

Gemeente Lendeledede  
RUP Heulsestraat  
**Scopingnota versie 2**



maart 2024, **plenaire vergadering**

## 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:**

Aurelie Van Obbergen  
Jelle Van Laeken

### **in samenwerking met:**

Stijn Bossuyt

### **opdrachtgever:**

gemeente Lendeledede

### **burgemeester:**

Carine Dewaele

### **voorzitter gemeenteraad:**

Bruno Vanoverbeke

### **algemeen directeur:**

Christophe Vandecasteele

## Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): van 27 maart 2023 tot 29 mei 2023
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 25 april 2023 van 15u tot 18u in het gemeentehuis van Lendeledede
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 4 maart 2024 om 14u30
- 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:

- toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie
- procesnota

Alle onderdelen maken deel uit van de plenaire vergadering

# Inhoudsopgave

<b>1. Situering .....</b>	<b>6</b>	6.3. Beschrijving en verduidelijking van het plan	51
1.1. Onderwerp van het RUP	6		
1.2. Ligging van het plangebied	6		
1.3. Begrenzing van het plangebied	7		
<b>2. Feitelijke toestand .....</b>	<b>9</b>	<b>7. Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten .....</b>	<b>53</b>
2.1. Ruimtelijke informatie	9	7.1. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	53
2.2. Toestand van het leefmilieu en de natuur	15	7.2. Planalternatieven	55
2.3. Historische toestand	15	7.3. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	55
2.4. Knelpunten en potenties	18	7.4. De kenmerken van plannen en programma's	77
<b>3. Juridische toestand .....</b>	<b>19</b>	<b>8. Conclusie.....</b>	<b>78</b>
3.1. Overzicht	19		
3.2. Gewestplan	20		
3.3. Bestaande BPA's en RuP's	21		
3.4. Milieuvergunningen	23		
3.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	24		
3.6. Onroerend erfgoed	26		
3.7. Buurtwegen	29		
3.8. Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied	30		
3.9. VEN-gebied, IVON-gebied	31		
3.10. Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied	32		
3.11. Watertoets	33		
<b>4. 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. Conceptnota Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen	36		
4.6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	37		
4.7. Regiovisie	38		
4.8. Mobiliteitsplan	38		
<b>5. Planningsopties .....</b>	<b>39</b>		
5.1. Programmatorische vragen	39		
5.2. Visie en ruimtelijke concepten	39		
5.3. Alternatieven	45		
<b>6. Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP 3.2 Heulsestraat Lendeledede .....</b>	<b>49</b>		
6.1. Methodiek van effectenbeoordeling	50		
6.2. Wijze van (milieu)effectenbeoordeling	50		



Toelichting

# 1. Situering

## 1.1. Onderwerp van het RUP

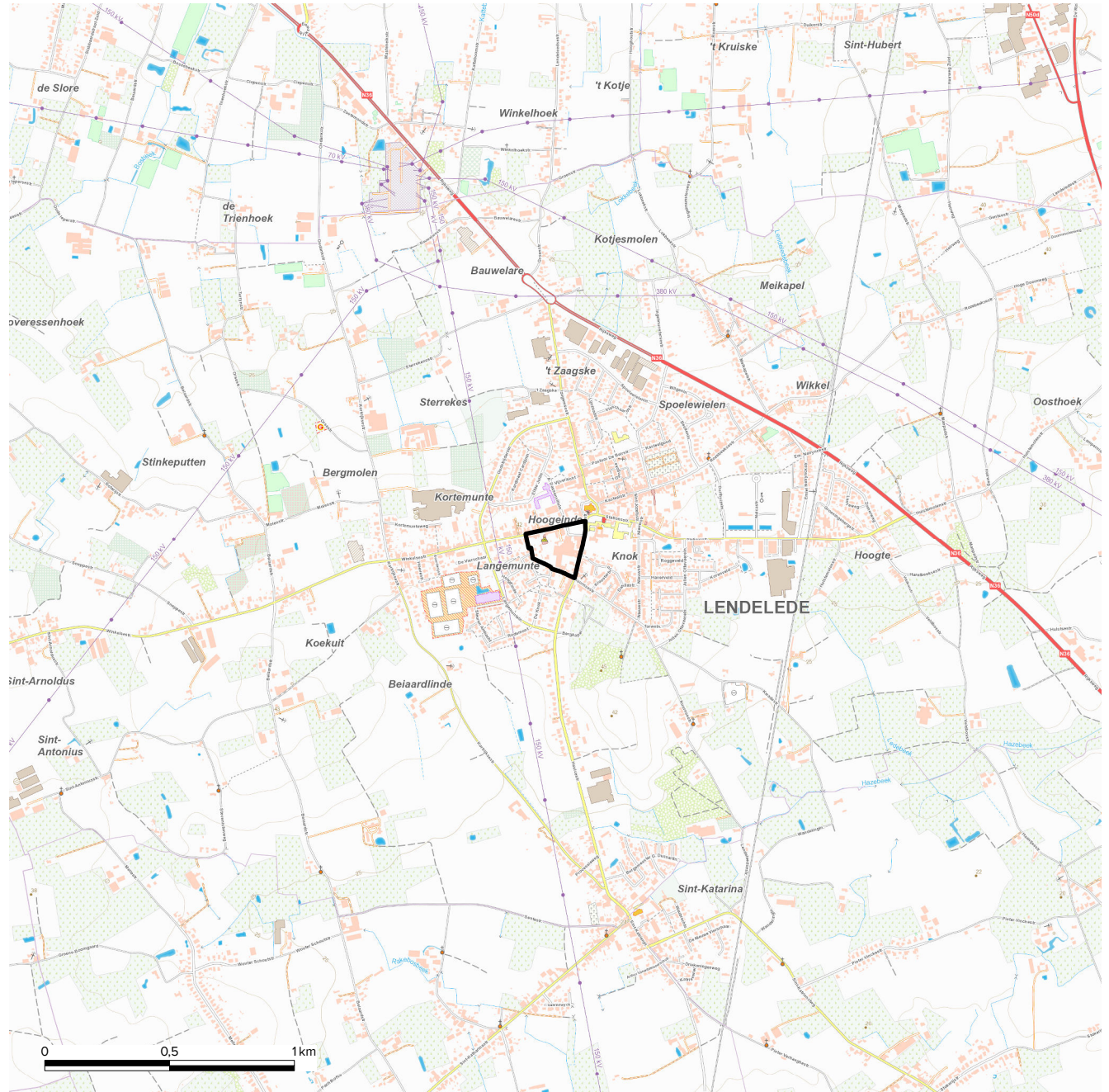
Dit RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- Het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het RUP Heulsestraat, goedgekeurd dd. 13 september 2007.
- Opmaken van een visie op de ontwikkeling van het binnengebied.
- Het verankeren van de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied in voorschriften.

## 1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Lendelede.



Topografische kaart

Bron: NGI/CartoWeb.be, november 2022



### 1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is begrensd door:

- Heulsestraat
- Winkelsestraat
- Steckenbornpad

De perimeter die in de startnota aangegeven wordt, 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/Middenschalg, maart 2021





*Winkelsestraat*



*Heulsestraat*



*Zicht op Vandemaeleplein*



*Zicht op binnengebied naast industriële loodsen*



## 2. Feitelijke toestand

### 2.1. Ruimtelijke informatie

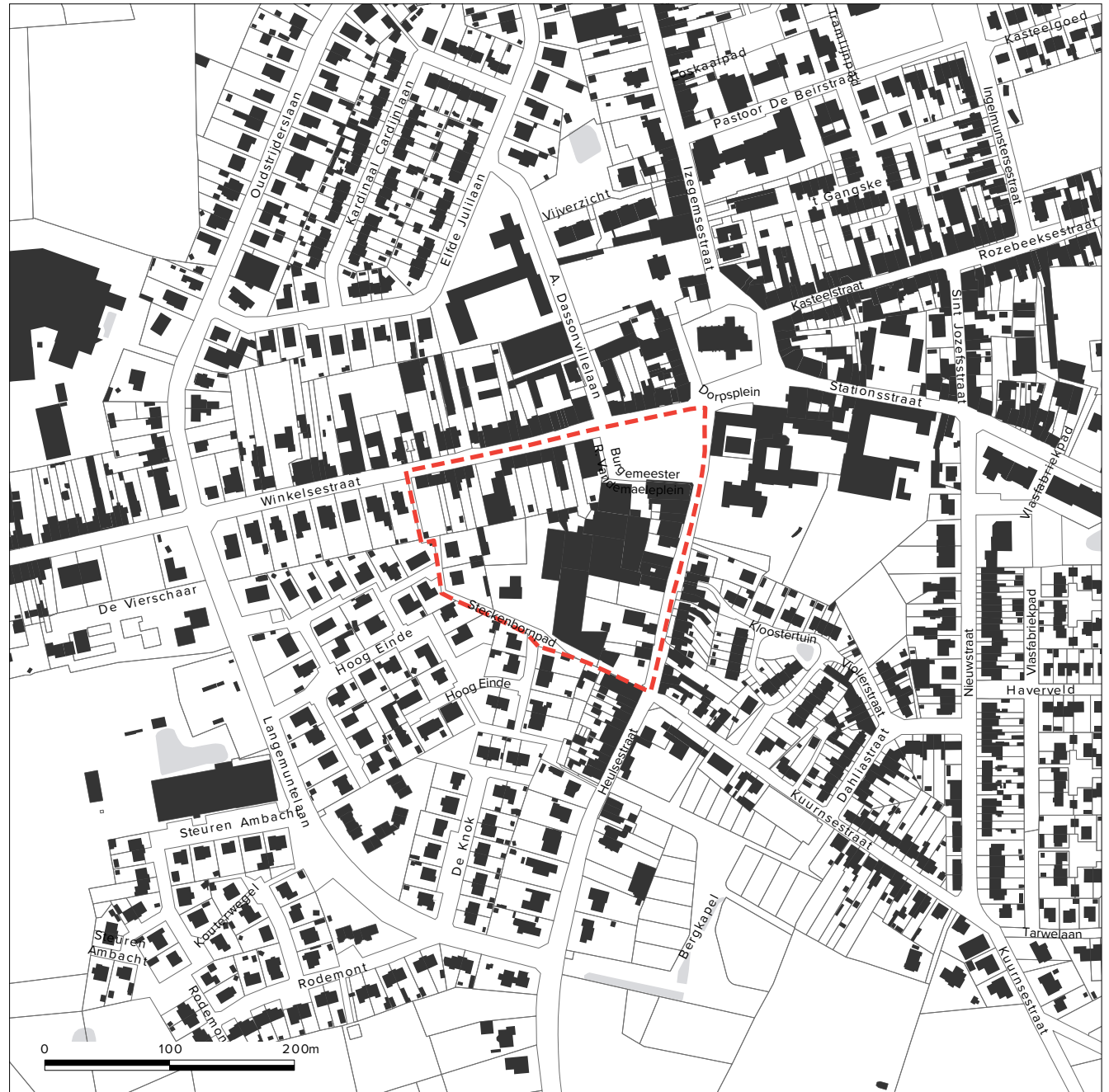
#### 2.1.1. BEBOUWDE RUIMTE

Het plangebied omvat voornamelijk rijbebouwing langs de Winkelsestraat en de Heulsestraat. Het binnengebied wordt deels opgevuld door de industriële loodsen, aansluitend op de winkels langs het Vandemaeplein. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied zijn een aantal vrijstaande eengezinswoningen te vinden, die aansluiten op de naastgelegen wijk Hoog Einde.

#### 2.1.2. OPEN RUIMTE

In de noordoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich het Vandemaeplein, dat gebruikt wordt als centrumparking en tevens de naastgelegen winkels ontsluit. Het plein is grotendeels verhard.

Verder bevindt zich, centraal in het plangebied, nog een open ruimte aansluitend bij de industriële loodsen en de bestaande eengezinswoning. Deze ruimte is deels verhard en deels grasland.



**Levering winkels**  
*Inrit vanaf Winkelsestraat*



**Steckenbornpad**  
*Aansluiting op Winkelsestraat (1) en gezien vanaf Heulsestraat (2)*



### 2.1.3. ONTSLUITING

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Heulsestraat (dubbelrichting) en de Winkelsestraat (enkelrichting).

Langsheen de Heulsestraat rijdt eveneens een bus, met halte t.h.v. het Vandemaeleplein.

Het Vandemaeleplein is bereikbaar vanaf de Winkelsestraat (in- en uitrit), en heeft tevens een uitrit naar de Heulsestraat.

De winkels aan het Vandemaeleplein worden ontsloten via het plein zelf (voor klanten/bezoekers), of kunnen i.f.v. levering ook bereikt worden via een inrit vanaf de Winkelsestraat.




De vrijstaande eengezinswoningen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied zijn bereikbaar via de wijk Hoog Einde (via de Langemuntelaan).

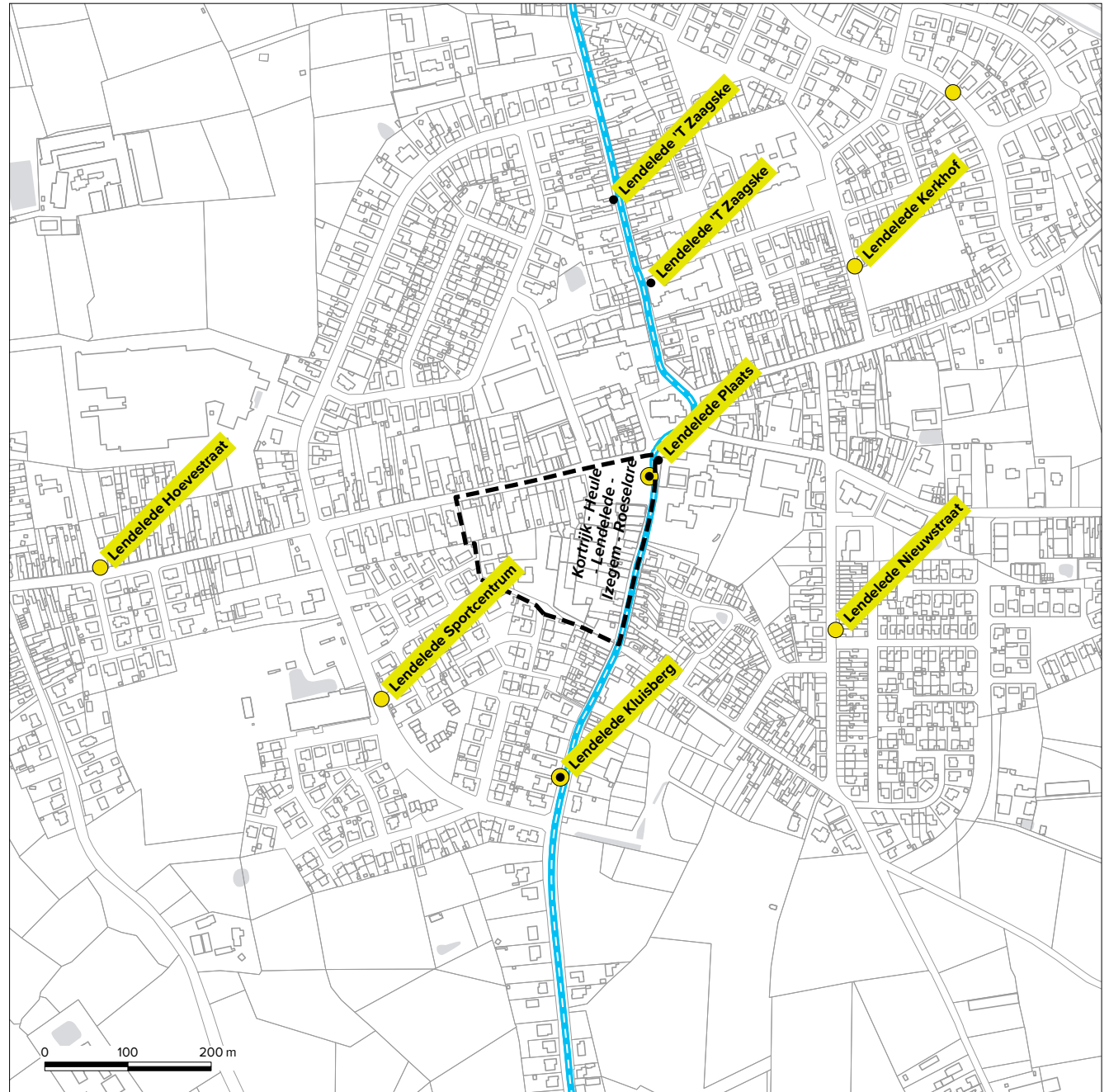
Het eerste deel van het Steckenbornpad, vanaf de Heulsestraat, geeft ontsluiting (voor autoverkeer) voor de centraal gelegen vrijstaande eengezinswoning, en voor een aantal garages. Verderop is het Steckenbornpad, tot aan de aansluiting met de Winkelsestraat, voorbehouden aan zachte weggebruikers.

#### Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022



-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



Ontsluiting van het plangebied
































## 2.1.4. RELIËF

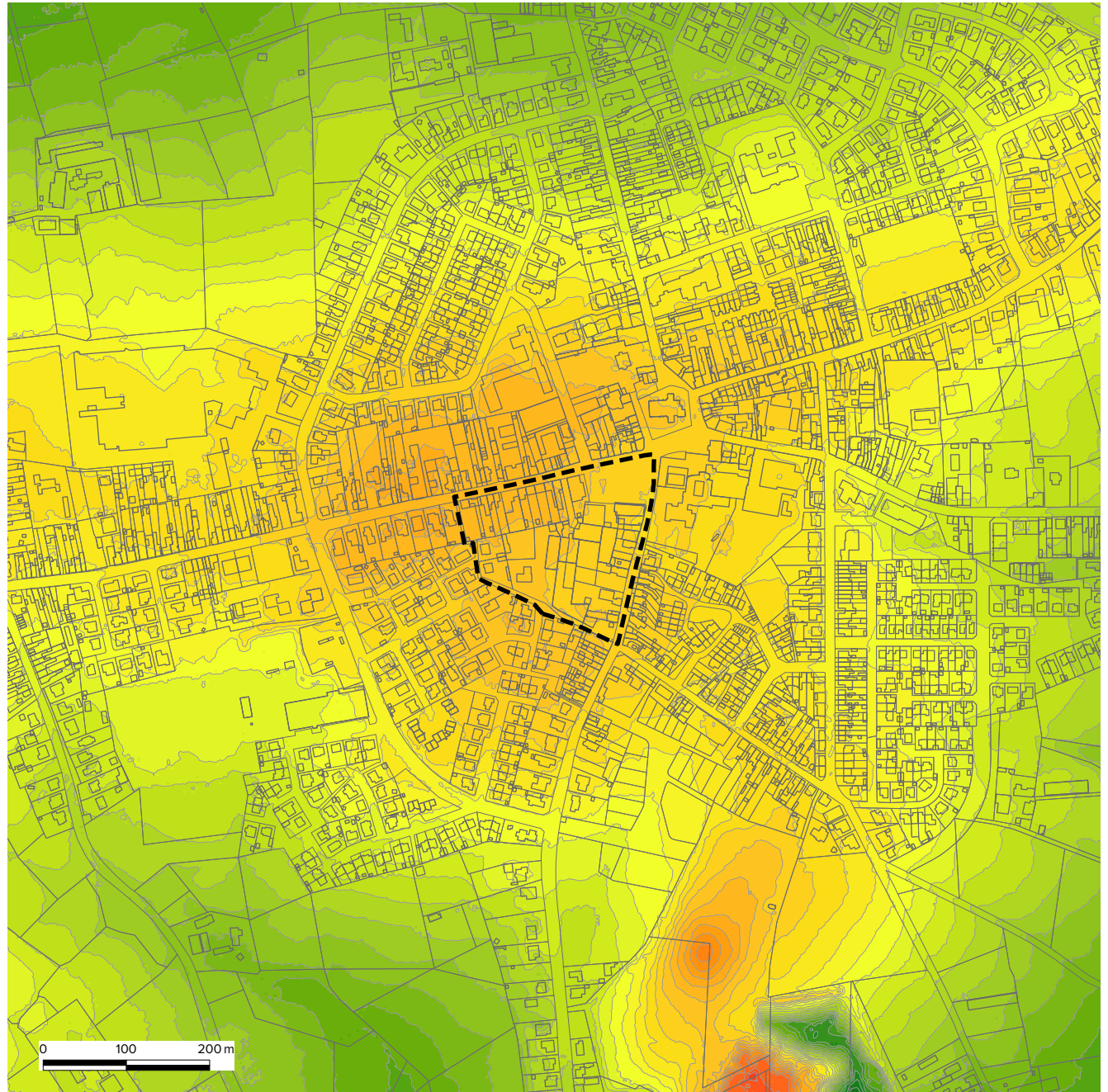
Het plangebied is nagenoeg vlak, met een lichte helling vanaf de Winkelsestraat naar het zuidoosten.

### Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



	21,1 - 22		36,1 - 37
	22,1 - 23		37,1 - 38
	23,1 - 24		38,1 - 39
	24,1 - 25		39,1 - 40
	25,1 - 26		40,1 - 41
	26,1 - 27		41,1 - 42
	27,1 - 28		42,1 - 43
	28,1 - 29		43,1 - 44
	29,1 - 30		44,1 - 45
	30,1 - 31		45,1 - 46
	31,1 - 32		46,1 - 47
	32,1 - 33		47,1 - 48
	33,1 - 34		48,1 - 49
	34,1 - 35		49,1 - 50
	35,1 - 36		



### 2.1.5. FUNCTIES

Het plangebied omvat verschillende handelszaken en diensten, passend bij de locatie in het centrum van de gemeente.

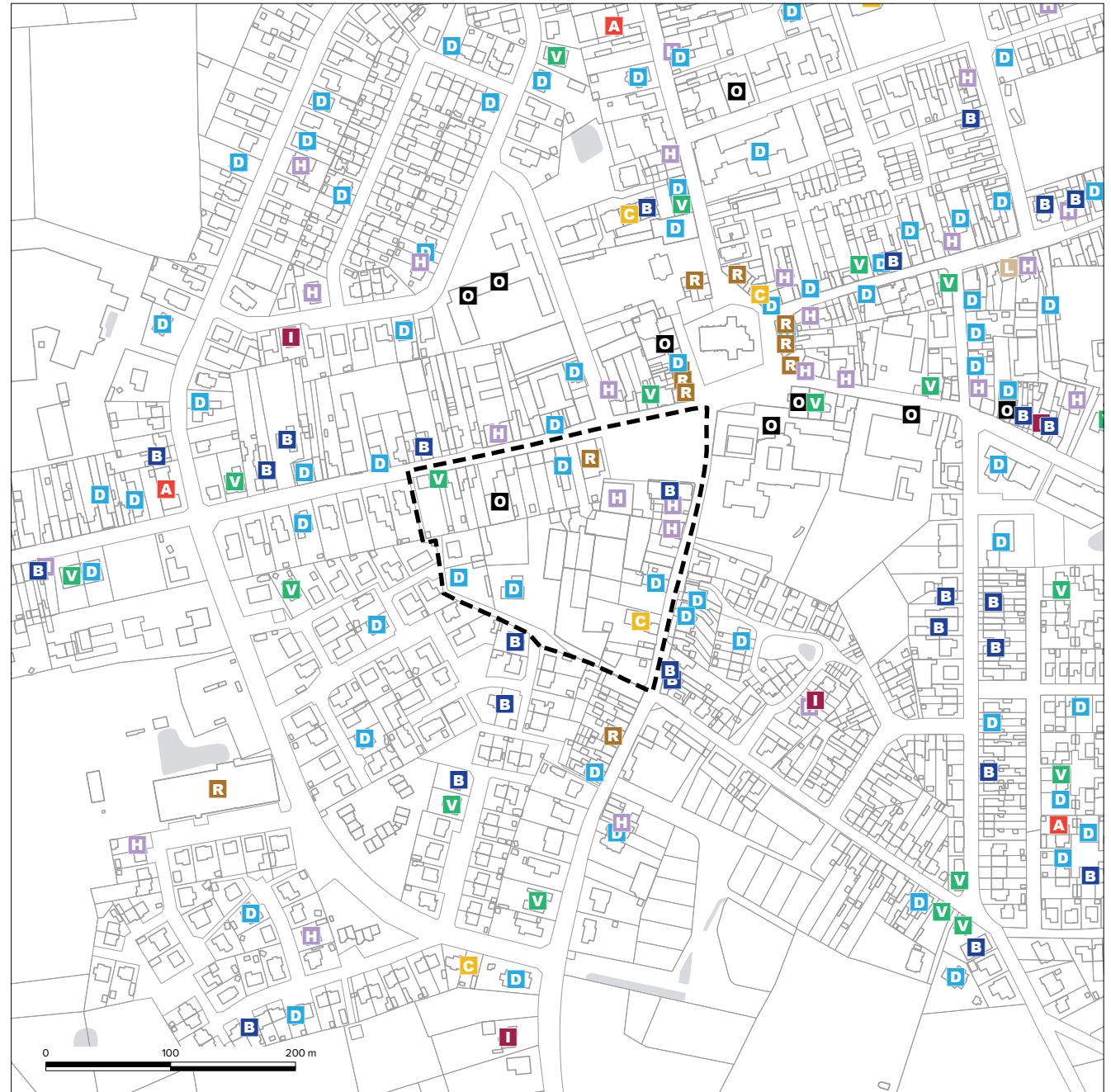
Tevens omvat het plangebied de huidige brandweerkazerne (langsheen de Winkelsestraat).

