

## Ontwerp startbeslissing signaalgebied

### LEBBEKE CENTRUM (SG\_R3\_DEN\_02)

### LEBBEKE

**STATUS/VERSIE:** goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017

#### LEESWIJZER

Op 31/03/2017 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze fiche beschrijft voor het signaalgebied “Lebbeke centrum” de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en hoofdstuk 2 motiveert de afbakening van het signaalgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied en in hoofdstuk 4 worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Hoofdstuk 5 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2015/2, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,..)  
*indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);*
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)  
*indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;*
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing  
*indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.*

Hoofdstuk 7 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief “Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van 31/03/2017 zijn terug te vinden op [www.signaalgebieden.be](http://www.signaalgebieden.be).

# 1 Situering

## 1.1 Algemeen

**Gemeente(n):** Lebbeke

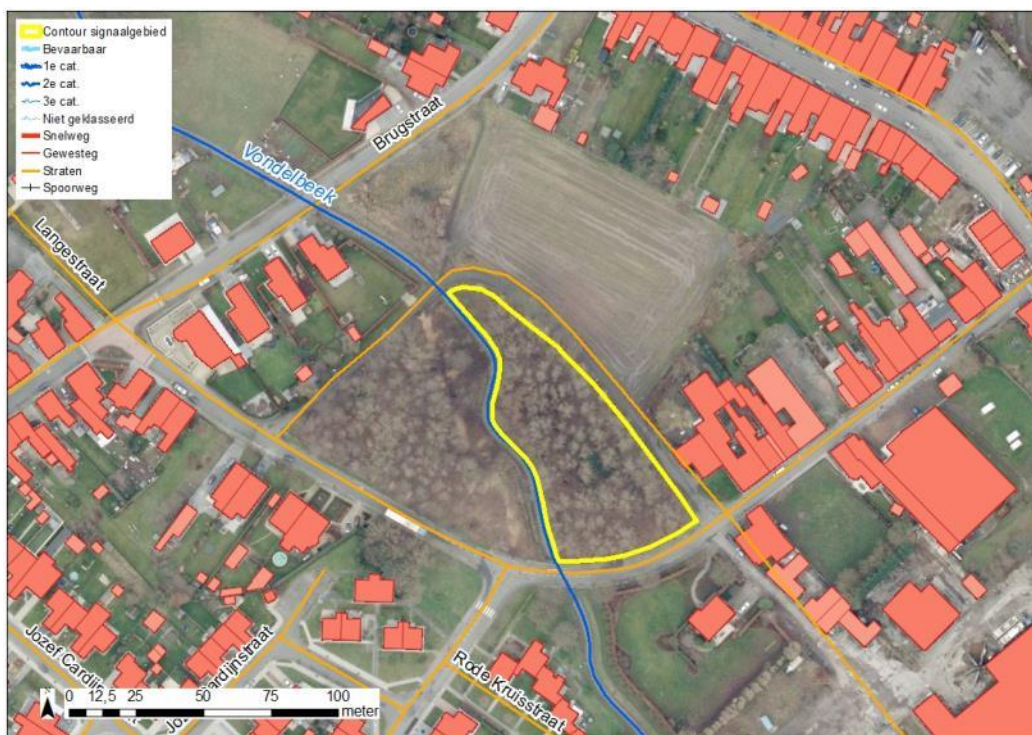
**Provincie(s):** Oost-Vlaanderen

**Ligging:** Het signaalgebied bevindt zich tussen een zijtak van de Langestraat, de Langestraat zelf en de Vondelbeek.

**Bekken:** Denderbekken

**Betrokken waterlopen:** O5001 Vondelbeek (VHAGcode: 6337 – beheerder: Provincie Oost-Vlaanderen)

**Oppervlakte:** 0.37 ha



Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

### **Huidige planologische bestemming:**

#### Gewestplanbestemming

Gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (code 1100).

#### RUP/BPA

Er is geen BPA noch een RUP van toepassing.

