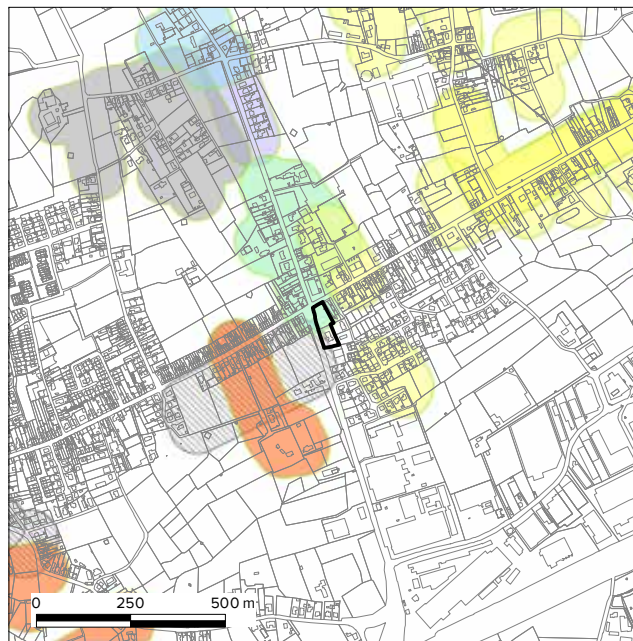
Bron: VMM (wms), oktober 2021



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

## Gebiedsdekkend UitvoeringsPlan

Bron: VMM (wms), oktober 2021



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



### 7.3.7. EFFECT OP DE ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

#### Referentiesituatie

*De luchtkwaliteit in vlaanderen wordt beschreven op het geoloket van VMM. Hoewel er referentiecijfers aanwezig zijn voor 2020, worden de cijfers van 2019 aangewend omdat deze representatiever zijn wegens de coronacrisis in 2020.*

De luchtkwaliteit in de regio Deerlijk is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2019 (geïnterpoleerde gemiddelde):

- een jaargemiddelde fijn stof PM10-concentratie van 21-25µg/m<sup>3</sup> in het plangebied
- een jaargemiddelde fijn stof PM2,5-concentratie van 13-15 µg/m<sup>3</sup> in het plangebied
- een jaargemiddelde stikstofdioxide NO<sub>2</sub>-concentratie van 16-20 µg/m<sup>3</sup> in het plangebied
- een jaargemiddelde zwarte koolstof, BC-concentratie van 0,76-1,00 µg/m<sup>3</sup> in het plangebied

Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat zowel woongelegenheden als bedrijvigheid. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in en rond het plangebied omvat de stookinstallaties van woningen en bedrijven en het verkeer. Hoofdzakelijk Deerlijkstraat en de Breestraat geven aanleiding tot emissies t.h.v. het plangebied, gezien de doorgangsfunctie van deze wegen.

In de ruimere omgeving kan de E17 aangeduid worden als bron van luchtemissies alsook de diverse industrieterreinen.

De milieudienst van de gemeente Deerlijk meldt dat er op heden geen klachten zijn rond lucht- of stofhinder met betrekking tot het plangebied.

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.

#### 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. Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. 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 de 'gezondheidstoets' worden een aantal suggesties gegeven omtrent luchtkwaliteit.

Citaat uit het hoofdstuk 3. Luchtkwaliteit

Bekleed de gevel van De Wieke en de nieuwe woonontwikkeling met geveltuinen of stimuleer tegeltuintjes zodat uitlaatgassen gefilterd worden.

#### 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

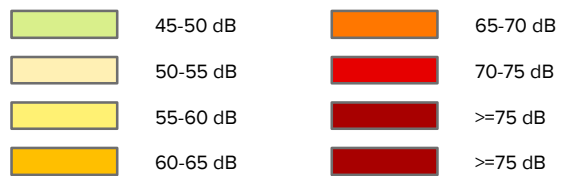
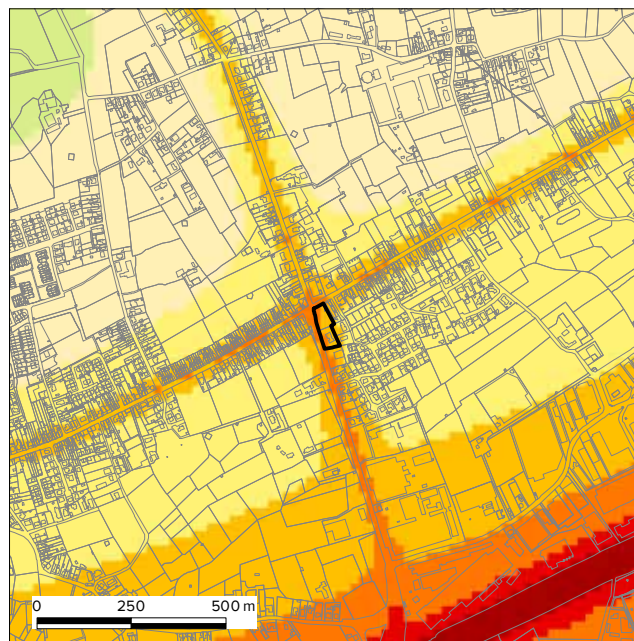
- Niet van toepassing

#### Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**

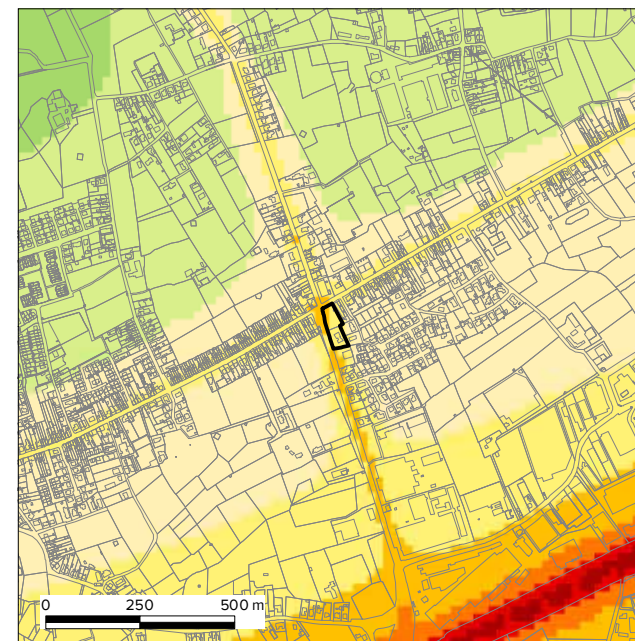
### Geluidsbelastingskaart wegverkeer - dag

Bron: VMM-MIRA, 2018



### Geluidsbelastingskaart wegverkeer - nacht

Bron: VMM-MIRA, 2018



### 7.3.8. EFFECT OP HET GELUID

#### Referentiesituatie

De omgeving van het plangebied is deels verstedelijkt en deels landelijk. In dergelijke omgeving is het voorspelbaar dat wegen een relevante invloed zullen uitoefenen op het omgevingsgeluid. Bijkomend is het plangebied ook direct aanpalend de Waregemstraat en de Breestraat gelegen.

Er is geen geluidsinval van verder gelegen wegen of bedrijventerreinen.

De milieudienst van Deerlijk maakt geen melding van geluidsoverlast.

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet nieuwe bouwvolumes en meer parkeerruimte voor het OC De Wieke.

Recreatieve activiteiten en woongerelateerde activiteiten maken deel uit van normale activiteiten in een bebouwde kern en vallen niet onder abnormale hinder die de leefkwaliteit beïnvloedt.

De bijkomende parkeerruimte heeft als doel de problematiek van het wildparkeren in de Breestraat op te lossen. Momenteel omvat het ontmoetingscentrum nu eenmaal een bepaald verkeersaantrekkend effect waarbij er bijkomende parkeerruimte nodig is. Door het verruimen van de parkeermogelijkheden komt men hier aan tegemoet. Een bijkomend verkeersaantrekkend effect, door het voorzien van meer parkeerruimte, wordt niet verwacht.

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.

In de 'gezondheidstoets' worden een aantal suggesties gegeven i.v.m. geluid.

Citaat uit het hoofdstuk 6. Geluid

*Creëren van groene omgeving, cfr. supra. De aanwezigheid van groen kan de perceptie van aanwezige geluidshinder verminderen. Zo kan bijvoorbeeld gekozen worden voor de aanleg van groene gevels en zal de bijkomende afscherming van fiets- en wandelpaden van de weg hier ook toe bijdragen.*

#### 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**

### 7.3.9. EFFECT OP HET LICHT

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied omvat voornamelijk woongelegenheden en is omgeven door een deels verstedelijkte en landelijke omgeving. De lichtbronnen zijn beperkt tot de openbare straatverlichting en de functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren.

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



#### Aanzienlijk milieueffect

**Nee**

### Bouwkundig erfgoed


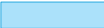
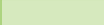
Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed, oktober 2021