#### Functiekaart

Bron: bedrijvengids Leiedal, november 2022



- 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

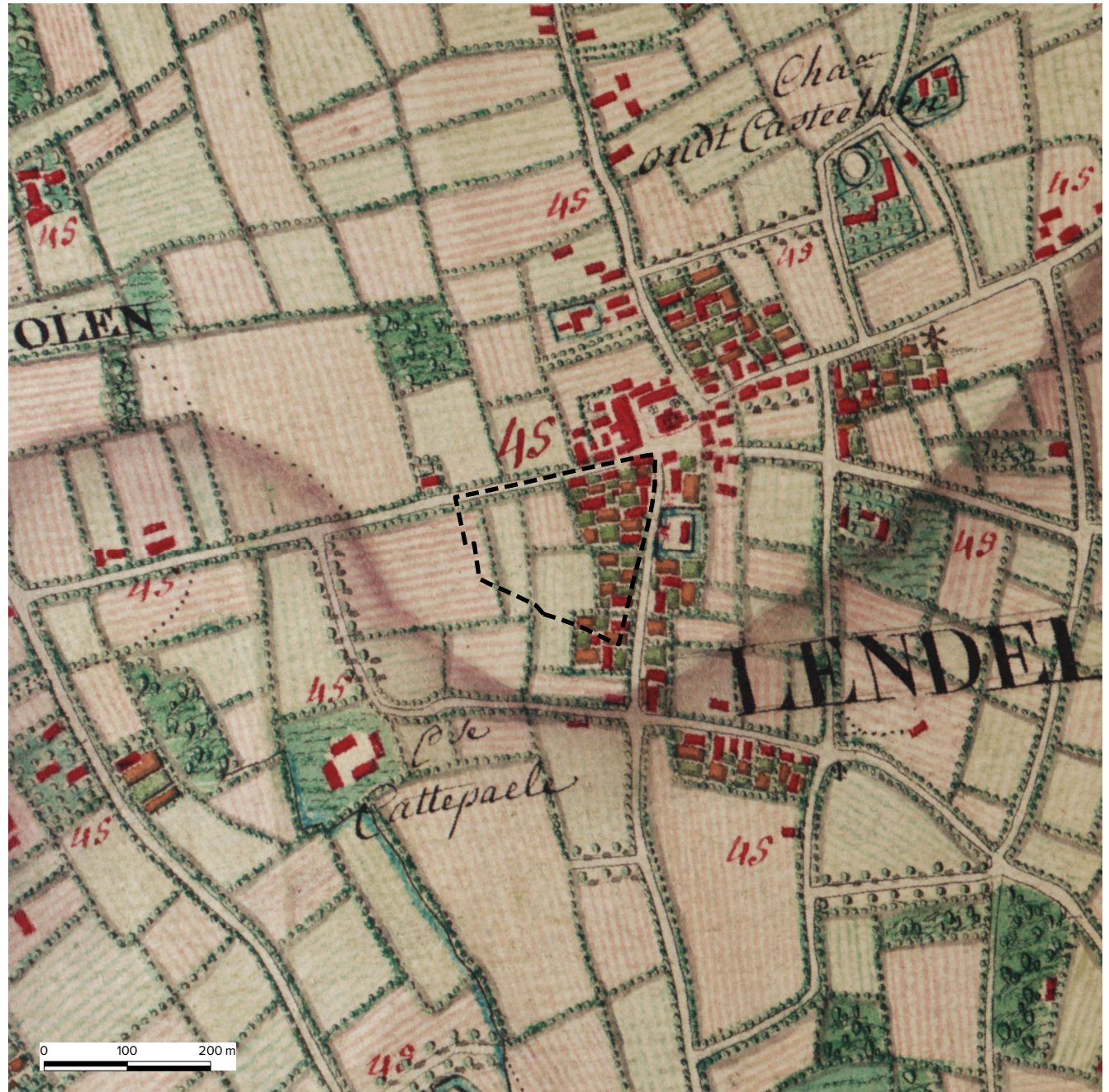
Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "effectenbeoordeling".

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...

## 2.3. Historische toestand

< Ferraris, 1777

Op de Ferrariskaart is - binnen het plangebied - enkel nog maar bebouwing langs de Heulsestraat (en een klein beetje langs het begin van de Winkelsestraat) te zien. Het huidige Vandemaeleplein is nog bebouwd.



Ferraris kaart (1777)

Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022



**Popp, 1850 >**

Op de Popp-kaart zijn de contouren van de huidige situatie al iets beter herkenbaar. Het Vandemaeleplein is nog steeds bebouwd, maar de contouren van het huidige plein zijn al wat zichtbaar in de perceelsstructuur. Ook het Steckenbornpad tekent zich af in de perceelsstructuur.



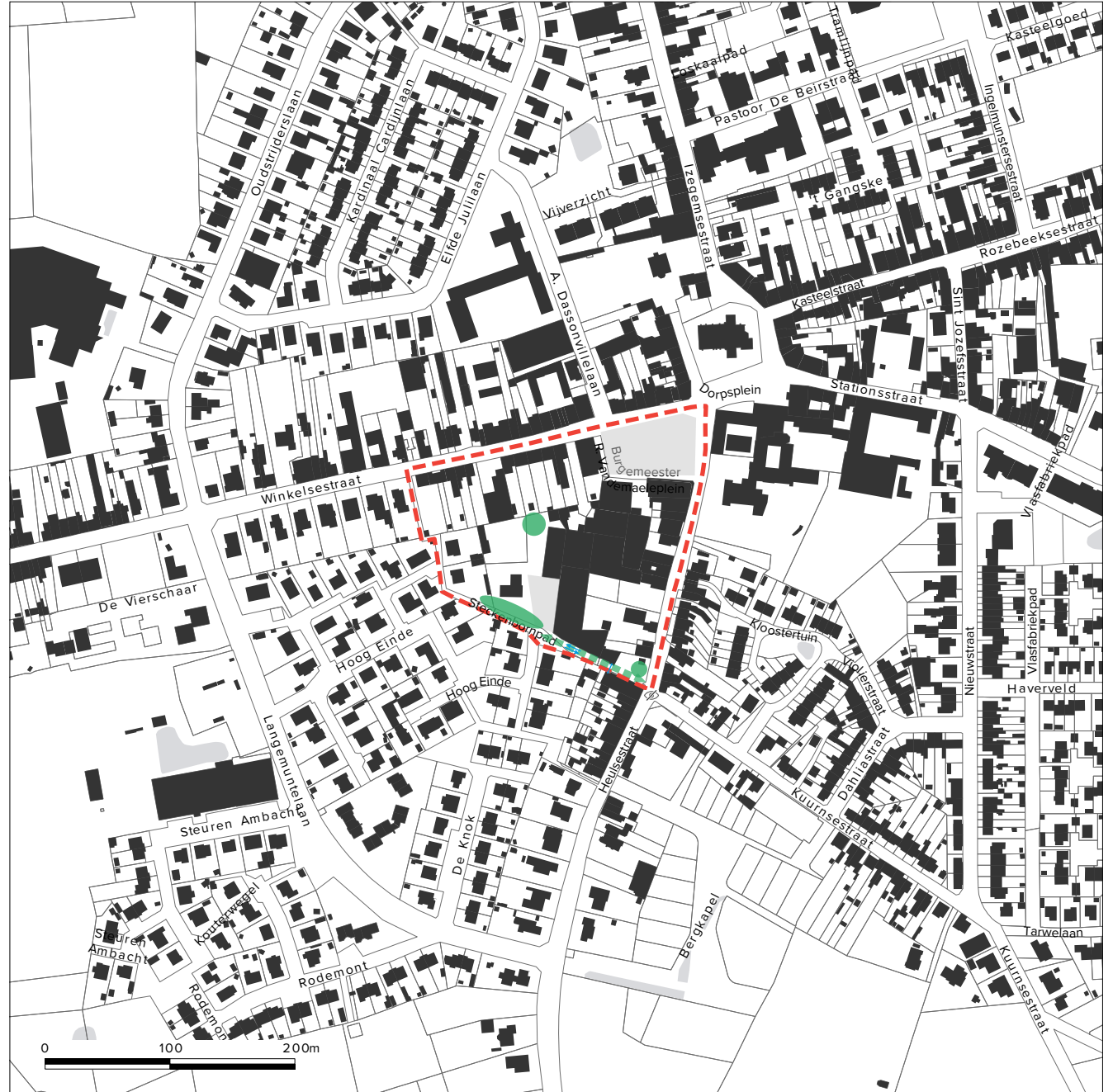
**Popp kaart (1842 – 1879)**

Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), november 2022





*Knelpunten en potenties*



## 2.4. Knelpunten en potenties

### 2.4.1. KNELPUNTEN

Het plangebied - en ruimer gezien: ook het centrum van Lendeledede - omvat relatief veel verharding en weinig (publiek) groen.

Het binnengebied omvat een grote onderbenutte, maar wel sterk verharde open ruimte.

Het binnengebied met de vrijstaande woning en de bestaande loodsen ontsluit via het Steckenbornpad. Ook een aantal garages en een garagestraat ontsluiten via deze relatief nauwe toegang, die tevens samenvalt met een zachte verbinding.

De aansluiting van het Steckenbornpad op de Heulsestraat is relatief nauw en de zichtbaarheid op aankomend verkeer is eerder beperkt, wat nadelig is voor de verkeersveiligheid.

### 2.4.2. POTENTIES

Het plangebied omvat enkele markante bomen, die dienen als herkenningspunt en groen brengen in het straatbeeld. Deze bomen kunnen meer ruimte krijgen, waardoor ze nog meer kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het binnengebied met de vrijstaande woning en de bestaande loodsen kan heringericht worden, met meer ruimte voor groen en een betere toegankelijkheid.



### 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>• Woongebieden</li> <li>• Gemengde woon- en industriegebieden</li> </ul>
BPA	n.v.t.
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• RUP 3.1 Heulsestraat</li> </ul>
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkaveling 32 - deel van perceel Winkelsestraat nr. 23</li> <li>• Verkaveling 41 - Steckenbornpad</li> <li>• Verkaveling 68 - Hoog Einde nrs 27 en 29</li> </ul>
Milieuvergunningen	Zie hoofdstuk '3.4: Milieuvergunningen'
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Het plangebied is <u>niet</u> gelegen in een archeologische site, een archeologische zone of een gebied geen archeologie. De standaardregels van het archeologiedecreet zijn van toepassing. In het plangebied bevinden zich verschillende relictten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neoclassicistische directeurswoning - Heulsestraat 18</li> <li>• Kilometerpaal in arduin - Heulsestraat zn</li> </ul> Daarnaast bevond zich vroeger in het gebied nog een erfgoedobject, nl. de Fabriekswoning van de firma Combes, dat verdwenen is door sloop
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin n° 2 - opgenomen in het openbaar domein van de Winkelsestraat, incl. rechttrekking</li> <li>• Chemin n° 6 - opgenomen in het openbaar domein van de Heulsestraat</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het plangebied
Signaalgebied	Het plangebied is niet gelegen binnen signaalgebied

TYPE PLAN	REFERENTIE
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied is niet gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied
VEN-gebied, IVON-gebied	Het plangebied is niet gelegen binnen VEN- en/of IVON-gebied
Vogelrichtlijng gebied Habitatrichtlijng gebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Het plangebied is niet gelegen binnen vogelrichtlijng gebied, habitatrichtlijng gebied en/of ruimtelijk kwetsbaar gebied
Gewestelijke verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005</li> <li>• Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009</li> <li>• Gewestelijke verordening breedband van van 9 juni 2017</li> <li>• Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997</li> <li>• De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht</li> </ul>
Provinciale verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten van 23 juli 2008</li> </ul>
Gemeentelijke verordeningen	N.v.t.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Geen binnen het plangebied
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	Geen binnen het plangebied

## 3.2. Gewestplan

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

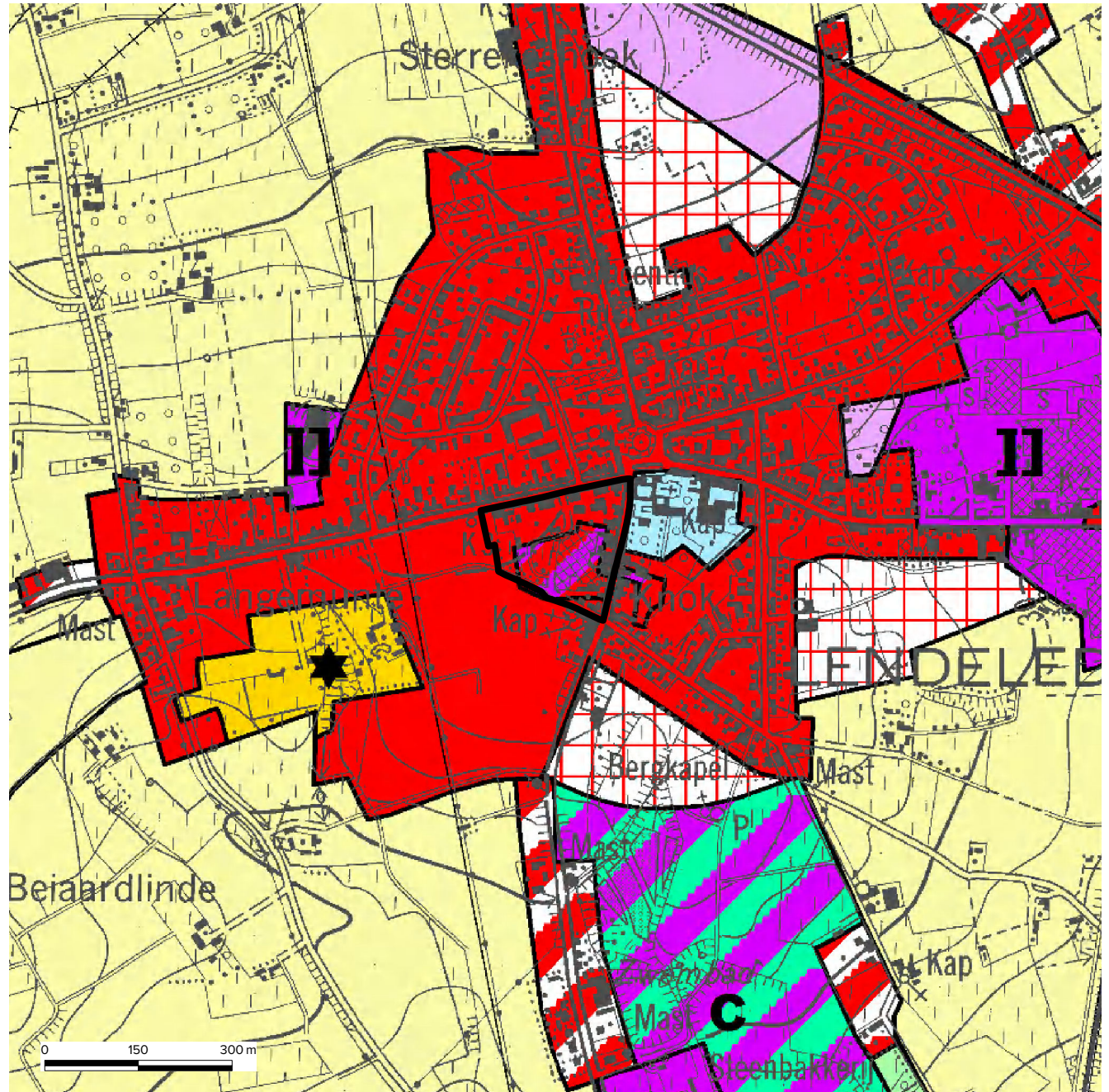
- Woongebieden
- Gemengde woon- en industriegebieden

### Gewestplan

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



	woongebieden
	woongebieden met landelijk karakter
	woonuitbreidingsgebieden
	gemengde woon- en industriegebieden
	gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
	gebieden voor dagrecreatie
	groengebieden
	agrarische gebieden
	milieubelastende industrieën
	ambachtelijke bedrijven en kmo's
	ontginningsgebieden; grondkleur bosgebied
	bestaande hoofdverkeerswegen
	bestaande spoorwegen
	bestaande afzonderlijke leidingen
	bestaande hoogspanningsleidingen



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

BPA's in het plangebied: /

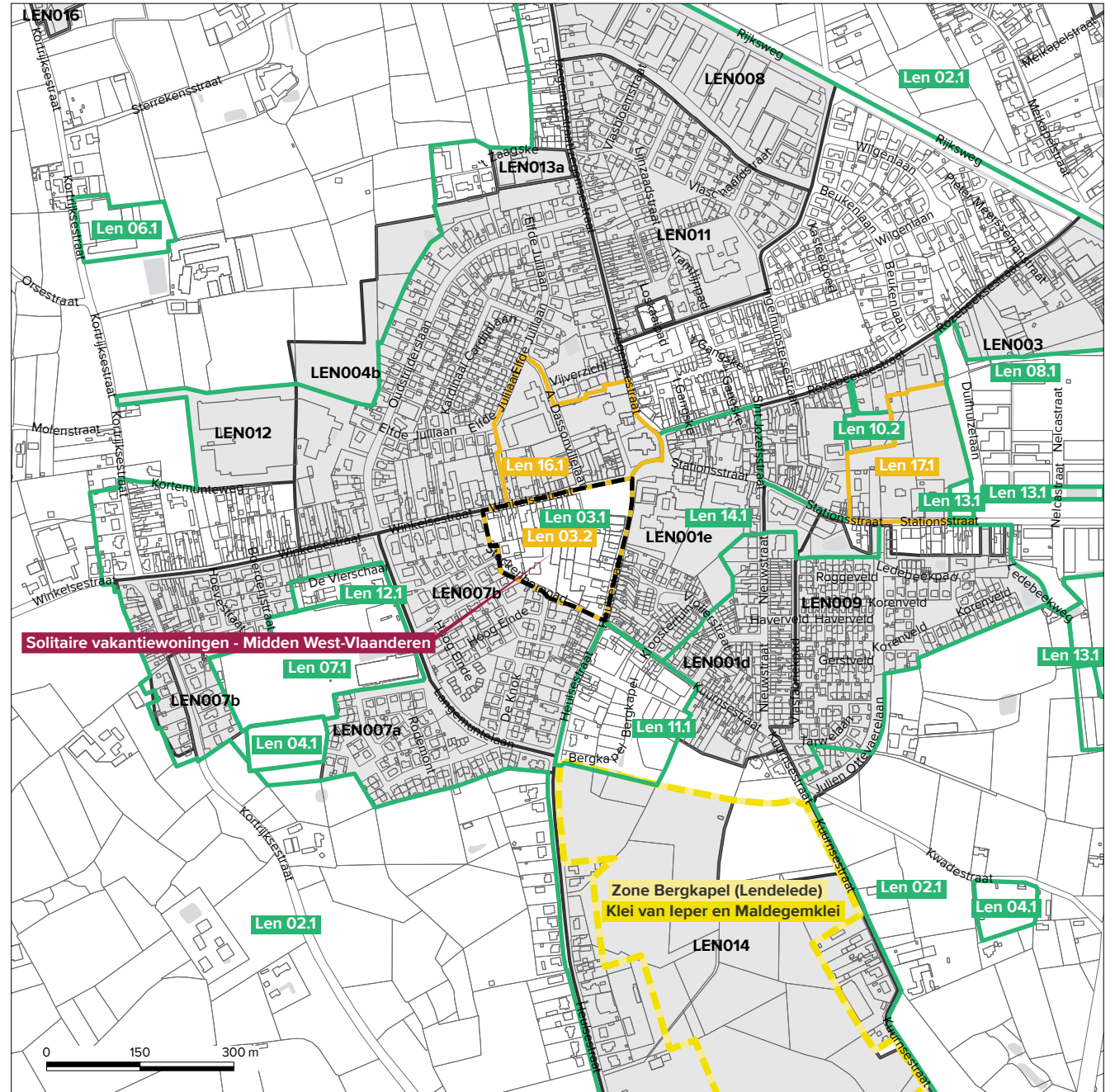
RUP's in het plangebied: RUP 3.1 Heulsestraat

In dit RUP werd reeds een ontwikkelingsvoorstel voor het binnengebied opgenomen. De hier voorziene gabarieten, bouwdichtheden en typologieën komen echter niet meer overeen met de beleidsmatig gewenste invulling. Daarom zullen deze voorschriften in het voorliggende RUP herwerkt worden.

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

Bron: Gem. RUP's en BPA's/ Leiedal, november 2022  
GRUP's/GISWest, juli 2014 - PRUP's/DSI, juni 2021

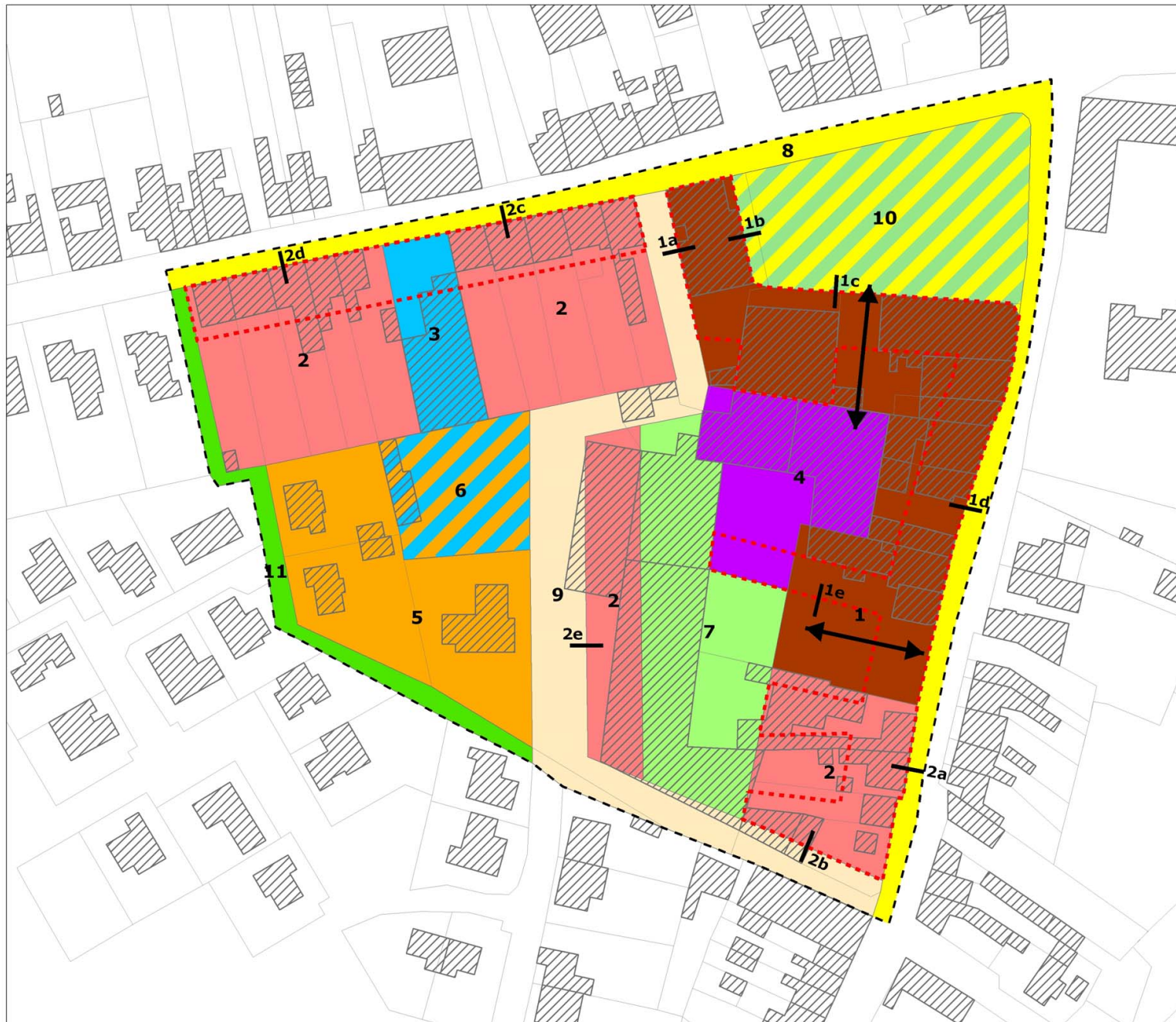
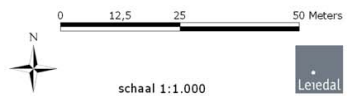
-  gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  provinciale RUP's - contouren
-  provinciale RUP's - deelgebieden
-  gewestelijke RUP's - contouren
-  gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's



figuur 07

**legende**

-  grens gebied
-  gebouw
-  perceelsgrens
  
-  **1** wonen
-  **2** wonen
-  **3** gemeenschapsvoorzieningen
-  **4** ambachtelijke bedrijvigheid
-  **5** wonen
-  **6** wisselbestemming
-  **7** tuin
-  **8** wegenis
-  **9** wegenis
-  **10** centraal plein - parking
-  **11** verbindingsweg
  