### **Globale beschrijving:**

Huidige staat van ontwikkeling: Onbebouwde zone

Bodemgebruik: Het signaalgebied is een klein bosgebied rond de Vondelbeek.

Vergunningstoestand:

Er zijn geen vergunningen aangevraagd of afgeleverd die betrekking hebben op het signaalgebied.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

## 2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 21/10/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Denderbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat het gebied gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. Tegelijkertijd heeft het gebied een planologisch harde bestelling, namelijk zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (KMO-zone Langestraat). Deze zone komt ook aan bod in het herzien ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Lebbeke. Om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen is ervoor gekozen dit gebied mee te nemen in de definitieve selectie van signaalgebieden.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. De afbakening gebeurt tijdens het overleg met de gemeente Lebbeke, de betrokken waterbeheerder provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat van de Dender op basis van onderstaand kaartmateriaal:

- Kadastrale plannen
- ROG-kaart
- Overstromingsgevaarkaart
- Digitaal Hoogtemodel

Na het tweede overleg is beslist om het gebied ten noorden van de Langestraat dat oorspronkelijk deel uitmaakte van het signaalgebied, te schrappen uit het signaalgebied. Er is namelijk al een verkavelingsvergunning toegekend dat betrekking heeft op het gebied. Bovendien biedt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de uitbreiding van de dossiersamenstelling voor stedenbouwkundige- en verkavelingsaanvragen met betrekking tot

percelen gelegen in overstromingsgevoelig gebied voldoende garanties om toekomstige ontwikkelingen in het gebied voldoende af te stemmen op de noden van het watersysteem. Het opstarten van een afzonderlijke procedure voor het signaalgebied is niet meer efficiënt en zal eerder vertragend werken. Voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen is het beoordelingskader van de omzendbrief LNE/2013/1 hier richtinggevend.

## 3 Watersysteem

### 3.1 Overstromingsrichtlijn<sup>1</sup>

#### 3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar ) en grote kans op overstromingen(terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven<sup>2</sup>. De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Het signaalgebied heeft een hoge overstromingskans. Het hele gebied ligt binnen de T10-contouren.

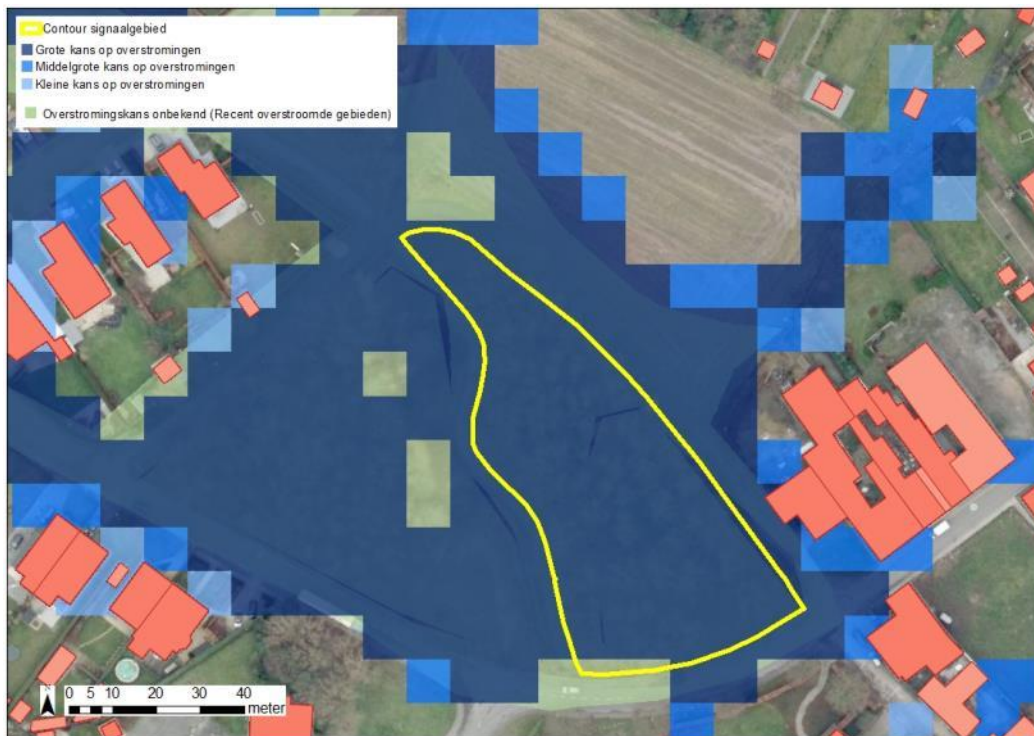
In 2010 kwam het grootste gedeelte van dit signaalgebied onder water te staan.