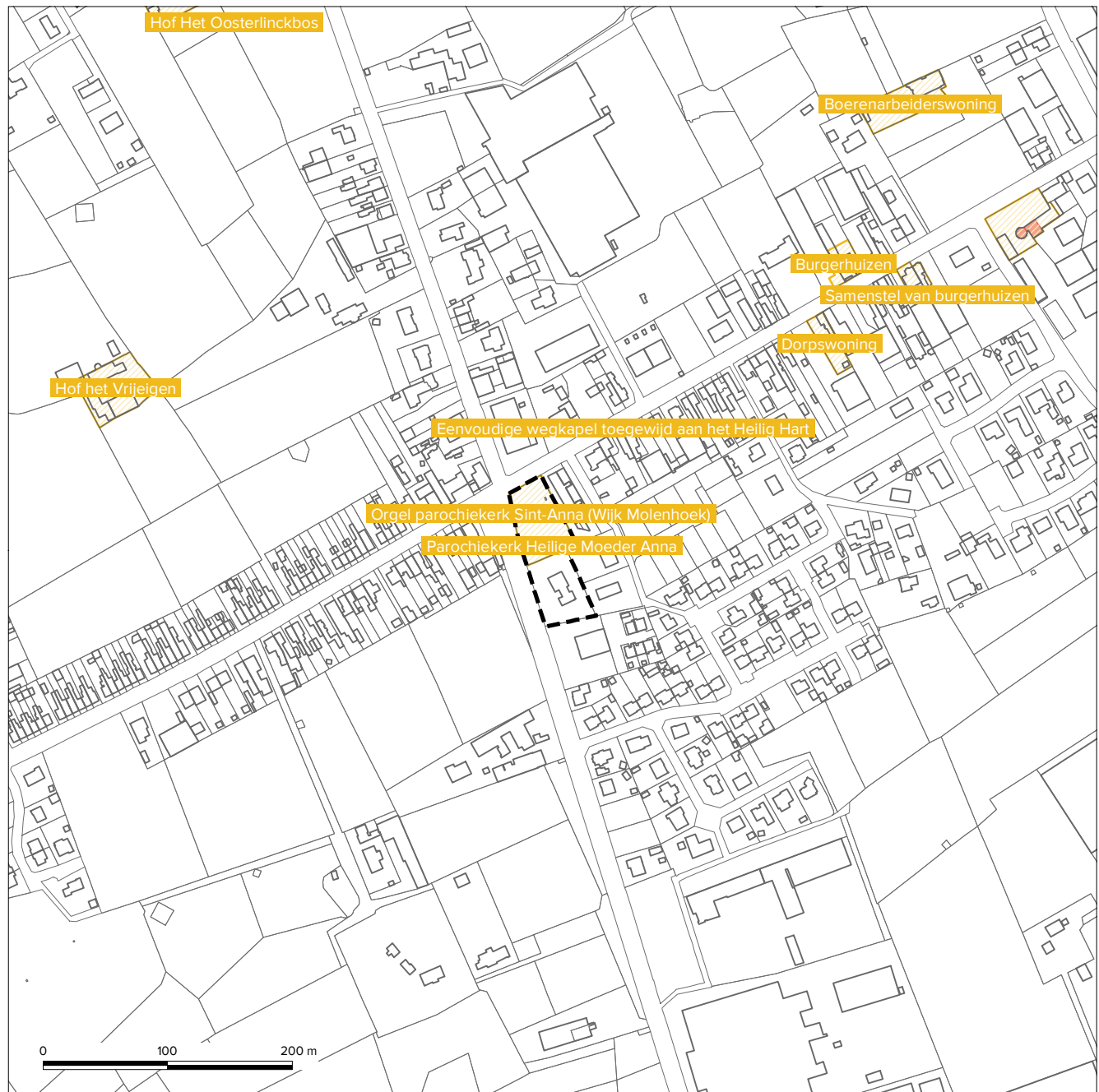


-  bouwkunding element
-  bouwkundig geheel

### Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen





### 7.3.10. EFFECT OP DE STOFFELIJKE GOEDEREN, HET CULTUREEL ERFGOED EN HET LANDSCHAP

#### Referentiesituatie

In het plangebied bevinden zich geen relictten. In de omgeving van het plangebied bevindt zich volgende relict:

- Eenvoudige wegkapel toegewijd aan het Heilig Hart

Op de kaart worden twee voormalige relictten weergegeven:

- Parochiekerk Heilige Moeder Anna
- Orgel parochiekerk Sint-Anna (Wijk Molenhoek)

Deze erfgoedobjecten hebben geen erfgoedwaarde meer. De erfgoedwaarden waarom het object opgenomen werd in de inventaris, zijn niet meer aanwezig, bijvoorbeeld door verbouwing of sloop.

Het plangebied is niet gelegen in een archeologische site, een archeologische zone of een gebied 'geen archeologie'. De standaardregels van het archeologiedecreet zijn van toepassing.

Het plangebied maakt geen deel uit van een erfgoedlandschap, cultuurhistorisch landschap of beschermd stads- of dorpsgezicht.

Op gebied van archeologie zijn binnen het plangebied geen sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen. Bij opgravingen in het centrum van Deerlijk werd veel materiaal uit de Romeinse periode teruggevonden, maar ook resten uit de Merovingische periode. Dit duidt op een lange ontstaansgeschiedenis met een vrijwel permanente bewoning sinds de jaartelling.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Het plangebied is deels geurbaniseerd waardoor het bodemarchief mogelijk is verdwenen.

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied is deels bebouwd en verhard. De intenties van het RUP omvatten o.a de bouw van 2 nieuwe volumes en bijkomende parkeerruimte.

Doordat het gebied reeds deels ontwikkeld is geweest (in het verleden) is er sprake van grondverstoring. Er zijn vermoedelijk geen aanzienlijke archeologische vondsten meer te verwachten.