-  hoofdgebouw

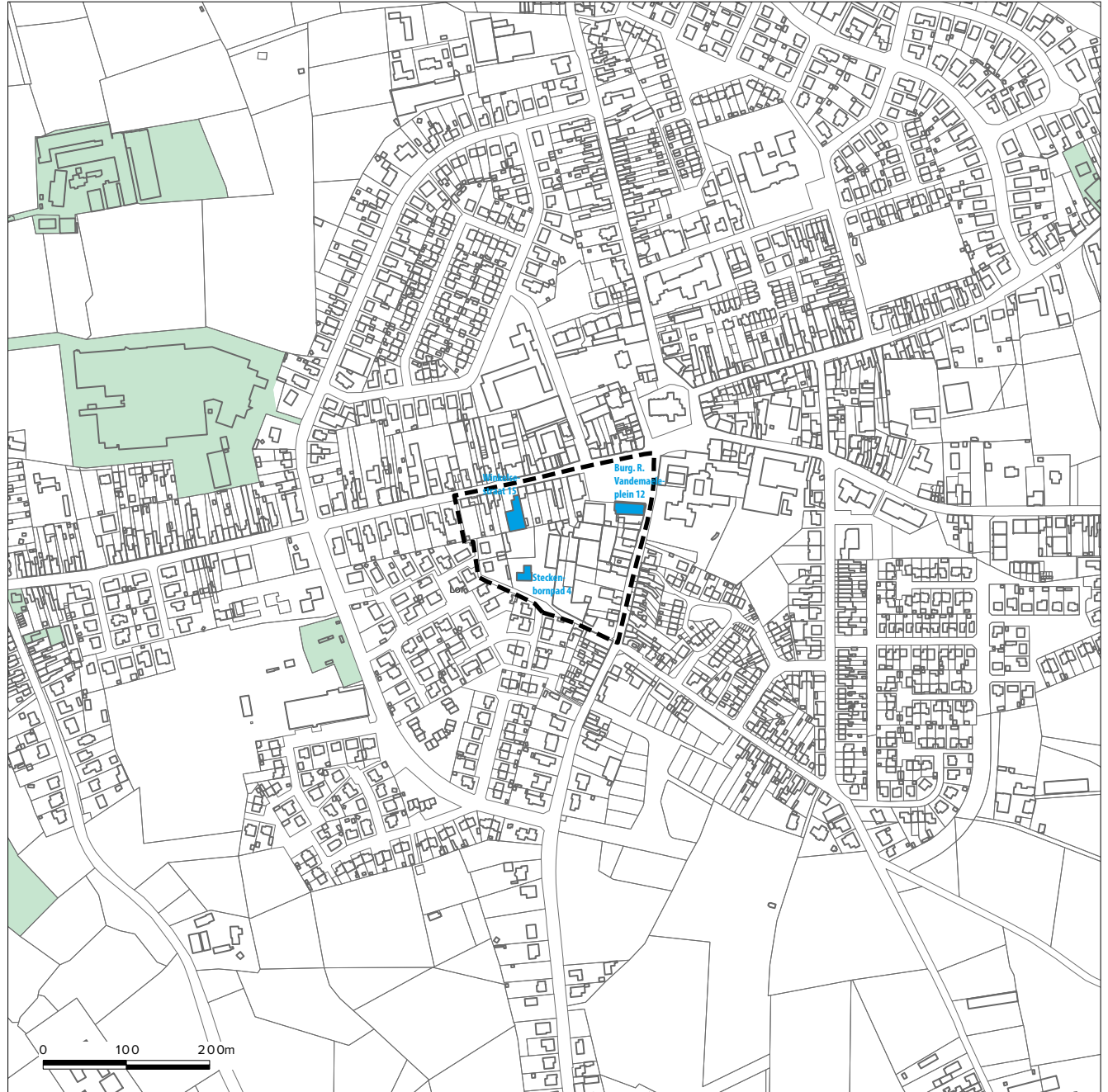


### 3.4. Milieuvergunningen

- Klasse 3 - dossier 142 - Burg. R. Vandemaeleplein 12 - Avanti BVBA - beenhouwerij 16,15KW, koelinstallatie, lozen bedrijfsafvalwater
- Klasse 3 - dossier 143 - Burg. R. Vandemaeleplein 12 - Christalfood BVBA - warenhuis-kleinhandel voedingswaren, lozen huishoudelijk afvalwater, koelinstallatie 7,3KW, stookinstallatie 50.000KCal/u
- Klasse 3 - dossier 165 - Burg. R. Vandemaeleplein 12 - Profi NV - warenhuis met installatie voor het koelen van voedingsmiddelen (5,5KW), lozen van huishoudelijk afvalwater
- Klasse 3 - dossier 306 - Infrax West - transformatoren voor de distributie van elektriciteit

Afdeling	Sectie	Perceelnummer	Afdeling	Sectie	Perceelnummer
LENDELEDE	A	0108/02	LENDELEDE	C	0201/V
LENDELEDE	A	0228/R 2	LENDELEDE	C	0203//02
LENDELEDE	A	0317/A	LENDELEDE	C	0338/P
LENDELEDE	A	0404/	LENDELEDE	C	0363/K
LENDELEDE	A	0519/	LENDELEDE	C	0372/K
LENDELEDE	A	0625/	LENDELEDE	C	0449/M 4
LENDELEDE	A	0691/	LENDELEDE	C	0497/N
LENDELEDE	B	0077/B 3	LENDELEDE	C	0520/C
LENDELEDE	B	0136/H	LENDELEDE	C	0755/D
LENDELEDE	B	0181/N	LENDELEDE	C	0838/L
LENDELEDE	B	0320/C	LENDELEDE	C	1021/A
LENDELEDE	B	0374/F	LENDELEDE	D	0138/Z
LENDELEDE	B	0415/B	LENDELEDE	D	0155/
LENDELEDE	B	0426/L	LENDELEDE	D	0329/C 2
LENDELEDE	B	0468/R			
LENDELEDE	B	0521/E			
LENDELEDE	B	0527/A 2			
LENDELEDE	B	0645/D 2			
LENDELEDE	C	0030/T			
LENDELEDE	C	0043/K			
LENDELEDE	C	0064/N 2			
LENDELEDE	C	0093/C 2			
LENDELEDE	C	0132/E 5			
LENDELEDE	C	0184/H 3			

- Melding - aktename IIOA - Steckenbornpad 4 - Combes Johan - propaangastank
- Melding - aktename IIOA - Winkelsestraat 15 - Hulpverleningszone Fluvia - exploitatie van een brandweerpost



#### Milieuvergunningen

Bron: Gemeente Lendeledede, januari 2015

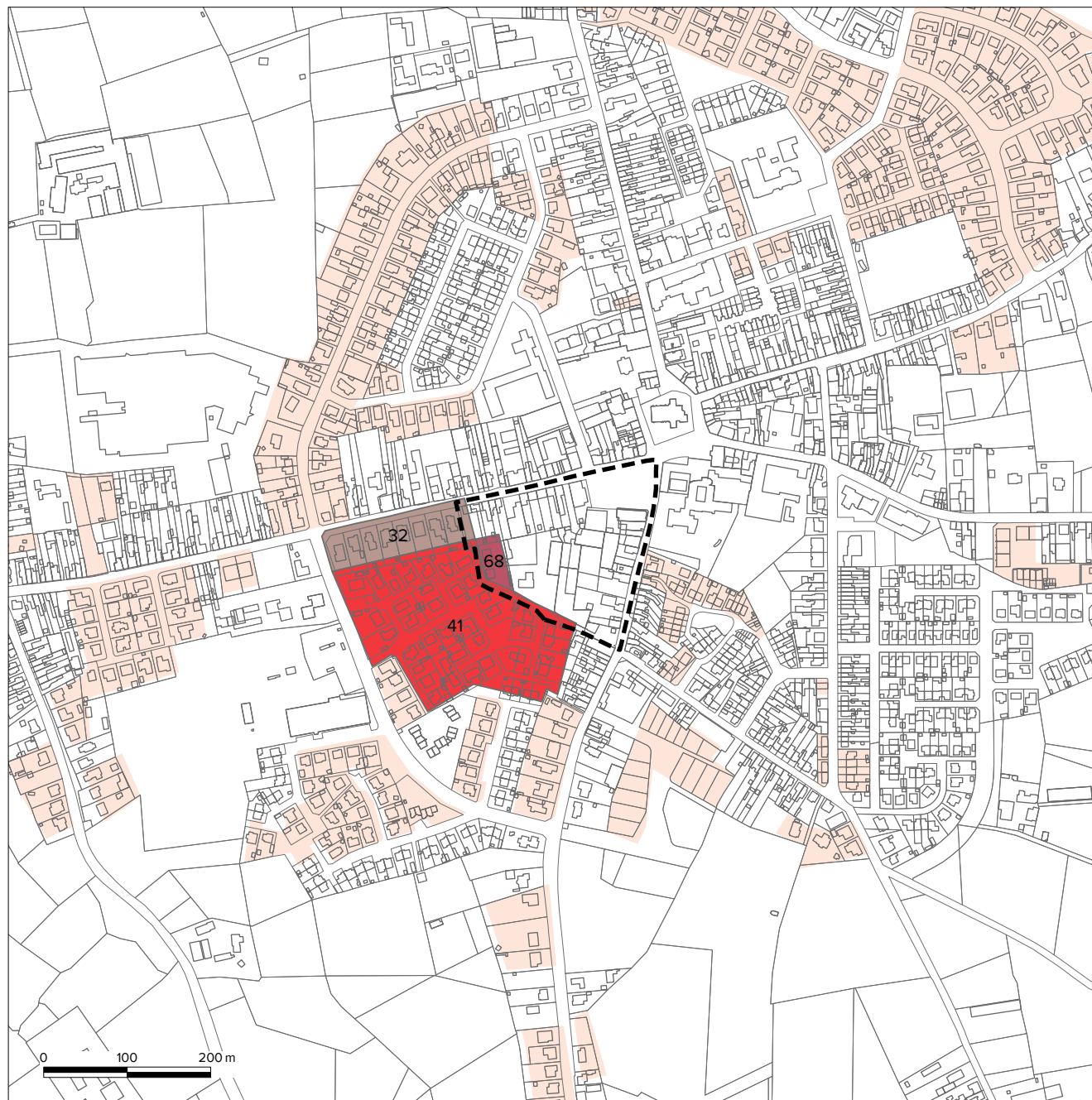


### 3.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

De geografische intekening van de (contouren van de) bestaande verkavelingen valt niet volledig samen met de weergave van de huidige perceelsgrenzen. Hierdoor ontstaan zgn. 'slivers'; smalle stroken tussen de verschillende begrenzingen. Veelal zijn deze een gevolg van verschillen tussen oudere (verkavelings-)plannen en nieuwere (perceelsbegrenzingen in het) GRB.

Daardoor bestaat - althans op kaart - enige onduidelijkheid over welke (delen van de) verkavelingen effectief binnen het plangebied van het RUP vallen. Een vergelijking van de oorspronkelijke plannen van de verkavelingen met de huidige toestand en de intekening van de huidige perceelsgrenzen schept duidelijkheid:

- Verkaveling 32 omvat 9 woningen langs de Winkelsestraat, t.t.z. 1 ten oosten van het Steckenbornpad (huisnummer 23) en 8 ten westen van het Steckenbornpad (huisnummers 25 t.e.m. 39). De woning Winkelsestraat 23 is nog binnen het plangebied van het RUP gelegen. De huidige perceelsdiepte van 50m komt overeen met de perceelsdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan. We kunnen er dus vanuit gaan dat de verkavelingsgrens dient samen te vallen met de perceelsgrens in het GRB.
- Verkaveling 41 omvat eveneens het Steckenbornpad, dat binnen het plangebied van dit RUP valt.
- Verkaveling 68 omvat de twee woningen Hoog Einde nummers 27 en 29. De afmetingen van de huidige percelen komen overeen met de afmetingen opgenomen in het verkavelingsplan. We kunnen er dus vanuit gaan dat de verkavelingsgrenzen dienen samen te vallen met de perceelsgrenzen in het GRB.

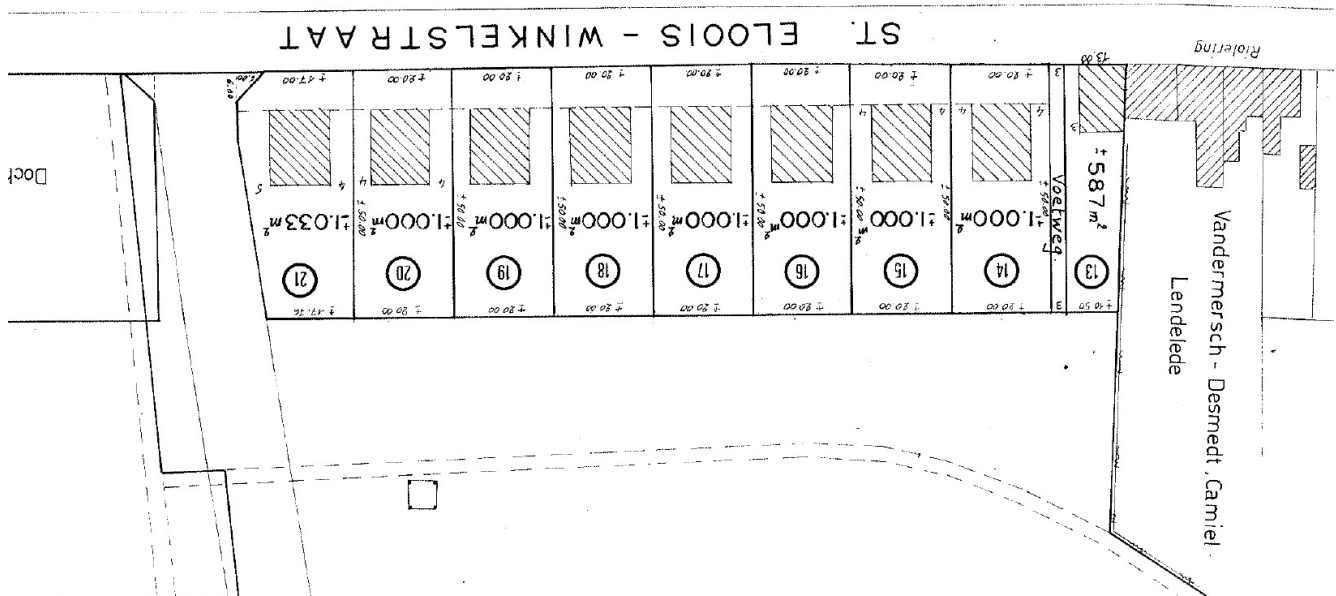


#### Verkavelingen

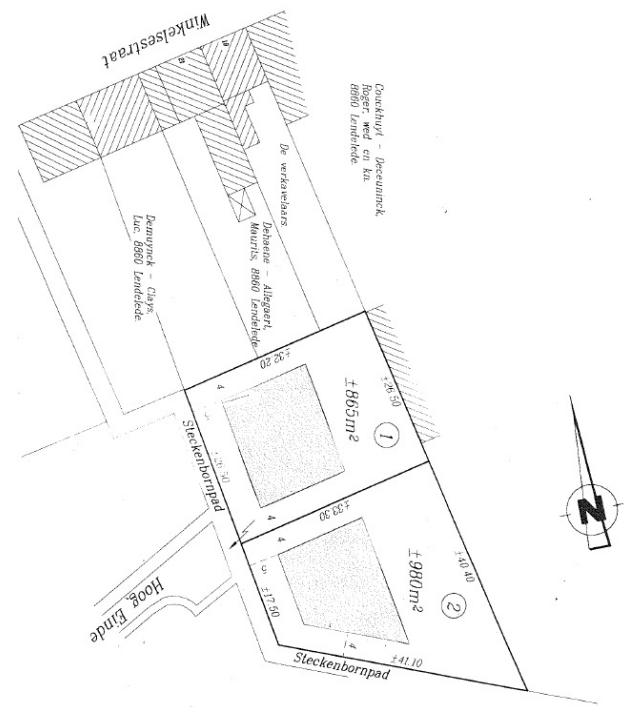
Bron: Gemeente Lendeledede, augustus 2022







Boven: Verkaveling 32  
Onder: Verkaveling 41



Verkaveling 68

### 3.6. Onroerend erfgoed

In het plangebied bevinden zich verschillende relicten:

- Neoclassicistische directeurswoning - Heulsestraat 18
- Kilometerpaal in arduin - Heulsestraat zn


Daarnaast bevond zich vroeger in het gebied nog een erfgoedobject, nl. de fabriekswoning van de firma Combes, dat verdwenen is door 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.

#### Bouwkundig erfgoed

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed, januari 2023


 bouwkundig erfgoed


 bouwkundig geheel

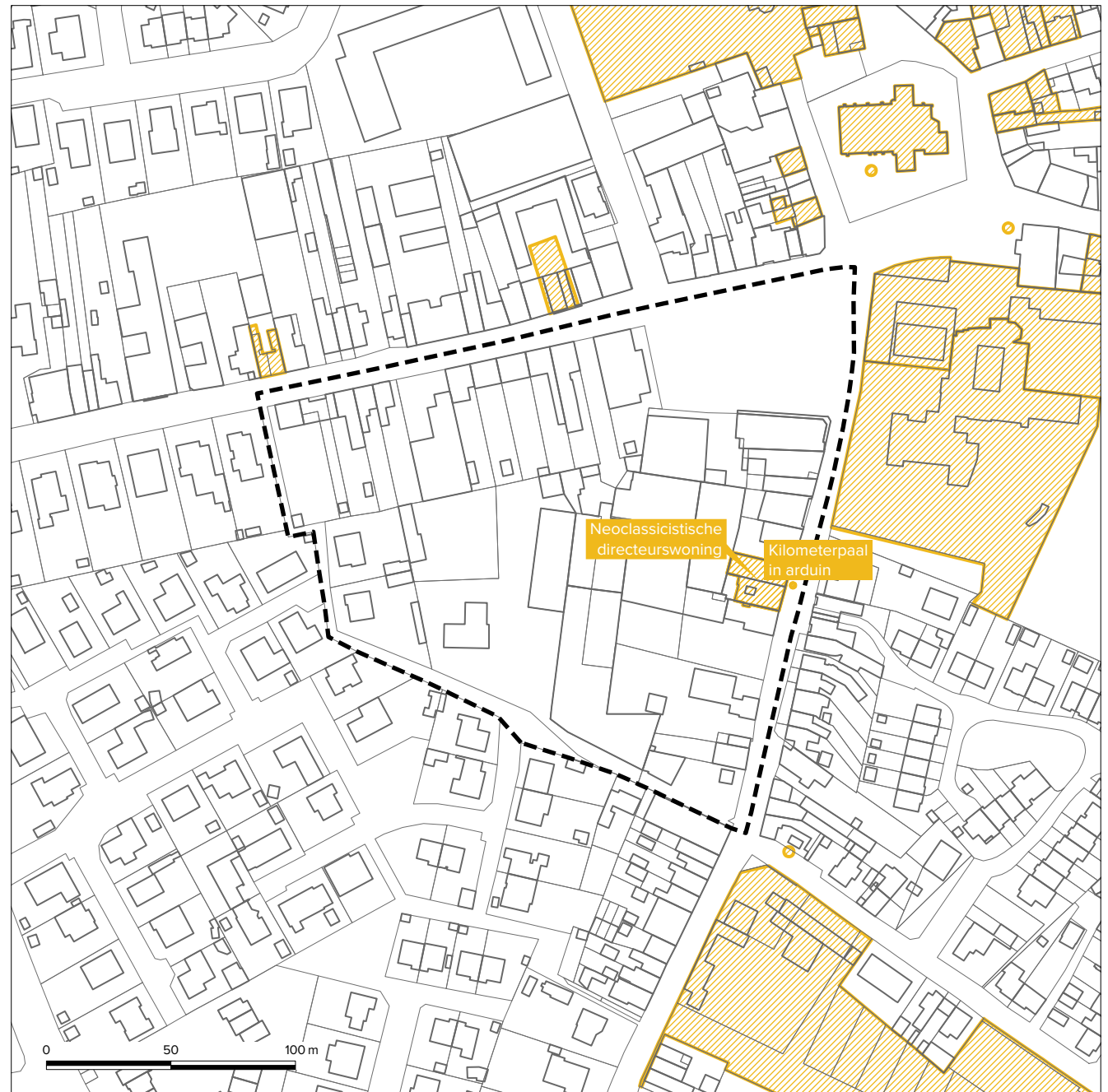
#### Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 cultuurhistorische landschappen



### **Fabriekswoning van de firma Combes**

Bouwkundig element. ID 91526. Gesloopt.

Fabriekswoning van de firma Combes, opgetrokken rond 1940 en onder meer ingericht met burelen.

#### Historiek:

In 1901 wordt een bestaande woning die minstens opklom tot de eerste helft van de 19de eeuw, eigendom van de Zusters van Liefde uit Lendeledede, vergroot door toevoeging van een achterliggend werkhuis. In 1898 was reeds een naastliggend magazijn opgericht, eveneens eigendom van de zusters, uitgebreid in 1901. Beide worden van in den beginne gebruikt door Henri (of Hendrik) Combes. In 1913 wordt het magazijn door Hendrik Combes gekocht en omgebouwd tot "lijnwaadfabriek", later vermeld als "juteweaverij". In 1934 wordt de fabriek door de familie Combes gedeeltelijk herbouwd en vergroot, ook het naastliggend pand wordt opgekocht en het achterliggende werkhuis vergroot. In 1940 wordt de woning herbouwd tot de huidige toestand, en worden er burelen van het bedrijf Combes gevestigd. Bij de achterliggende werkhuisen wordt op de mutatieschets een fabrieksschouw afgebeeld. Tijdens de Tweede Wereldoorlog wordt de productie onderbroken. In 1952 wordt PVBA Combes Gebr. gesticht, gespecialiseerd in juteweaverij, appretuur en zakkenconfectie. In 1969 wordt de firma opgedeeld in C.D.Textiel/Textmacom (bedrukken van jute- en polypropyleenzakken), gevestigd in een gedeelte van de oude bedrijfsgebouwen en C. J. J. (verpakkingweefsels), die zich vanaf 1989 verderop in de Heulsestraat vestigt.

Het naastgelegen fabriekspand en de achtergelegen bedrijfsgebouwen zijn afgebroken in het begin van de 21ste eeuw, om plaats te maken voor woningen. Een rij van 13 opeenvolgende sheddaken tussen het Steckenbornpad en de Winkelsestraat vormen het laatste restant van het textielbedrijf.

#### Beschrijving:

Half vrijstaande woning van twee bouwlagen in gele langwerpige baksteenbouw met afgeronde hoek, onder half schilddak in roodgeglazuurde mechanische pannen. Overkragende gootlijst, aan de straatzijde met opgaande muurdammen die daar overheen lopen. Rechthoekige muuropeningen onder simili lateien, natuurstenen onderdorpels. Houten vleugel deur met rechthoekig bovenlicht, met getraliede beglazing (rankwerk). Verdiepte portiek met afgeronde dagkanten in de zijgevel.

bron: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/91526>





**Neoclassicistische directeurswoning - Heulsestraat 18**

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 14-09-2009 tot heden. ID 53475

Neoclassicistisch woonhuis, volgens kadaster opgetrokken in 1899 voor linnenfabrikant Hendrik Combes uit Lendeledede. Het naastgelegen magazijn of bedrijfsgebouw ten noorden is toegevoegd in 1920.

Dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder mansardedak (nok evenwijdig met straat, mechanische pannen).

bron: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/53475>

Dit pand kreeg de locuswaarde HOOG toegekend.



**Kilometerpaal in arduin - Heulsestraat zn**

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 14-09-2009 tot heden. ID 79409

Arduinen kilometerpaal, gelegen voor de woning nummer 18-18A. Eén van de "bornes kilométriques", gelegen langsheen de steenwegen.

Aangeduid op de topografische kaart van het Institut Cartographique Militaire van 1948 (op basis van terreingegevens 1910) als "4e Bne".

Vermoedelijk geplaatst bij de aanleg van de steenweg circa 1890.

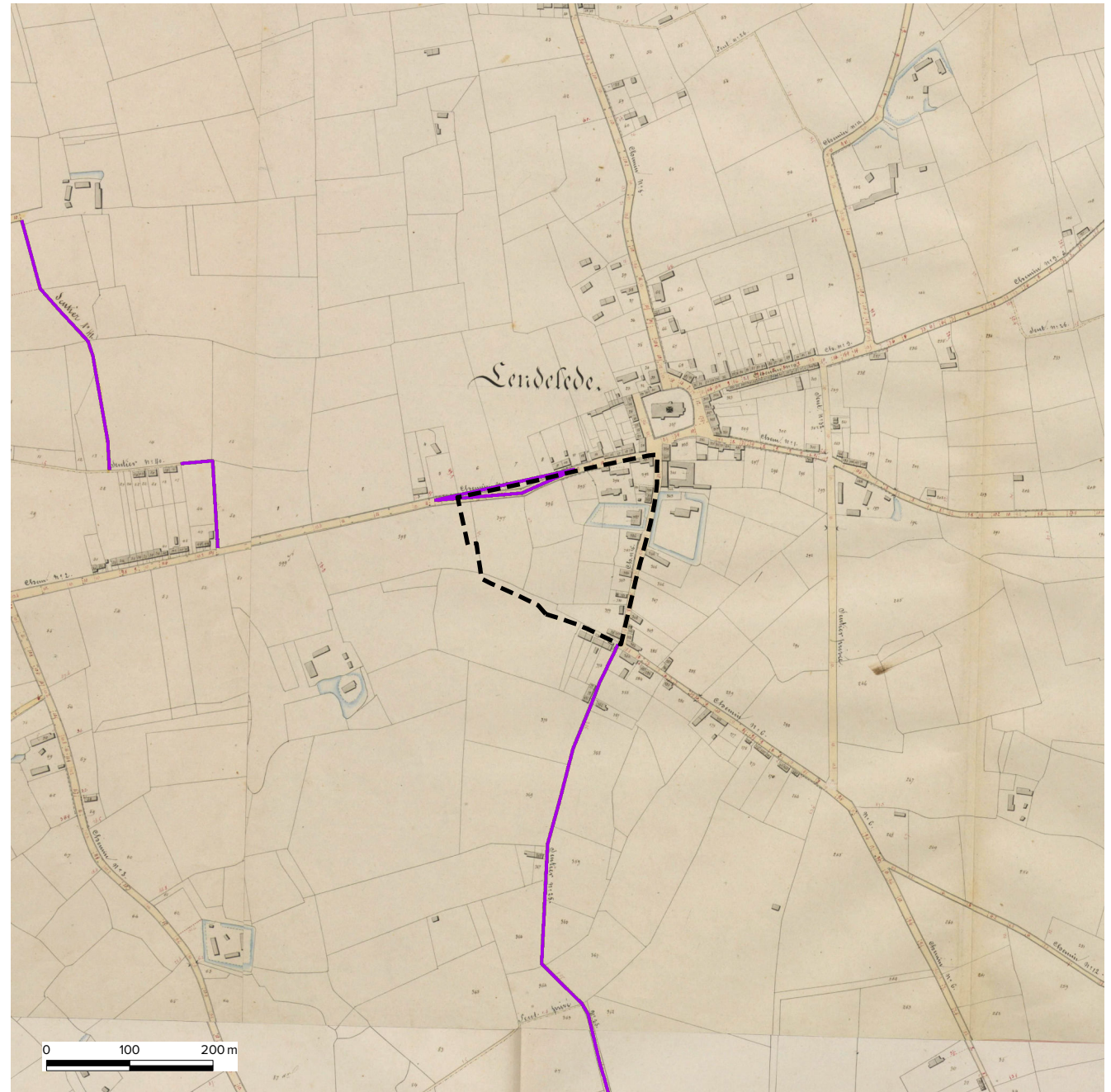
Natuurstenen conisch paaltje met het cijfer 4 in een verzonken cirkel.