---

<sup>1</sup> Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

<sup>2</sup> gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden





Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

### 3.1.2 KLIMAATTOETS

Voor het stroomgebied van de Vondelbeek zijn er binnen het ORBP van de onbevaarbare waterlopen geen kaarten opgemaakt met lage, gemiddelde of hoge klimaatprojectie.

## 3.2 Bespreking watersysteem

### Hydrografische beschrijving

Dit deelbekken omvat het meest stroomafwaartse gedeelte van de Dender, vanaf het mondingsgebied van de Hoezebeek/Klokputbeek in de Dender tot deze van de Vondelbeek in de Schelde. In deze VHA-zone bevindt er zich een sterk vertakt stelsel van waterlopen die allemaal afwateren naar één belangrijke waterloop, de Vondelbeek. Andere belangrijke waterlopen in deze VHA-zone zijn de Steenbeek en de Oude Dender. Er zijn ondertussen verschillende gecontroleerde overstromingsgebieden aangelegd op de Vondelbeek.

Het signaalgebied wordt in het zuidwesten begrensd door de Vondelbeek (2e cat).

### Reliëf

Het signaalgebied situeert zich in de vallei van de Vondelbeek. De absolute hoogtes in het gebied gaan van 6,93 mTAW tot 8,35 mTAW. Het deel langs de Vondelbeek en rond de Langestraat liggen duidelijk lager dan de rest van het gebied, wat ook weerspiegeld wordt in de watertoetskaart van de overstromingsgevoelige gebieden en in de ROG-kaart.

Het digitaal hoogtemodel van het plangebied laat toe een inschatting te maken van oppervlakte en volume bij verschillende overstromingshoogtes.

Voor het gebied in Lebbeke toont het model overstromingen vanaf een T2 op rechteroever (7.95 mTAW) en vanaf een T5 worden de ROG-contouren bijna volledig gevuld (8.13 mTAW). Een T10 kan volgens het model geschat worden op een waterhoogte van 8.23 mTAW, een T100 op 8.35 mTAW.

Het volume van de overstromingen in signaalgebied ligt tussen 1500 m<sup>3</sup> (T2) en 5000m<sup>3</sup> (T100).