Een algemeen voorschrift, dat zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, bepaalt dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het "decreet bescherming van het archeologisch erfgoed" (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Voorafgaandelijk aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal de opmaak van een archeologienota vereist zijn bij een bodemingreep > 5.000 m<sup>2</sup>. Als de aanvrager publiekrechtelijk is, zal een archeologienota vereist zijn vanaf een bodemingreep > 1.000 m<sup>2</sup> op een perceel > 3.000 m<sup>2</sup>. 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**



### 7.3.11. EFFECT OP DE MOBILITEIT INCLUSIEF BUURTWEGENTOETS

#### REFERENTIESITUATIE

Het plangebied is vlot bereikbaar met de meeste vervoersmodi.

Langs de Breestraat en Waregemstraat bevinden zich fietspaden en voetpaden over de volledige lengte. Deze zijn echter enkel door een borduur afgescheiden van het verkeer. Binnen het plangebied zijn zowel de Breestraat als de Waregemstraat aangeduid als bovenlokale fietsroute.

In het plangebied bevinden zich geen bushaltes. Op enkele tientallen meter is er wel de bushalte 'Deerlijk De Nieuwe Stuiver'. Deze is gelegen langs de Waregemstraat, aan beide zijden van de Breestraat. Dit is een halte van buslijn 71 Kortrijk - Harelbeke - Deerlijk - Waregem. Ook rond het projectgebied bevinden zich enkele haltes van deze buslijn. Deze liggen ook langs de Waregemstraat.

Het centrum van Deerlijk wordt ook bediend door reguliere buslijnen. Haltes bevinden zich op wandelafstand van het projectgebied. Door de nabijheid van het centrum van Deerlijk kan worden gesteld dat ontsluiting via het openbaar vervoer mogelijkheden biedt.

Het dichtstgelegen station is Vichte (Deerlijk) op ca. 3 km. Het volgende station is het station van Harelbeke gelegen op 4,5 km.

Ook voor de auto bestaat een vlotte bereikbaarheid, aangezien de Molenhoek via de Breestraat een goede ontsluiting heeft naar de autosnelweg E17. Het plangebied kent, zoals veel andere woongebieden, vooral tijdens de ochtend- en avondspits een matige tot drukke graad van verkeer, met name voornamelijk lokaal verkeer.

Er is sprake van wildparkerenproblematiek in de Breestraat. Deze staan deels op het fietspad, met gevaarlijke situaties voor fietsers als gevolg.

Uit een parkeertelling bleek dat er een tekort is aan parkeerplaatsen. Dit leidt tot verkeerd geparkeerde wagens, die onveilige situaties veroorzaken. Er is dus nood aan bijkomende parkeerplaatsen.

Vandaag zijn er aan het ontmoetingscentrum 22 reguliere parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor gehandicapten. In de ruime omgeving zijn er nog 28 parkeerplaatsen, waarvan er 14 gelegen zijn bij café 'De Nieuwe Stuiver'.

Er zijn 2 buurtwegen in het plangebied aanwezig:

- Chemin n° 1: toegankelijk (opgenomen in het publiek domein van de Waregemstraat)
- Sentier n° 56: toegankelijk

#### Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet o.a. in de bouw van twee nieuwe bouwvolumes. Het aantal woonegelegenheden zijn nog niet bekend. Echter, dit zal vermoedelijk in de grootteorde van 25 woningen zijn.

In het verder verloop van het RUP zal een exact cijfer duidelijk worden. Er zal dan ook in een latere fase een berekening van het verkeersaantrekkend effect worden uitgevoerd.

Op basis van de raadpleging wordt geopteerd voor een gemengd programma met hoofdzakelijk wonen en beperkt kantoren en handel.

De parkeerruimte die vereist is voor deze bouwvolumes dient te worden geïntegreerd in het geheel, door de parking volledig of deels verzonken of ondergronds te organiseren.

Ook wordt er een uitbreiding van de parkeerruimte voor het OC De Wieke voorzien. Op deze manier kan worden tegemoet gekomen aan de parkeernood en een veiligere verkeerssituatie voor fietsers worden bekomen.

Op basis van de richtlijnen uit 'Parkeer en cijferbasis voor parkeernormering' van het CROW (2003) is het mogelijk om de parkeerbehoefte voor het OC te berekenen.

De parkeernood voor OC De Wieke ligt volgens de CROW-normen dus tussen de 5 en 50 parkeerplaatsen.

Een andere methode is het berekenen van het aantal vereiste parkeerplaatsen aan de hand van het aantal zitplaatsen op de locatie. In de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren en stallen van auto's en fietsen' van Stad Lokeren wordt voor evenementenlocaties een norm van 1 parkeerplaats per schijf van 10 zitplaatsen genomen. Voor OC De Wieke komt dit neer op 30 parkeerplaatsen.

Op basis van de inrichtingsschets uit de toelichtingsnota komen er ca 16 publieke parkeerplaatsen bij.

Voor Deerlijk staat de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost. Naast het creëren van opwaardeer- en

bouwmogelijkheden in het plangebied, wordt er door het RUP ook ingezet op het waarborgen van veilige verplaatsingcorridors.

Het fietspad wordt losgekoppeld van de Breestraat en achter de bestaande bomenrij geplaatst. Dit maakt het mogelijk de bomenrij aan het noordelijke perceel te vervolledigen.