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/79409>

### 3.7. Buurtwegen

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Chemin n° 2 - opgenomen in het openbaar domein van de Winkelsestraat, incl. rechtekking
- Chemin n° 6 - opgenomen in het openbaar domein van de Heulsestraat



#### Atlas der buurtwegen

Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen, november 2022



 wijzigingen

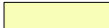
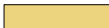



### 3.8. Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied

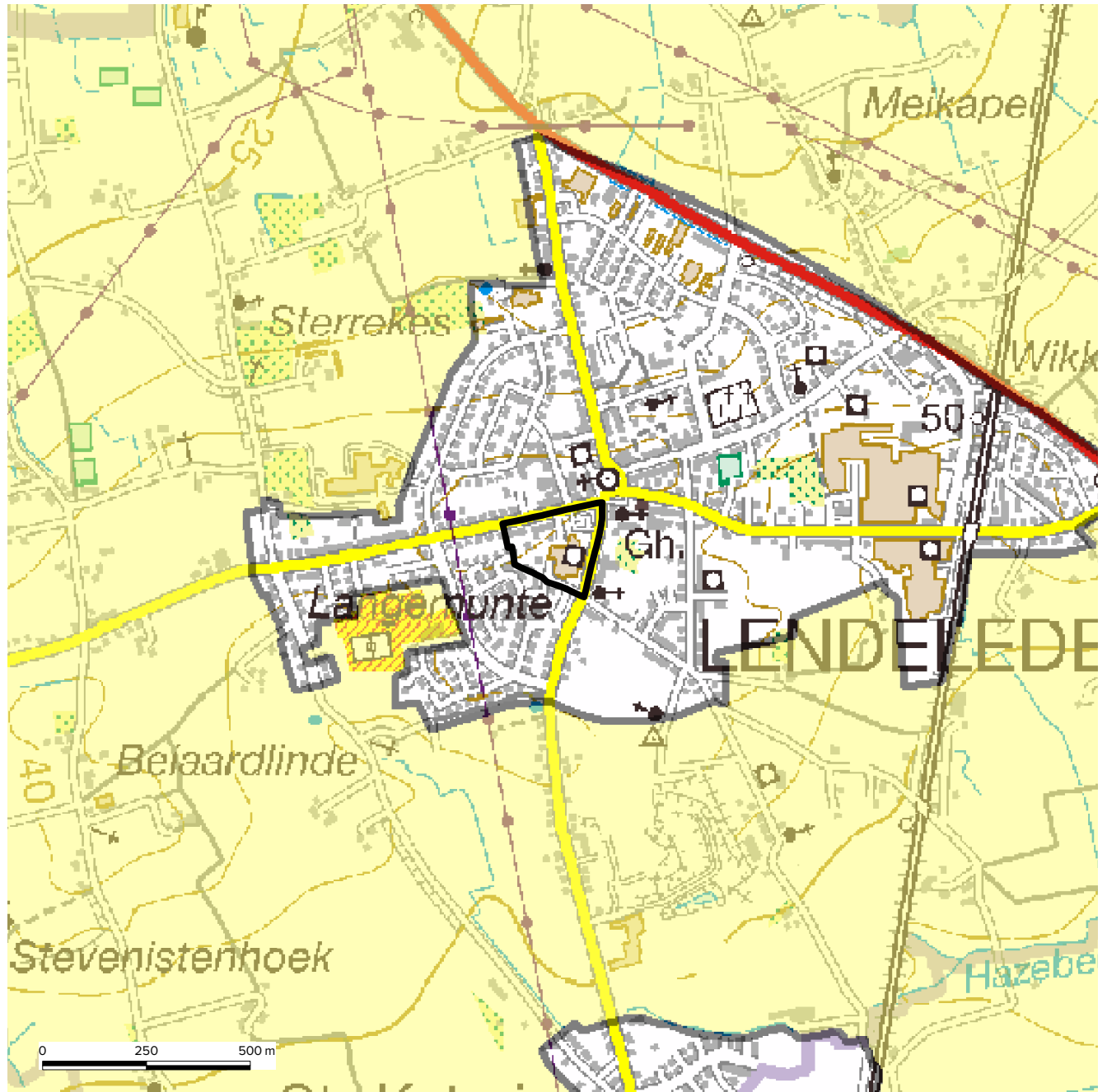
Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

#### 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 is niet gelegen in VEN- of IVON-gebied.

#### VEN-gebied

Bron: ANB/Digitaal Vlaanderen, juni 2016

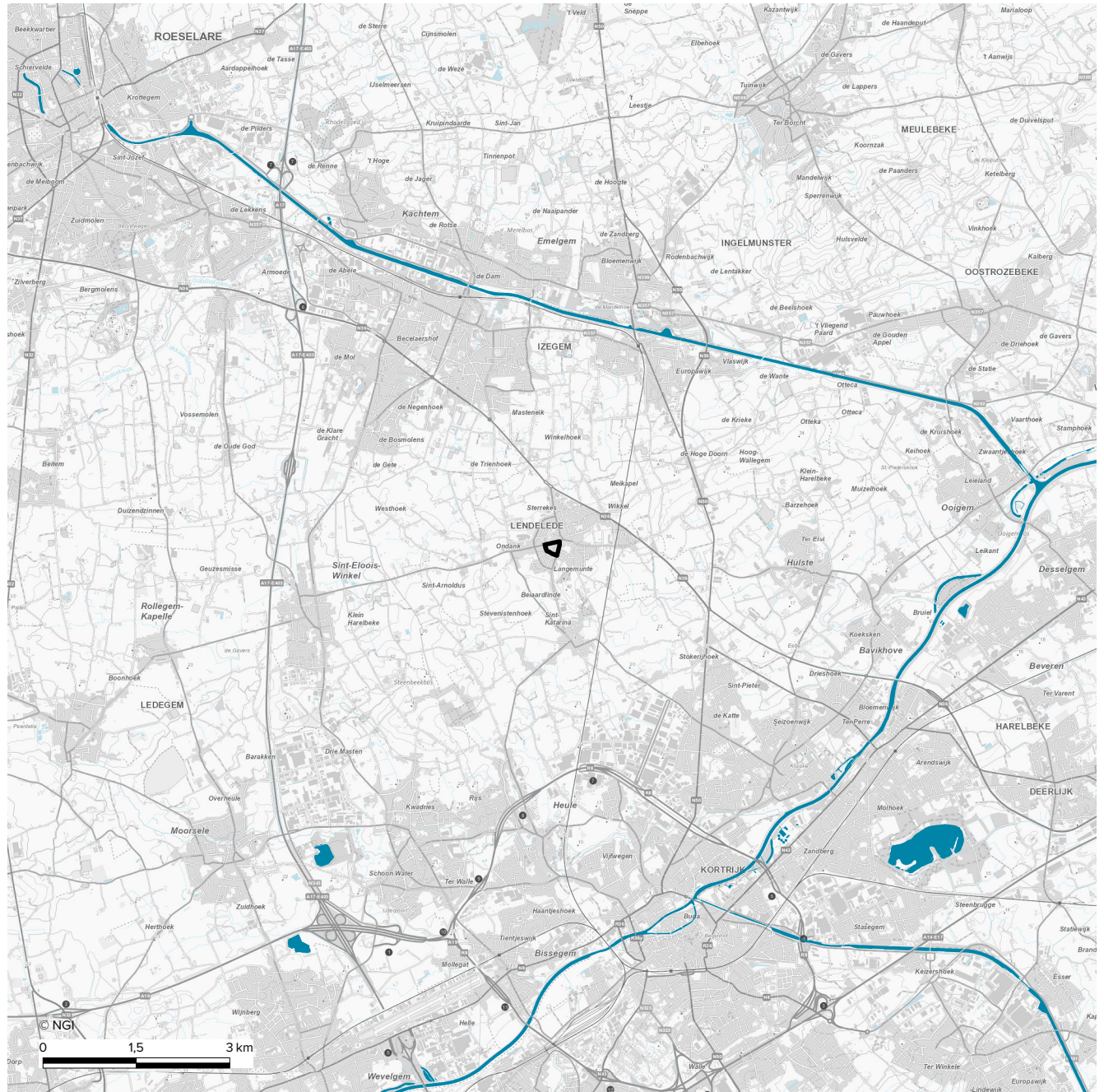


-  VEN: grote eenheid natuur
-  VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  IVON: natuurverwevingsgebied



### 3.10. Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied


Het plangebied is niet gelegen in vogel- of habitatrichtlijngebied.




#### Habitatrichtlijngebied

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



 habitatrichtlijngebied

 vogelrichtlijngebied



### 3.11. Watertoets

#### Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal

De kaart met aanduiding van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door fluviale overstromingen in het huidige klimaat of onder klimaatveranderingen. Bij fluviale overstromingen treden waterlopen buiten hun oevers.

#### Plangebied

Het plangebied is niet gevoelig aan fluviale overstromingen.




#### Waterlopen

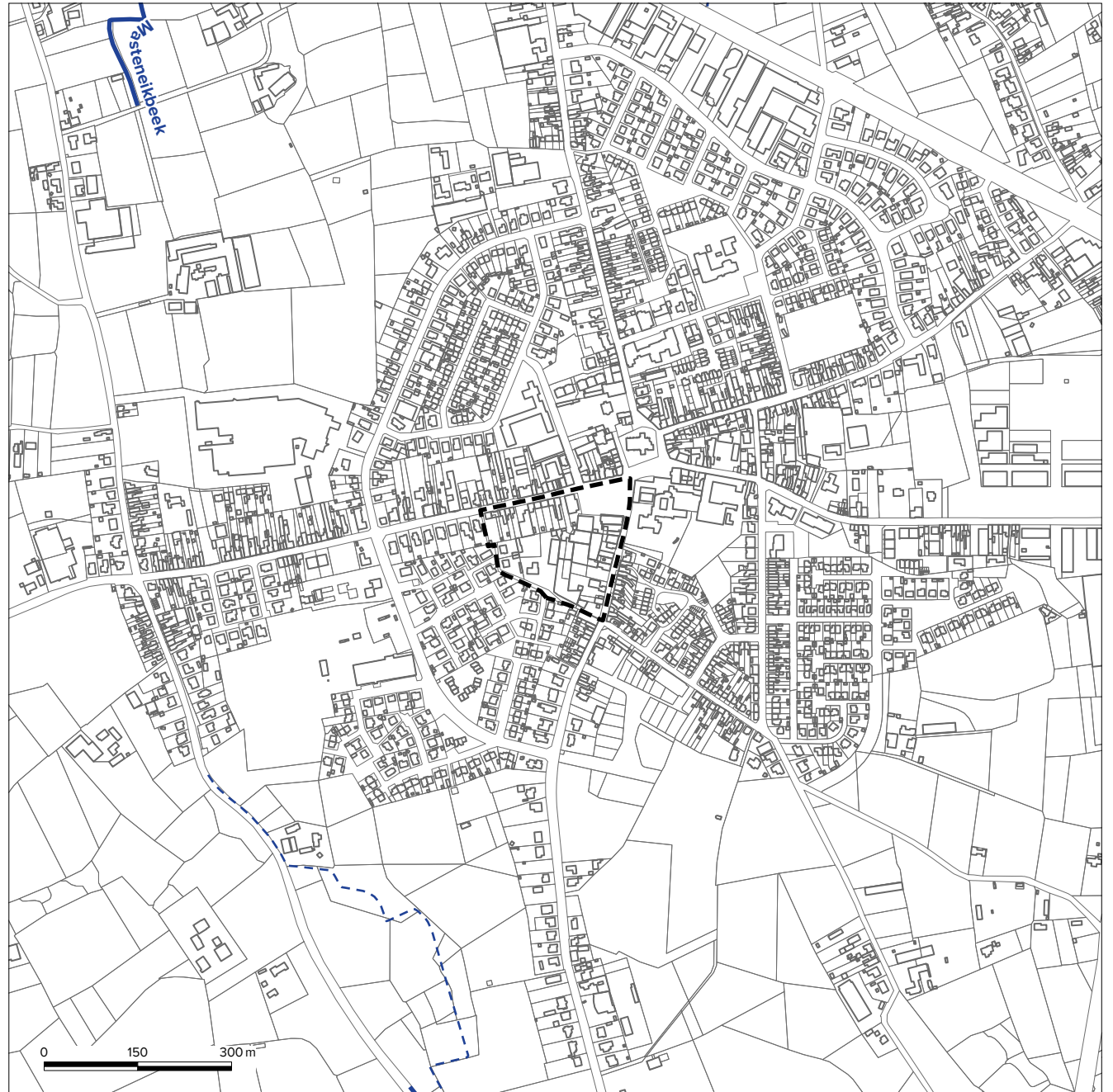
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

-  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



## Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

De kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen in het huidige klimaat of onder klimaatveranderingen. Bij pluviale overstromingen kan bij hevige regen het water onvoldoende afgevoerd worden.

### Plangebied

De oostelijke rand van het plangebied, ter hoogte van de Heulsestraat is volgens de watertoetskaart pluviaal overstromingsgevoelig.

---

### Waterlopen




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

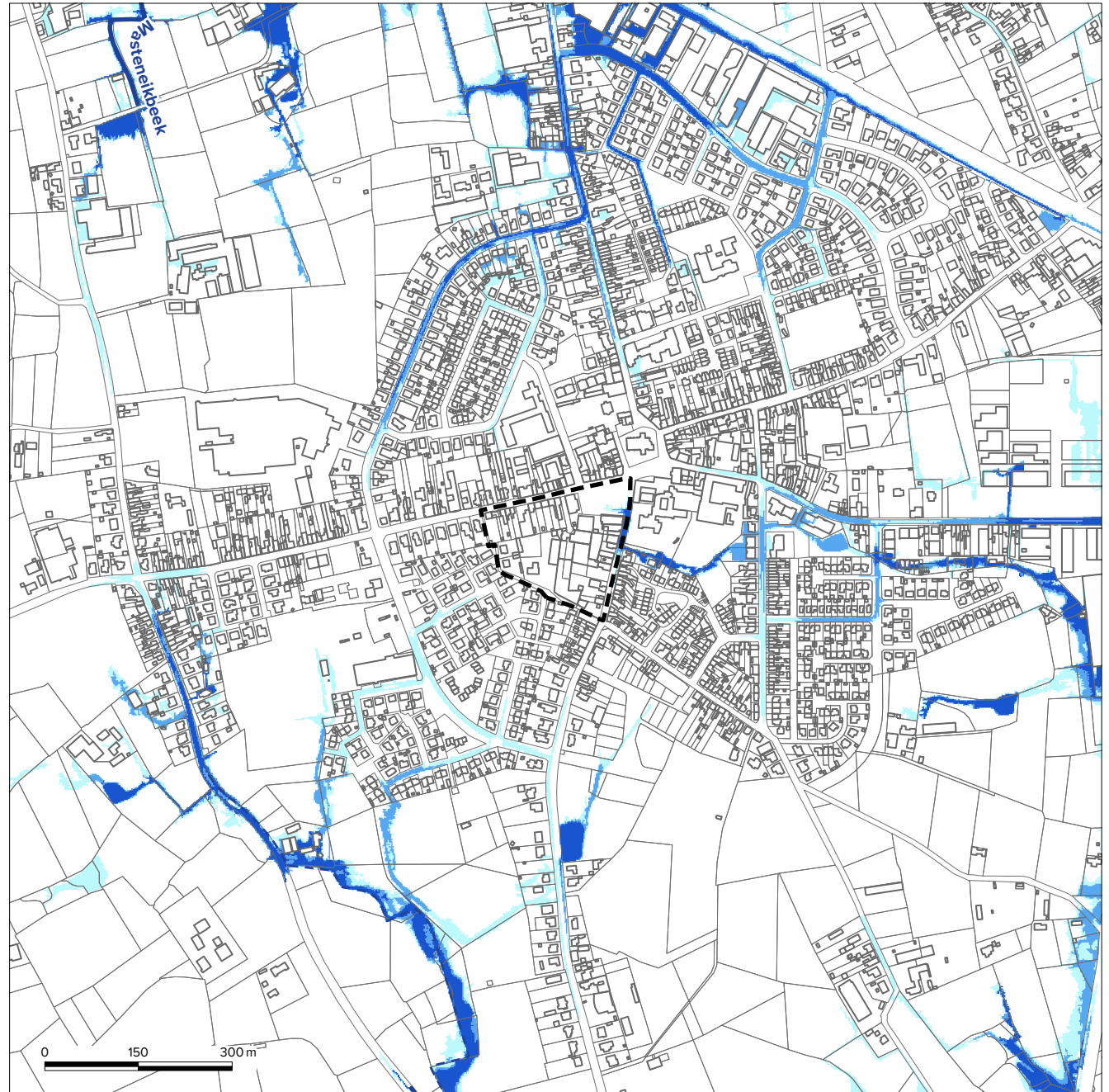
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

---

### Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



## 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.

Het RSV stelt dat Lendeledede gelegen is in het buitengebied, meer specifiek in het gebied tussen de verstedelijkte assen rond het kanaal Roeselare-Ooigem en rond de Leie. Dit gebied is geselecteerd als openruimteverbinding op Vlaams niveau. Deze open-ruimteverbinding tussen Waregem en Roeselare is structuurbepalend op Vlaams niveau. Ze voorkomt het aan elkaar groeien van de stedelijke gebieden en zorgt voor de verbinding tussen de structuurbepalende elementen van het buitengebied.

Voor het buitengebied worden onder meer volgende doelstellingen voorop gesteld:

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

In dit RUP wordt uitvoering gegeven aan het RSV door het bundelen van ontwikkelingen in een kern van Lendeledede, gelegen in het buitengebied.

### 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 vervoersknopen binnen de ruggengraat. De woondichtheid op bewandelbare afstand rond het geheel van strategische collectieve vervoersknopen 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 vervoersknopen 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 ruimtelijk 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 groenblauwe aders.** Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe 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

Lendeledede is niet gelegen binnen de afbakening van een regionaalstedelijk gebied.

### 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 W-VL situeert de gemeente Lendeledede in de Middenruimte. Dit is een driehoekig gebied dat Roeselare, Torhout en Tielt omvat en in het zuiden begrensd wordt door de Leievallei. Volgend element is onder meer bepalend voor deze ruimte en het bijhorende ruimtelijke beleid: stedelijke gebieden en een gelijkmatig gespreid rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten.

Bovendien selecteert het PRS W-VL Lendeledede als hoofddorp. Een hoofddorp is een woonkern die minstens over een voldoende uitrustingsgraad beschikt. De behoefte aan bijkomende woningen (woongelegenheden) wordt in de bestaande kernen opgevangen. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd.

### 4.5. Conceptnota Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen

Op 17 maart 2022 heeft de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen de Conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen goedgekeurd.

#### Dorpen en steden strategie

Het hoofddoel van deze strategie is inzetten op kernversterking om zo de druk op de open ruimte te verminderen. De ambitie

voor 2040 is om de West-Vlaamse verhardingsgraad niet meer te laten stijgen en maximaal in te zetten op het creëren van ruimte binnen de bestaande bebouwde en verharde ruimte. In deze strategie zullen we verder uitwerken wat dit wil zeggen voor West-Vlaanderen én hoe we dit onderweg naar 2040 aanpakken zodat de uitdagingen waarvoor we staan (druk op watersysteem, druk op biodiversiteit door versnippering, beeldkwaliteit en stijgende dynamiek in slecht ontsloten gebieden) worden aangepakt. Het is niet de bedoeling om richting 2040 blijvend te verharderen en bebouwen, de afbouw hiervan zal een specifiek plan van aanpak vergen. Zuinig ruimtegebruik is essentieel bij ontwikkelingen.

#### Verbindingen strategie

De verbindingen strategie zet in op drie soorten van verbindingen (groene, blauwe en verplaatsingen) en heeft als doel deze te versterken en te combineren waar mogelijk.

Verplaatsingen: versterken van de bereikbaarheid van (basis) voorzieningen op een duurzame manier:

- Verder inzetten op en uitwerken van het functioneel fietsnetwerk en de fietssnelwegen;
- Verder uitbouwen van het recreatieve netwerk en zorgen voor kwalitatieve rust en belevingspunten als antwoord op de recreatieve druk in de open ruimte;
- Wegwerken van de missing links.

## 4.6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Lendeledede werd goedgekeurd bij besluit van de Bestendige deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op 17 februari 2005.

Met betrekking tot de nederzettingsstructuur formuleert het gemeentelijk structuurplan de volgende uitgangspunten:

- voorzien in een verdere diversificatie van het woningaanbod
- investeren in de opwaardering en de kwaliteit van zowel woningen als woonomgeving
- een voldoende ruim woningaanbod garanderen in functie van een gezonde woningmarkt

Deze uitgangspunten resulteren onder meer in volgende doelstellingen:

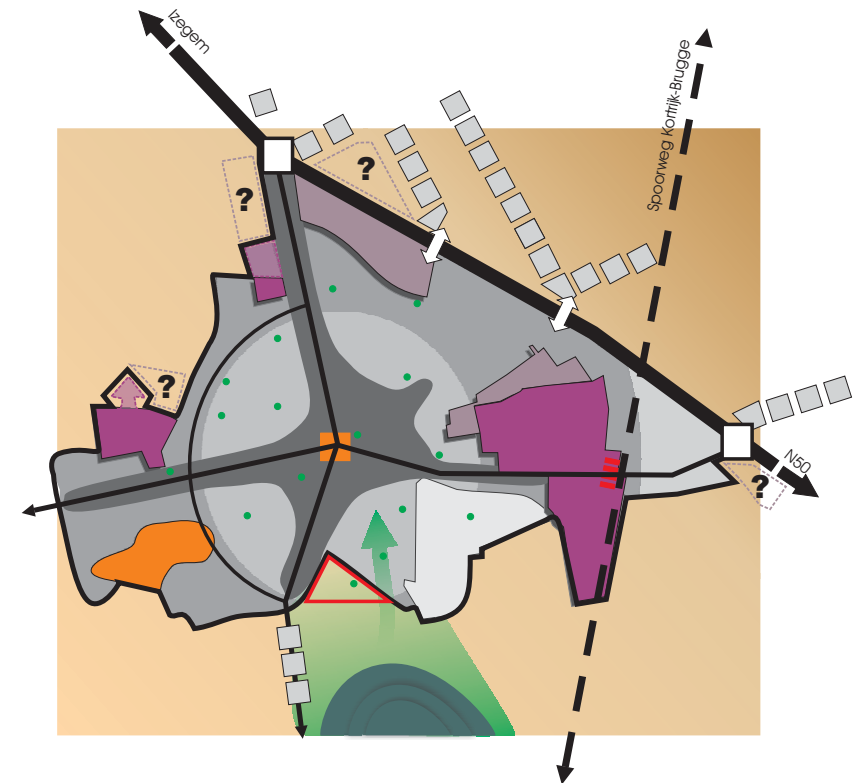
- Nastreven van een **gedifferentieerd woningaanbod**. De groei van het aantal gezinnen met meerdere personen moet aangemoedigd worden door het nastreven van een aangepast woningaanbod. Gezinnen met 1 of 2 personen: 55%, gezinnen met 3 of 4 personen: 40%, gezinnen met 5 of meer personen: 5%. De gemeente streeft deze verhouding na op het totaal van alle woningen in de gemeente.
- Versterken van hoofddorp Lendeledede en Sente d.m.v. inbreiding en verdichting, en d.m.v. het stimuleren van stapelbouw in het historisch dorpscentrum van Lendeledede. De **afwerking en verdichting van de kernen** staat centraal. De bestaande mogelijkheden tot realisatie van nieuwe woningen dient optimaal te moeten worden benut. Langs de centrumstraten kunnen kleinere appartementen toegepast worden. Dit houdt in dat de gebouwen geen schaalbreuk mogen veroorzaken met de omgeving en dat het aantal bouwlagen eerder beperkt moet blijven.
- Nastreven van **kwalitatieve woningen en leefomgeving**. Het opwaarderen van de kern Lendeledede en van het woningpatrimonium manifesteert zich onder meer door de creatie van groenzones in de kern Lendeledede, waarbij de recreatieve functie primeert op de ecologische; het tegengaan van visuele vervuiling door disharmonie en verkrotting; het voorzieningenniveau uitbouwen i.f.v. de inwoner; garanderen van een veilige en kindvriendelijke woonomgeving.

De gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Lendeledede

kaartnr.6'

### legende

	Centrumgebied
	Verblijfsgebied
	Uitbreiding kern
	Gebied voor gemengde functies
	Woonlinten, aansluitend op de kern
	Lokale bedrijvigheid
	Zoekzone uitbreiding lokale bedrijvigheid voor na 2007
	Regionale bedrijven bij de kern
	Uitbreiding regionale bedrijvigheid
	woonuitbreiding op lange termijn
	Recreatie (sportterreinen)
	Aantrekkelijk marktplein
	Herinrichting Stationsplein
	Kruispunt i.f.v. ontsluiting
	Kruispunt i.f.v. Zwakke weggebruiker
	Aangrenzende bergkapel laten doordringen tot de kern
	Groenaccenten
	Afbakening kern
	Secundaire weg I
	Lokale weg II
	Wijkverzamelweg (lokale weg III)
	Aangrenzende open ruimte



Gewenste Ruimtelijke structuur kern Lendeledede  
GRS Lendeledede, goedgekeurd 17 februari 2005

## 4.7. 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 blauwgroene 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

## 4.8. Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan van Lendeledede werd conform verklaard in de provinciale auditcommissie van 12 september 2006. In 2011 werd deze getoetst op zijn actualiteitswaarde d.m.v. de sneltoets. In oktober 2016 werd het mobiliteitsplan van Lendeledede verder verbreed en verdiept in een beleidsplan.

In het beleidsplan voor mobiliteit worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- verhogen van de verkeersveiligheid
- verbeteren van de verkeersleefbaarheid
- beheersen van de vervoersvraag

Hiermee schrijft de gemeente zich in binnen de strategische doelstellingen van het mobiliteitsplan Vlaanderen.

In het mobiliteitsplan wordt de inrichting van het Burgemeester Vandemaeleplein als polyvalent plein/parking aangeduid als een strategisch belangrijk project, belangrijk vanuit mobiliteitsoogpunt:

“Het Burgemeester Vandemaeleplein is momenteel een nogal functioneel ingerichte parking, die zou kunnen heringericht worden als polyvalente ruimte die meer het gevoel van een centrumplein geeft. Dit gaat best gepaard met een stedenbouwkundige afwerking van de randen. Dit betekent niet dat alle parkeerplaatsen moeten verdwijnen,

maar wel dat er meer aandacht wordt besteed aan de verblijfskwaliteit van de omgeving, waardoor het een aantrekkelijk marktplein wordt en tegelijk een aangename plek om te wachten op de bus of op ouders die hun kinderen (lieft met de fiets) komen halen. De plek heeft daarnaast ook potenties om uit te groeien tot een levendige en goed uitgeruste hoofdhalt van het openbaar vervoer.”

In het mobiliteitsplan worden de Winkelsestraat en de Heulsestraat omwille van hun functie als invalsweg naar het centrum als lokale wegen II geselecteerd. Alle overige wegen binnen het plangebied zijn geselecteerd als lokale wegen type III.

De Winkelsestraat en de Heulsestraat zijn bovenlokale functionele fietsroutes.

Ter hoogte van het Burgemeester Vandemaeleplein geldt een zone 30. De rest van het plangebied is volledig binnen de zone 50 gelegen.

## 5. Planningsopties

### 5.1. Programmatorische vragen

In dit RUP worden volgende elementen behandeld:

- Vrijwaren en versterken van een aantal bestaande doorsteken, open ruimtes en groene elementen in de kern.
- Evaluatie en onderzoek van de bebouwingsopties langs de Winkelsestraat en Heulsestraat, rekening houdende met het erfgoed, beeldkwaliteit, de functies en de bouwhoogtes.
- Verkenning en vastlegging van de gewenste ruimtelijke mogelijkheden van het binnengebied, inclusief de gewenste ruimtelijke mogelijkheden t.h.v. de aansluiting op de Heulsestraat.

### 5.2. Visie en ruimtelijke concepten

#### 5.2.1. KWALITATIEF STRAATBEELD BEWAKEN

Voor de centrumstraten Heulsestraat en Winkelsestraat wordt gefocust op het bewaren van een kwalitatief straatbeeld. Dit betekent voldoende aandacht voor kleinschaligheid (geen grootschalige appartementen, geen uitschieters qua bouwhoogte), levendige plinten (met woonfuncties, handelsfuncties etc.), behoud van groene accenten waar mogelijk...

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd stapelbouw, en dan met name appartementsbouw, aangehaald als mogelijkheid om hogere woondichtheden te bekomen. Hierbij werd echter steeds als randvoorwaarde vooropgesteld dat Lendeledede het karakter van landelijke gemeente wenst te behouden, en dat (appartements)gebouwen geen schaalbreuk mogen veroorzaken met de omgeving. Ook wordt daarbij aangehaald dat het aantal bouwlagen eerder beperkt dient te blijven.

Ondertussen heeft de praktijk uitgewezen dat - zelfs bij een beperkte bouwhoogte - nog schaalbreuken kunnen ontstaan in het straatbeeld. Dit door enerzijds de lange aaneengesloten gevelvlakken (vaak door samenvoegen van een aantal vroegere grondgebonden woningen) en anderzijds de veelal horizontale lijnen t.g.v. inrichting met appartementen.

Ook de parkeerproblematiek, gekoppeld aan appartementisering, vormt een bedreiging voor de leefbaarheid en kleinschaligheid van de kern: inritten en toegangen tot ondergrondse garages nemen kansen weg om een levendige plint te realiseren, en grote verharde achtertuinen i.f.v. parkeren nemen kansen tot ontharding en vergroening weg.

De oorspronkelijke doelstellingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, nl. afwerking en verdichting van de kern(en) en het nastreven van een gedifferentieerd woonaanbod, kan evenzeer gerealiseerd worden d.m.v. een doordacht aanbod aan grondgebonden woningen.

Er wordt dan ook in dit RUP gefocust op grondgebonden woningen waar mogelijk. Meergezinswoningen kunnen enkel bij uitzondering, op strategische locaties én indien er voldoende ruimtelijke kwaliteit geboden kan worden (voldoende groen, parkeren opgelost op eigen terrein...) en geen schaalbreuk t.o.v. de omgeving gecreëerd wordt.



**Heulsestraat**

*Kleinschalige bebouwing met verticaal ritme (centraal in beeld) versus grootschaliger bebouwing met horizontale oriëntering (rechts in beeld)*



**Winkelsestraat**

*Kleinschalige bebouwing met verticaal ritme (links in beeld) versus grootschaliger bebouwing met horizontale oriëntering (centraal-links in beeld)*



**Burgemeester Vandemaeleplein (zuid- en oostkant)**

*Grootschaliger bebouwing met horizontale oriëntering (links de school aan de overzijde van de Heulsestraat, centraal en rechts in beeld de bebouwing langs het Vandemaeleplein)*



**Burgemeester Vandemaeleplein (noord- en westkant)**

*Kleinschaliger bebouwing met eerder verticaal ritme*

**5.2.2. BURGEMEESTER VANDEMAELEPLEIN ALS POLYVALENT PLEIN**

Het Burgemeester Vandemaeleplein speelt een belangrijke rol als centrumplein en moet polyvalent kunnen worden ingezet. Naast een rol als centumparking kan het plein op termijn ook meer als verblijfsruimte ingericht worden. Tegelijk vormt het plein op vandaag reeds een belangrijk openbaar vervoersknooppunt en is het strategisch gelegen ten opzichte van de school (aan de overzijde van de Heulsestraat).

Om ten volle uitgebouwd te kunnen worden als kwalitatief en polyvalent centrumplein is een kwalitatieve afwerking van de randen een belangrijk aandachtspunt.

De bestaande bebouwing langsheen de zuidkant van het plein is qua bouwhoogte redelijk in verhouding tot overige bebouwing (langs noord-, oost- en westzijde), maar is door de grote gevellengtes eerder grootschalig. Verdere schaalvergroting is hier niet wenselijk.

De bestaande functies langs het plein maken op vandaag gebruik van de publieke parkeermogelijkheden op het Vandemaeleplein. Een (gedeeltelijke) toekomstige herinrichting als publieke verblijfsruimte mag niet gehypothekeerd worden door dergelijk gebruik.

Nieuwe/bijkomende private claims op deze publieke centumparking moeten dan ook vermeden worden: bij eventuele nieuwe/bijkomende functies langsheen dit plein moeten goed afgewogen worden welke parkeeroplossing haalbaar is en moet zoveel mogelijk op eigen terrein worden voorzien in een oplossing.



### 5.2.3. TOEKOMSTPERSPECTIEF BRANDWEERSITE

In 2017 werd een studie uitgevoerd naar de toestand van alle 17 kazernes binnen de hulpverleningszone Fluvia. Fluvia wenste te komen tot een doordachte visie op het beheer van het kazernepark, het moderniseren van de gebouwen en het optimaliseren van de operationele werking. Dit impliceert ook het nadenken over de toekomst van bestaande kazernes en het overwegen van nieuwe kazernes op nieuwe locaties.

De brandweerkazerne van Lendeledede werd gebouwd in 1980 en de constructie is niet erg goed. Ook qua energiezuinigheid e.d. laat het gebouw te wensen over. Het gaat hier over een relatief klein gebouw (645 m<sup>2</sup>) op een erg beperkte perceelsoppervlakte (1.015 m<sup>2</sup>). Hierdoor is er geen ruimte voor bepaalde functies (bvb. oefenkoer, aparte binnenruimtes voor specifieke functies...) en is het gebouw ook niet meer uitbreidbaar op eigen terrein.

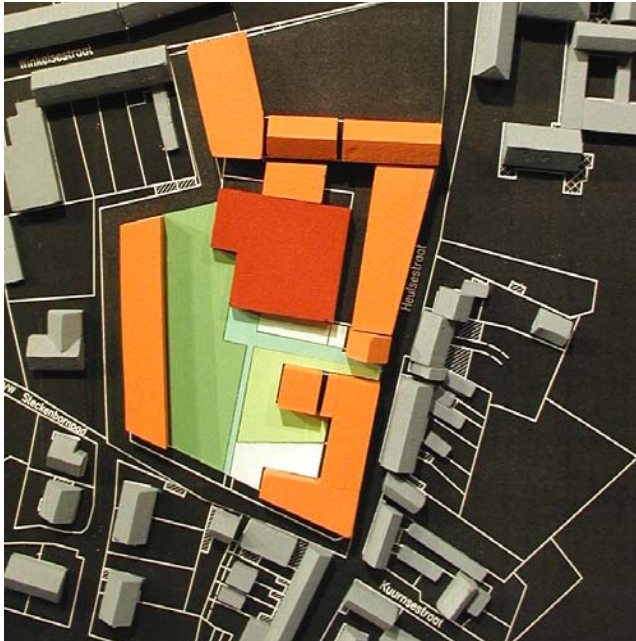
Het onderzoek leidde tot de conclusie dat de brandweerkazerne wellicht op lange termijn verlaten zal worden. Op korte/middellange termijn (minstens tot 2030) blijft deze echter operationeel op de huidige site. Wanneer precies de kazerne verlaten zal worden, en welk toekomstscenario uitgetekend wordt voor het gebouw en/of de site, is op vandaag nog onduidelijk.

In het vorige RUP werd ten zuiden van de huidige kazerne nog een wisselbestemming voorzien (zone voor wonen OF zone voor gemeenschapsvoorzieningen) ter hoogte van het bestaande weiland (tussen de huidige brandweerkazerne en de bestaande vrijstaande woning). Gezien een uitbreiding van de brandweerkazerne op deze locatie niet meer aan de orde is, moet hiervoor ook geen ruimte meer voorbehouden worden.

De huidige functie als brandweerkazerne (in het vorige/oude RUP bestendigd d.m.v. een bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen') kan bestemmingsmatig sowieso behouden blijven (ongeacht een eventuele nieuwe bestemming van de site). Bij het verdwijnen van de functie en het realiseren van een nieuwe invulling (wellicht na 2030) kan worden overwogen op de site een nieuwe gemeenschapsfunctie onder te brengen. Op vandaag zijn er echter geen concrete vragen gekend bij het bestuur waarvoor een plek gevonden moet worden binnen een bestemming gemeenschapsvoorzieningen. Het is op vandaag ook quasi onmogelijk om in te schatten welke concrete vragen/noden op lange termijn (na 2030) nog kunnen rijzen.

Daarnaast vormt de beperkte oppervlakte van het perceel ook een potentieel struikelblok. Bij de afweging tot nieuwe invulling dient terdege rekening te worden gehouden met de omgeving. Het gaat over een klein perceel, ingebed in een woonomgeving. Een nieuwe functie moet ten allen tijde inpasbaar zijn in deze woonomgeving. Een nabestemming als wonen, eventueel met (beperkte) nevenfuncties, lijkt dan ook het meest aangewezen. Daarbij kan dan voorzien worden in een afwerking van het straatbeeld in de Winkelsestraat. Het perceel, met een perceelsbreedte van ca. 20 m en een perceelsdiepte van ca. 50 m, leent zich uitstekend voor een invulling met een typologie van rijwoningen (zoals de aangrenzende percelen), al dan niet met mogelijkheid om hier nevenfuncties te vestigen.





**RUP 3.1 Heulsestraat - stedenbouwkundig masterplan**



**RUP 3.1 Heulsestraat - verordenend plan**



**RUP 3.2 Heulsestraat - inrichtingsvoorstel eigenaar**



**RUP 3.2 Heulsestraat - alternatief inrichtingsvoorstel**

#### 5.2.4. HERONTWIKKELING BINNENGEBIED

De herontwikkeling van het binnengebied naar woonontwikkeling wordt als visie bevestigd door het gemeentebestuur. De voorschriften uit het eerder goedgekeurde RUP worden echter herwerkt.

Voor de herontwikkeling ligt de focus eerder op het voorzien van geschakelde grondgebonden woningen. Meergezinswoningen worden op deze locatie niet wenselijk geacht omwille van de schaalbreuk t.a.v. de omliggende bebouwing, de potentiële inijk t.a.v. de aanpalende percelen, de problematiek van het parkeren en de hoge mate van verharding die hiermee gepaard zou gaan.

Anderzijds zijn de voorschriften in het eerdere RUP ook erg strikt en sterk gebaseerd op één mogelijke inrichting (enkel rijwoningen, zie masterplan en verordenend plan hiernaast). Op heden wenst men de toekomstige ontwikkelaar van het gebied ook de mogelijkheid te geven om een ietwat andere, meer gedifferentieerde inrichting te voorzien.

Zo omvat het inrichtingsvoorstel van de eigenaar een 9-tal grondgebonden, vrijstaande woningen (waarvan een aantal via hun garage/carport wel aan elkaar geschakeld worden). De percelen variëren van ca. 290 m<sup>2</sup> tot ca. 840 m<sup>2</sup>, met een gemiddelde perceelsoppervlakte van ca. 450 m<sup>2</sup>. De maximale bouwzones (aangeduid in roze) variëren van 8 m bij 12 m (= 96 m<sup>2</sup>) tot 450 m<sup>2</sup>. Alle percelen hebben een voortuin van een 3-tal meter diep, waardoor de woningen iets teruggetrokken staan t.o.v. de straat. De bestaande vrijstaande woning (op een perceel van ca. 1.150 m<sup>2</sup>) blijft in dit scenario behouden.

In een alternatief scenario is een iets hogere dichtheid haalbaar, nl. een 10-tal geschakelde woningen (ca. 9 bij 12 m = 108 m<sup>2</sup>). Perceeloppervlaktes variëren van ca. 290 m<sup>2</sup> tot ca. 540 m<sup>2</sup> (gemiddeld 375 m<sup>2</sup>). De wegenis werd licht aangepast, waardoor ook een toekomstige herontwikkeling t.h.v. de bestaande vrijstaande woning mogelijk is. Binnen hetzelfde stramien als de rest van de ontwikkeling zijn dan nog 3 bijkomende geschakelde woningen mogelijk. De woningen aan de oostkant van de weg staan op de rooilijn, waardoor meer tuindiepte kan gerealiseerd worden (> 10 m).

In dit alternatief scenario wordt de cluster van bomen, in het noorden van de site, geïntegreerd in een groenzone. Via deze groenzone kan op termijn ook een zachte doorsteek gerealiseerd worden richting de Winkelsestraat - zowel via de site van de huidige brandweer als via de huidige toeleveringsroute van de winkel.

Alle scenario's (zowel in het oude RUP als de nieuwe inrichtingsvoorstellen) gaan uit van een ontsluiting richting de Heulsestraat. Op vandaag wordt deze route gebruikt als garageweg en voor de toegang van de bestaande vrijstaande woning en de loodsen. Hierlangs loopt ook een belangrijke zachte doorsteek tussen de Winkelsestraat en de Heulsestraat (verderop opgenomen in het autovrije Steckenbornpad).

Een ontsluiting naar de wijk Hoog Einde (in zuidelijke richting) wordt als niet wenselijk ingeschat, omdat op die manier het verkeer naar de nieuwe ontwikkeling volledig door de woonwijk (met zeer complex stratenpatroon) gestuurd wordt. Tevens moet het verkeer naar de nieuwe ontwikkeling dan het Steckenbornpad kruisen, wat minder verkeersveilig is voor de zachte weggebruikers.

Bij de uitwerking van de nieuwe ontsluiting moet voldoende aandacht zijn voor het - verkeersveilig - integreren van het Steckenbornpad als zachte doorsteek.

Tevens is de aansluiting op de Heulsestraat een aandachtspunt. Op vandaag is de zichtbaarheid bij het uitrijden richting de Heulsestraat eerder beperkt. Het verbeteren van de zichtbaarheid i.f.v. het in- en uitrijden is hier wenselijk.



*Cluster bomen in het noorden van de site*



*Huidige uitrit garagestraat richting Heulsestraat*



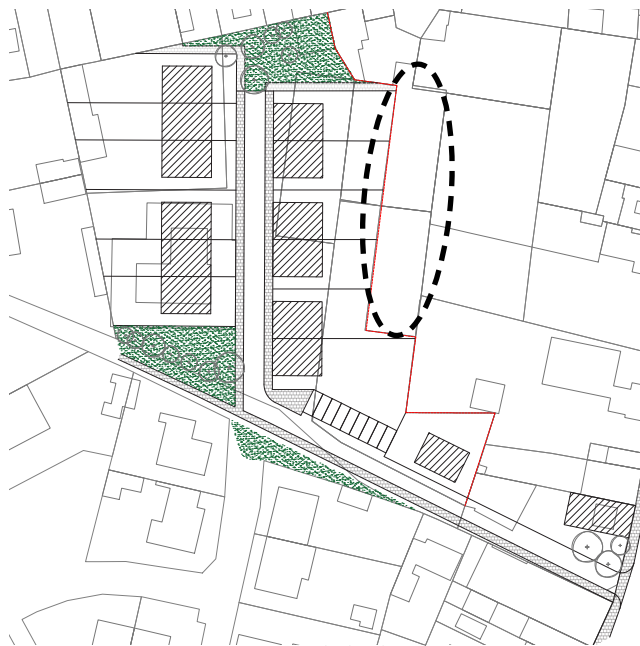
*Huidige inrichting garagestraat, met zicht richting Steckenbornpad*



*Huidige uitrit garagestraat, gezien vanaf de Heulsestraat*



RUP 3.1 Heulsestraat - verordenend plan



RUP 3.2 Heulsestraat - alternatief inrichtingsvoorstel

### 5.2.5. BEHOUD BESTAANDE AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID

In het oorspronkelijke RUP 3.1 Heulsestraat werd een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid ingetekend i.f.v. de bestaande vleesverwerkende activiteiten. Een deel van de bestaande loodsen (die toen én nu nog in gebruik zijn i.f.v. deze activiteit) werden in het oorspronkelijk RUP bij de ontwikkelingszone genomen, en in gekleurd als zone voor tuin.

Op vandaag is de toekomstvisie hierrond echter veranderd, en blijven deze loodsen - en de activiteit die erin plaatsvind - behouden. Bijgevolg zitten deze bestaande loodsen dus niet meer in de ontwikkelingszone.

Het is de bedoeling om de bestaande activiteiten in deze loodsen te kunnen behouden. Daarbij blijft het gebouwde volume en de ontsluiting (via de insteek aan de Winkelsestraat en via de ruimere bedrijfskoer vanaf de Heulsestraat) ook behouden. Het betreft hier dus de facto geen uitbreiding van de activiteiten, maar een bestendiging van de bestaande situatie.



bestaande activiteit Vens (winkel + achterliggende bedrijfsgebouwen)

## 5.3. Alternatieven

### 5.3.1. 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 3.1 Heulsestraat van toepassing. Hierin wordt het plangebied aangeduid als 'zone voor wonen' (verschillende aanduidingen), 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid', 'zone voor tuin', 'zone voor wegenis', 'zone voor centraal plein/parking' en 'zone voor verbindingsweg'.

Dit betekent dat de huidige invullingen behouden én uitgebreid kunnen worden (woningen, brandweerkazerne, winkels..) en dat zelfs een ontwikkeling van het binnengebied met woningen mogelijk is. Er dient dan echter wel volgens de - erg strikt omschreven/ingetekende - inrichtingsvoorschriften te worden gewerkt, dewelke niet meer overeenkomen met de huidige visie van het gemeentebestuur. Ook zijn in verschillende bestemmingszones appartementen toegelaten, waar dit niet meer in overeenstemming is met de huidige visie van het gemeentebestuur.

Het gemeentebestuur wenst hier ruimte te creëren voor een kleinschalige en gediversifieerde ontwikkeling, waarbij rekening gehouden wordt met de groeiende uitdagingen rond klimaatadaptatie en -mitigatie, de leefbaarheid en kleinschaligheid van de kern.

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

In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten: druk van appartementisering, té strikt omschreven inrichtingsregels voor het binnengebied etc bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair worden aangepakt.

### 5.3.2. LOCATIEALTERNATIEF

Een locatiealternatief is een alternatief dat erin bestaat het plan of project (of delen ervan) te realiseren op een andere locatie dan die voorzien in het basisalternatief.

Voorliggend RUP heeft betrekking op het gebied tussen de Winkelsestraat, Heulsestraat en het Steckenbornpad.

Het betreft hier een problematiek specifiek voor de betreffende locatie.

In onderhavige startnota zijn bijgevolg geen locatiealternatieven onderzocht.

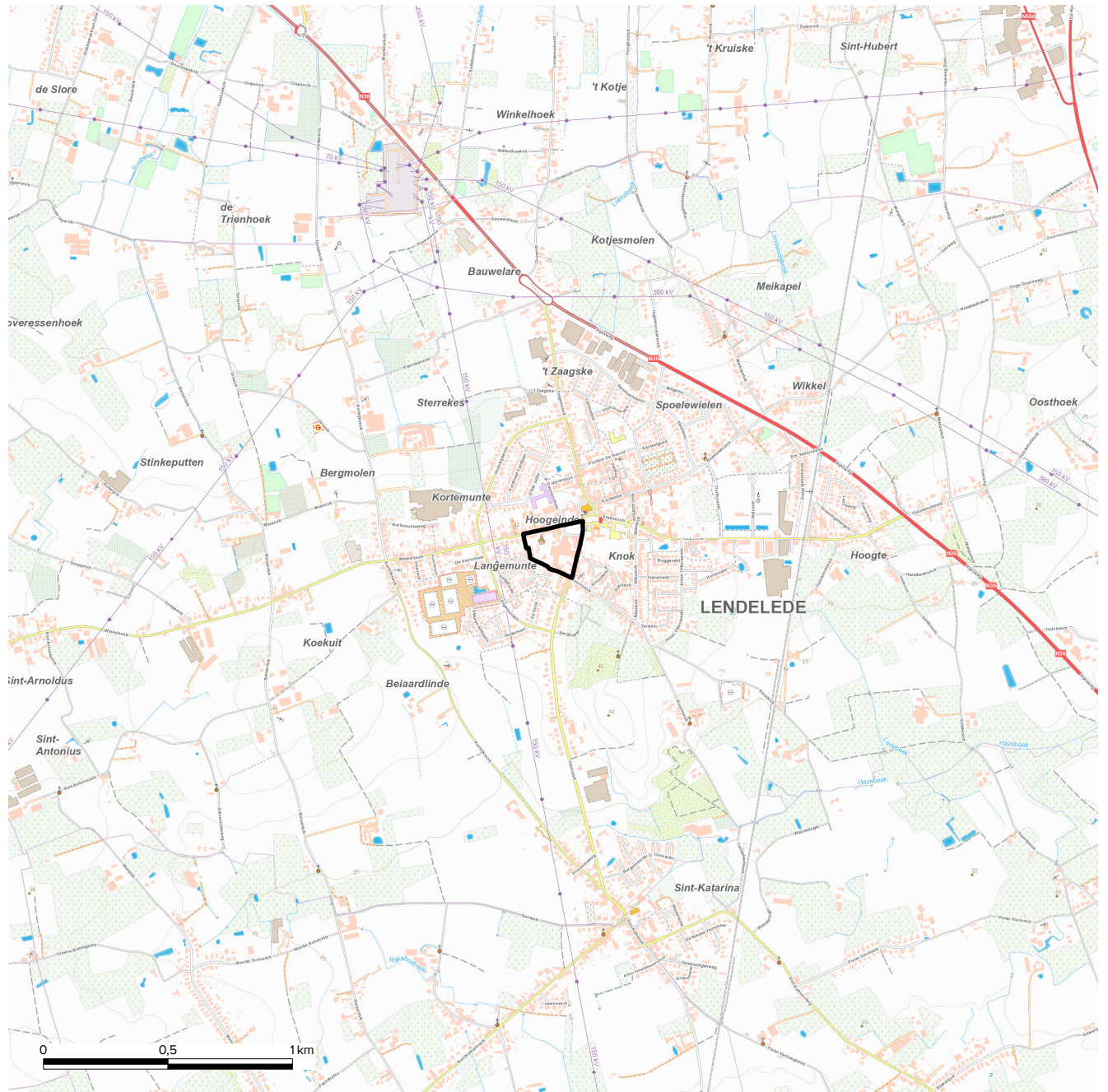
### 5.3.3. INRICHTINGSVARIANTEN

Een inrichtingsalternatief is een alternatief dat erin bestaat binnen eenzelfde plan- of projectgebied een andere (ruimtelijke) configuratie van dezelfde bouwstenen te voorzien.

Er zijn voor de ontwikkeling van het binnengebied verschillende inrichtingsalternatieven mogelijk, zoals ook geschetst wordt in voorgaande (zie "5.2.4. Herontwikkeling binnengebied" op pag. 42). Alle varianten liggen echter erg kort bij elkaar op het vlak van hoofdontsluiting, woondichtheid, gemiddelde oppervlakte van de percelen... Daardoor zijn de verschillen tussen de inrichtingsalternatieven erg beperkt en zullen deze geen invloed hebben op de effectenbeoordeling.



Effectenbeoordeling





## 6. Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP 3.2 Heulsestraat Lendeledede

Op 29 november 2023 werd vanuit het Team Omgevingseffecten op basis van de scopingnota geconcludeerd dat er geen plan-MER vereist is voor dit gemeentelijk RUP (dossiernummer SCRI23070).

In de scopingnota (mei 2023) werden de recente pluviale en fluviale watertoetskaarten reeds verwerkt waarbij in het RUP voldoende ruimte is om de nodige plaats te bieden aan waterinfiltratie en aan waterberging overeenkomstig de regelgeving.

In dit voorontwerp bleven de planningsopties uit de scopingnota behouden. Hierbij kunnen we vooropstellen dat de conclusie van de effectenbeoordeling (scopingnota mei 2023) dat er geen aanzienlijke (milieu) effecten zijn, gehandhaafd blijft en er dan ook geen aanleiding is om dit opnieuw voor te leggen aan het Team Omgevingseffecten of de adviesinstanties.

De effectenbeoordeling op de volgende pagina's is deze uit de scopingnota (versie mei 2023) die ter ontheffing van plan-MER werd voorgelegd aan Team Omgevingseffecten.



Vlaanderen  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten  
Team Omgevingseffecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

**Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Heulsestraat te Lendeledede**  
Dossiernummer: SCRI23070

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Lendeledede stelt een RUP op met als doel het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het bestaande RUP Heulsestraat, opmaken van een visie voor ontwikkeling van het binnengebied en het verankeren van de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied in voorschriften.

Het Team Omgevingseffecten ontving op 22 september 2023 de scopingnota (versie september 2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 27 maart 2023 t.e.m. 29 mei 2023 en een participatiemoment vond plaats op 25 april 2023.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 9 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn. De ontvangen adviezen en inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.



Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2023-11-29 10:35:38 +01:00  
Redelijk keur dit document goed

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

## 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 wegtoets

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 deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

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

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

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

## 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 van plan zoals geformuleerd in artikel 4.1.1. van 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 (omgevings) 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’ en 10e ‘aanleg van wegen’ van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 3 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 is 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

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de uitbreiding van de stedenbouwkundige mogelijkheden en de administratieve vereenvoudiging van de stedenbouwkundige voorschriften. Specifieke ingrepen omvatten onder andere:

- Infrastructuurwerken

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden volgende onderwerpen behandeld:

- Het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het RUP 3.1 Heulsestraat, goedgekeurd dd. 13 september 2007.
- Opmaken van een visie op de ontwikkeling van het binnengebied.
- Het verankeren van de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied in voorschriften.

#### 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

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lendeledede (goedgekeurd door de Deputatie op dd. 17 februari 2005). Er is geen BPA van toepassing op het plangebied. Er is wel een RUP van toepassing nl. RUP 3.1 Heulsestraat. Het RUP in opmaak zal dit RUP vervangen.

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

Het plangebied is gelegen op ca. 12 km van de grens met Frankrijk en ca. 13 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. FASE VAN OPMAAK VAN HET PLAN OF PROGRAMMA

	DATUM GOEDKEURING
STARTNOTA	08/03/2023
SCOPINGNOTA	X
VOORONTWERP	
ONTWERP	

#### 6.3.5. 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...

6.3.6. BIJDRAGE VAN HET PLAN TOT OPLOSSINGEN VAN  
BESTAANDE MILIEUPROBLEMEN

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

6.3.7. REEDS GERAADPLEEGDE STUDIES, BRONNEN,  
MILIEUGEGEVENS...

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

6.3.8. OVERZICHT VAN MOGELIJKE MILIEUMAATREGELEN  
DIE VANAF HET BEGINSTADIUM WORDEN  
INGECALCULEERD

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

6.3.9. LEEMTEN IN DE KENNIS VOLGENS HET STADIUM  
VAN HET PLAN OF PROGRAMMAPROCES

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

## **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 “ingrepeffectedschema” 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. Per milieudiscipline wordt er aangegeven of er aanzienlijke milieueffecten kunnen voorkomen.
3. Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

#### 7.1.2. INGREEPEFFECTSCHEMA

Voor een eerste beoordeling van de milieueffecten worden in een “ingrepeffectedschema” 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	RUIJTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GRONDSTOFFEN-VOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
Bestendigen ontwikkeling van het binnengebied tot woonzone	ca 0,66 ha	P	N*	N*	N	/	N*	N*	N	N	N	N	N	N*
Bestendigen van ambachtelijke bedrijvigheid	ca. 0,26 ha	P	N*	N*	N	/	N	N*	N	N*	N*	N	N	N*
Inrichting van het Vandemaeleplein als polyvalente ruimte	ca. 0,34 ha	P	S+	N*	N	/	N*	N	N	N	N	N	N	N*
Schrappen van de wisselbestemming wonen - zone voor gemeenschapsvoorzieningen	ca. 0,12 ha	P	N*	N*	N	/	N	N	N	N*	N	N	N	N*
Bestemmingswijziging zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen	ca. 0,10 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

Voor een bespreking van de planalternatieven (nulalternatief, locatiealternatief en inrichtingsvarianten) wordt verwezen naar hoofdstuk 5.3. van de toelichtingsnota.

## 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 bevindt zich in de kern van Lendeledede, ten zuidwesten van het centrum. Het wordt begrensd door de Heulsestraat, de Winkelsestraat en het Steckenbornpad. Het plangebied omvat voornamelijk rijbebouwing langs de Winkelsestraat en Heulsestraat. Het binnengebied wordt deels opgevuld door industriële loodsen, aansluitend op de winkels langs het Vandemaeleplein. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied bevinden zich een aantal vrijstaande eengezinswoningen, die aansluiten op de naastgelegen wijk Hoog Einde. Naast woonfunctie zijn er voornamelijk handelszaken aanwezig en een minderheid aan andere functies.

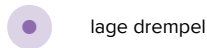
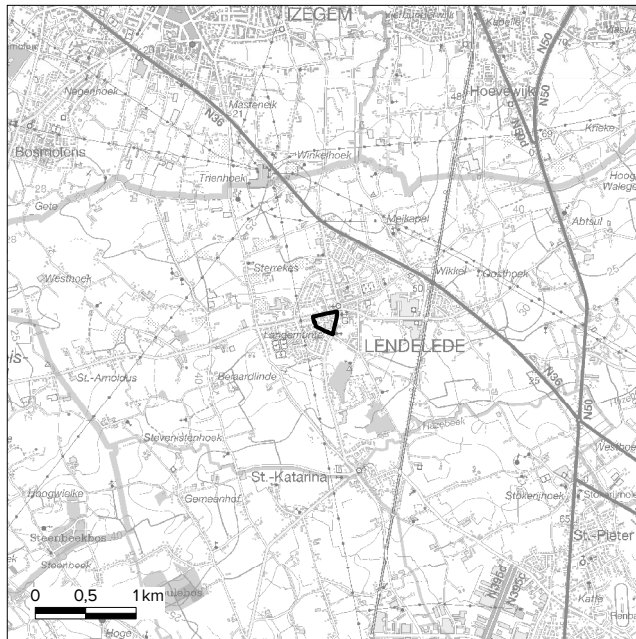
In het plangebied bevinden zich enkele ingedeelde inrichtingen of activiteiten klasse 3: een vleeshandel en een transformator aan het Vandemaeleplein, een propaangastank (Steckenbornpad 4) en een brandweerpost (Winkelsestraat 15). Er zijn geen aanzienlijke productiebedrijven (klasse 1 of 2) gevestigd in het plangebied.

Volgens de milieudienst van Lendeledede 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 wel sprake van 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 zone voor bedrijvigheid is gelegen ten westen op ca. 300 meter, en bevat het bedrijf Volys. Ten oosten op ca. 600 m bevindt zich eveneens een zone voor (lichte) bedrijvigheid, die aansluit op de woonkern.

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



lage drempel



hoge drempel

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

Het RUP in opmaak zal het bestaande RUP 3.1 Heulsestraat vervangen. Volgende elementen worden behandeld:

- Het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP
- Opmaken van een visie op de ontwikkeling van het binnengebied en het verankeren van deze ontwikkelingsmogelijkheden in voorschriften

Concreet worden de bebouwingsmogelijkheden langs de Winkelsestraat en Heulsestraat beter gedefinieerd, om tot een kwalitatief straatbeeld te komen. Meergezinswoningen zullen enkel bij uitzondering toegestaan worden. Het Vandemaeleplein zal ingericht worden als een polyvalent plein, dat naast zijn rol als centrumparking ook zal fungeren als verblijfsruimte. De site van de brandweerkazerne volgt een uitdoofscenario, waardoor de wisselbestemming (zone voor wonen of gemeenschapsvoorzieningen) ten zuiden van de kazerne niet behouden moet blijven. De bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' voor de huidige site van de brandweer kan behouden blijven, maar zal wellicht de nabestemming wonen krijgen. Ten slotte wordt de herontwikkeling van het binnengebied naar woonontwikkeling herbevestigd, met versoepeling van de voorschriften van het huidig RUP om meerdere inrichtingsvoorstellen toe te laten. Meergezinswoningen worden ook op deze locatie niet wenselijk geacht. Waar mogelijk zullen de groene elementen in het plangebied versterkt worden.

Er worden dus twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming. De hoofdfunctie van het plangebied, zone voor wonen, wordt bevestigd en uitgebreid. 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. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt behouden. Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals transportbedrijven, afval- en mestverwerking, groothandel... zijn niet toegestaan. Dit betekent dat er geen nieuwe productiegerichte bedrijvigheid zal toegestaan worden. 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.

#### *RVR-toets*

Er werd een online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. "Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid." Na de adviesvraag op deze startnota kan dit bevestigd worden.

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

#### Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

#### Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

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

#### Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

#### Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**



### 7.3.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

#### Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich in de kern van Lendeledede, ten zuidwesten van het centrum. Het wordt begrensd door de Heulsestraat, de Winkelsestraat en het Steckenbornpad. Het plangebied omvat voornamelijk rijbebouwing langs de Winkelsestraat en Heulsestraat. Het binnengebied wordt deels opgevuld door industriële loodsen, aansluitend op de winkels langs het Vandemaeleplein. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied bevinden zich een aantal vrijstaande eengezinswoningen, die aansluiten op de naastgelegen wijk Hoog Einde. Het plangebied bevat 2 open ruimtes: het Vandemaeleplein in noordoostelijke hoek, dat gebruikt wordt als centroparking en grotendeels verhard is, en een centrale binnenruimte, aansluitend bij industriële loodsen en een eengezinswoning, die deels verhard is en deels uit grasland bestaat.

Het plangebied bevat volgens de functiekaart uit de 'Bedrijvengids Leiedal' (november 2022) overwegend handelszaken en diensten. Tevens omvat het plangebied telkens 1 locatie met een andere functie: 'bouw', 'horeca', 'cultuur, sport en recreatie', 'vrije beroepen en paramedische activiteiten' en 'overheid'. De laatstgenoemde functie betreft een brandweerkazerne.

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder woongebieden en gemengde woon- en industriegebieden. Er is geen BPA gekend voor het plangebied. Verder is ook een RUP van toepassing n.l. RUP 3.1 Heulsestraat.

Het plangebied is niet gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

Volgens het RSV (definitief vastgesteld op 23 september 1997 en gedeeltelijk herzien in 2003 en 2010) is het plangebied gelegen in het buitengebied, meer specifiek in het gebied tussen de verstedelijkte assen rond het kanaal Roeselare-Ooigem en rond de Leie. Dit gebied is geselecteerd als openruimteverbinding op Vlaams niveau. Ze voorkomt het aan elkaar groeien van de stedelijke gebieden en zorgt voor verbinding tussen de structuurbepalende elementen van het buitengebied. In dit RUP wordt uitvoering gegeven aan het RSV door het bundelen van ontwikkelingen in de kern van Lendeledede.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden

met betrekking tot de nederzettingsstructuur volgende doelstellingen geformuleerd: nastreven van een gedifferentieerd woningaanbod, afwerking en verdichting van de kernen en nastreven van kwalitatieve woningen en leefomgeving. Ook hieraan wordt uitvoering gegeven door het RUP in opmaak.

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. De kern van Lendeledede ligt ingesloten in herbevestigd agrarisch gebied met als aanduiding 'Samenhangend landbouwgebied in de driehoek A17-kanaal-Leie'.

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

Het RUP in opmaak zal het bestaande RUP 3.1 Heulsestraat vervangen. Volgende elementen worden behandeld:









- Vrijwaren en versterken van een aantal bestaande doorsteken, open ruimtes en groene elementen in de kern.
- Evaluatie en onderzoek van de bebouwingmogelijkheden langs de Winkelsestraat en Heulsestraat, rekening houdende met het erfgoed, beeldkwaliteit, de functies en de bouwhoogtes.
- Verkenning en vastlegging van de gewenste ruimtelijke mogelijkheden van het binnengebied, inclusief de gewenste ruimtelijke mogelijkheden t.h.v. de aansluiting op de Heulsestraat.

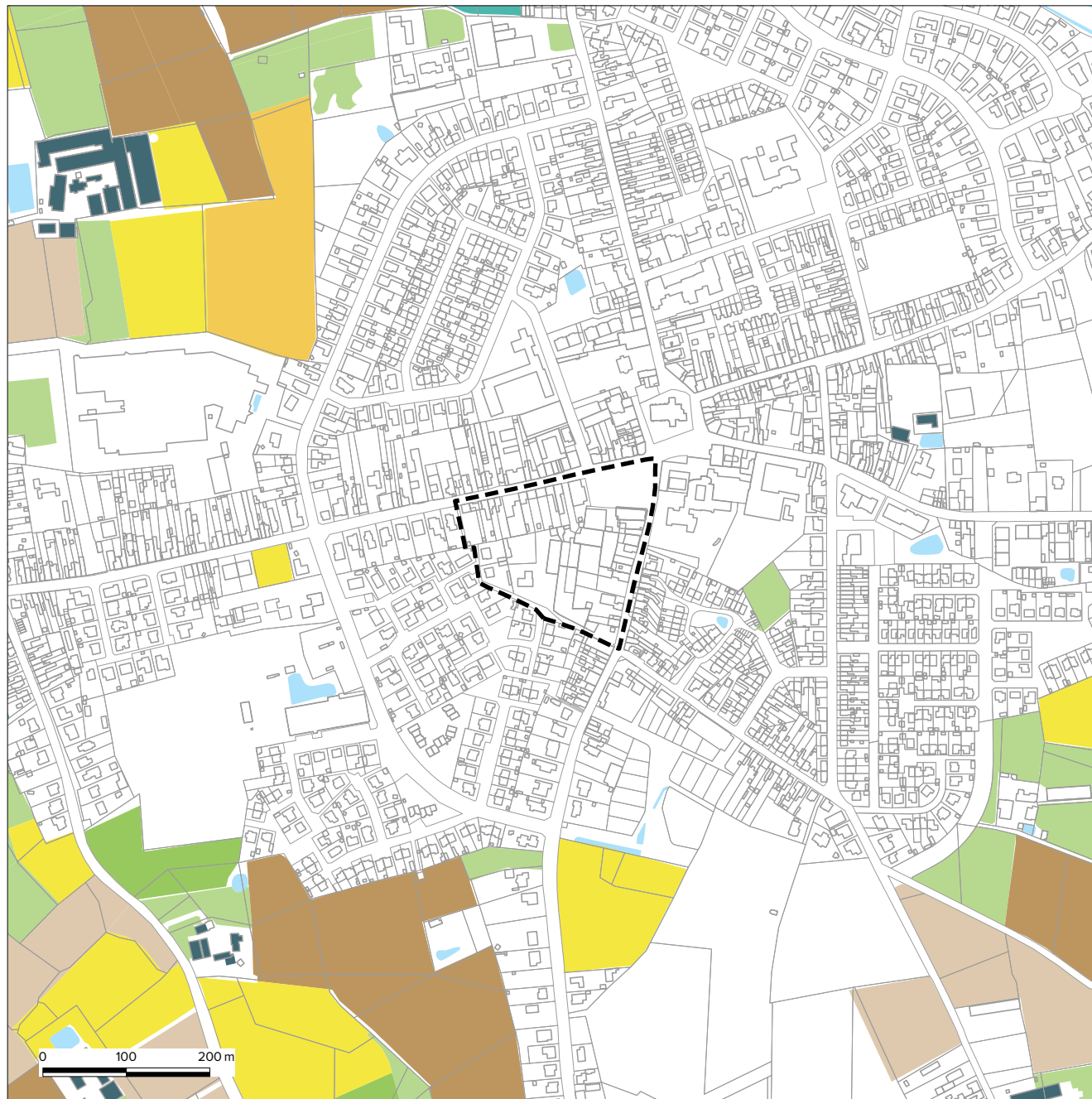
Concreet worden de bebouwingmogelijkheden langs de Winkelsestraat en Heulsestraat beter gedefinieerd, om tot een kwalitatief straatbeeld te komen. Meergezinswoningen zullen enkel bij uitzondering worden toegestaan. Het Vandemaeleplein zal ingericht worden als een polyvalent plein, dat naast zijn rol als centroparking ook zal fungeren als verblijfsruimte. De site van de brandweerkazerne volgt een uitdoofscenario, waardoor de wisselbestemming (zone voor wonen of gemeenschapsvoorzieningen) ten zuiden van de kazerne niet behouden moet blijven. De bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' voor de huidige site van de brandweer kan behouden blijven, maar zal wellicht de nabestemming wonen krijgen. Ten slotte wordt de herontwikkeling van het binnengebied naar woonontwikkeling herbevestigd, met versoepeling van de voorschriften van het huidige RUP om meerdere inrichtingsvoorstellen toe te laten. In

### Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2021



-  landbouwinfrastructuur
-  groenten, kruiden en sierplanten
-  grasland
-  aardappelen
-  granen, zaden en peulvruchten
-  maïs
-  vlas en hennep
-  fruit en noten



het RUP 3.1 Heulsestraat werd reeds een ontwikkelingsvoorstel voor het binnengebied opgenomen. De hier voorziene gabarieten, bouwdichtheden en typologieën komen echter niet meer overeen met de beleidsmatig gewenste invulling. Daarom zullen deze voorschriften in het voorliggende RUP herwerkt worden. Meergezinswoningen worden ook op deze locatie niet wenselijk geacht.

Er worden dus twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming. De hoofdfunctie van het plangebied, zone voor wonen, wordt bevestigd en uitgebreid. 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. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt behouden. Waar mogelijk zullen de groene elementen in het plangebied versterkt worden.

Samengevat is het RUP in opmaak dus een verfijning van het huidig geldende RUP, waarbij in verschillende bestemmingszones geen meergezinswoningen meer zullen worden toegelaten. Dit past beter in de huidige visie van het gemeentebestuur om ruimte te creëren voor een kleinschalige en gediversifieerde ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de groeiende uitdagingen rond klimaatadaptatie en -mitigatie, de leefbaarheid en kleinschaligheid van de kern. Ook worden de erg strikt omschreven inrichtingsvoorschriften voor het binnengebied versoepeld, om meerdere inrichtingsvoorstellen voor woningbouw toe te laten.

De huidige verwevenheid van wonen en andere functies zoals handel, dienstverlening, ambacht, kleine bedrijven,... wordt bestendigd.

Vermits er geen landbouwactiviteiten aanwezig zijn in het plangebied, worden er geen percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP.

#### Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

#### Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m.

ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

#### Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

#### Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**

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

#### Referentiesituatie

Het plangebied (en eveneens de ruimere omgeving) bevat relatief veel verharding en weinig publiek en privaat groen. Het gebied bevat enkele markante bomen: op hoek van Steckenbornpad met Heulsestraat, langs Steckenbornpad ter hoogte van eengezinswoningen en aan de noordkant van het binnengebied.

Op de **biologische waarderingskaart** wordt het plangebied als 'biologisch minder waardevol' aangeduid. In het oosten van het plangebied (op ca. 65 m) is een gebied aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" met als karteringseenheden "soortenarm permanent cultuurgrasland" (hp) en "hoogstamboomgaard" (kj). Verder ten zuidoosten van het plangebied, op ca. 130 m, bevindt zich een perceel dat gekarteerd wordt als biologisch minder waardevol, met als karteringseenheden "soortenarm permanent cultuurgrasland" (hp) en "bomenrij met dominantie van wilg" (kbs°). Verder weg van het plangebied liggen her en der percelen die voorkomen op de biologische waarderingskaart, zij het vrij versnipperd.

Het plangebied bevat, voor zover gekend, geen verboden te wijzigen vegetaties.

Het plangebied is niet gelegen binnen VEN- en/of IVON-gebied, noch binnen vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied en/of ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is gelegen op ca. 3,7 km ten noorden van het plangebied. Dit gebied is algemeen gekend als "De Mandelhoek". Het gebied is aangeduid als grote eenheid natuur (GEN) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) met gebiedsnr. 125. Dit gebied heeft gezien de grote afstand geen relatie tot het plangebied.

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

Het plangebied bevat geen bijzondere natuurwaarden of -potenties. Het RUP in opmaak heeft als doelstelling het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP, en schetst een visie op de ontwikkeling van het binnengebied. Er worden twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone

voor wonen en schrappen van de wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen-wonen. De hoofdfunctie van het plangebied, zone voor wonen, wordt bevestigd en uitgebreid. De groene elementen in de kern zullen gevrijwaard en versterkt worden.

De markante bomen beschreven in de referentiesituatie, dienen als herkenningspunt en brengen groen in het straatbeeld. Deze bomen kunnen meer ruimte krijgen, waardoor ze nog meer kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij de herinrichting van het binnengebied kan eveneens meer ruimte voor groen worden voorzien.

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

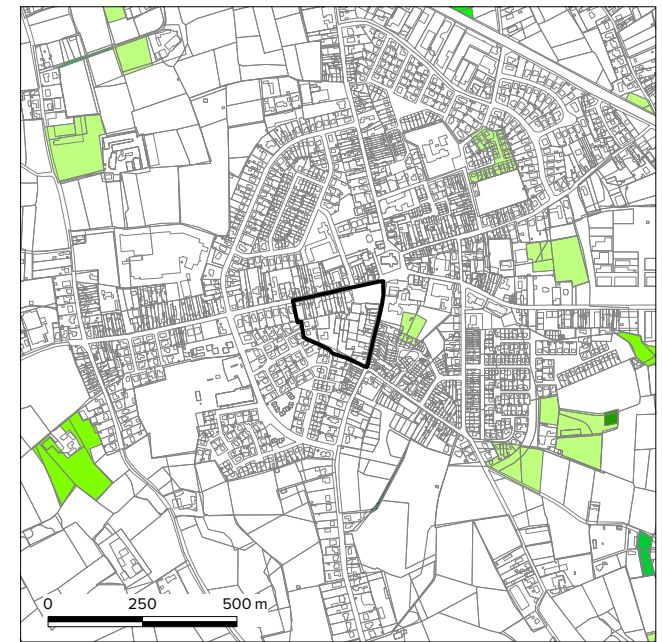
Voor het openbaar groen geldt sinds 2015 een verbod op gebruik van pesticiden. Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat bij aanleg van groen moet worden gezorgd dat de beplanting streekeigen en biodiversiteitsrijk is. Het relatief aanzienlijke groen in de tuinen van woningen kan ook een extra ecologische betekenis krijgen bij een natuurvriendelijk beheer en biedt extra kansen voor biodiversiteit, maar dit valt buiten het bestek van het RUP.

In de 'gezondheidstoets' worden in hoofdstuk 4 een aantal suggesties gegeven met raakvlakken tot biodiversiteit, fauna en flora:

- Investeren in divers groen is cruciaal voor verkoeling en heeft een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid. Voor de aanwezige bomen wordt best bekeken of deze behouden kunnen worden in de nieuwe invulling van het plangebied. De aanwezige bomen zouden een publiek groene ruimte onmiddellijk tot een hogere kwaliteit maken.
- Het Steckenbornpad kan groener ingekleed worden, de aanwezige bomen zijn in huidige situatie op privaat domein aanwezig. Bij de herontwikkeling van de toegangsweg richting binnengebied zou bekeken kunnen worden of er ruimte is voor groenstructuren.
- Het Burgemeester Vandemaeleplein wordt op heden

#### Biologische waarderingskaart

Bron: INBO/Digitaal Vlaanderen, toestand 2018



vooral gebruikt als parking, maar ontharding, vergroening en ruimte voor ontmoeten creëren kan hier een meerwaarde zijn.

#### *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

- Niet van toepassing.

#### 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-warmtekachtkoppeling...). 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 opgenomen worden 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.

Nieuwe gebouwen zullen ontworpen worden als een voorbeeld in energiezuinig en duurzaam bouwen.

##### Aanzienlijk milieueffect

**Nee**

### 7.3.5. EFFECT OP DE BODEM

#### Referentiesituatie

Het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd. In het binnengebied bevindt zich een open ruimte die deels verhard is en deels uit grasland bestaat.

Op de **bodemkaart** is het plangebied hoofdzakelijk aangeduid als antropogeen (OB), met in het zuiden en westen een klein stuk dat aangeduid staat als droge zandleem (Pba) en in de zuidwestelijke hoek een klein stuk dat aangeduid staat als vochtig zandleem (w-Pcc). De potentiële **erosiegevoeligheidskaart** bevat geen informatie voor het plangebied. In de ruimere omgeving van het plangebied, in een straal van 2 km, bevinden zich vooral percelen die aangeduid staan als 'verwaarloosbaar', 'zeer laag' en 'laag'. Op het geoloket 'bodemdossierinformatie' van OVAM zijn er enkele bodemonderzoeken binnen het plangebied opgenomen:

- dossiernr. 19733 (oosten) - opdracht 92213 - beschrijvend bodemonderzoek - rapportdatum 2004-12-16
- dossiernr. 92427 (centraal) - opdracht 11287972 - oriënterend bodemonderzoek - rapportdatum 2019-11-06
- dossiernr. 93670 (zuiden) - opdracht 11707818 - oriënterend bodemonderzoek - rapportdatum 2020-05-14

Grenzend aan het plangebied bevinden zich ook percelen waar bodemonderzoeken uitgevoerd werden:

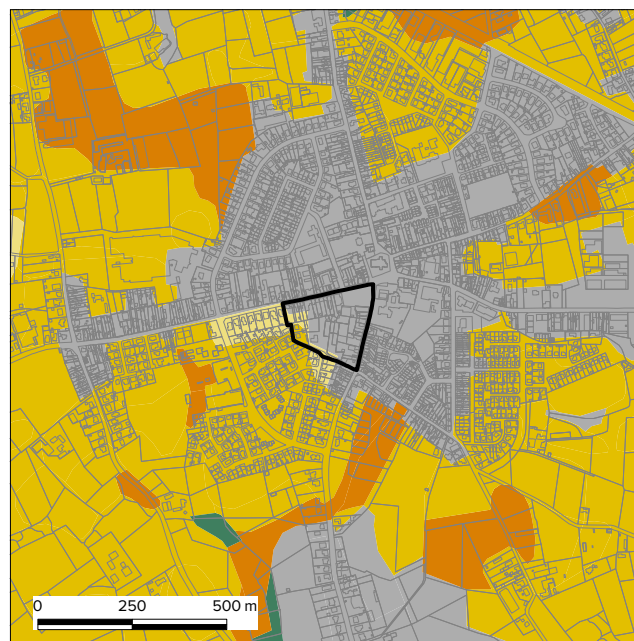
- dossiernr. 87625 (ten noordoosten) - opdracht 10512138 - oriënterend bodemonderzoek - rapportdatum 2018-12-17
- dossiernr. 91049 (ten oosten) - opdracht 11830216 - beschrijvend bodemonderzoek - rapportdatum 2020-06-02
- dossiernr. 84322 (ten zuiden) - opdracht 9989308 - oriënterend bodemonderzoek - rapportdatum 2018-05-08

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

Binnen het plangebied bevindt zich een brandweerkazerne. Deze is niet PFAS-verdacht omdat er na een intern onderzoek door Fluvia besloten werd dat er op dit terrein nooit PFAS-houdende producten gebruikt werden. Er werden geen metingen uitgevoerd.