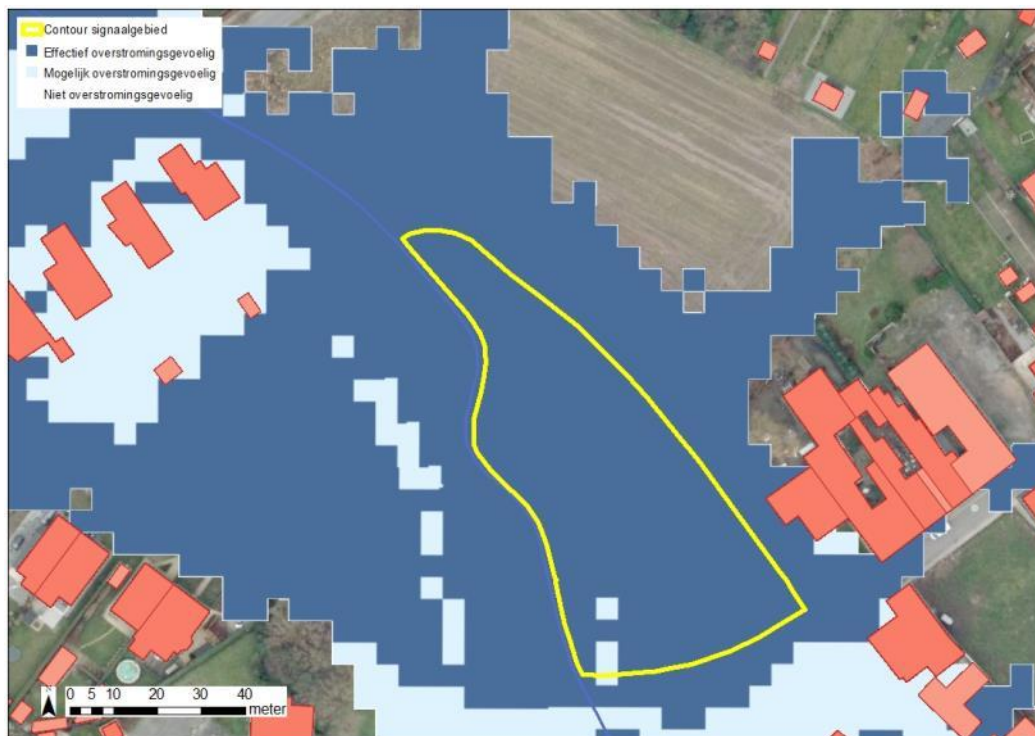
#### Juridische toets

De watertoetskaarten zijn bij besluit van de Vlaamse Regering juridisch vastgelegd. De kaart wordt gehanteerd als instrument om te beoordelen of een project al dan niet een mogelijk significante invloed heeft op het watersysteem waarvoor een advies van de bevoegde waterbeheerder noodzakelijk is.

- Overstromingsgevoelige gebieden:

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 juli 2014 keurden de bevoegde ministers een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De nieuwe kaart is van toepassing vanaf 1 september 2014. De nieuwe kaart is te raadplegen via de geoloketten van het AGIV ([www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)) en [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be).

Op onderstaande kaart is te zien dat het signaalgebied volledig binnen effectief overstromingsgevoelig gebied ligt.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

## 4 Gebiedsvisie

### 4.1 Visie Integraal Waterbeleid

#### Bekkenspecifiek deel van het stroomgebiedbeheerplan

Opwaartse geplande acties ter preventie van de wateroverlast:

Opwaarts van het signaalgebied zijn er momenteel geen acties gepland om wateroverlast ter hoogte van het signaalgebied te voorkomen. Het online GOG “zone 1 afw” op de Vondelbeek te Lebbeke functioneert reeds sinds 2001.

### OWKM/Specifieke modelleringstudies

In de jaren '90 werden, naar aanleiding van zware wateroverlast in het stroomafwaartse deel van de Vondelbeek, door de toenmalige afdeling Water van AMINAL een aantal gecontroleerde overstromingsgebieden (GOG) langsheen de Vondelbeek en de zijwaterlopen aangelegd (zie Figuur 15). De capaciteit van deze GOG's werd berekend om stormen met een terugkeerperiode van 25 tot 50 jaar (T25 – T50) te bufferen. Het signaalgebied ligt net afwaarts het GOG zone 1 op de Vondelbeek (Anjerstraat) en het GOG zone 2 op de Vondelbeek (Klein Antwerpenstraat).

In 2003 werd de opdracht gegeven aan het studiebureau Grontmij om het vroegere hydraulische model te actualiseren en resterende knelpunten mee op te nemen in een oppervlaktewaterkwantiteitsmodel (OWKM). De resultaten van andere studies werden ook meegenomen, onder meer de studie "Globale probleemanalyse m.b.t. wateroverlast in Opwijk – Verklarende nota" van SWBO d.d. december 2004. In deze studie werden 2 bijkomende GOG's voorgesteld op de Nijverzeelbeek (zie Figuur 15). Kenmerken van deze GOG's:

In het eindscenario in het OWKM (waarbij een storm met terugkeerperiode 100 jaar werd doorgerekend) werden volgende maatregelen naar voorgeschoven:

- Aanleg wachtbekkens B1 en B2 en aanpassen van duikers opwaarts deze bekken
- Het wegnemen van de niet-gemachtigde duiker afwaarts de Opwijksestraat
- Aanpassen van duiker onder de Opwijksestraat.