Binnen het mobiliteitsplan van Deerlijk worden een aantal maatregelen opgenomen om de verkeersleefbaarheid 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**

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Chemin n° 1: toegankelijk (opgenomen in het publiek domein van de Waregemstraat)
- Sentier n° 56: toegankelijk

Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan geacht worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

In het algemeen kan gesteld worden dat het RUP geen negatieve invloed uitoefent op de bestaande trage wegen.

#### 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**

### 7.3.12. OVERZICHT VAN DE BEOORDELING VAN DE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

<b>Globaal overzicht aanzienlijk effect op:</b>	
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.

### 7.4. 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.



## 8. Conclusie

### Plan m.e.r.-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 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het (voor)ontwerp van het RUP aan de dienst Veiligheidsrapportering moet worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. Dit wordt uitgevoerd in de gepaste fase van de procedure.

Het plangebied is gelegen op ca. 650 meter van een Seveso-bedrijf: met name de hogedrempelinrichting Brenntag NV.

De startnota werd voorgelegd aan het team RVR. De beslissing van het RVR (RVR-AV-1773) is dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is.

### Natuurtoets

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, wordt veroorzaakt.

### Watertoets

Het plangebied is gelegen in een zone welke aangeduid is als niet overstromingsgevoelig. Bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied moet worden voldaan 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

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Chemin n° 1: toegankelijk (opgenomen in het publiek domein van de Waregemstraat)
- Sentier n° 56: toegankelijk

Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan geacht worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

In het algemeen kan gesteld worden dat het RUP geen negatieve invloed uitoefent op de bestaande trage wegen.



Resultaten raadpleging

## 9. Wijze waarop wordt omgegaan met de resultaten van de eerste raadpleging

### 9.1. Reacties van de eerste raadpleging

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?
<p>REACTIE PARTICIPATIEMOMENT</p> <p>Hoe hoog worden de nieuwe gebouwen? Zullen we niet constant in de schaduw zitten?</p>	<p>De nieuwe volumes staan in beide scenario's op ruime afstand van de huidige bebouwing.</p> <p>Deze nieuwe volumes zullen bovendien maximaal drie bouwlagen hoog worden, wat in lijn ligt met de naastgelegen bebouwing.</p> <p>Bij de inplanting van de volumes wordt rekening gehouden met schaduw. Gezien de nieuwe ontwikkeling zich ten westen van de bestaande bebouwing bevindt is het compleet vermijden van schaduw in de tuinen moeilijk te realiseren.</p>
<p>REACTIE PARTICIPATIEMOMENT</p> <p>Is er wel voldoende parking? Er komt weinig parking bij?</p>	<p>De parkeerbehoefte werd volgens verschillende modellen ingeschat en komt overeen met wat binnen de scenario's werd uitgetekend. Werknemers of bewoners van de nieuwe volumes zullen ondergronds parkeren. Bezoekers van de nieuwe ontwikkeling kunnen de parking gedeeld gebruiken met bezoekers van OC De Wieke.</p>
<p>REACTIE PARTICIPATIEMOMENT</p> <p>Zal er rechtstreekse inkijk zijn in mijn woning?</p>	<p>Naast het maximale gabariet (3 bouwlagen) zal bij de aanduiding van bouwzones in een verdere fase van het RUP rekening worden gehouden met de omgeving.</p> <p>Ontwerpelementen zoals de locatie van ramen worden niet bepaald in het RUP. Mogelijke inkijk is een element dat wordt afgetoetst bij de beoordeling van een omgevingsvergunning.</p>
<p>Een eventuele kleinschalige bouwconstructie kan alleen als deze een meerwaarde betekent voor de opwaardering van de nieuwe groene kern.</p>	<p>In de startnota wordt binnen de inrichtingsplannen steeds een semi-publieke groene ruimte voorzien die een meerwaarde betekent voor de buurt. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van de site voor het creëren van bijkomende parkeerplaatsen voor OC De Wieke. Dit zou overlast door verkeerd geparkeerde wagens moeten verminderen.</p>
<p>Een hoogbouw past niet in het rustige, landelijke gehucht Molenhoek. Het landelijke karakter dient behouden te blijven.</p> <p>Alle woningen en toekomstige woningen in de Muldersstraat bestaan uit een gelijkvloers en één verdieping met een plat dak. Ook het gebouw aan de overkant van de Waregemstraat (recht tegenover Waregemstraat 356) is een gebouw bestaande uit een gelijkvloers en één verdieping met plat dak. Voor de betreffende site zullen dezelfde bouwvoorschriften gelden als deze in de achterliggende Muldersstraat. Dus gelijkvloers en één verdieping met maximale kroonlijsthoogte van 6 m.</p>	<p>In de startnota wordt in de visie en ruimtelijke concepten gesteld dat er qua gabariet wordt ingespeeld op de omgeving en er net als bij het naastgelegen bouwblok wordt gekozen voor drie bouwlagen.</p>
<p>Eventuele constructies in zone A (Breestraat 1) en B (Waregemstraat 356) dienen maximaal uit elkaar verwijderd te worden. Zodoende kan een zo groot mogelijke centrale groenzone/park gerealiseerd worden.</p>	<p>In de startnota wordt binnen de inrichtingsplannen verschillende configuraties van gebouwen mogelijk gemaakt. Het ver uit elkaar plaatsen van de volumes is hierbij mogelijk.</p> <p>Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.</p>



---

De privacy van de achterliggende woningen (Muldersstraat 3/4) dient volledig bewaard te blijven. Bij een eventuele bouwconstructie op de betreffende percelen zullen geen ramen komen die uitkijken in de tuin van de achterliggende woning(en).