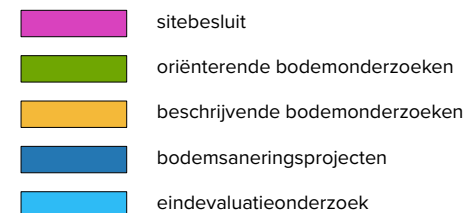
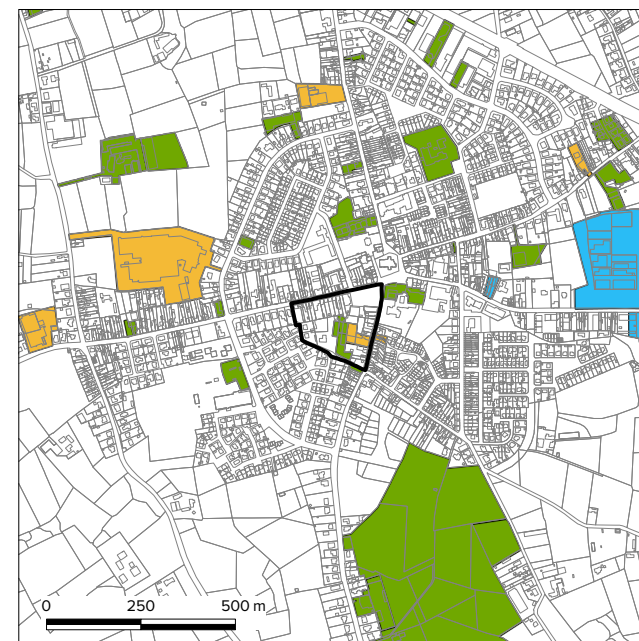
#### Bodemkaart

Bron: DOV/Departement Omgeving, 2017



#### Bodemonderzoeken en sanering

Bron: OVAM (wms), november 2022



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

Het RUP in opmaak heeft als doelstelling het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP, en schetst een visie op de ontwikkeling van het binnengebied. Er worden twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen-wonen. Hierdoor wijzigen de conclusies van de bodemonderzoeken echter niet, aangezien er geen dossiers gekend zijn op deze locaties. Er zijn geen grote hoeveelheden bijkomende verharding te verwachten. Waar mogelijk zal ruimte gegeven worden voor groen en zal onderzocht worden waar ontharding mogelijk en wenselijk is (bv. bij herinrichting van het Vandemaeleplein als polyvalent plein).

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. Enkel de kleine zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt bestendigd. Hierdoor is de kans op nieuwe risico-activiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging beperkt. De Vlare 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 Vlare 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 bv. 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**

### 7.3.6. EFFECT OP HET WATER INCLUSIEF WATERTOETS

#### Referentiesituatie

**Watertoetskaart** (besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022, in werking vanaf 1 januari 2023):

- Grotendeels niet overstromingsgevoelig, noordoostelijke hoek (vooral Heulsestraat) heeft middelgrote kans op overstromingen volgens pluviale kaart.

Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het gebied. Het gebied is niet gelegen binnen signaalgebied. Het plangebied is nagenoeg vlak, met een lichte neerwaartse helling vanaf de Winkelsestraat naar het zuidoosten toe. In het binnengebied is er microreliëf aanwezig, waarbij de microdepressies in het noordelijk deel van het binnengebied en de poel ten noordoosten van de vrijstaande woning een waterbergende functie hebben. Afwatering van het plangebied gebeurt in zuidoostelijke richting, via de Hazebeek (onbevaarbare waterloop van 2° categorie ten zuiden van plangebied) naar de Leie.

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

Op de kaart van de **infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen**, staat het plangebied nagenoeg volledig aangeduid als infiltratiegevoelig, waardoor hemelwater gemakkelijk kan infiltreren naar de ondergrond.

Op basis van **zoneringsplan**:

- Het plangebied is volledig gelegen in centraal gebied
- De afwatering verloopt via het gemeentelijk (hoofdzakelijk nog gemengd) rioleringsstelsel
- Op basis van **gebiedsuitvoeringsplan (GUP)**:
  - Er wordt geen prioriteit toegekend aan het plangebied

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

Het RUP in opmaak heeft als doelstelling het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP, en schetst een visie op de ontwikkeling van het binnengebied. Er worden twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen-wonen. Er zijn geen grote hoeveelheden bijkomende verharding te verwachten. Waar

mogelijk zal ruimte gegeven worden aan groen en water en zal worden onderzocht waar ontharding mogelijk en wenselijk is (bv. bij herinrichting van het Vandemaeleplein als polyvalent plein). Door de ontwikkeling van het binnengebied zullen er een 10-tal woningen bij komen. Onoordachte ophoging van deze zones is te vermijden.

De lozing van afvalwater wordt geregeld via de milieuwetgeving en Vlarem II. Het afvalwater wordt opgevangen in de riolering van de Winkelsestraat of de Heulsestraat. Een correcte aansluiting met scheiding tussen afvalwater en hemelwater wordt telkens nagegaan via de keuringsplicht en gerapporteerd aan de rioolbeheerder.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend antropogene bodem, met kleinere stukken zandleem. Infiltratie is in principe mogelijk (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.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten.

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

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



bedrijfsafvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de 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.

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 uitgevoerd worden naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan, bij de vergunningverlening, gepast gevolg gegeven worden aan de verkregen resultaten.

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

Het deelgebied is grotendeels niet overstromingsgevoelig volgens de pluviale en fluviale overstromingskaarten, met uitzondering van een kleine zone in het noordoosten van het plangebied (voornamelijk een stuk van de Heulsestraat). Doordat het binnengebied ontwikkeld wordt tot woonzone, zal de verharding in beperkte mate toenemen. Het hemelwater kan er goed infiltreren. Mits aandacht voor lokale depressies met waterbergend vermogen, en toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, infiltratie en buffering worden er geen aanzienlijke effecten op het watersysteem verwacht.

#### 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**




### 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





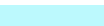
### Waterlopen

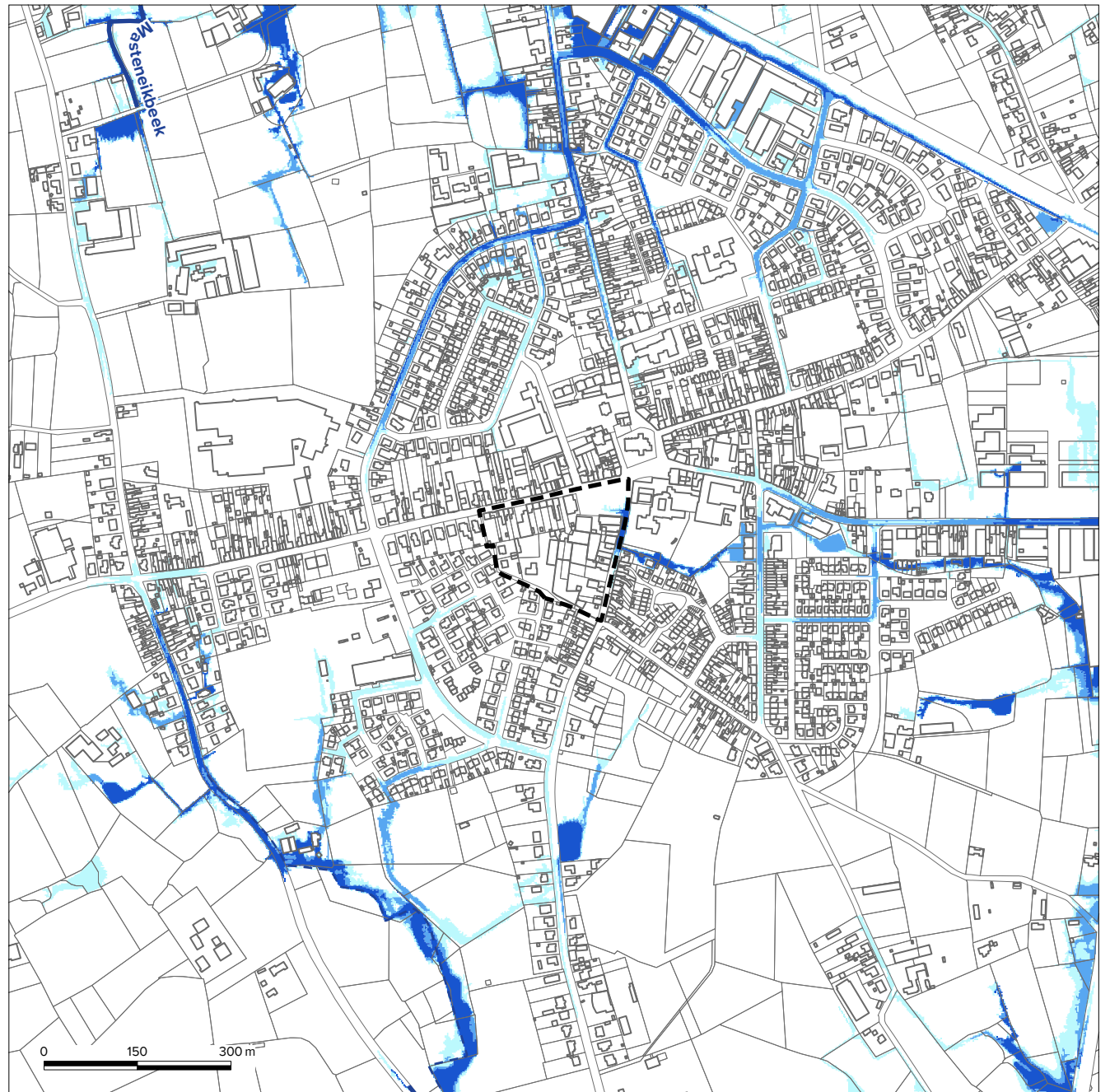
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

-  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



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

#### Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Lendeledede is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2021 (geïnterpoleerde gemiddelde): een jaargemiddelde fijn stof PM<sub>10</sub>-concentratie van 16-20 µg/m<sup>3</sup>, een jaargemiddelde fijn stof PM<sub>2,5</sub>-concentratie van 7,6-10,5 µg/m<sup>3</sup>, een jaargemiddelde zwarte koolstof BC-concentratie van 0,51-0,75 µg/m<sup>3</sup> en een jaargemiddelde stikstofdioxide NO<sub>2</sub>-concentratie van 11-15 µg/m<sup>3</sup>. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat voornamelijk woongelegenheden en is omgeven door een verstedelijkte omgeving. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in het plangebied zijn de stookinstallaties van woningen en het plaatselijk verkeer. Er is beperkt sprake van verkeersdrukte vanwege doorgaand verkeer door het centrum van Lendeledede. Het plangebied bevat een zone voor lokale, lichte bedrijvigheid waar zover gekend geen grote emissies van te verwachten zijn.

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

In het kader van het ondertekenen van de Convenant of Mayors werd voor de gemeenten van de regio een CO<sub>2</sub>-nulmeting uitgevoerd (data 2015). Voor de gemeente Lendeledede bedraagt deze 4,9 ton CO<sub>2</sub> per inwoner per jaar.

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

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

Het RUP in opmaak heeft als doelstelling het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP, en schetst een visie op de ontwikkeling van het binnengebied. Er worden twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming

gemeenschapsvoorzieningen-wonen. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt bestendigd. Er zijn geen grote bijkomende luchtmissies te verwachten. De ontwikkeling van het binnengebied en de huidige brandweersite tot woonzone zal een beperkte extra verkeersgeneratie met zich meebrengen. De verwarming van deze woningen zal emissievrij gebeuren.

De bedrijvigheid in het plangebied is zeer beperkt. 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 Vlaem II-normen voor emissies naar de lucht.

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

In de 'gezondheidstoets' worden in hoofdstuk 3 een aantal suggesties gegeven omtrent luchtkwaliteit:

- Luchtkwaliteit wordt in grote mate beïnvloed door gemotoriseerd verkeer. Door meer in te zetten op het STOEP-principe verbetert de luchtkwaliteit. Wandelaars en fietsers zouden centraal geplaatst moeten worden.
- Maak de directe omgeving rond de nieuwe publieke (groene) ruimte rookvrij.

#### 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

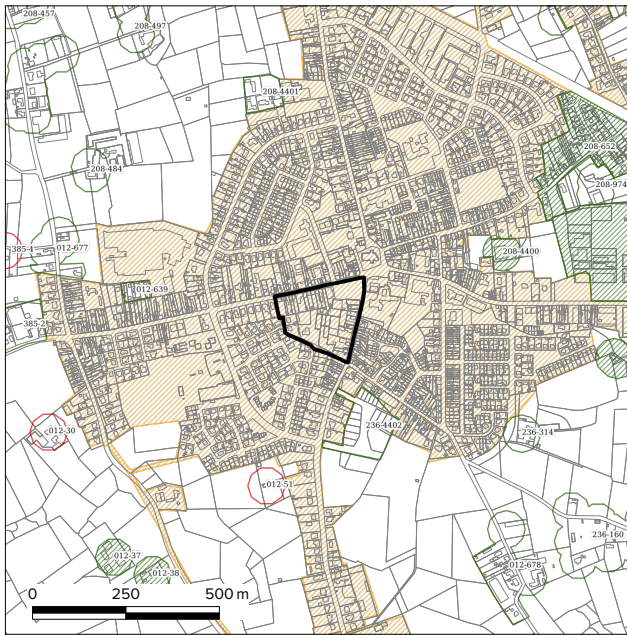
- Niet van toepassing






#### Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**

## Zoneringsplan

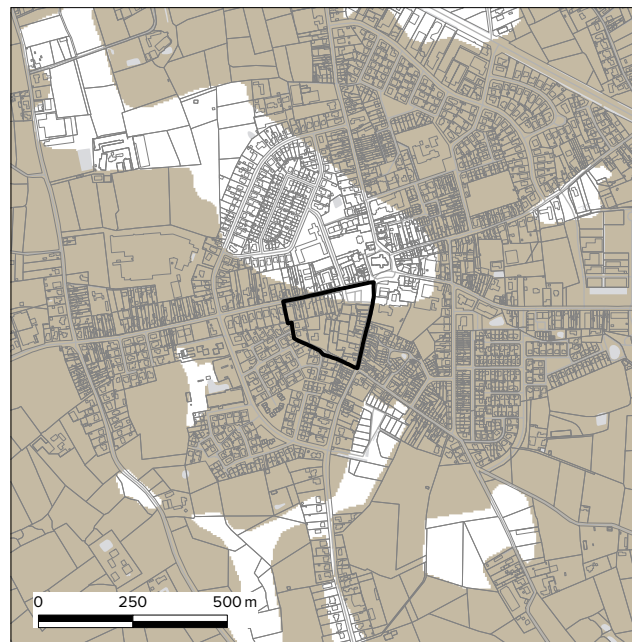
Bron: VMM (wms), november 2022





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

## Infiltratiegevoelige bodems

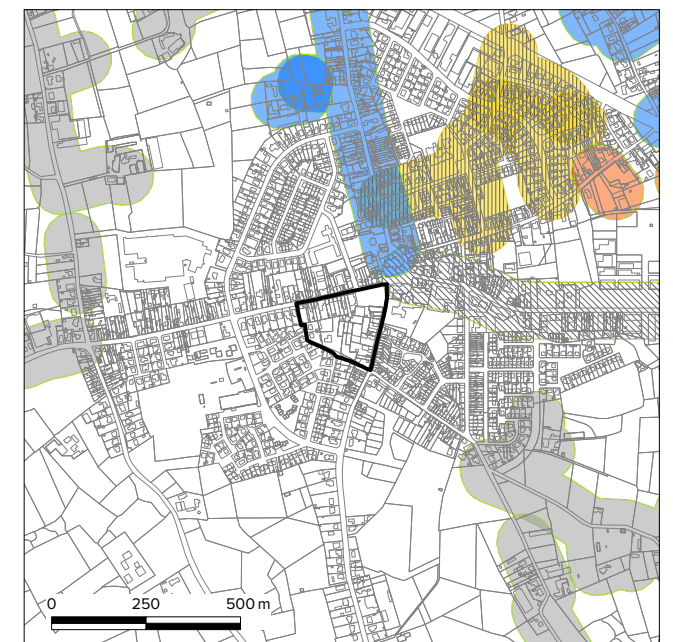
Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, juli 2006





-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

## Gebiedsdekkend UitvoeringsPlan

Bron: VMM (wms), november 2022



- |  |  |
|--|--|
|  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 |

### 7.3.8. EFFECT OP HET GELUID

#### Referentiesituatie

Het plangebied is omgeven door een verstedelijkte omgeving. In dergelijke omgeving is het voorspelbaar dat wegen een relevante invloed zullen uitoefenen op het omgevingsgeluid. Binnen het plangebied bevinden zich geen belangrijke of aanvullende wegen waarvoor een geluidsmodellering opgemaakt werd in de geluidsbelastingkaarten van Departement Omgeving (referentiejaar 2016). Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg (N36), die van Roeselare tot in Kaster loopt, en wel aangeduid staat op de geluidsbelastingkaart. Deze weg bevindt zich ongeveer 650 m ten noorden van het plangebied, en is daardoor minder relevant voor het geluidsklimaat in het plangebied. In het gebied bevindt zich een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, waar geen aanzienlijke geluidsemissies van te verwachten zijn.

De milieudienst van Lendeledede maakt geen melding van geluidsoverlast.

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

Het RUP in opmaak heeft als doelstelling het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP, en schetst een visie op de ontwikkeling van het binnengebied. Er worden twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen-wonen. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt bestendigd. Er zijn bijgevolg geen grote bijkomende geluidsemissies te verwachten. De ontwikkeling van het binnengebied en de huidige brandweersite tot woonzone zal een beperkte extra verkeersgeneratie met zich meebrengen, die echter geen relevante invloed zal hebben op het geluidsklimaat.

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 in hoofdstuk 5 een aantal suggesties gegeven i.v.m. geluid:

- Aangezien verkeer één van de voornaamste bronnen van geluidshinder is, wordt verwezen naar de suggesties m.b.t. mobiliteit
- Inrichten van luwte-oases: luwteplekken laten mensen toe even van de stresserende omgevingsprikkels te ontsnappen. Hier wordt ook verwezen naar de suggesties uit hoofdstuk 4 groen.

#### 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

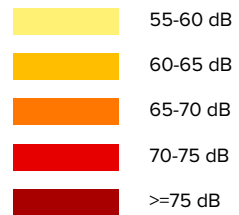
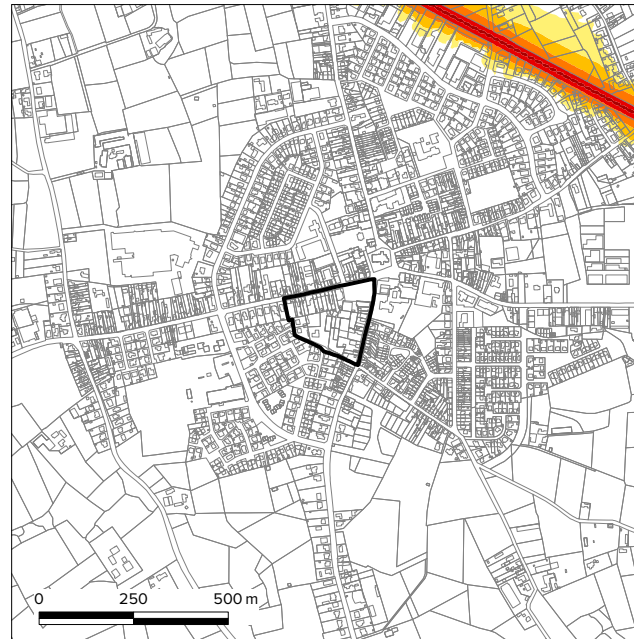
- Niet van toepassing

#### Kans op aanzienlijk milieueffect

**Nee**

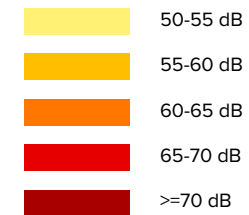
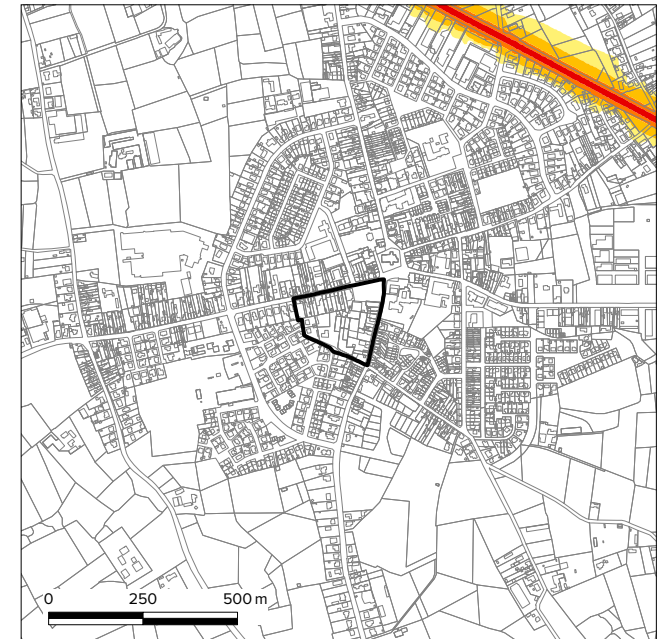
### Geluidsbelastingskaart-dag

Bron: Departement Omgeving, 2016



### Geluidsbelastingskaart-nacht

Bron: Departement Omgeving, 2016



### 7.3.9. EFFECT OP HET LICHT

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

Het plangebied bevindt zich in de kern van Lendeledede, ten zuidwesten van het centrum. Het gebied omvat voornamelijk woongelegenheden en is omgeven door een verstedelijkte omgeving. De lichtbronnen zijn beperkt tot de openbare straatverlichting en de functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren. Er is door de vele infrastructuur en urbanisatie een sterke aanwezigheid van lichtvervuiling.

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 stad naar een energiezuinige openbare verlichting.

Lendeledede past het systeem toe van het doven van de verlichting tijdens de nachtelijke uren, van zondag tot donderdag. Tegen 2030 zal de gemeente volledig overgeschakeld zijn op LED-lampen voor de openbare verlichting.

#### Aanzienlijk milieueffect

**Nee**

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

#### Referentiesituatie

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten of landschappen aanwezig. Volgende gebouwen of objecten binnen het plangebied zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

- ID 53475: neoclassicistische directeurswoning - Heulsestraat 18
- ID 79409: kilometerpaal in arduin - Heulsestraat zn

Buiten het plangebied zijn talrijke gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, voornamelijk arbeiderswoningen en burgerwoningen, maar ook fabrieksgebouwen, scholen, een klooster en een kerk. Het onderwijsgebouw Sint-Vincentiusinstituut en het aanpalend klooster van de zuster gemeenschap Sint-Vincentius grenzen in het noordoosten aan het plangebied. Net buiten het plangebied, grenzend aan de zuidoostelijke hoek bevindt zich een neoclassicistisch burgerhuis met bijgebouw.

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.

Op de landschapsatlas is het plangebied niet opgenomen. Er zijn ook geen nabijgelegen ankerplaatsen aangeduid. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap.

Op gebied van archeologie zijn er geen waarnemingen vastgesteld in Lendeledede die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen.

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

Het plangebied is overwegend bebouwd en/of verhard en ligt in een stedelijke omgeving. Het RUP in opmaak heeft als doelstelling het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP, en schetst een visie op de ontwikkeling van het binnengebied. Er worden twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen-wonen. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt bestendigd. De ontwikkeling

van het binnengebied en de huidige brandweersite tot woonzone zal geen relevante invloed hebben op de erfgoedwaarden.

Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden 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.

Doordat het gebied reeds grotendeels ontwikkeld is, waardoor er sprake is van grondverstoring, zijn er vermoedelijk geen aanzienlijke archeologische vondsten meer 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. 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**



### Bouwkundig erfgoed



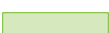
Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed, januari 2023

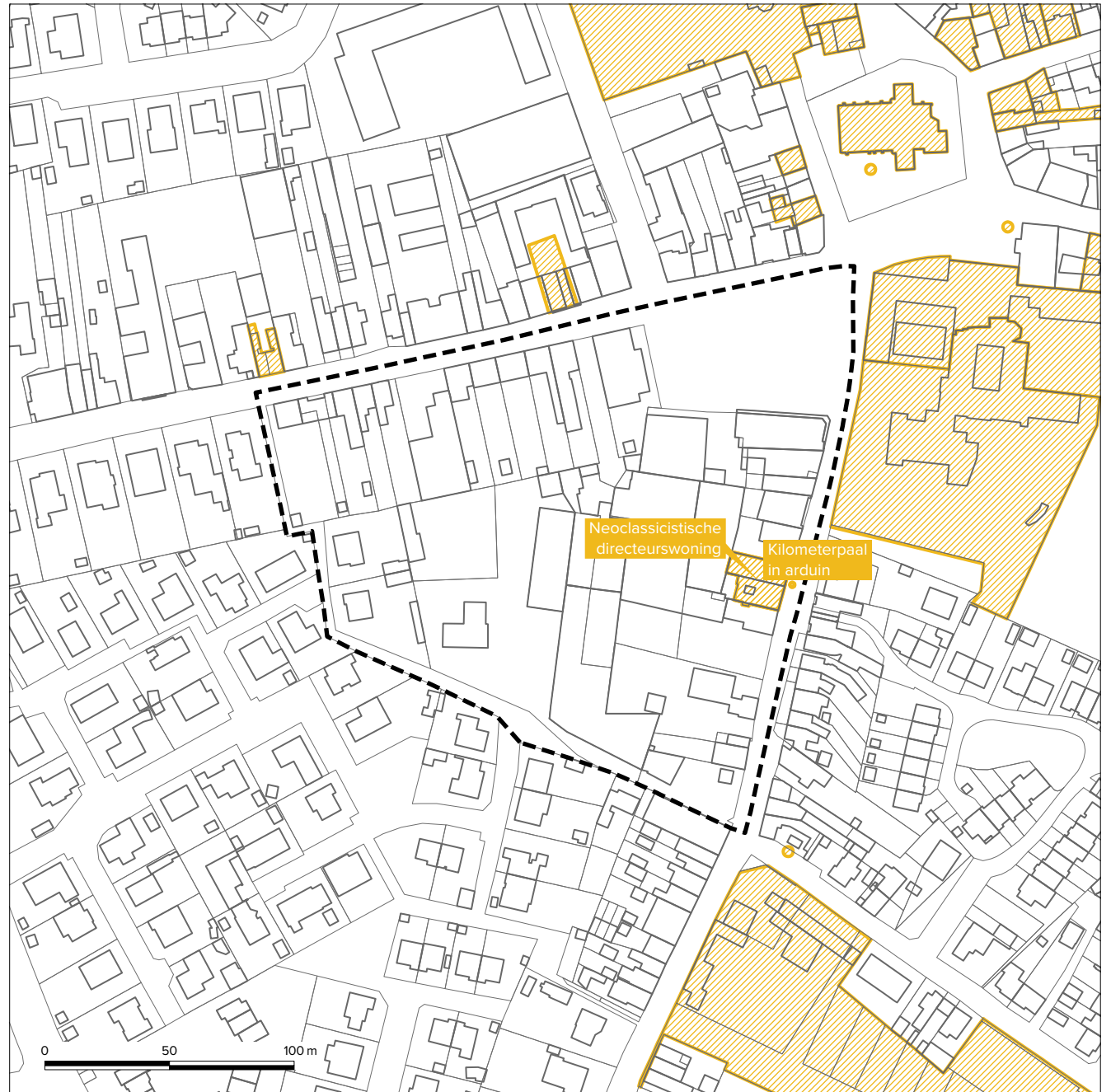


-  bouwkundig erfgoed
-  bouwkundig geheel

### Beschermde onroerend erfgoed

Bron: Agenschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen



### 7.3.11. EFFECT OP DE MOBILITEIT INCLUSIEF TRAGE WEGENTOETS

#### Referentiesituatie

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Heulsestraat (dubbelrichting) en de Winkelsestraat (enkelrichting). De winkels aan het Vandemaeleplein worden ontsloten via het plein zelf voor klanten/bezoekers, of via een inrit in de Winkelsestraat voor leveringen. Het plein fungeert als centrumparking. De vrijstaande eengezinswoningen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied zijn bereikbaar via de wijk Hoog Einde. Het eerste deel van het Steckenbornpad, vanaf de Heulsestraat, geeft ontsluiting voor de centraal gelegen vrijstaande eengezinswoning en voor een aantal garages en loodsen. Verderop in noordwestelijke richting is het Steckenbornpad voorbehouden aan zachte weggebruikers. De aansluiting van het Steckenbornpad op de Heulsestraat is relatief nauw en de zichtbaarheid op aankomend verkeer is eerder beperkt, wat nadelig is voor de verkeersveiligheid.

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 bevindt zich een bushalte binnen het plangebied nl. 'Lendeledede Plaats' op het Vandemaeleplein. Deze halte ligt op de lijn 'Kortrijk – Heule – Lendeledede – Izegem – Roeselare'.

Doorheen het plangebied lopen twee buurtwegen:

- Chemin n°2 – opgenomen in het openbaar domein van de Winkelsestraat, incl. rechttrekking
- Chemin n°6 – opgenomen in het openbaar domein van de Heulsestraat

Het mobiliteitsplan van Lendeledede werd conform verklaard in de provinciale auditcommissie van 12 september 2006. In 2011 werd deze getoetst op zijn actualiteitswaarde d.m.v. de sneltoets. In oktober 2016 werd het mobiliteitsplan van Lendeledede verder verbreed en verdiept in een beleidsplan. In het beleidsplan voor mobiliteit worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- verhogen van de verkeersveiligheid
- verbeteren van de verkeersleefbaarheid
- beheersen van de vervoersvraag

Hiermee schrijft de gemeente zich in binnen de strategische doelstellingen van het mobiliteitsplan Vlaanderen.

In het mobiliteitsplan wordt de inrichting van het Burgemeester Vandemaeleplein als polyvalent plein/parking aangeduid als een strategisch belangrijk project vanuit mobiliteitsoogpunt: Een herinrichting als polyvalente ruimte betekent niet dat alle parkeerplaatsen moeten verdwijnen, maar wel dat er meer aandacht wordt besteed aan de verblijfskwaliteit van de omgeving, waardoor het een aantrekkelijk marktplein wordt en tegelijk een aangename plek om te wachten op de bus of op ouders die hun kinderen komen halen. De plek heeft daarnaast ook potenties om uit te groeien tot een levendige en goed uitgeruste hoofdhalte van het openbaar vervoer.

In het mobiliteitsplan worden de Winkelsestraat en de Heulsestraat omwille van hun functie als invalsweg naar het centrum als lokale wegen II geselecteerd. Alle overige wegen binnen het plangebied zijn geselecteerd als lokale wegen type III.

De Winkelsestraat en de Heulsestraat zijn bovenlokale functionele fietsroutes.

Ter hoogte van het Burgemeester Vandemaeleplein geldt een zone 30. De rest van het plangebied is volledig binnen de zone 50 gelegen.

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

Het RUP in opmaak heeft als doelstelling het vereenvoudigen en homogeniseren van het plan en de voorschriften van het huidig van toepassing zijnde RUP, en schetst een visie op de ontwikkeling van het binnengebied. Er worden twee bestemmingswijzigingen doorgevoerd: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen en schrappen van de wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen-wonen. De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt bestendig. Het vrijwaren en versterken van bestaande doorsteken wordt vooropgesteld. Het Burgemeester Vandemaeleplein wordt ingericht als polyvalent plein (zoals gestipuleerd in het mobiliteitsplan), dat naast zijn rol als centrumparking ook een verblijfsruimte kan zijn, met aandacht voor afwerking van de randen. De bestaande functies die gebruikmaken van het plein voor parkeermogelijkheden mogen deze toekomstige inrichting niet hypothekeren door dergelijk gebruik. Tevens kan het plein ook fungeren als belangrijk vervoersknooppunt.

De ontwikkeling van het binnengebied en de huidige



brandweersite tot woonzone zal extra personenverkeer genereren. Meergezinswoningen worden op deze locatie niet toegelaten, waardoor het extra verkeersgenererend karakter beperkt zal zijn. Ontsluiting van het binnengebied zal gebeuren via de Heulsestraat. Bij de uitwerking van de nieuwe ontsluiting moet voldoende aandacht zijn voor het verkeersveilig integreren van het Steckenbornpad als zachte doorsteek. Het verbeteren van de zichtbaarheid op de aansluiting van het Steckenbornpad met de Heulsestraat zal de verkeersveiligheid ten goede komen. In het noorden van het binnengebied bevindt zich een cluster bomen, die best behouden blijft. Via deze groenzone kan op termijn ook een zachte doorsteek gerealiseerd worden richting de Winkelsestraat, zowel via de site van de brandweer als via de huidige toeleveringsroute van een winkel.

In de 'gezondheidstoets' worden in hoofdstuk 2 een aantal suggesties gegeven m.b.t. mobiliteit:

- Door de hoge walkabilityscore is het een goede buurt om te investeren in een kwalitatieve publieke ruimte met veel aandacht voor de zachte weggebruiker. Het is in deze omgeving dat investeringen zoals doorsteken voor wandelaars en fietsers het meest zullen renderen.
- Langs het binnengebied Heulsestraat loopt de trage weg Steckenbornpad. De ingang/uitgang is niet altijd goed aangeduid. Deze trage weg is een belangrijk element i.f.v. het STOEP-principe. Bij herontwikkeling binnengebied is het belangrijk dat dit pad een veilige doorgang blijft, en dat bekeken wordt hoe de verkeersveiligheid gegarandeerd kan worden op het kruispunt Steckenbornpad - Heulsestraat
- Stratenconnectiviteit en doorwaadbaarheid kan verder verhoogd worden door de bestaande doorsteken nog leesbaarder en aantrekkelijker te maken voor voetgangers en fietsers.
- Bij het alternatief scenario voor ontwikkeling binnengebied wordt rekening gehouden met een toekomstige doorsteek. Dit wordt zeer positief bevonden.
- Er dient voldoende geïnvesteerd te worden in fietsinfrastructuur in en rond het plangebied.

#### **Conclusies i.f.v. de trage wegentoets**

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Chemin n°2 – opgenomen in het openbaar domein van de Winkelsestraat, incl. rechttrekking
- Chemin n°6 – opgenomen in het openbaar domein van de Heulsestraat

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

Er kan gesteld worden dat het RUP geen negatieve invloed uitoefent op de bestaande trage wegen. Waar mogelijk zullen de zachte doorsteken versterkt worden (Steckenbornpad) of nieuw gerealiseerd worden (doorsteek binnengebied naar Winkelsestraat).

#### 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

- Niet van toepassing

#### 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 worden, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen.

### RVR-toets

De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Er werd een snelle online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit bleek dat er geen RVR moet worden opgesteld. In de adviesronde wordt eveneens om RVR-advies gevraagd om deze eerste toets te bevestigen.

### Natuurtoets

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

### Watertoets

Uit de pluviale watertoetskaart van 2023 bleek dat het plangebied grotendeels niet overstromingsgevoelig is, met in de noordoostelijke hoek (vooral Heulsestraat) een kleine zone met middelgrote kans op overstromingen. Gezien de kleine oppervlakte van deze zone, die zich vooral situeert langs de Heulsestraat, is er weinig tot geen risico op schade. Bij de herinrichting van het Vandemaeleplein en inrichting van het binnengebied zal ruimte gegeven worden aan water.

Aangezien er voldaan moet worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening en dat 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°2 – opgenomen in het openbaar domein van de Winkelsestraat, incl. rechttrekking
- Chemin n°6 – opgenomen in het openbaar domein van de

Heulsestraat

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

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><b>Bestemming gronden</b></p> <p>OPMERKING TIJDENS PARTICIPATIEMOMENT</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Wens om de toekomstige bestemming van de gronden te weten die grenzen aan de eigen tuin. [Het perceel in kwestie waar de persoon op doelde is een deel van het binnengebied van het RUP, ontsloten via het Steckenbornepad.]</li></ul>	<p>In deze fase van de procedure is er nog geen concreet plan waarop bepaald wordt hoe, waar en op welke manier er kan gebouwd worden. In fase voorontwerp zal een eerste aanzet van het grafisch plan en voorschriften opgemaakt worden. Vervolgens kan in fase van ontwerp, tijdens het openbaar onderzoek na de voorlopige vaststelling, het uitvoeringsplan ingekeken worden en kunnen opmerkingen/bezwaren worden ingediend.</p>
<p><b>Groen</b></p> <p>OPMERKING TIJDENS PARTICIPATIEMOMENT</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Vraag voor het behoud van de aanwezige bomen/het groen dat nu op de site aanwezig is.</li></ul> <p>INGESTUURDE OPMERKING</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Er is bezorgdheid dat het weinige groen dat er is wordt afgenomen door het geklaag van eventuele nieuwe burens die gehinderd zijn door de vele afvallende bladeren in de herfst en te weinig zon in de winter.</li><li>Bij de vaststellingen (4.2) [in de gezondheidstoets] wordt meegegeven dat Lendeledede een kleiner aandeel in oppervlakte buurtgroen, wijkgroen en woongroen heeft dan het Vlaamse gemiddelde. Lendeledede scoort 21,4% minder in oppervlakte buurtgroen en 19,9% minder in oppervlakte wijkgroen ten opzichte van het gemiddelde. Lendeledede scoort dus laag op het aandeel groenvoorziening. Er zijn wel enkele grote bomen aanwezig in het plangebied. Het plangebied, zo wordt in de vaststellingen gemeld, bevat verschillende kwetsbare delen bij hittegolfdagen. Het heeft een matige tot hoge hittekwetsbaarheid. Wetenschappelijke studies wijzen op de noodzaak om ook lokaal voldoende wijk- en buurtgroen te hebben. Een extra investering in divers groen is dan ook cruciaal (zo staat het ook in deze toelichting). Lokaal groen heeft een enorme impact op de temperatuur en dient als een hitteschild. Concreet houdt dit in dat Lendeledede niet alleen moet streven naar het bestaan van het aanwezige groen (bomen) maar deze zone ook dient uit te breiden met een ruimere biodiversere groene buffer.</li><li>Bij de suggesties [in de gezondheidstoets] wordt nu nog de optie open gelaten om te kiezen voor parkeermogelijkheden in plaats van een groenzone. Deze groenzone is een noodzaak en er zou geen ander alternatief open mogen gelaten worden.</li><li>In de planopties is er sprake 5.2.5 dat de bestaande ambachtelijke nijverheid behouden blijft. Op zich geen probleem ware het niet dat deze zone in het oorspronkelijke RUP ingekleurd stond als zone voor tuin. Opnieuw is een stukje van de groene ruimte/buffer ontnomen voor verharding. Het lijkt dan ook niet meer dan logisch dat er een extra groene ruimte voorzien wordt.</li></ul>	<p>In de effectenbeoordeling van de startnota wordt het effect op de biodiversiteit, fauna en flora toegelicht. In dit deel wordt de vrijwaring en zelfs de versterking van de groene elementen aangehaald. Uit de schetsmatige voorstelling van een potentiële invulling van het binnengebied blijkt ook telkens dat de bomenstrook die wordt aangehaald geen deel uitmaakt van een ontwikkeling. Het ondoordacht verdwijnen van de bomen lijkt dan ook niet aan de orde.</p> <p>In het vervolgproces van het RUP wordt bekeken hoe het bestaand groen maximaal kan behouden blijven. Onder meer het opleggen van een groennorm, een algemeen voorschrift rond het behoud van huidig waardevol groen als het aanduiden van te behouden groen op het grafisch plan zijn hierbij mogelijke opties.</p> <p>De gezondheidstoets is louter een bijlage van de effectenbeoordeling waarin Logo Leieland een bijkomende toetsing uitvoert met nadruk op diverse gezondheidsindicatoren. De ruimtelijke opties die meegenomen worden zijn te vinden in de toelichtingsnota.</p> <p>Binnen het RUP blijft de intentie behouden om het behoud van de huidige bebouwing (i.f.v. bestaande bedrijfsactiviteit) mogelijk te maken.</p> <p>Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.</p>



---

## Inkijk

### INGESTUURDE OPMERKING

- Er zijn bezorgheden rond inkijk in de eigen tuin van de verkaveling van de Heulsestraat. Er zijn 3 etages voorzien, waardoor de privacy in de tuin zou wegvallen.
- Er is een groot hoogteverschil tussen onze tuin en de tuin achter ons. Deze tuin/weide staat altijd drassig. Indien deze wordt opgehoogd om dit probleem te verhelpen is er terug veel meer kans op inkijk in onze tuin.
- Ik wil niet dat ik geen privé meer zou hebben. Nieuwe huizen brengen ook inkijk in onze privé met zich mee.
- De zone ten zuiden van onze grond is lager gelegen en eerder drassig. Om als bouwgrond te dienen zal deze grond wat opgevoerd moeten worden. Dat zou enerzijds een invloed hebben op de waterretentie maar ook op onze privacy. Wij hebben deze woning gekocht met als belangrijke meerwaarde dat er een rustige (groene) zone lag achteraan het huis zonder inkijk. Het plaatsen van huizen (zoals voorzien op het oorspronkelijke plan) zou daar een directe negatieve impact op hebben. Voorzie hier een groenzone/buffer. Deze is er al ten dele met de bestaande grote bomen. Breid deze strook uit tot aan de brandweerkazerne. Daarnaast heb je een oplossing nodig voor waterretentie. Dat kan je het beste daar doen. Voorzie daar bvb een wadi maar dan met de nodige biodiversiteit. Voorzie dit op deze nattere zone. Bouw met andere woorden niet op die natte zones van de weide. Voorzie vooral bebouwing waar de loods nu staat (en waar er al verharding is voorzien). Laat de zone van de weide dus min of meer onbebouwd.

De site heeft vandaag in RUP 3.1 Heulsestraat al een woonbestemming en kan dan ook ontwikkeld worden. Via het RUP is er de intentie om de site op een kwalitatieve en groene manier te ontwikkelen.

Bij het opmaken van de planopties werd rekening gehouden met de draagkracht van de omgeving. Voor de herontwikkeling ligt de focus eerder op het voorzien van geschakelde grondgebonden woningen. Meergezinswoningen worden op deze locatie niet wenselijk geacht omwille van de schaalbreuk t.a.v. de omliggende bebouwing, de potentiële inkijk t.a.v. de aanpalende percelen, de problematiek van het parkeren en de hoge mate van verharding die hiermee gepaard zou gaan.

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

---

## Water

### INGESTUURDE OPMERKING

- Men dient in eerste instantie water op te houden door infiltratie, retentie aldus het stoppen van versnelde afvoer, in 2<sup>e</sup> instantie water te bergen en enkel in 3<sup>e</sup> instantie water doorvoeren. Op dit moment fungeert de weide gelegen in het studiegebied deze rol als infiltratiezone. De toelichting was op het vlak van de feitelijke toestand onvolledig.
- Zo wordt in 2.1.4. Reliëf gesproken over een nagenoeg vlak plangebied, met lichte helling vanaf de Winkelsestraat naar het zuidoosten. Deze laatste opmerking klopt maar het reliëf is dusdanig voldoende om toch enige impact te hebben op de afstroming. Als eigenaar en bewoner van een perceel aansluitend bij de weide kan ik bevestigen dat deze zone er vaak drassig en nat bij ligt. Er werd door de eigenaar in deze weide enkele jaren geleden wat verder ook een poel gegraven, dewelke niet op de toelichting wordt vermeld.
- De graad van bebouwing in de laatste 250 jaar – en eigenlijk vooral na de tweede wereldoorlog exponentieel gestegen. Dit zorgde voor een enorme toename aan verharding waardoor water niet ter plekke kon infiltreren. In het verleden investeerde men vaak in onmiddellijke afvoer via rioleringen van het regenwater, iets waarvan men nu tot het inzicht gekomen is dat dit niet de beste oplossing was. Integendeel, het is cruciaal dat bij elk project (klein of groot) voldoende aandacht wordt besteed aan de waterhuishouding (getuige ook hemelwater- en droogteplannen) waarbij retentie van het water een noodzaak is.
- Op de afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen) blijkt dat het water vanaf het plangebied zuidoostelijk afstroomt.
- Ten zuiden van de woningen aan de Winkelsestraat is de weide zeer nat en heeft een functie als waterretentie.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een project op de site dient men steeds rekening te houden met de huidige wetgeving op vlak van waterhuishouding. Binnen de wetgeving zijn de principes van integraal waterbeleid opgenomen.

De watertoetskaarten markeren het binnengebied niet als overstromingsgevoelig.

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

---

## Ontwikkelen woongebied

### INGESTUURDE OPMERKING

- Het zou jammer zijn dat de gemeente van een stukje nostalgie en groen achter ons huis (het beetje rustige stuk die er nog is) een woongedeelte/kleine wijk wil maken.

De site heeft vandaag in RUP 3.1 Heulsestraat al een woonbestemming en kan dan ook ontwikkeld worden. Via het RUP is er de intentie om de site op een kwalitatieve en groene manier te ontwikkelen.

De opmerking geeft geen aanleiding tot wijzigen van het RUP.

---

## Bodem

### INGESTUURDE OPMERKING

- In de toelichting werden geen nadere details vermeld over de bodem. Bij het raadplegen van de bodemkaart (geopunt Vlaanderen) is onder andere volgende info te vinden: Bij Pdc bodems: Roestverschijnselen beginnen tussen 40-60 cm (in mijn eigen ervaring was dat tussen de 60 en 90 cm) Er zijn naast matig natte bodems ook matig droge bodems aanwezig. Deze bodems zijn te nat in de winter, soms iets te droog in de zomer.

Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen. Het aspect 'bodem' werd onderzocht binnen de discipline 'effect op de bodem' in de effectenbeoordeling.

De opmerking geeft geen aanleiding tot wijzigen van het RUP.

---

## Verharding

### INGESTUURDE OPMERKING

- Er moet gestreefd worden naar zoveel mogelijk ontharding van het plangebied. Idealiter zou de verharding zoveel mogelijk beperkt moeten worden. Ook hier speelt het hitteplan een belangrijke rol. In de voorschriften voor de bebouwing zou dit eigenlijk moeten worden voorzien.

Binnen het RUP is er de intentie om de site op een kwalitatieve en groene manier te ontwikkelen. Het beperken van de verharding is hier onderdeel van.

De opmerking geeft geen aanleiding tot wijzigen van het RUP.

---

## Communicatie

### INGESTUURDE OPMERKING

- Uit ervaring weet ik dat het bestuur voor ingrijpende werken/wijzigingen bewonersvergaderingen organiseert, maar voor dergelijke aanpassing wordt dit gewoon gemeld op de website. Van het infomoment op 25 april is er bij mijn weten en ook dat van de geburen bij ons geen weet.
- Wij zouden graag op de hoogte worden gebracht want we zouden niet graag hebben dat ze beginnen aan veranderingen zonder van iets te weten.

Het openbaar onderzoek werd via volgende kanalen aangekondigd:

- Aanplakking
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad
- Een bericht in ten minste 3 dagbladen die in de gemeente worden verspreid
- Een bericht op de <https://www.lendeledede.be>

De organisatie van de RUP-procedure wordt weergegeven in de procesnota.

De opmerking geeft geen aanleiding tot wijzigen van het RUP.

---

## 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?
<b>Ontwikkelen woongebied</b>	
DEPARTMENT OMGEVING	Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen.
<ul style="list-style-type: none"><li>Doordat een inrichtingsschets van het plangebied (voor het grootste deel ervan) ontbreekt zijn de intenties van het RUP in de startnota moeilijk leesbaar. Het is te betreuren dat dit een afweging van het plan in deze fase niet toe laat.</li></ul>	De opmerking geeft geen aanleiding tot wijzigen van het RUP.
<b>Toetsing aan RSV, PRS en GRS</b>	
DEPARTMENT OMGEVING	Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen.
<ul style="list-style-type: none"><li>Het plan is niet strijdig met het RSV.</li><li>De startnota is niet strijdig met het GRS of PRS.</li></ul>	De opmerking geeft geen aanleiding tot wijzigen van het RUP.
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	
<ul style="list-style-type: none"><li>Het RUP is in overeenstemming met de principes uit het PRS-WV.</li><li>De opties in de startnota zijn in overeenstemming met het GRS Lendeledede.</li></ul>	
<b>Water</b>	
DEPARTMENT OMGEVING	
<ul style="list-style-type: none"><li>De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets, die is van toepassing sinds 1/1/2023. Enerzijds geeft dit eenduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt dit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. We vragen dan ook de plandocumenten na te kijken, desgevallend de watertoets te actualiseren en niet meer te verwijzen naar de verouderde watertoetskaarten uit 2017.</li></ul>	De oude watertoetskaarten worden vervangen door de huidige. Waar nodig worden deze opnieuw geïnterpreteerd.
<b>Groen</b>	
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	
<ul style="list-style-type: none"><li>De wens is om het binnengebied her in te richten met meer ruimte voor groen en de bestaande markante bomen. Wordt er hiervoor een groennorm opgenomen in de voorschriften of zullen deze bomen een aanduiding meekrijgen?</li></ul>	In het vervolgproces van het RUP wordt bekeken hoe het bestaand groen maximaal kan behouden blijven. Onder meer het opleggen van een groennorm, een algemeen voorschrift rond het behoud van huidig waardevol als het aanduiden van te behouden groen op het grafisch plan zijn hierbij mogelijke opties.
GECORO	Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen en deze worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.
<ul style="list-style-type: none"><li>Er moet ook gekozen worden voor het aanleggen van karaktervol groen in de bestaande groenzones, bvb. een afzoming van de bestaande parking.</li></ul>	

---

**Doorsteek naar Winkelsestraat**

GECORO

- Er moet op termijn (bij herbestemming van het perceel brandweearsenal) een doorgang komen tussen de Winkelsestraat en het te ontwikkelen binnengebied aan het Steckenbornpad, in hoofdzaak voor zwakke weggebruikers.
- Een mogelijkheid om die doorsteek ooit te kunnen uitbreiden naar een bredere weg voor ander vervoer moet in tweede orde worden meegenomen.

Het voorzien van een doorsteek wordt onderzocht in het vervolgproces van het RUP.

---

**Kwaliteitsvolle woonomgeving**

GECORO

- Het binnengebied moet worden aangelegd als een woonerf, m.a.w. een kwalitatieve en kwantitatieve invulling met een verscheidenheid aan woonvormen, bvb. ook kleinschalige eenpersoonswoongelegenheden (niet leeftijdsgebonden).
- De leefbaarheid van zo'n woonerf moet worden versterkt met de aanleg/het behoud van groen, plaats voor een bankje...

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

---

**Mobiliteit**

GECORO

- Er moet oog zijn voor een goede zichtbaarheid op de hoek Heulsestraat/Steckenbornpad.
- De breedte van toegangsweg naar het woonerf (stuk tussen Heulsestraat en binnengebied) mag geen probleem veroorzaken wanneer zwaar verkeer oprijdt (vuilniswagen, vrachtwagen...). De weg (en het woonerf) wordt het beste opgevat als een fietsstraat met een snelheidsbeperking van 30 km/u.

Het effect op de mobiliteit werd afgetoetst binnen de effectenbeoordeling.

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

---

**Burg. R. Vandemaeleplein**

GECORO

- Het Burg. R. Vandemaeleplein wordt nu gebruikt als circulatieruimte: hier moet een oplossing voor komen, hetzij door het plein dan ook als dusdanig in te richten met beperking van het (vrij gebruik van) aantal parkeerplaatsen, hetzij op een ontradende manier.

Het plein maakt onderdeel uit van het openbaar domein. De inrichting van het plein zelf wordt dan ook niet bepaald binnen het RUP.

Voor de zones die grenzen aan het plein wordt binnen het grafisch plan en voorschriften getracht om de randen van het plein kwalitatief af te werken.

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

---

---

## Bodemkwaliteit

### OVAM

Er moet rekening gehouden worden met de volgende algemene aandachtspunten:

- Bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek).
- Bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet).
- Bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link: <https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften>.
- Bij ontharding kan men een verontreiniging aanwezig onder de verharding verspreiden. Om na te gaan hoe hiermee aan de slag te gaan, werd er een handleiding voor ontharders opgesteld. Deze is beschikbaar via Bodeminformatie voor ontharders - gebruikershandleiding.
- Er moet rekening mee worden gehouden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
  - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie.
  - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het saneringsdoel voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
  - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de eventuele meerkost in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
  - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Er wordt akte genomen van de suggesties en opmerkingen.

De opmerking geeft geen aanleiding tot wijzigen van het RUP.







PARTNER EUROMETROPOOL  
LILLE • KORTRIJK • TOURNAI