## **4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)**

### A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan (GRS) van Lebbeke wordt momenteel herzien. Op 19 december werd een ontwerp voorlopige vaststelling van de herziening van het GRS uitgegeven. Dit bevat relevante informatie voor het signaalgebied.

In het richtinggevend gedeelte (p. 162-164):

De KMO-zone aan de Langestraat (3,0 ha) wordt hoofdzakelijk ingenomen door het bedrijf Prakto nv. dat op termijn haar activiteiten zal stopzetten. De KMO-zone is gelegen midden in het centrum van Lebbeke, aan de beekvallei van de Vondelbeek.

### **TOETSINGSKADER RECONVERSIE PRS:**

De site moet gelegen zijn in een geselecteerde kern van het buitengebied.

De site is gelegen in het hoofddorp Lebbeke. In die zin is de site gelegen binnen een geselecteerde kern in het buitengebied.

De site kan omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie aangewend worden

Het deel aansluitend bij de Vondelbeek dient gevrijwaard te blijven van ontwikkeling in functie van de natuurlijke structuur. Ook hier is de gebouwenstructuur zo specifiek dat het nodig is – om te voldoen aan de eisen voor nieuwe KMO's – een nieuwe gebouwenstructuur te voorzien. In functie van een kwalitatief straatbeeld is het in die zin aangewezen om de Langestraat verder af te werken met rijwoningen. De Langestraat heeft namelijk een uitgesproken woonkarakter. De achterliggende percelen kunnen in principe wel behouden worden voor KMO, hetzij dan heel kleinschalige KMO's, die volledig verenigbaar zijn met de woonomgeving en geen overdreven mobiliteit genereren. Deze woonfunctie zal ongeveer een 0,5 ha beslaan.

Ruimtelijke en functionele afweging verschillende mogelijke functies ter herbestemming.

Per mogelijke herbestemming worden hierna enkele randvoorwaarden opgelegd:

- Recreatie: Uit de behoeftenstudie voor recreatie eerder opgenomen in dit GRS wordt er aangehaald dat er behoefte is aan een sportschuur, een fuifzaal en ruimte voor carnavalwagens. Deze voorzieningen worden best in de onmiddellijke omgeving van het huidige sportcomplex van Lebbeke voorzien. Bij de gewenste recreatieve structuur worden

verschillende zones in de omgeving ten opzichte van elkaar afgewogen. De site Langestraat (Prakto) is te ver afgelegen van het sportcomplex om in aanmerking te komen voor de uitbreiding van de sport- en recreatievoorzieningen.

- **Gemeenschapsvoorzieningen:** Uit de behoeftenstudie voor gemeenschapsvoorzieningen bleek er een behoefte te zijn voor opslag voor de technische dienst, parking en bijkomende kantoorruimte bij het administratief centrum. Ruimtelijk gezien en voor een goede werking, sluiten dergelijke zaken beter aan bij de reeds bestaande gemeenschapsvoorzieningen. In die zin komt de site Langestraat-Prakto niet in aanmerking.
- **Groenvoorzieningen:** De site Langestraat - Prakto is gelegen midden in het hoofddorp Lebbeke, deels in de vallei van de Vondelbeek. Het is dan ook nodig om het deel aansluitend bij de beekvallei te herbestemmen naar groengebied. De bestaande villa in het groen kan behouden blijven, zonder dat hier bijkomende woningen worden voorzien.
- **Kleinhandel:** Een omzetting van KMO naar kleinhandel is niet aangewezen, gezien nieuwe kleinhandelszones van groter dan 1.000 m<sup>2</sup> moeten gesitueerd worden in de stedelijke gebieden. Kleinhandel in nevenbestemming is er enkel wenselijk op schaal van de woonomgeving: een lokale bakker, slager, kapper, dienst, enz. moeten mogelijk zijn. Het is dus niet de bedoeling om er warenhuizen te voorzien op niveau van heel het hoofddorp Lebbeke.
- **Wonen:** Het is aangewezen om het deel langs de Langestraat in functie van een kwalitatieve afwerking van het straatbeeld om te zetten naar woongebied. De herbestemming van de verlaten site naar wonen betekent een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde voor de kern. Leegstaande gebouwen geven een verkommerde indruk. Als ze al worden ingenomen, zijn het nogal vaak zonevreemde of illegale activiteiten, wat de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komt. De gemeente wil hierop anticiperen en een kwalitatieve reconversie mogelijk maken, nog voor dergelijke praktijken ontstaan. De herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan is in overeenstemming met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid). Om in overeenstemming te blijven met de kwantitatieve optie voor de gemeente, wordt er een 'verschuiving' van het woongebied voorgesteld. Op die manier blijft de ruimtebalans in evenwicht. Ook dient men bij de invulling van het gebied rekening te houden met de demografische opbouw van de gemeente. In functie van een logische afwerking van het straatbeeld, kunnen hier rijwoningen of meergezinswoningen worden voorzien volgens hetzelfde gabariet als de bebouwing in de omgeving. Dergelijke typologie sluit aan bij de trend van gezinsverdunding en dus de nood aan kleinere wooneenheden.