---

Zone Breestraat 1 ramen:

- Alle ramen dienen aan de voorzijde (kant Breestraat) te worden voorzien. Hierbij wordt er uitgekeken op landelijk en blijft de privacy van de omwonenden gevrijwaard.
- Op de achtergevel kunnen geen ramen worden voorzien.
- Voorbeeld Crelan, Stationsstraat 154, 8540 Deerlijk (zie foto's achteraan dit document)
  - Ramen op voorgevel
  - Achtergevel is een blinde gevel

Naast het maximale gabariet (3 bouwlagen) zal bij de aanduiding van bouwzones in een verdere fase van het RUP rekening gehouden worden met de omgeving.

Ontwerpelementen zoals de locatie van ramen worden niet bepaald in het RUP. Mogelijke inkijk is een element dat wordt afgetoetst bij de beoordeling van een omgevingsvergunning.

---

Een nieuwe bouwconstructie zal eveneens zodanig gepositioneerd worden zodat geen schaduw ontstaat in de tuin van de achterliggende percelen.

De nieuwe volumes staan in beide scenario's op ruime afstand van de huidige bebouwing. Deze nieuwe volumes zullen bovendien maximaal drie bouwlagen hoog worden, wat in lijn ligt met de naastgelegen bebouwing.

Bij de inplanting van de volumes wordt rekening gehouden met schaduw. Gezien de nieuwe ontwikkeling zich ten westen van de bestaande bebouwing bevindt is het compleet vermijden van schaduw in de tuinen moeilijk te realiseren.

---

De huidige haag tussen het perceel A (Breestraat 1) en de achterliggende percelen (Muldersstraat 3/4) biedt geen voldoende afscherming om inkijk te verhinderen. Deze haag is niet bladhoudend (behoud slechts enkele maanden per jaar zijn bladeren). De haag dient te worden vervangen door een nieuwe wintergroene haag die geen bladeren verliest. De haag zal minimaal 2 m hoog zijn om inkijk te verhinderen. Type nieuw aan te planten haag: Taxus Media Hilli (wintergroen).

Dit nieuwe groenscherm zal zo snel mogelijk aangeplant worden om reeds zoveel mogelijk de privacy tijdens eventuele latere werken te vrijwaren. De nieuwe haagplanten zullen reeds een hoogte van 1,2 à 1,5 m hebben bij aanplant. Op die manier wordt de periode ingeperkt tot dit een volwaardig groenscherm vormt.

De haag dient doorgetrokken te worden over de volledige breedte van de achterliggende percelen (Muldersstraat 3 en 4). De nieuwe haag zal onmiddellijk na het verwijderen van de bestaande haag aangeplant worden. Voorafgaandelijk zal hiervoor contact opgenomen worden met de eigenaars van Muldersstraat 3 en 4 (zie contactgegevens hieronder) om het tijdstip van de werken af te spreken.

Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.

---

Voorstellen elementen in de groenzone (speeltuigen, banken, monument...): babbelbank, beweegbank, speeltoestel, parcours, speelelementen, laagstammige bomen.

Binnen het RUP wordt de inrichting van de groenzone niet gespecificeerd op het niveau van speeltoestellen, banken... . Er wordt akte genomen van de suggesties.

---

Alle huidige bomen in Zone A en B mogen verwijderd worden. Er zullen voldoende nieuwe laagstammige bomen worden aangeplant in de groenzone. De nieuwe bomen dienen zodanig gekozen te worden zodat deze maximaal 4 m hoog worden. Periodieke snoeibeurten zullen ervoor zorgen dat deze hoogte behouden blijft en er geen schaduw gerealiseerd wordt in de aanpalende tuinen.

Er kunnen bepaalde waardevolle bomen aangeduid worden die moeten behouden blijven. Daarnaast kan de inrichting met een bepaald type bomen opgelegd worden. De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.

---

Bestemming: uitsluitend kantoren (geen woonfuncties).

Vanuit de adviezen blijkt dat deze locatie niet geschikt is voor uitsluitend kantoren te vestigen. Er wordt gekozen voor een scenario waarbij er een gemengd programma is.

---

---

Zone Breestraat 1:

- Voorbouwlijn: zo dicht mogelijk tegen Breestraat
- Inplanting: evenwijdig met Breestraat

Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.

Zone Waregemstraat 356:

- Voorbouwlijn: Waregemstraat in lijn met naastliggend appartementsgebouw
- Inplanting: evenwijdig met naastliggend appartementsgebouw
- Diepte gebouw: dient beperkt te blijven zodat een maximale groenzone/park kan gemaakt worden

Bij aanduiding van een mogelijke voorbouwlijn wordt onder meer rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor een fietspad, voetpad, vervollediging van de bomenrij... .

---

Zone Waregemstraat 356: het maaiveld ligt reeds 1,5 m hoger dan de aanpalende woning waardoor impact van de hoogte van het gebouw enorm is. Hoogte dient dus beperkt te blijven tot 2 bouwlagen (gelijkvloers + 1ste verdieping).

In de startnota wordt in de visie en ruimtelijke concepten gesteld dat er qua gabariet wordt ingespeeld op de omgeving en er net als bij het naastgelegen bouwblok wordt gekozen voor drie bouwlagen.

---

## 9.2. 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?
<p><b>DE LIJN</b></p> <p>Momenteel wordt de projectsite bediend via de halte Deerlijk De Nieuwe Stuiver door lijn 71 Kortrijk – Harelbeke – Deerlijk – Waregem met een achttal ritten per dag. Vanaf de invoering basisbereikbaarheid zal deze halte elk uur bediend worden door lijn 70 Kortrijk – Stasegem – Harelbeke – Deerlijk – Waregem.</p> <p>De halte Deerlijk De Nieuwe Stuiver wordt behouden in basisbereikbaarheid maar de inplanting zal herbekeken worden op het moment dat de Waregemstraat heraangelegd wordt (locatie, toegankelijke aanleg...).</p>	<p>De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.</p>
<p><b>DE LIJN</b></p> <p>Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de ontsluiting van de site voor gemotoriseerd verkeer steeds in de Breestraat gebeurt. Zo wordt de doorstroming van onze verbinding Kortrijk – Deerlijk – Waregem niet extra belemmerd.</p>	<p>Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.</p>
<p><b>PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - RUIMTELIJKE PLANNING</b></p> <p>Er worden twee inrichtingsvoorstellen opgenomen. De eerste met louter kantoorontwikkeling lijkt nogal een overmaatse kantoorontwikkeling voor de omgeving van de Molenhoek.</p> <p>Het inrichtingsvoorstel 2 is een combinatie van wonen en kantoren, echter zonder een duidelijke verhouding tussen beide aan te geven. Hierbij kan het wel nuttig zijn om meerdere varianten van dit inrichtingsvoorstel te onderzoeken, met variërende verhouding tussen woningen en kantoren.</p> <p>In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat met volgende elementen wordt rekening gehouden: het lijkt aangewezen om meerdere varianten van inrichtingsvoorstel 2 te onderzoeken. Daarnaast lijkt inrichtingsvoorstel 1 niet passend voor de omgeving van de Molenhoek.</p>	<p>Vanuit de adviezen blijkt dat deze locatie niet geschikt is voor uitsluitend kantoren te vestigen. Er wordt gekozen voor een scenario waarbij er een gemengd programma is.</p>
<p><b>DEPARTEMENT OMGEVING VLAANDEREN</b></p> <p>Inrichtingsvoorstel 1 bestaande uit kantoren is niet te verantwoorden vanuit de hogere beleidskaders. Dit gelet op de locatie binnen een gehucht en op wat vooral als een autolocatie te beschouwen is.</p> <p>Enkel inrichtingsvoorstel 2 kan mogelijks overwogen worden als zijnde niet strijdig met de hogere beleidskaders. Ook hier worden naast wonen nog kantoorfuncties voorzien. Het zal er op aan komen de opties hier afdoend te kaderen en te motiveren en op een evenwichtige manier de schaal en inrichting door middel van omzichtige voorschriften in goede banen te leiden.</p> <p>Grootschalige kantoorontwikkelingen zijn ook hier uit den boze.</p>	<p>Vanuit de adviezen blijkt dat deze locatie niet geschikt is voor uitsluitend kantoren te vestigen. Er wordt gekozen voor een scenario waarbij er een gemengd programma is.</p>

---

GECORO:

In de visie en de inrichtingsvoorstellen is opgenomen dat multifunctionele bouwvolumes zullen worden voorzien terwijl de invulling nu beperkt wordt tot wonen en/of kantoren.

---

GECORO:

De mogelijkheid voor een buurtwinkel/handelszaak is niet onderzocht.

---

Hoewel dit niet expliciet beschreven werd per scenario, was het steeds de intentie om naast kantoren of wonen ook andere kleinschalige functies toe te laten in de plint van de volumes. Dit wordt verwerkt in het vervolgproces van het RUP.

GECORO:

Kantoren zijn niet echt kernversterkend. Wat na de kantooruren? Een aanvulling met een buurtwinkel/handelszaak of horecazaak zou hier een meerwaarde kunnen bieden. Hierbij dient evenwel de impact op het parkeren mee te worden onderzocht.

---

GECORO:

De vraag wordt gesteld of het opportuun is om kantoren te voorzien op deze locatie. Is er met andere woorden nood aan extra kantoren? Wordt deze keuze onderbouwd door een marktstudie?

---

Vanuit de adviezen blijkt dat deze locatie niet geschikt is voor uitsluitend kantoren te vestigen. Er wordt gekozen voor een scenario waarbij er een gemengd programma is.

GECORO:

De kerk zorgde in het verleden mee voor de identiteit van de Molenhoek, als een soort baken maar eveneens een ontmoetingsplek. De GECORO is van mening dat dit een sterk gemiste kans is dat bij de herinvulling van de site niet op zoek gegaan wordt naar een functie die die identiteit terug opwaardeert. Louter kantoren en wonen zullen dit onder de voorgestelde vorm niet doen. Integendeel: er wordt met de voorgestelde inrichtingsopties een eenheidsworst gecreëerd met de bestaande woonmorfologie in Deerlijk. Naast het zoeken naar een functie die de identiteit van de Molenhoek opwaardeert wordt ook opgemerkt dat het belangrijk kan zijn om een minimale herinnering te voorzien aan het feit dat daar ooit een kerk heeft gestaan (door bvb het integreren van de altaarsteen als een herdenkingspunt).

---

In de startnota wordt binnen de inrichtingsplannen steeds een semi-publieke groene ruimte voorzien. Deze groene ruimte kan fungeren als ontmoetingsruimte voor buurtbewoners.

Er zullen binnen het RUP randvoorwaarden worden opgelegd die een kwalitatieve ontwikkeling van de site moeten garanderen.

Het voorzien van een minimale herinnering wordt bekeken in het vervolgproces van het RUP.

GECORO:

Tijdens de toelichting werd kort de historiek van de ontwikkeling van de site aangekaart. Het niet langer voorzien van ingrepen aan het kruispunt zelf (zoals een asverschuiving) wordt best geduid in het dossier. Zo kunnen de reeds gevoerde onderzoeken en de conclusies in de studie toegevoegd worden.

Aanvullend wordt de vraag gesteld in hoeverre (beperkte) ingrepen mogelijk zijn (bvb. afregeling van de lichten) om de veiligheid van fietsers op het kruispunt te optimaliseren, de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te verminderen en te vermijden dat er door het rode licht gereden wordt.

---

Het niet langer voorzien van ingrepen aan het kruispunt zelf zal worden aangevuld in de toelichtingsnota.

Ingrepen (bvb. afregeling van de lichten) om de veiligheid van fietsers op het kruispunt te optimaliseren en de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te verminderen behoren niet tot de scope van het RUP. Er wordt akte genomen van de suggesties.

GECORO:

De architecturale waarde van de volumes is belangrijk. Een kwaliteitsbewaking na verkoop van de site is belangrijk en dient ergens verankerd te worden.

---

Er zullen binnen het RUP randvoorwaarden worden opgelegd die een kwalitatieve ontwikkeling van de site garanderen.

GECORO:

Nu worden 2 volumes voorzien met een relatief grote footprint. Een andere optie zou kunnen zijn dat slechts één volume wordt voorzien, met een kleinere footprint maar waarbij (een deel van) het volume (iets) hoger is, als accent. Door een kleinere footprint ontstaat meer ruimte voor vergroening en kan het idee van de parkvilla meer tot zijn recht komen. Bij de inplanting van het accent dient uiteraard aandacht te gaan naar de impact op de bestaande aanpalende woongelegenheden.

---

In de startnota wordt in de visie en ruimtelijke concepten gesteld dat er qua gabariet wordt ingespeeld op de omgeving en er net als bij het naastgelegen bouwblok wordt gekozen voor drie bouwlagen.

De mogelijkheid van één volume wordt bekeken in het vervolgproces van het RUP.



---

GECORO:

In de visie is opgenomen dat de bestaande bomenrij langs de Breestraat beschermd en vervolledigd zou worden wat een positief element is.

Daarnaast wordt vastgesteld dat er in de inrichtingsvoorstellen weinig tot geen rekening gehouden wordt met de aanwezige bomen op het perceel van de voormalige pastorie terwijl daar reeds waardevolle bomen aanwezig zijn die een belangrijke rol kunnen spelen binnen de visie tot het realiseren van een parktuin. Een onderzoek naar het behoud van de bomen op dit perceel i.f.v. de herinvulling wordt gevraagd.

Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.

---

GECORO:

De vraag wordt gesteld of het niet wenselijk is het plangebied ruimer te bekijken en ook het perceel van de Wieke mee te nemen:

- Is het behoud van de Wieke op deze plaats op lange termijn noodzakelijk?
- Is het gebouw van de Wieke nog in voldoende staat of toch reeds gedateerd? Zowel qua gebouw maar ook qua gebruik (hoge binnenruimte).
- Er zou kunnen worden bekeken of een nieuwbouw op lange termijn te overwegen is en of een nieuwbouw niet beter dicht bij het kruispunt wordt voorzien (op de plaats van de kerk). Het perceel van de Wieke kan dan verkaveld/ontwikkeld worden voor woningbouw, aansluitend bij de aanpalende residentiële omgeving. Deze vraag dient samen te worden bekeken met de opmerkingen over het gebrek aan identiteitswaarde van het huidige voorstel.

Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden bekeken in het vervolgproces van het RUP.



PARTNER EUROMETROPOOL  
LILLE • KORTRIJK • TOURNAI