**CONCLUSIE:** Een gemengde herbestemming van de KMO-zone Langestraat, deels naar groen, deels naar wonen en deels het behoud van KMO is hier de beste optie.

In het richtinggevend gedeelte (p. 174):

Op de KMO-zone Langestraat is enkel nog de bedrijfssite Prakto nv in gebruik. Het bedrijf heeft echter aangegeven de activiteiten op ongekende termijn te willen stopzetten. In het voorgaande GRS heeft de gemeente al aangegeven een deel van de KMO-zone te willen herbestemmen als bosgebied (ten noorden van de Langestraat) en de percelen langs de straat als woongebied te willen ontwikkelen (zie ook gewenste nederzettingsstructuur voor motivatie). Na ontwikkeling zou nog 1,7 à 1,8 ha aan KMO-zone als reëel aanbod overblijven. Ook hier is nog een herinrichting van de site noodzakelijk.

In het richtinggevend gedeelte (p. 178):

De KMO-zone Langestraat wil de gemeente na stopzetting van Prakto NV herafbakenen, rekening houdende met de ligging langs de Vondelbeek en rekening houdende met een gepaste afwerking langs de Langestraat zelf. Het achterliggende gebied kan herontwikkeld worden voor kleinschalige KMO-bedrijfjes, verenigbaar met de woonomgeving en de natuurlijke omgeving.

In het richtinggevend gedeelte wordt op p. 206-207 de gewenste ruimtelijke structuur toegelicht:



Voor de KMO-zone Langestraat wordt een gemengde herbestemming van deels groen, deels wonen en deels behoud als KMO naar voren geschoven.

In het bindend gedeelte (p. 212):

Opmaak van een RUP voor de (gedeeltelijke) herbestemming van de KMO-zone Langestraat.

#### B) Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

Er zijn geen andere relevante plannen

### **4.3 Lopende initiatieven**

De gemeente Lebbeke is eigenaar van de percelen in het signaalgebied. Er zijn momenteel geen ontwikkelingsplannen in het signaalgebied. Het gebied staat wel beschreven in een herziene versie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (ontwerp voorlopige vaststelling 19 december 2013). In dit plan wordt gesteld dat de huidige KMO-zone Langestraat (3.0 ha) grotendeels leeg staat, maar in het voorliggende GRS herontwikkeld wordt.

Op dit moment wordt deze zone grotendeels ingenomen door het bedrijf Prakto nv., die aangegeven heeft haar activiteiten op (lange) termijn te willen stopzetten.

In het document wordt onderzocht of reconversie van het PRS mogelijk is. Een eerste conclusie van het gebied "KMO zone Langestraat" (waartoe het zuidelijke gebied behoort) stelt dat "de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit,...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden". Het deel aansluitend bij de Vondelbeek dient gevrijwaard te blijven van ontwikkeling in functie van de natuurlijke structuur."

Daarnaast stelt men in het document ook dat "De herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde voor de kern betekent."

Als conclusie voor dit gebied wordt in het document het volgende opgenomen:

"Een gemengde herbestemming van de KMO-zone Langestraat, deels naar groen, deels naar wonen en deels het behoud van KMO is hier de beste optie."

## **5 Historiek overleg lokale besturen**

Bij de screening van de relevante signaalgebieden en de opmaak van de ontwerp-startbeslissingen werden naast de lokale besturen ook andere relevante instanties uitgenodigd.

#### Betrokken lokale besturen 24/02/2015 en 21/10/2015:

Tijdens het overleg is beslist het noordelijk deel te schrappen uit het signaalgebied.

Het zuidelijk deel van signaalgebied kent een grote overstromingskans en moet volgens het beoordelingskader uit de omzendbrief LNE/2015/2 vanuit oogpunt van het watersysteem gevrijwaard worden van verdere ontwikkelingen. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is een herbestemming de meest logische keuze aangezien de gemeente een RUP voorbereid om herbestemmingen uit te voeren voor een aantal reconversieprojecten van bedrijventerreinen die reeds lange tijd leegstaan of die dreigen binnenkort leeg komen te staan. Daartoe behoort ook de KMO-zone ter hoogte van de Langestraat, waarvan het zuidelijk deel van het signaalgebied uitmaakt. Het deel KMO-zone gelegen in signaalgebieden zal daarbij een zachte bestemming krijgen, waarschijnlijk zone voor bos. Dit RUP kan perfect gebruikt worden (en lijkt ook het meest geschikte) om die herbestemming in het zuidelijk gebied uit te voeren. Belangrijk hierbij te vermelden is dat er geen extra RUP specifiek voor het signaalgebied opgemaakt moet worden. Mogelijke financiële tegemoetkomingen zijn de subsidies vanuit het Rubiconfonds (60% van eventuele planschade) en de cofinanciering vanwege de provincie Oost-Vlaanderen.

Op basis van bovenstaande overweging wordt op het overleg beslist het zuidelijk gebied van het signaalgebied te behouden en als ontwikkelingsperspectief optie C te nemen, waarbij een herbestemming van het signaalgebied dient te gebeuren via een RUP.

#### ABV 09/11/2015

De algemene bekkenvergadering van 9 november 2015 keurt de startbeslissingsfiche voor het signaalgebied Centrum Lebbeke goed.

Op 29/10/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

## **6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer**

Voor signaalgebied Lebbeke centrum zijn volgende beleidsopties van toepassing:

### **C: nieuwe functionele invulling voor het gebied**

Het zuidelijk deel van het oorspronkelijk signaalgebied krijgt in het belang van het watersysteem en rekening houdende met de ruimtelijke visie best een zachte bestemming. In de startbeslissing wordt geen timing opgenomen voor de uitvoering van de herbestemming. Voor dit signaalgebied is de gemeente gemandateerd om een RUP op te starten of een andere bewarend initiatief te nemen.

### **B: maatregelen met behoud van bestemming**

Niet van toepassing

### **A: watertoets**

Niet van toepassing

### **Instrument:**

Het RUP dat voorbereid wordt door de gemeente om herbestemmingen uit te voeren voor een aantal reconversieprojecten van bedrijventerreinen kan perfect gebruikt worden (en lijkt ook het meest geschikte) om de herbestemming in het zuidelijk gebied uit te voeren.

### **Initiatiefnemer:**

Gemeente Lebbeke

## 7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

### *Conclusie signaalgebied*

Het volledige signaalgebied heeft een grote overstromingskans. Het signaalgebied krijgt in het belang van het watersysteem en rekening houdende met de ruimtelijke visie best een zachte bestemming.

### *Beslissing Vlaamse Regering d.d. 31/03/2017*

De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan het bovenstaand ontwikkelingsperspectief en gelast de bevoegde instanties om het ontwikkelingsperspectief te respecteren en de voorwaarden uit de ontwerp-startbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets.