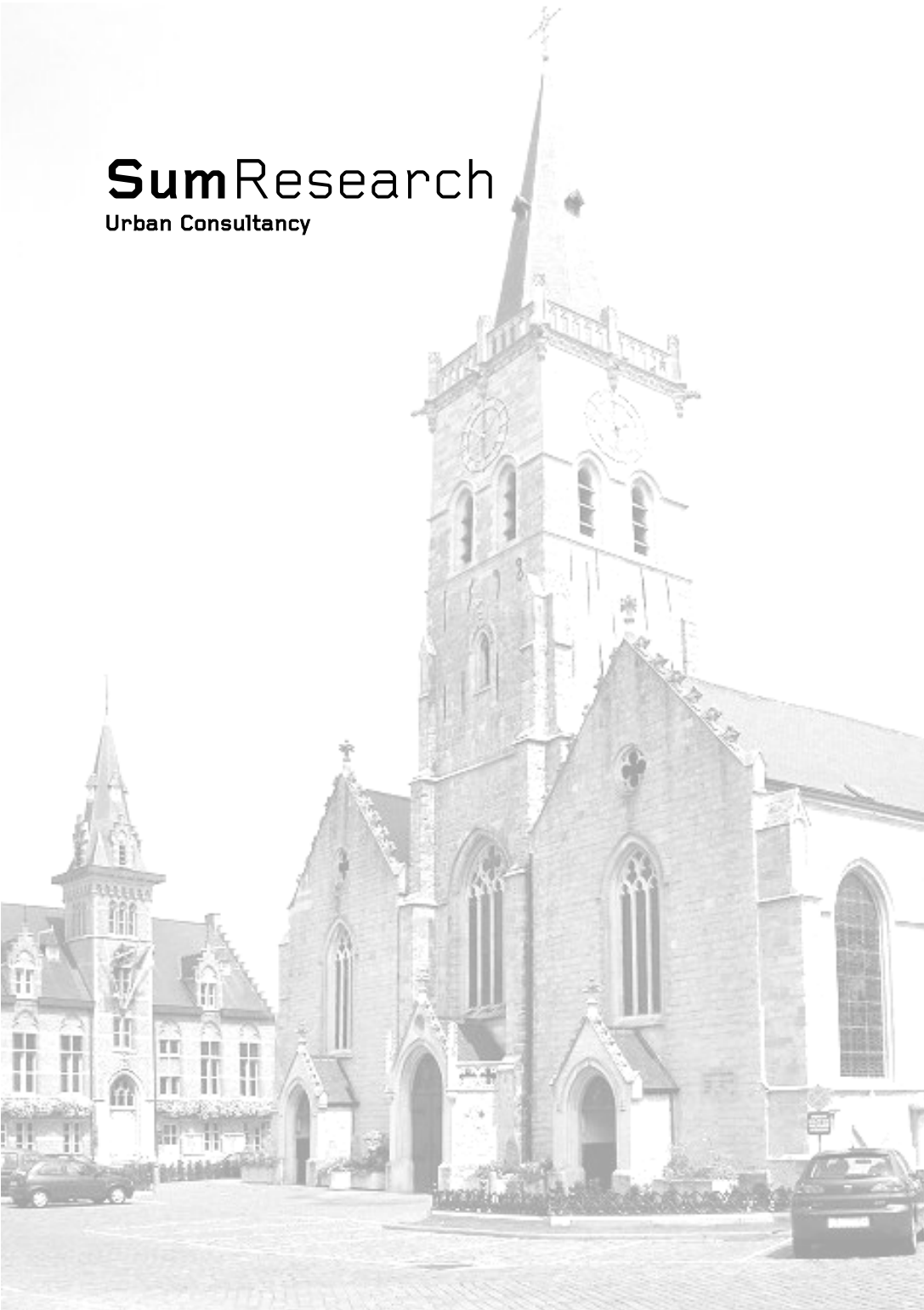


## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LEDE**

Deel II: richtinggevend deel



## INHOUDSTAFEL

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INLEIDING</b>                                                 | <b>1</b>  |
| <b>1.    UITGANGSHOUDING, VISIE- EN DOELSTELLINGEN</b>           | <b>3</b>  |
| 1.1.    UITGANGSHOUDING: DUURZAME ONTWIKKELING EN ALGEMENE VISIE | 3         |
| 1.2.    BASISDOELSTELLINGEN EN ALGEMENE RUIMTELIJKE CONCEPTEN    | 5         |
| <b>2.    GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL</b>        | <b>10</b> |
| 2.1.    GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR                          | 11        |
| 2.1.1.    DOELSTELLINGEN                                         | 11        |
| 2.1.2.    RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIEËN                         | 12        |
| 2.1.3.    EEN BELEIDSSTRATEGIE VOOR DE ZONEVREEMDE WONINGEN      | 14        |
| 2.1.4.    MAATREGELEN EN ACTIES                                  | 20        |
| 2.2.    GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR                | 27        |
| 2.2.1.    DOELSTELLINGEN                                         | 27        |
| 2.2.2.    RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN                           | 28        |
| 2.3.    GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR                               | 39        |
| 2.3.1.    DOELSTELLINGEN                                         | 39        |
| 2.3.2.    RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN                           | 40        |
| 2.4.    GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR                           | 49        |

---

|             |                                                                                                  |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4.1.      | DOELSTELLINGEN                                                                                   | 49        |
| 2.4.2.      | BELEIDSCATEGORIEËN                                                                               | 50        |
| 2.4.3.      | MAATREGELEN EN ACTIES                                                                            | 54        |
| <b>2.5.</b> | <b>GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR</b>                                                             | <b>60</b> |
| 2.5.1.      | DOELSTELLINGEN                                                                                   | 60        |
| 2.5.2.      | GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN                                                               | 61        |
| 2.5.3.      | MAATREGELEN EN ACTIES                                                                            | 65        |
| <b>2.6.</b> | <b>GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR</b>                                                       | <b>70</b> |
| 2.6.1.      | DOELSTELLINGEN                                                                                   | 70        |
| 2.6.2.      | BELEIDSCATEGORIEËN                                                                               | 71        |
| 2.6.3.      | MAATREGELEN EN ACTIES                                                                            | 73        |
| <b>2.7.</b> | <b>GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR</b>                                                            | <b>75</b> |
| 2.7.1.      | ONTWIKKELINGSOPTIES                                                                              | 75        |
| 2.7.2.      | RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN                                                                     | 75        |
| <b>2.8.</b> | <b>GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b>                                                    | <b>81</b> |
| <b>3.</b>   | <b>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL</b>                                             | <b>83</b> |
| 3.1.        | HOOFDDORP LEDE                                                                                   | 84        |
| 3.2.        | OORDEGEM                                                                                         | 89        |
| 3.3.        | CENTRAAL VALLEIGEBIED MET DE KERNEN WANZELE, SMETLEDE, IMPE EN KERNGEBONDEN NEDERZETTING PAPEGEM | 92        |

---

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>4.</b> | <b>CONCRETE MAATREGELEN EN ACTIES</b> | <b>95</b> |
| 4.1.      | NEDERZETTINGSSTRUCTUUR                | 95        |
| 4.2.      | RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR      | 97        |
| 4.3.      | VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR        | 99        |
| 4.4.      | NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR   | 100       |
| 4.5.      | LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR            | 102       |
| 4.6.      | RECREATIEVE STRUCTUUR                 | 103       |

## KAARTEN

|          |                                                                       |    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| KAART 1  | : GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR                                     | 19 |
| KAART 2  | : GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR                           | 38 |
| KAART 3  | : GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR                             | 47 |
| KAART 4  | : FIETSROUTENETWERK                                                   | 48 |
| KAART 5  | : GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR                                      | 59 |
| KAART 6  | : GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR                                       | 69 |
| KAART 7  | : GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR                                 | 74 |
| KAART 8  | : GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR                                      | 80 |
| KAART 9  | : GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR                              | 82 |
| KAART 10 | : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL HOOFDDORP LEDE        | 88 |
| KAART 11 | : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL OORDEGEM              | 91 |
| KAART 12 | : GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL CENTRAAL VALLEIGEBIED | 94 |

## TABELLEN

|         |                                         |    |
|---------|-----------------------------------------|----|
| TABEL 1 | : AFWEGING ALTERNATIEVE LOCATIE KEIBERG | 30 |
|---------|-----------------------------------------|----|

## INLEIDING

Conform de decreetvereisten dient het richtinggevend gedeelte van een GRS ten minste de volgende elementen te bevatten:

1. De doelstellingen en prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling.
2. Een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van economische, sociale, culturele, agrarische, mobiliteit, natuur en milieu behoeften en gevolgen.
3. De maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatief gedeelte wordt een ruimtelijke wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstgerichte structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding te dragen en te ondersteunen. Dit is een ontwikkeling die *voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien*<sup>1</sup>. Op die manier wordt getracht een duurzame oplossing te formuleren voor de knelpunten en de zwakten die aanwezig zijn in de huidige ruimtelijke structuur van Lede.

Het richtinggevend gedeelte wordt als volgt opgebouwd: eerst wordt een algemene visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Lede vooropgesteld, waaruit een aantal basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten worden afgeleid. Op basis van dit doelstellingen- en conceptenkader wordt achtereenvolgens de gewenste ruimtelijke structuur op mesoschaal en microschaal geformuleerd.

Op MESOSCHAAL wordt in eerste instantie een sectorale benadering gehanteerd in de gewenste ruimtelijke structuur van de deelstructuren, met achtereenvolgens een schets van de gewenste nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijk-economische structuur, de gewenste open-ruimtestructuur (natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur), de gewenste toeristisch-recreatieve structuur en de gewenste verkeersstructuur. Per deelstructuur zijn een aantal concrete maatregelen, instrumenten (bv. ruimtelijke uitvoeringsplannen) en acties voorgesteld, waardoor het gemeentebestuur, na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, effectief uitvoering kan geven aan haar omschreven ruimtelijk beleid.

---

<sup>1</sup> Bron : Agenda 21 van de Verenigde Naties (definitie geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op p. 315).

---

Vervolgens wordt er op MICROSCHAAL een gedetailleerd beleid uitgewerkt voor de deelruimten in Lede, waarbij een bovensectorale benadering betracht wordt.

Als slotbeschouwing in deze inleiding is het van belang dat de burger er zich van bewust is dat onderhavig richtinggevend gedeelte wel degelijk uitspraken doet over het ruimtegebruik, maar geen bodembestemmingen als dusdanig vastlegt (zoals dit wel gebeurt in het gewestplan of BPA's). Het vastleggen van bodembestemmingen kan pas na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gebeuren, door middel van de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's). Eenzelfde opmerking dient gemaakt ten aanzien van het kaartmateriaal in dit structuurplan: deze kaarten zijn indicatief en schematisch opgevat, en bakenen geen bodembestemmingen of perimeters op detailniveau af.

## 1. UITGANGSHOUDING, VISIE- EN DOELSTELLINGEN

### 1.1. UITGANGSHOUDING: DUURZAME ONTWIKKELING EN ALGEMENE VISIE

Voor een goed ruimtelijk beleid is een duidelijke visie noodzakelijk, zodat prioriteiten kunnen worden gesteld. Deze visie zal de leidraad zijn bij het omschrijven van de doelstellingen en moet garant staan voor het samenspel en de coherentie tussen de te nemen maatregelen. Een actief en dynamisch ruimtelijk beleid zal uitgaan van enerzijds de algemene visie en doelstellingen, en zal anderzijds voortbouwen op de bestaande waarden en aanwezige potenties van Lede.

Hierbij moet de klemtoon liggen op duurzame kwaliteit. Respect voor enerzijds de ecologische draagkracht (ruimte, milieu) en anderzijds de functionele en maatschappelijke draagkracht van de gemeenschap moeten bij deze ontwikkeling voor ogen gehouden worden.

Als toekomstvisie wordt er geopteerd voor het versterken van Lede als een landelijke woongemeente aan de rand van de Vlaamse Ruit en de stad Aalst. In de kwaliteitsvolle open ruimten, die de verschillende kernen omringen, zal de landbouw een belangrijke rol blijven vervullen en zullen de troeven van de beekvalleien m.b.t. natuurontwikkeling ten volle uitgespeeld worden. Daarom zal het noodzakelijk zijn dat nieuwe behoeften, krachten en traditionele waarden evenwichtig evolueren. Daarnaast dient men te zoeken naar een harmonie tussen het bebouwde en het onbebouwde. De aanwezigheid van groen en open ruimte versterken de woonkwaliteit in de gemeente. Daarbij is het belangrijk dat de eigen identiteit, de leefbaarheid en het eigen karakter van de verschillende kernen verzekerd worden.

Voor het wonen dient de klemtoon verlegd te worden van een verdere verspreide woonuitbreiding naar het uitbouwen van een kwalitatieve woonomgeving in de ruime zin (ruimtelijk, functioneel, verkeerskundig) met de nadruk op wooninbreiding en versterking van de bestaande kernen.

Het oorspronkelijke cultuurhistorische landschap dient terug duidelijker geprononceerd te worden. De beekvalleien, als dragers van het natuurlijk milieu, moeten de open ruimte vrijwaren en versterken.

De verschillende steenwegen vragen om specifieke oplossingen zowel op het vlak van hun morfologisch voorkomen (aaneenschakeling van bebouwde stroken en fragmenten van open ruimten) als op het vlak van de verkeersveiligheid.

Concluderend kan het volgende gesteld worden:

De basis van de visie op de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Lede kan niets anders zijn dan zo kwalitatief mogelijk omgaan met de elementen van de BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR. Hierbij moeten de vastgestelde potenties zoveel mogelijk versterkt worden, en de knelpunten geminimaliseerd of weggewerkt worden.

Als gevolg hiervan kan bijkomend gesteld worden dat er tot 2007, en zelfs tot 2012 slechts een zeer beperkt aantal beleidsopties geformuleerd zullen worden buiten de contouren van de bestaande ruimtelijke structuur:

- Op basis van de woonbehoeftenstudie blijkt dat er geen behoefte is aan bijkomende woongebieden ten aanzien van het huidige juridisch vastgelegde aanbod.
- Op basis van de behoeftenstudie aan bedrijventerreinen blijkt dat er geen ruime behoefte is aan bijkomende bedrijventerreinen ten aanzien van het huidige juridisch vastgelegde aanbod.
- Wel zijn er ruimtebehoeften voor bijkomende recreatieve voorzieningen en een aantal andere gemeenschapsvoorzieningen in de gemeente.

## 1.2. BASISDOELSTELLINGEN EN ALGEMENE RUIMTELIJKE CONCEPTEN

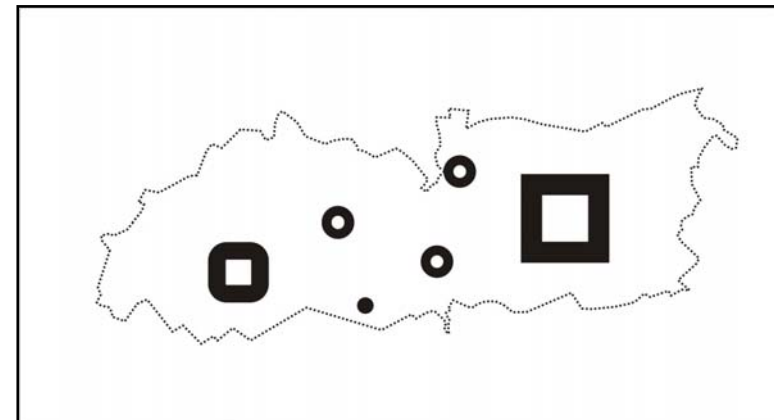
De ruimtelijke vertaling van de visie resulteert in een aantal ruimtelijke concepten of principes. Deze concepten laten toe om projectmatig aan ruimtelijke planning te doen en dienen als houvast voor de concrete uitwerking van concrete plannen en projecten op het terrein. De bundeling van deze concepten leidt tot een gewenst ruimtelijk beeld voor Lede op mesoschaal. De ruimtelijke concepten die hier aangehaald worden moeten steeds samenhangend bekeken worden.

### 1. GEDIFFERENTIEERD ONTWIKKELEN VAN DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Lede bevat naast de woonlinten en verspreide bebouwing verscheidene kernen. De verschillende nederzettingsvormen zijn zeer verscheiden naar morfologie, voorzieningenniveau en omgevingskenmerken. Deze verscheidenheid ligt aan de basis van een gedifferentieerde toekomstige ontwikkeling:

De kern van Lede is zowel op morfologisch vlak als op vlak van voorzieningen en diensten de grootste, en wordt naar voor geschoven als hoofddorp. Het hoofddorp wordt versterkt door de ontwikkelingsmogelijkheden op vlak van huisvesting hier zoveel mogelijk te bundelen.

De woonkernen Oordegem, Wanzele, Smetlede en Impe hebben, op het vlak van wonen, een ondersteunende functie ten aanzien van het hoofddorp. Voor de verschillende types van woonkernen wordt een genuanceerd beleid voorgesteld. Papegem is niet geselecteerd in het PRS als woonkern, en dient bestendig te worden.

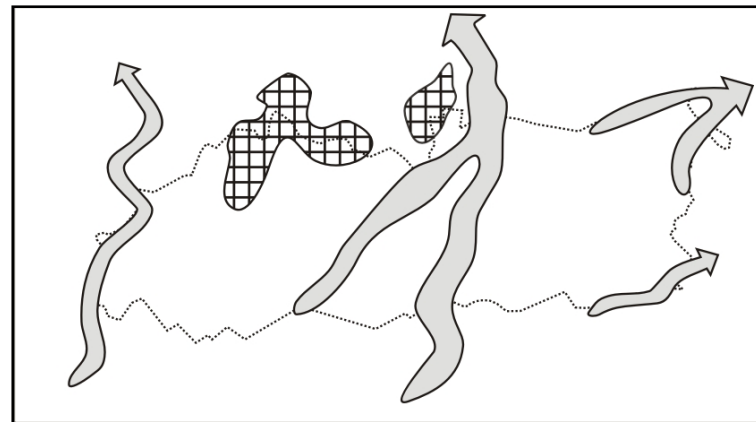


## 2. DE BOSCOMPLEXEN EN DE BEEKVALLEIEN ALS (BEELD)DRAGERS VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

De boscomplexen en de beekvalleien zijn erkend omwille van hun ecologisch belang. Zij zijn evenzeer structurerend op gemeentelijk niveau als op bovenlokaal niveau. Beide structuren dienen behouden te worden, en waar wenselijk hersteld en versterkt.

De beekvalleien dienen maximaal gevrijwaard te worden van bebouwing. De bosstructuur en graslanden worden versterkt.

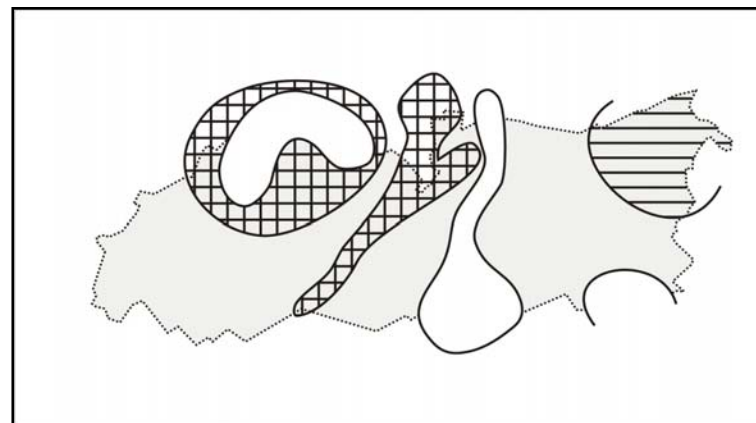
Voor de boscomplexen moet gezocht worden naar uitbreidingsmogelijkheden, in verwevenheid met de land- en tuinbouwbedrijven met een belangrijk aandeel boomkwekerijen, die hun ontwikkelingsmogelijkheden ten volle moeten kunnen benutten.



### 3. DIFFERENTIATIE VAN HET AGRARISCH GEBIED

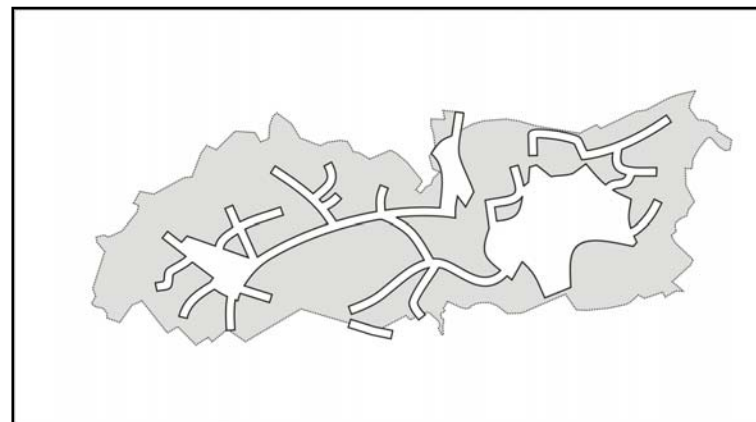
Het agrarisch gebied in Lede kan duidelijk gedifferentieerd worden op basis van de teeltstructuur en landschappelijke en ecologische kenmerken.

Het doel van dit concept is het maximaal behoud van deze gave openruimtegebieden, en een maximale ontplooiing van de agrarische sector, rekening houdend met de karakteristieken en de draagkracht van de gebieden. Per gebiedscategorie worden er zonodig andere mogelijkheden en beperkingen naar voren geschoven ten aanzien van bestaande, nieuwe en leegstaande landbouwbedrijven.



### 4. VERDERE VERSNIPPERING VAN DE OPEN RUIMTE TEGENGAAN

Door de sterke verlinting komen in Lede geen grote aaneengesloten open ruimten meer voor. Daarom dienen de resterende open ruimtekamers achter de woonlinten gevrijwaard te worden voor de structuurbepalende functies van het buitengebied zoals natuur en landbouw.

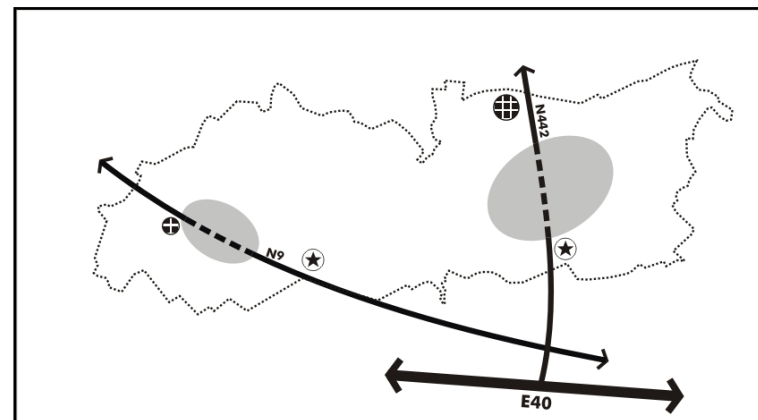


## 5. DE N9 EN DE N442 ALS VOORNAAMSTE ONTSLUITINGSWEGEN EN ACTIVITEITENASSEN VAN DE GEMEENTE

De N9 en de N442 zorgen respectievelijk voor de ontsluiting van Oordegem en Lede naar de E40.

Deze doorgaande verbindingssassen vormen bovendien de voornaamste activiteitenassen in de gemeente. Langs de N442 ligt de KMO- en handelszone Heiplas en de recreatiepool "De Ommegang", de N9 is drager van de KMO-zone Oordegem en van de recreatiepool "Putbos". Ook nieuwe lokale bedrijventerreinen kunnen het best langs deze assen voorzien worden, aansluitend op de kernen van Oordegem en Lede.

Beide activiteitenassen zullen opnieuw ingericht worden zodat het een aangename en veilige doortocht is voor elke weggebruiker.



## 6. DE AFWISSELIING VAN HEUVELRUGGEN EN BEEKVALLEIEN ALS DRAGER VAN DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Het landschap in Lede is van oudsher gedomineerd door de drie zuidwest – noordoost gerichte heuvelruggen die van elkaar gescheiden zijn door de groene valleien van de Molenbeek en de Wellebeek. Deze topografie ligt aan de basis van de afwisseling van hoger gelegen open akkers (kouters) en gesloten valleien met weiland, bosjes en bomenrijen (bulken). Hoewel dit traditionele landschap de laatste decennia belangrijke verstoringen en nivellerings onderging, is het op sommige plaatsen nog duidelijk herkenbaar.

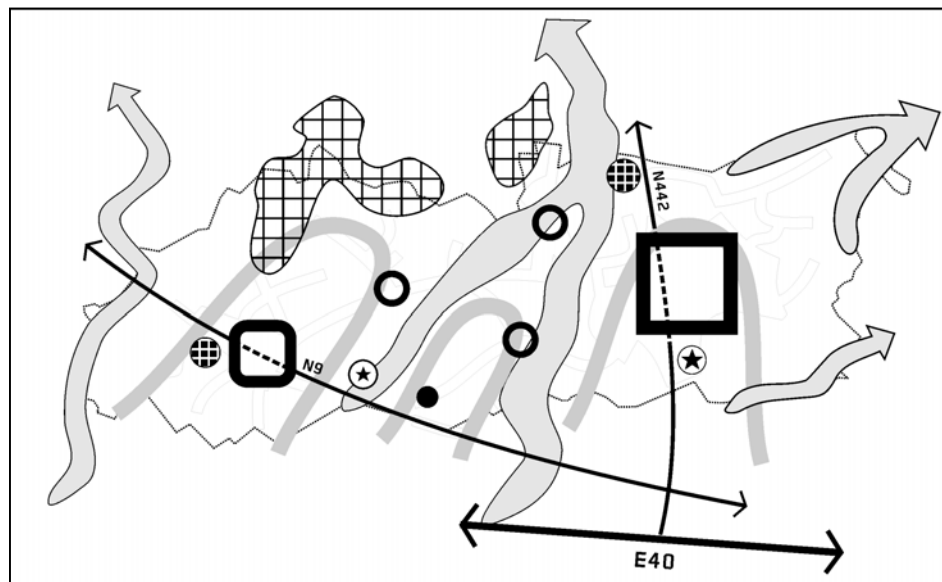
De sequentie van heuvelruggen en beekvalleien zal dan ook in de toekomst een richtinggevend kader zijn voor de gewenste ontwikkeling van de functies in het buitengebied zoals natuur, landbouw, bos, recreatie en wonen. Bovendien zijn ze sturend voor de ontwikkeling van kleine landschapselementen.



## 2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

Uitgaande van deze zes ruimtelijke concepten wordt voor de verschillende deelstructuren de gewenste ruimtelijke ontwikkeling verder uitgewerkt. Deze deelstructuren zijn:

- De nederzittingsstructuur
- De ruimtelijk-economische structuur
- De verkeers- en vervoersstructuur
- De natuurlijke structuur
- De agrarische structuur
- De landschappelijke structuur
- De recreatieve structuur



FIGUUR 1 : OVERZICHT VAN DE RUIMTELIJKE PRINCIPES

## 2.1. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

### 2.1.1. DOELSTELLINGEN

#### ➔ Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het hoofddorp

Als hoofddorp heeft de kern Lede een bovenlokale verzorgende rol. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt in hoofdzaak in het hoofddorp opgevangen. Ook de behoefte aan mogelijk bijkomende (commerciële) voorzieningen/diensten wordt in eerste instantie in het hoofddorp geconcentreerd.

Omwille van het grote aantal inwoners en het vrij uitgebouwde voorzieningenapparaat in vergelijking met de omliggende kernen heeft ook de compacte woonkern Oordegem potenties tot opwaardering als hoofddorp. Vanuit dit oogpunt kan in Oordegem een belangrijk deel van de behoefte aan bijkomende woningen en voorzieningen op het niveau van de kern opgevangen worden.

#### ➔ Een woonbeleid gericht op het versterken en vernieuwen van de kernen

In het recente verleden werden hoofdzakelijk in de linten en aan de rand van de kernen heel wat nieuwe woningen gebouwd. Naar de toekomst toe wil men meer de nadruk gaan leggen op het versterken en het vernieuwen van de kernen. Het vernieuwen van verouderde woningen en het realiseren van inbreidingsprojecten staat hierbij voorop. Ook het op peil houden van de woonondersteunende voorzieningen staat voorop om de leefbaarheid van de kernen te garanderen.

#### ➔ Investeren in de verbetering van de kwaliteit van de woonfunctie in het buitengebied

De kleinere kernen in Lede en vooral de verspreide bebouwing hebben nog een aantal verouderde woningen en woningen waarin elementen van klein comfort ontbreken. Via renovatiewerken heeft de gemeente de voorbije 10 jaar reeds een serieuze inhaalbeweging gemaakt op dit vlak. Ook in de toekomst is het verhogen van de kwaliteit van de bestaande woonfunctie (zowel de woning als de woonomgeving) een blijvend aandachtspunt om de leefbaarheid van het platteland te verbeteren. De uitgangspunten daarvoor zijn inbreiding, de verweving tussen wonen, werken en land- en tuinbouw behouden en versterken, zoveel mogelijk vergunde woningen behouden en opwaarderen, voorzien

van groen en recreatie en een architecturaal-landschappelijk verantwoorde inrichting van de openbare ruimte bewerkstelligen. De gemeente dient daarbij een actieve rol te spelen.

➔ **Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt en de veranderende gezinssamenstelling**

Om actief te kunnen inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig om te beschikken over een gedifferentieerd woningaanbod. Samen met de nood aan meer sociale inbreng in de huisvestingsmarkt is het nodig om in het woningaanbod verschillende types te voorzien: gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of tweepersoonsgezinnen en dit zowel in de traditionele bebouwingsvormen als in nieuwe, alternatieve wijzen van bouwen. Daarbij moet gezorgd worden voor zowel sociale als privé-initiatieven.

➔ **Bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit**

Er dient bij elk bouwproject (overheid of particulier), zowel in de kernen van Lede als in de overige woongebieden, over gewaakt te worden dat er bij de inrichting en de uitvoering van het project rekening gehouden wordt met de (landschaps-) architecturale en stedenbouwkundige aspecten. Op die manier dient elk bouwproject op een verantwoorde manier ingepast te worden in het bestaande weefsel of in het landschap.

## 2.1.2. RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIEËN

Om een doelgericht woonbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk te beschikken over afgelijnde beleidscategorieën. Deze categorieën moeten gebiedsgericht zijn, dus gebaseerd zijn op het nederzettingspatroon van Lede. In het informatief gedeelte werd vanuit de bestaande toestand van het nederzettingspatroon een indeling gemaakt in verschillende bouwpatronen of -vormen. Deze worden nu vertaald naar beleidscategorieën.

### 2.1.2.1. Hoofddorp

Het HOOFDDORP is de groeipool van de nederzettingsstructuur in het buitengebied, waar de noodzakelijk geachte lokale groei van Lede inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid (onder de vorm van een bijkomend lokaal bedrijventerrein van maximaal 5 hectare) gebundeld wordt. Hiernaast richt het beleid zich ook op het verderzetten van de kwalitatieve verbetering van de woonfunctie: zowel door renovatie van woningen, als door opwaardering van de woonomgeving.

Conform het PRS Oost-Vlaanderen is Lede als hoofddorp weerhouden.

#### 2.1.2.2. Woonkernen

De WOONKERNEN hebben, op het vlak van wonen, een ondersteunende functie ten aanzien van het hoofddorp. Ze staan in voor de opvang van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Om de leefbaarheid in de woonkernen te garanderen wordt het voorzieningenapparaat extra ondersteund, en gaat er grote aandacht naar de kwalitatieve verbetering van zowel de woonomgeving als de woningen. Conform het PRS Oost-Vlaanderen zijn de volgende woonkernen geselecteerd: Oordegem, Wanzele, Impe en Smetlede.

Op basis van de vastgestelde morfologie, ruimtelijke draagkracht en voorzieningenniveau worden de woonkernen in twee subcategorieën ingedeeld, waarvoor een genuanceerd beleid voorgesteld wordt:

- Voor de **COMPACTE WOONKERNEN** Oordegem en Wanzele ligt de nadruk op kernversterking door verdere compactering en verdichting (ondermeer door inbreidingsgerichte woonprojecten). In vergelijking met de andere woonkernen heeft Oordegem een groter inwonersaantal en een uitgebouwd voorzieningenapparaat. Ten aanzien van Smetlede en Papegem vervult Oordegem zelfs een verzorgende functie. Omwille van deze kenmerken heeft Oordegem potenties tot opwaardering als hoofddorp.
- De **LINTVORMIGE WOONKERNEN** Impe en Smetlede bestaan uit een aantal aaneengegroeide woonlinten en hebben een veel diffusere morfologie. Voor deze kernen ligt de nadruk op de kwalitatieve verbetering van de leefomgeving door het afremmen van verdere verlinting en het openhouden van de achterliggende open ruimte.

#### 2.1.2.3. Overige kerngebonden nederzettingen

Papegem is een KERNGEBONDEN NEDERZETTING met weinig of geen kernfuncties, die te bestendigen is. Het beleid richt zich op de kwalitatieve verbetering van de woonfunctie: zowel door renovatie of vervanging van woningen, als door opwaardering van de woonomgeving.

#### 2.1.2.4. Woonlinten

Een WOONLINT is een bebouwde omgeving met een lineaire structuur aan één of beide zijden van een straat, en als dusdanig is afgebakend op het gewestplan (veelal als woongebied met landelijk karakter). De achterliggende percelen zijn onbebouwd en behoren tot het landbouwgebied.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het afremmen van de verdere verlinting van de gemeente en het vrijwaren van de landschappelijke kwaliteiten van het openruimtegebied. Nieuwe woningen kunnen enkel ontwikkeld worden binnen de afbakening van het gewestplan.

### 2.1.3. EEN BELEIDSSTRATEGIE VOOR DE ZONEVREEMDE WONINGEN

De hiervoor aangegeven beleidscategorieën zijn als woongebied bestemd op het gewestplan. Hiernaast zijn er in Lede nog een 350-tal zonevreemde woningen die gelegen zijn buiten de voor het wonen geëigende bestemmingszones. De regeling voor de zonevreemde woningen wordt momenteel bepaald door het decreet Ruimtelijk Ordening. Een aangepaste oplossing (volgens eigen beleidskeuzes) dient te worden uitgewerkt via het GRS en de opmaak van RUP's.

In Lede wordt ervoor geopteerd om de zonevreemde woningen gebiedsgericht aan te pakken. Op basis van de verschillende draagkracht van de omgeving en de verschillende beleidsopties, wordt voor de zonevreemde woningen een gebiedsspecifieke oplossing aangeboden.

Bij het formuleren van ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde woningen gelden evenwel een aantal algemene principes:

- Er kunnen in geen geval bijkomende bouwpercelen of woongelegenheden gecreëerd worden.
- Ook meergezinswoningen worden niet toegestaan, kangoeroewoningen zijn wel steeds mogelijk.
- De ontwikkelingsperspectieven van de woningen mogen het functioneren van de landbouw niet hypothekeren (o.a. VLAREM-wetgeving).

- Nieuwe bijgebouwen dienen een fysisch geheel te vormen met het hoofdgebouw en vallen binnen de volumebepalingen. Voor bestaande bijgebouwen zijn de decretale bepalingen van toepassing. Voor bijgebouwen bij markante hoeves wordt verwezen naar de daar uitgewerkte bepalingen.
- Hiernaast moet het voor alle woningen te allen tijde mogelijk zijn om bij een gehele of gedeeltelijke vernieling door een plotse ramp de woning te herbouwen<sup>2</sup>.

Op basis van het bestaande spreidingspatroon van de zonevreemde woningen en de gewenste ruimtelijke structuur worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen verder gedifferentieerd. Hiertoe worden de (vergunde) zonevreemde woningen verder opgedeeld in **verschillende beleidscategorieën**, afhankelijk van de ligging van de zonevreemde woningen:

1. zonevreemde woningen aansluitend bij de gewenste nederzettingsstructuur
2. zonevreemde woningen in 'ruimtelijk gevoelige' openruimtegebieden, hetzij geïsoleerd, hetzij gelegen in een woonconcentratie
3. zonevreemde woningen in de overige openruimtegebieden, hetzij geïsoleerd, hetzij gelegen in een woonconcentratie

Met een woonconcentratiezone wordt een groepering van minstens 4 bewoonde vergunde zonevreemde woningen bedoeld, waarbij de afstand tussen de gevels van de woonhuizen niet meer dan 30 meter bedraagt (bijgebouwen worden niet meegerekend). Onbebouwde loten in verkavelingen en landbouwbedrijven in bijberoep worden tevens als woning beschouwd; tussenliggende actieve hoeves worden buiten beschouwing gelaten.

#### 2.1.3.1. Zonevreemde woningen aansluitend bij de gewenste nederzettingsstructuur

Zonevreemde woningen sluiten aan bij de gewenste nederzettingsstructuur indien ze gelegen zijn op maximum 30 meter t.a.v. het hoofddorp, een woonkern, een kerngebonden nederzetting of woonlint. Hetzelfde geldt voor woningen die zich op minder dan 30 meter bevinden van dergelijke aansluitende woningen.

---

<sup>2</sup> Dit betekent een uitbreiding ten aanzien van de huidige decretale mogelijkheden.

Dergelijke zonevrije woningen maken eigenlijk deel uit van de gewenste nederzettingsstructuur en krijgen - mits een aantal beperkingen - gelijkaardige ontwikkelingsmogelijkheden als in woongebied. Dit betekent dat de zonevrije woningen dezelfde uitbreidings- en verbouwingmogelijkheden krijgen als in woongebied, en dat er geen volumebeperkingen worden opgelegd. De woonfunctie dient evenwel de hoofdfunctie te blijven.

#### 2.1.3.2. Zonevrije woningen in ruimtelijk gevoelige openruimtegebieden

De ruimtelijk gevoelige openruimtegebieden zijn de prioritaire gebieden voor natuur en de natuur- en bosverwevingsgebieden<sup>3</sup>. Deze gebieden worden gekenmerkt door hun ecologische en landschappelijke waarde en hebben een beperkte draagkracht. In deze gebieden moet er voorzichtiger worden omgesprongen met de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevrije woningen.

We onderscheiden de geïsoleerde zonevrije woningen en de woningen die deel uitmaken van een woonconcentratie:

##### - **Woonconcentratie te herbestemmen tot woonkorrel in ruimtelijk gevoelig openruimtegebied**

De woonkorrel mag de natuurlijke en landschappelijke ontwikkeling van de omgeving niet hypothekeren. Daarom kan de herbestemming tot woonkorrel in geen geval aanleiding geven tot de creatie van bijkomende bouwpercelen of woongelegenheden. Wel dient er bijzondere aandacht te gaan naar het behoud en de integratie van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden binnen de woonkorrel.

De bestaande woningen binnen de woonkorrel kunnen structureel verbouwd en herbouwd worden. Een beperkte uitbreiding (tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>) kan toegestaan worden, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht en de bestaande typologie van de woongroepering.

##### - **Geïsoleerde woningen in ruimtelijk gevoelig openruimtegebied**

Gezien de beperkte draagkracht van de omgeving worden de verbouwingmogelijkheden van deze woningen beperkt tot de huidige mogelijkheden zoals voorzien in het decreet<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Zie selecties in paragraaf 2.4.2.1. Concreet gaat het over de Molenbeekvallei, de bossen van Oud-Smetlede en omgeving, de Honegemmeersen, de Wellebeekvallei en de bossen aansluitend bij het Nonnenboscomplex te Wichelen.

<sup>4</sup> Zie Decreet Ruimtelijke Ordening, artikel 145bis.

#### 2.1.3.3. Zonevreemde woningen in de overige openruimtegebieden

Deze woningen zijn gelegen in de openruimtegebieden die niet de uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden hebben als de prioritaire natuurgebieden en de natuur- en bosverwevingsgebieden. Veelal is er wel een uitgesproken agrarische waarde.

We maken opnieuw onderscheid tussen de geïsoleerde zonevreemde woningen en de woningen die deel uitmaken van een woonconcentratie:

##### - **Woonconcentratie te herbestemmen tot woonkorrel in de overige openruimtegebieden**

De woonkorrel mag de ontwikkeling van het omringende agrarisch gebied niet hypothekeren. De herbestemming tot woonkorrel mag in geen geval aanleiding geven tot de creatie van bijkomende bouwpercelen of woongelegenheden.

De bestaande woningen binnen de woonkorrel kunnen structureel verbouwd en herbouwd worden. Ook een uitbreiding van het woonvolume – zonder volumebeperkingen – is toegestaan.

##### - **Geïsoleerde woningen in de overige openruimtegebieden**

De bestaande woningen kunnen structureel verbouwd en herbouwd worden. Ook een uitbreiding van het woonvolume is toegestaan, mits behoud van de bestaande bebouwingstypologie.

#### 2.1.3.4. Vastleggen van de gedifferentieerde ontwikkelingsmogelijkheden via RUP's

De hierboven geschetste ontwikkelingsopties dienen verder vertaald te worden via de opmaak van één of meerdere RUP's. Dit kan een gebiedsdekkend RUP zijn voor het volledige grondgebied van Lede, waarbinnen de woningen die aansluiten bij de gewenste nederzittingsstructuur, de concentratiezones van zonevreemde woningen en de ruimtelijk gevoelige zones exact afgebakend worden.

In functie van de dringendheid van de problematiek die op korte termijn een oplossing vraagt, of in functie van het samengaan met andere beleidsopties die een vertaling behoeven in een RUP, kan er tevens voor geopteerd worden om specifieke RUP's op te maken voor bepaalde delen van het grondgebied. Voor de stedenbouwkundige voorschriften van

het RUP zijn de hiervoor geschetste ontwikkelingsopties richtinggevend<sup>5</sup>. In het kader van het RUP dient er evenwel een meer gedetailleerde stedenbouwkundige en planologische beoordeling te gebeuren, wat eventueel kan leiden tot specifieke bijkomende bepalingen.

Zolang de zonevreemde woningen nog niet zijn opgenomen in een RUP blijft de algemene regelgeving volgens het decreet geldig.

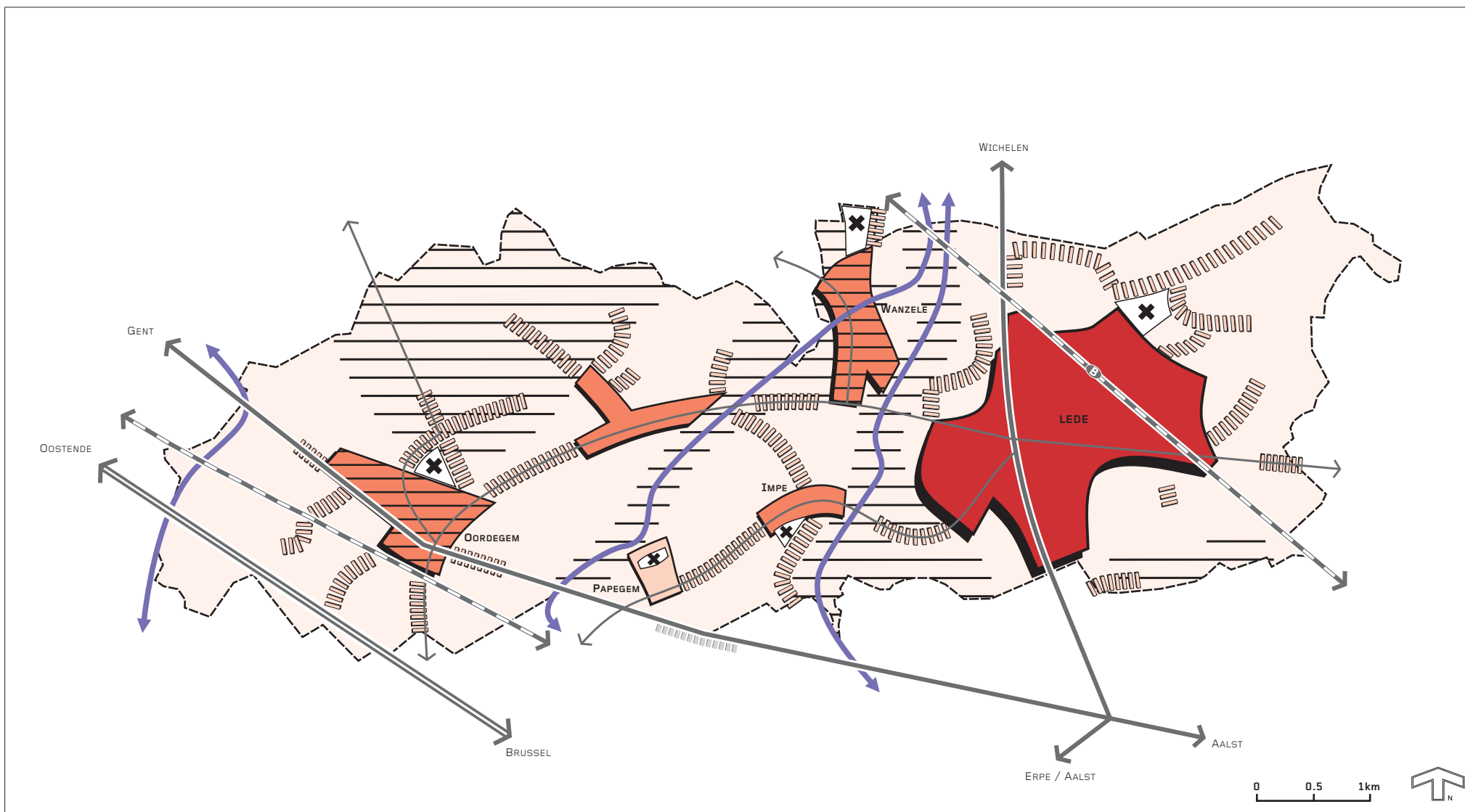
#### 2.1.3.5. Een specifiek beleid voor de landschapseigen en cultuurhistorische gebouwen

De landschapseigen en cultuurhistorische gebouwen<sup>6</sup> in de gemeente (o.a. molensites) komen steeds in aanmerking voor een gebruik als woonfunctie. Verbouwingen moeten evenwel gebeuren met respect voor de bestaande typologie, verhoudingen en karakter van het oorspronkelijke gebouw, en mogen geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw.

---

<sup>5</sup> Bij de opmaak van het RUP dienen de exacte richtlijnen vastgelegd te worden.

<sup>6</sup> Onder de gewenste landschappelijke structuur (paragraaf 2.6.2.2.) is de opmaak van een inventaris van deze gebouwen voorzien, en is reeds een niet-limitatieve lijst van deze gebouwen opgenomen.



#### Legende

- Hoofddorp: bundelen van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid
- Compacte woonkernen: kernversterking door compactering en verdichting
- Lintvormige woonkernen: kwalitatieve verbetering leefomgeving
- Kerngebonden nederzetting Papegem: kwalitatieve verbetering woonfunctie
- Erkende woonlinten: afremmen verdere verlinting
- Te bevroren woonuitbreidingsgebied
- Ruimtelijk gevoelige zones

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 1

**SumResearch**  
Urban Consultancy

**SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE  
GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

Augustus 2007

1709 - hvd

#### 2.1.4. MAATREGELEN EN ACTIES

Om tegemoet te komen aan bovengenoemde ontwikkelingsopties kunnen een aantal concrete maatregelen en acties naar voor geschoven worden:

1. Renovatie van minder kwalitatieve woningen stimuleren
2. Streven naar woningdifferentiatie
3. Een beperkte verdichting door grootschalige woongebouwen
4. Een gefaseerde ontwikkeling van niet-uitgeruste woongebieden
5. Verhogen van het aanbod aan sociale huisvesting
6. Een voldoende aanbod aan ondersteunende zorgvoorzieningen
7. Bestendigen van de openbare nutsvoorzieningen
8. Respect voor het bouwkundig erfgoed

##### **1. Renovatie van minder kwalitatieve woningen stimuleren**

Uit het informatief deel is gebleken dat het woningenbestand van Lede zowel inzake ouderdom als inzake comfort eerder slecht scoort. Dit geldt vooral voor Smetlede, en in mindere mate Oordegem, Wanzele en Impe. Anno 1991 was globaal gezien ruim 500 woningen of 7,5% van het woningenbestand in slechte staat. Gelet op het aantal stedenbouwkundige vergunningen voor verbouwingswerken is sindsdien reeds een aanzienlijk deel van het oudere woningpatrimonium gerenoveerd.

Ook in de toekomst moet Lede een huisvestingsbeleid voeren dat de nadruk blijft leggen op vernieuwbouw en vervangingsbouw. Het moet een permanente zorg zijn van de gemeente om renovatie van woningen met mindere woonkwaliteiten te steunen, bijvoorbeeld via een subsidieregeling en de aankoop van verkrotte en leegstaande panden.

## **2. Streven naar woningdifferentiatie**

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Het is belangrijk dat de gemeente rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunning en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter.

De behoefte aan goed gelokaliseerde comfortabele kleine woningen zal in de komende jaren ook in Lede toenemen. Deze woongelegenheden zullen vaak bestemd zijn voor bejaarden, hulpbehoevenden en maatschappelijke marginalen. Aspecten als ligging t.o.v. het centrum, de voorzieningen en de haltes van het openbaar vervoer zullen aan belang winnen gelet op de veroudering van de bevolking. Het is echter geenszins de bedoeling een centrum te creëren waar hoofdzakelijk oudere lagen van de bevolking wonen. Het stimuleren van gemengde gezinsvormen zal bijdragen tot het tot stand brengen van een integratie van verschillende groepen mensen en leeftijden (o.a. ook door initiatieven inzake sociale woningbouw).

## **3. Een beperkte verdichting door grootschalige meergezinswoningen**

Momenteel bestaat het totale woningbestand in Lede uit 5,3% appartementswoningen. Voor de toekomst is het echter wenselijk om de trend tot grootschalige meergezinswoningbouw te limiteren en hoofdzakelijk te beperken tot het hoofddorp Lede. In de gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot bouwhoogten en –diepten zijn reeds de maximale bouwhoogten aangegeven voor het dicht bebouwde centrum van Lede en het gebied hierbuiten.

Ter verfijning van deze algemene bouwverordening kunnen gebiedsgerichte RUP's opgesteld worden, met de volgende aandachtspunten ten aanzien van grootschalige meergezinswoningen:

- Er dient gestreefd te worden naar een evenwicht tussen dorpsvernieuwing met een zekere graad van verstedelijking en het oorspronkelijke dorpskarakter. Om de identiteit van de dorpskernen niet te verliezen is niet alleen de bouwhoogte van belang, maar ook de morfologie van de straatwand, de ritmiek van de gevelbreedtes, de aanwezigheid van markante gebouwen, ... In het RUP kan aangegeven worden welke identiteitsbepalende gebouwen of straattracés bewaard moeten worden.

- Vooral in Smetlede, Impe en Papegem dient er zeer stringent omgegaan te worden met grootschalige meergezinswoningen. Meergezinswoningen binnen de typologie van bestaande gebouwen en gelegen in het centrum is wel steeds mogelijk.

#### **4. Een gefaseerde ontwikkeling van de niet-uitgeruste woongebieden**

Uit de gesloten bevolkingsprognose is gebleken dat er in 2012 behoefte zou zijn aan ca.7.135 woningen. Dit betekent dat er tussen 2002 en 2012 een 315-tal nieuwe woongelegenheden gerealiseerd moeten worden.

Gezien er voor deze periode nog voldoende uitgeruste kavels en niet-uitgeruste gronden in woongebied beschikbaar zijn, is het niet nodig om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. De vijf woonuitbreidingsgebieden in de gemeente worden dus in reserve gehouden, tot er op termijn een behoefte blijkt om ze te ontwikkelen. Ze worden minstens tot 2012 bevroren.

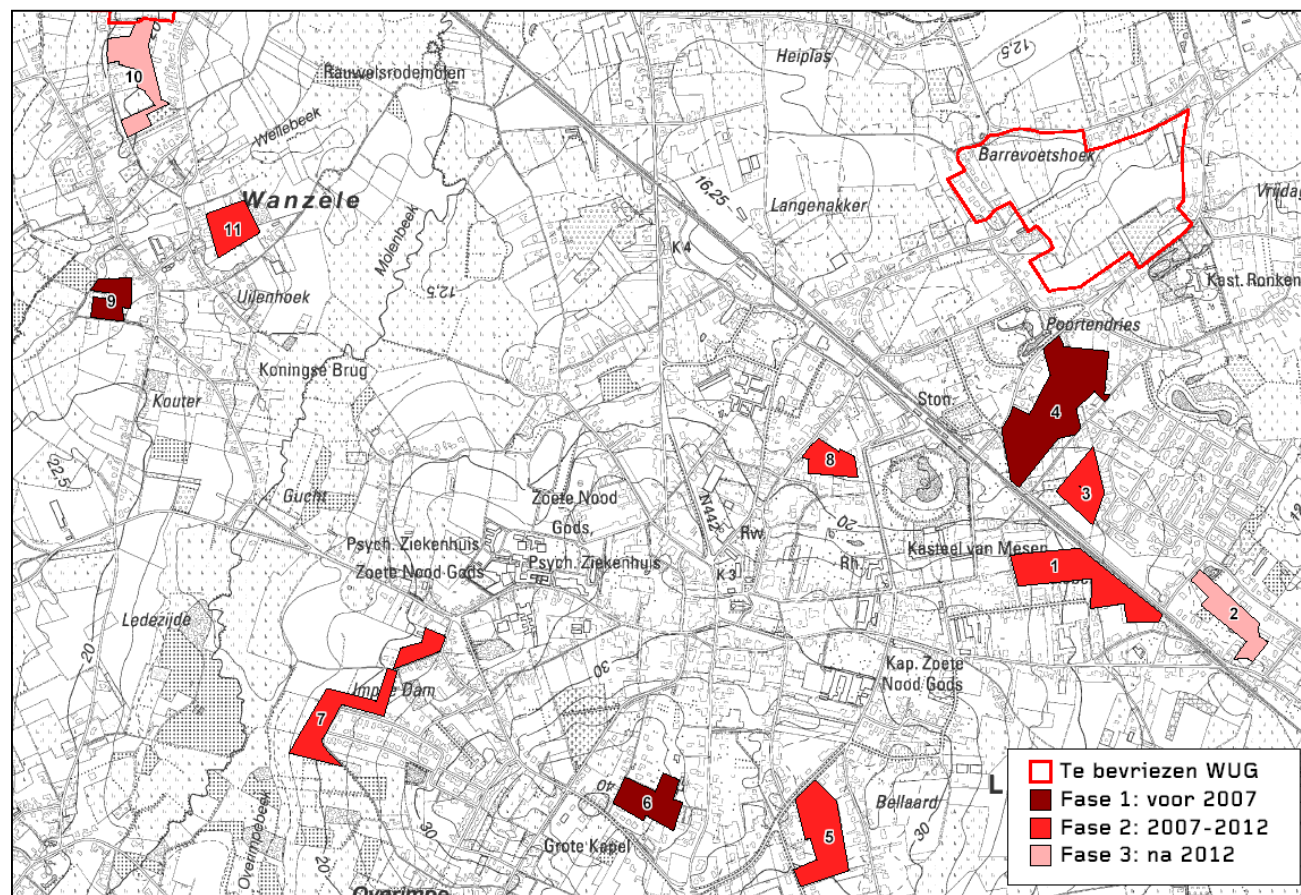
Voor de niet-uitgeruste gronden in woongebied wordt een gefaseerde ontwikkeling voorop gesteld, rekening houdend met de behoefte aan bijkomende woongelegenheden tot 2012. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan de ontwikkeling van de gronden die aansluiten bij de dorpscentra en de gronden waarvan de ontwikkeling een afwerking van een woonzone of woonrand betekent. Anderzijds zullen gronden die moeilijker te ontwikkelen zijn – bijvoorbeeld omwille van een complexe eigendomssituatie – pas in latere fase kunnen gerealiseerd worden.

- Fase 1 (voor 2007): zones 4, 6 en 9. Deze zones zijn op dit ogenblik reeds in realisatie.
- Fase 2 (periode 2007-2012): zones 1 (sluit dicht aan bij de kern van Lede en het station, zal gerealiseerd worden i.f.v. sociale huisvesting, zie beleidselement 5), 3, 5, 7 (afwerking van de woonrand ter hoogte van de Impse Dam), 8 en 11 (sluit onmiddellijk aan bij de dorpskern van Wanzele).
- Fase 3 (na 2012): zones 2 en 10. Beide zones zijn momenteel in gebruik als tuin door de aanpalende woningen, waardoor een ontwikkeling i.f.v. wonen moeilijk is, en wellicht niet op korte termijn kan gerealiseerd worden.

Bij de realisatie van deze gronden wordt er uitgegaan van de volgende principes:

- Er wordt gestreefd naar een gemengde ontwikkeling met een mix van verschillende woningtypes, en van private woningen en sociale woningen.

- Er wordt gestreefd naar een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare. Dit betekent echter niet dat voor alle gebieden eenzelfde dichtheid moet nagestreefd worden. Veel hangt af van de locatie en eventueel te integreren natuurlijke of andere elementen in een woongebied. Op basis van de plaatselijke ruimtelijke draagkracht kunnen hetzij hogere dan wel lagere dichtheden gehanteerd worden<sup>7</sup>.



FIGUUR 2 : FASERING VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE NIET-UITGERUSTE BOUWGRONDRESERVES

<sup>7</sup> Tabel 28 in het Informatief deel is richtinggevend voor de gewenste dichtheid.

## 5. Verhogen van het aanbod aan sociale huisvesting

Op dit ogenblik nemen de sociale huurwoningen en appartementen slechts een aandeel in van 2,9% ten aanzien van het totale woningenbestand in Lede. Gezien de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning bij de SHM Denderstreek is het wenselijk om dit aandeel aan sociale huurwoongelegenheden in de toekomst te verhogen. Voor de toekomst streeft de gemeente naar een aandeel van 5% sociale huurwoningen, wat overeenkomt met een 140-tal bijkomend te realiseren sociale huurwoningen.

Om aan de behoefte tegemoet te komen zal op korte termijn het binnengebied gelegen tussen de spoorweg, de Poortse weg en de Hollestraat te Lede (zie figuur 2, binnengebied 1) ontwikkeld worden i.f.v. een sociaal huisvestingsproject door SHM Denderstreek en intercommunale Solva. In het totaal zullen hier – op basis van de dichtheid van 25 woningen per hectare – een 77-tal woningen gerealiseerd worden, met een mix van sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels. Hiernaast gaat de voorkeur naar kleinschalige projecten waar opportuniteiten zich voordoen binnen het bestaande woonweefsel. Bij de ontwikkeling van nieuwe woonzones zal er gestreefd worden naar een verweving van private woningen met sociale huur- en koopwoningen, en naar een menging van verschillende woningtypes.

## 6. Een voldoende aanbod aan ondersteunende zorgvoorzieningen

Uit het informatief deel<sup>8</sup> is reeds gebleken dat Lede zich in de toekomst mag verwachten aan een verdere stijging van het aantal senioren. Voor deze groeiende bevolkingsgroep dienen er dan ook voldoende zorgvoorzieningen gepland te worden. Zorgvoorzieningen (socio-medische diensten, aangepaste seniorenwoningen, ...) maken deel uit van de nederzettingsstructuur, en horen thuis in of nabij de woongebieden. Er wordt gestreefd naar de integratie in de onmiddellijke woon- en leefomgeving zodat mensen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Op grondgebied van Lede zijn de volgende zorgvoorzieningen gesitueerd of gepland:

- In het oosten van het hoofddorp Lede, ter hoogte van de Reymeersstraat-Guchtstraat, bevindt zich het bestaande psychiatrisch ziekenhuis "Zoete Nood Gods" annex verzorgingstehuis en bejaardenwoningen. De campus is grotendeels gesitueerd in zone voor openbaar nut, maar een zeer beperkt deel ligt zonevreed in het aanpalende agrarisch gebied. Deze zorgcampus dient in de toekomst bestendig te worden. Eventuele uitbreidingsbehoeften

---

<sup>8</sup> Zie Informatief deel, paragraaf 5.1.1. omtrent de bevolkingsprognose.

kunnen opgevangen worden in het agrarisch gebied ten westen van de campus, op voorwaarde dat de uitbreiding compact gebeurt met de bestaande bebouwing. Op dat ogenblik zal de opmaak van een RUP noodzakelijk zijn, waarin tevens de gedeeltelijke zonevreemdheid geregulariseerd kan worden.

- Het huidige OCMW-rusthuis "Villa Letha" in de Kasteeldreef zal op termijn geherlokaliseerd worden naar het aanpalende historisch parkdomein Mesen<sup>9</sup>. Hier zal een nieuwbouw woon- en zorgcentrum gerealiseerd worden met 90 wooneenheden (en uitbreidingsmogelijkheid met nog eens 30 kamers). De oostelijke schoolvleugel op de site zal omgevormd worden tot een 40-tal serviceflats. De site van het bestaande rusthuis kan op termijn een invulling krijgen voor openbare of culturele functies of voor wonen, gecombineerd met een centrumpleinfunctie. De nieuwe ontwikkelingen in het parkdomein Mesen zijn voorzien in de zone voor openbaar nut volgens BPA Markizaat.
- Tevens gelegen binnen het hoofddorp Lede, zijn er binnen de bestaande gebouwen van het Ronkenburgklooster opportuniteiten voor een toekomstige woon-zorgfunctie.
- In de woonkern van Oordegem tenslotte, is er op de voormalige schoolsite t.h.v. de Dokter Prieelslaan een (privaat) rusthuis annex serviceflats gepland. Deze site is volgens het gewestplan reeds gelegen in zone voor openbaar nut en behoeft dus geen herbestemming.

## 7. Bestendigen van de openbare nutsvoorzieningen

Ook openbare (nuts)voorzieningen maken deel uit van de nederzettingsstructuur, en horen thuis in of nabij de woongebieden.

Uit het informatief gedeelte is gebleken dat de begraafplaatsen van Smetlede, Wanzele en Impe zonevreemd gelegen zijn. Het is belangrijk dat deze woonkernen – met een sterke identiteit- hun eigen begraafplaats kunnen behouden. Via de opmaak van RUP's dienen de begraafplaatsen in een geëigende bestemmingszone te worden opgenomen. Binnen het RUP wordt voorzien in voldoende uitbreidingsmogelijkheid en garanties voor een groene, parkachtige aanleg. Specifiek voor Wanzele wordt de zone voor openbaar nut ter hoogte van de Billegemstraat in reserve gehouden voor een eventuele uitbreiding van het aanpalende kerkhof. Voor de gemeentelijke begraafplaats in het hoofddorp Lede

---

<sup>9</sup> Onderzoek in het kader van het masterplan voor het parkdomein Mesen heeft uitgewezen dat een omvorming van het huidige rusthuis naar serviceflats binnen de VIPA-normering financieel niet haalbaar is.

wordt het aanpalende onbebouwde binnengebied gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding mocht dit op termijn noodzakelijk blijken.

Ook de gemeentelijke werk- en stapelplaats ter hoogte van de Heiplasweg is zonevreemd gelegen in agrarisch gebied. Ze sluit morfologisch aan bij de kernbebouwing van het hoofddorp, en ligt in een gebied zonder uitgesproken landschappelijke of natuurlijke waarde, zodat de werk- en stapelplaats hier bestendig kan worden. Bovendien is een beperkte uitbreiding noodzakelijk i.f.v. een gedeeltelijke herlokalisatie van de gemeentelijke technische dienst in het centrum van Lede, die hier niet ideaal gelegen<sup>10</sup>.

## **8. Respect voor het bouwkundig erfgoed**

Bij de ontwikkelingsopties is aangegeven dat er bij elk bouwproject voldoende aandacht besteed moet worden aan de architecturale en stedenbouwkundige aspecten. Vooral met stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die betrekking hebben op het niet geklasseerde bouwkundig erfgoed<sup>11</sup> dient er heel omzichtig omgesprongen te worden. Het dorpskarakter wordt immers voor een stuk bepaald door de aanwezige markante gebouwen. Dit betekent dat er voor elke verbouwing of herbouw wordt nagegaan of deze geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw, en of deze met respect gebeurt voor de bestaande typologie, verhoudingen en karakter van het oorspronkelijke gebouw.

---

<sup>10</sup> Zie Informatief deel, paragraaf 5.4.

<sup>11</sup> Hierbij kan uitgegaan worden van de lijst van het bouwkundig erfgoed van de afdeling Monumenten en Landschappen van AROHM.

## 2.2. GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

### 2.2.1. DOELSTELLINGEN

#### ➔ Streven naar integratie van niet-storende economische activiteiten in de woonkernen

In de woonkernen is een aanvaardbare vermenging van woningen met lokale bedrijvigheid, diensten en kleinhandel mogelijk. Op die manier wordt de woonfunctie in de kernen ondersteund en worden de openruimtegebieden ontlast van nieuwe ruimte-aanspraken. De draagkracht van de (woon)omgeving mag echter niet overschreden worden. Bedrijfsactiviteiten die wegens hun hinder, schaal, verkeersoverlast, ... binnen de woongebieden niet aanvaardbaar zijn, moeten zich op een bedrijventerrein vestigen.

#### ➔ Streven naar de optimale locatie voor de lokale bedrijventerreinen

Voor de kleine "eiland KMO-zones" omgeven door woongebied wordt gestreefd om ze waar mogelijk af te bouwen. Bij het stopzetten van de activiteit op die locatie is een herbestemming naar een aansluitende functie aangewezen. De achterliggende idee is dat kleinere bedrijven verweefbaar zijn met woongebied en geen aparte eilandzone behoeven, en dat grotere bedrijven omwille van een goede ruimtelijke organisatie en omwille van schaalvoordelen (uitrusting) en bereikbaarheid best worden gegroepeerd op een (lokaal) bedrijventerrein.

Hiernaast zijn er drie grotere lokale bedrijventerreinen in Lede. De ambachtelijke zone Keiberg is grotendeels nog niet ingevuld. Het ontwikkelen van dit terrein betekent echter een grote impact op het aangrenzende waardevolle openruimtegebied. Daarom dient er nagegaan te worden of dit terrein niet deels geherlokaliseerd kan worden naar een ruimtelijk meer geschikte locatie. Dit betekent een locatie met een minimale hinder ten opzichte van de omliggende woonfunctie en een minimale aantasting van de openruimte. Principieel wordt gezocht naar een locatie aansluitend bij het hoofddorp Lede, of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein. Gezien een bedrijventerrein veel verkeer genereert is het bovendien aangewezen dat de locatie nauw aansluit bij de bovenlokale verbindingswegen. Hiernaast dient de locatie zo gekozen te worden dat er de dorpskernen zo weinig mogelijk hinder ondervinden van doorgaand vrachtverkeer.

### 2.2.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

De hierboven beschreven doelstellingen kunnen vertaald worden naar een aantal ruimtelijke beleidselementen:

1. Herlokalisatie van de ambachtelijke zone Keiberg
2. Bestaande en nieuwe bedrijventerreinen optimaal ontwikkelen en inrichten
3. Streven naar een verweving van wonen en werken in de woonkernen
4. Herbestemming van verlaten bedrijfspanden en bedrijventerreinen
5. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde bedrijvigheid
6. Uitbouw van een kernwinkelgebied voor kleinhandel en diensten

#### 1. Herlokalisatie van de ambachtelijke zone Keiberg

In het onderzoek van de bestaande ruimtelijk-economische structuur is reeds aangegeven dat de locatie van de ambachtelijke zone Keiberg niet optimaal is. De ambachtelijke zone grenst aan het meersengebied van Honegem-Solegem, een gebied met belangrijke natuur- en landschappelijke waarden, dat omwille hiervan beschermd is als landschap en gedeeltelijk is opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk. De ontsluiting verloopt via de Groenstraat (een woonstraat op grondgebied van Erpe-Mere) naar de N442.

Op enkele bedrijven na is dit terrein nog volledig vrij<sup>12</sup>. Dit schept de kans om een gedeelte van het terrein alsnog te herlokaliseren naar een ruimtelijk meer geschikte locatie. De bestaande bedrijven en de bedrijven waarvoor reeds een stedenbouwkundige vergunning of attest verleend is<sup>13</sup> kunnen hier in elk geval blijven. Concreet blijft het zuidelijke deel van het bedrijventerrein tot aan de achterliggende voetweg in elk geval behouden.

Voor het onderzoek van de locatie-alternatieven is uitgegaan van het ruimtelijk principe dat de N442 en de N9 in Lede fungeren als activiteitenassen, en dat nieuwe verkeersgenererende activiteiten best voorzien worden langsheen deze

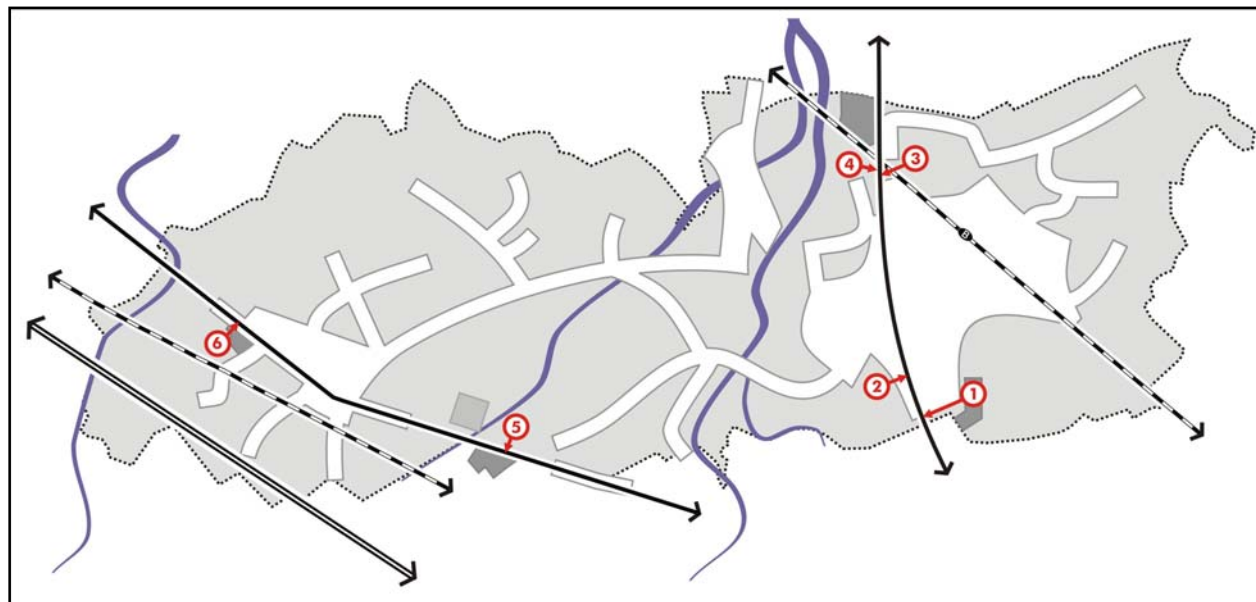
---

<sup>12</sup> Zie Informatief Deel, paragraaf 4.2.1.2.

<sup>13</sup> Concreet betekent dit de zuidelijke percelen langsheen de weg Keiberg.

assen, aansluitend bij de kern van Lede of Oordegem. Ook volgens het PRS Oost-Vlaanderen kunnen bijkomende terreinen voor lokale bedrijvigheid enkel ontwikkeld worden in het hoofddorp, of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein<sup>14</sup>. Op basis van deze principes kunnen, naast de huidige locatie (locatie 1), de volgende locatie-alternatieven naar voren geschoven worden:

- Het gebied ten westen van de Hoogstraat N442 en ten zuiden van de Grote Kapellelaan (locatie 2)
- Het gebied ten oosten van de Wichelsesteenweg N442, tussen de spoorweg en Langenakker (locatie 3)
- Het gebied ten westen van de Wichelsesteenweg N442, tussen de spoorweg en de Kloosterstraat (locatie 4)
- Het gebied ten noorden van de N9, aansluitend bij de ambachtelijke zone aan de overkant van de N9 op grondgebied van Sint-Lievens-Houtem (locatie 5)
- Het gebied ten zuiden van de Grote Steenweg N9, aansluitend bij de ambachtelijke zone van Oordegem (locatie 6)



FIGUUR 3 : ONDERZOCHE LOCATIE-ALTERNATIEVEN AMBACHTELIJKE ZONE KEIBERG

<sup>14</sup> PRS Oost-Vlaanderen, gewenste ruimtelijk-economische structuur, p.376.

De verschillende locatie-alternatieven zijn samen met de huidige locatie Keiberg ten opzichte van elkaar afgewogen op basis van acht criteria. Voor elk criterium is aangegeven of de voorgestelde locatie al dan niet geschikt is<sup>15</sup>.

| AFWEGINGSCRITEIA                | LOCATIE 1<br>(HUIDIGE LOCATIE<br>'KEIBERG') | LOCATIE 2<br>(N442 WEST –<br>GROTE KAPELLELAAN) | LOCATIE 3<br>(N442 OOST –<br>LANGENAKKER) | LOCATIE 4<br>(N442 WEST –<br>KLOOSTERSTRAAT) | LOCATIE 5<br>(TEN N. VAN N9<br>PAPEGEM) | LOCATIE 6<br>(TEN Z. VAN N9<br>OORDEGEM) |
|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Ontsluiting                     | 0                                           | +                                               | -                                         | -                                            | +                                       | +                                        |
| Versnippering open<br>ruimte    | -                                           | -                                               | 0                                         | 0                                            | 0                                       | +                                        |
| Aansluitend bij<br>bedrijfszone | 0                                           | -                                               | -                                         | -                                            | +                                       | +                                        |
| Hinder t.a.v.<br>woongebieden   | -                                           | -                                               | 0                                         | -                                            | -                                       | +                                        |
| Watertoets                      | 0                                           | 0                                               | 0                                         | 0                                            | -                                       | 0                                        |
| Ecologisch belang               | -                                           | +                                               | -                                         | -                                            | -                                       | +                                        |
| Landschappelijk belang          | -                                           | -                                               | -                                         | -                                            | -                                       | -                                        |
| Agrarisch belang                | +                                           | -                                               | -                                         | -                                            | 0                                       | 0                                        |

TABEL 1 : AFWEGING ALTERNATIEVE LOCATIE KEIBERG

Locatie 2, ten westen van de N442, is vooral ongeschikt omdat hiermee een open kouterrug en een belangrijk aaneengesloten landbouwgebied ingenomen wordt. Locatie 5 is gesitueerd in de vallei van de Wellebeek, en moet omwille van ecologische en landschappelijke redenen afgewezen worden.

<sup>15</sup> Verklaring codes: + geschikt, 0 neutraal of niet relevant, - minder geschikt.

Zowel locatie 3 als locatie 4 kunnen zeer moeilijk aangesloten worden op de N442 omwille van de dichte bebouwing langs de N442 en de aanwezigheid van de spoorweg. Bovendien betekent de inplanting van een bedrijventerrein op deze plaatsen een verdere belasting van de nu al problematische doortocht van de N442 in het centrum van Lede.

Locatie 6 tenslotte, langsheen de N9 en aansluitend bij de kern van Oordegem, is ruimtelijk de meest geschikte locatie voor de inplanting van een terrein voor lokale bedrijvigheid. De locatie kan via de bestaande ambachtelijke zone ontsloten worden naar de N9, zonder dat er gebruik gemaakt moet worden van woonstraten. Vanaf de N9 kan het vrachtverkeer gemakkelijk geleid worden naar het hoofdwegennet via de N42 (af- en oprittencomplex 17 Wetteren) of via de N46 (af- en oprittencomplex 18 Erpe-Mere). Terwijl andere locaties deel uitmaken van een groter aaneengesloten openruimtegebied, maakt deze locatie deel uit van een openruimtegebied dat reeds versnipperd is door infrastructuur (zone tussen de N9 en de spoorweg). De locatie is dus beperkt storend in het landschap gezien de N9 en de spoorlijn functioneren als buffer. In tegenstelling tot Keiberg die onmiddellijk aansluit bij de ecologisch en landschappelijk waardevolle Honegemmeersen, zijn de ecologische en landschappelijke waarden hier beperkt, hoewel er dient rekening gehouden te worden met de landschapswaarden van de westelijk gelegen Molenbeekvallei en het Hof te Landegem. Positief is uiteraard ook dat deze locatie een uitbreiding betreft van een reeds bestaande bedrijventone.

Deze zoekzone voldoet dan ook aan de eisen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gesteld worden m.b.t. lokale bedrijventerrein<sup>16</sup>.

Voor het noordelijke deel van de bestaande ambachtelijke zone Keiberg is een herbestemming naar agrarisch gebied aangewezen, door middel van de opmaak van een RUP. In een gekoppeld RUP wordt de gereduceerde oppervlakte voor ambachtelijke bedrijvigheid gecompenseerd in het agrarisch gebied ter hoogte van de N9 in Oordegem (locatie-alternatief 6). Gezien er op vandaag nog voldoende ruimte voor lokale bedrijvigheid aanwezig is op het bedrijventerrein Heiplas<sup>17</sup>, krijgt het compensatieterrein een herbestemming als "strategische reservezone voor

---

<sup>16</sup> De principes voor de lokalisatie en de inrichting van nieuwe lokale bedrijventerrein werden beschreven op p.451 van het richtinggevend gedeelte van het RSV.

<sup>17</sup> Op Heiplas is er nog ca. 6,3 hectare beschikbare oppervlakte, zie Informatief Deel, paragraaf 5.2.

ambachtelijke bedrijvigheid en KMO's"<sup>18</sup>. Dit betekent dat het compensatieterrein pas benut kan worden indien er op de overige terreinen voor lokale bedrijvigheid geen plaats meer is, en dat er dus een behoefte bestaat voor bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. Concreet gaan we ervan uit dat minstens 80% van het bedrijventerrein Heiplas moet ingenomen zijn vooraleer over te gaan tot de ontwikkeling van het compensatieterrein te Oordegem.

## 2. Bestaande en nieuwe bedrijventerreinen optimaal ontwikkelen en inrichten

Bij de ontwikkeling en inrichting van zowel de bestaande als bijkomende bedrijvenzones dient rekening gehouden te worden met de volgende duurzame principes:

- De bedrijvenzones dienen *landschappelijk geïntegreerd* te worden in de omgeving, zowel ten opzichte van de woonomgeving als het open ruimtegebied. Dit kan door het voorzien van een aangepaste buffer die vooralsnog ontbreekt op de bedrijvenzones te Heiplas en Oordegem.
- Specifiek voor Heiplas dient er zeer strikt over gewaakt te worden dat er buiten de huidige concentratiezone van grootschalige handelszaken *geen bijkomende distributie- en grootwinkelbedrijven* worden toegelaten. Overeenkomstig het BPA<sup>19</sup> kunnen de bestaande (grootschalige) distributiebedrijven op Heiplas blijven bestaan, en na eventuele stopzetting vervangen worden door nieuwe distributiebedrijven of door ambachtelijke bedrijven. Hoewel de nog te ontwikkelen bedrijvenzone in aansluiting bij de bestaande zone in Oordegem niet rechtstreeks aansluit bij de N9 dient er ook hier over gewaakt te worden dat het terrein niet wordt ingenomen door handelsactiviteiten.
- Bij de invulling van het bedrijventerrein dient aandacht besteed te worden aan de *eenheid in aanleg, de algemene esthetiek en de vormgeving*.
- Er dient gezocht te worden naar ruimtelijke principes in functie van een *zuiniger ruimtegebruik* :

---

<sup>18</sup> In het PRS is m.b.t. de herlokalisatie van terreinen voor lokale bedrijvigheid volgende bepaling opgenomen (cf. p.422): "In de gemeenten van het buitengebied waar nog niet aangesneden terreinen of delen van terreinen voor economische activiteit gelegen zijn kan een ruimtelijke verschuiving van deze terreinen gebeuren. De niet-aangesneden oppervlakte wordt herbestemd en een nieuw lokaal bedrijventerrein van 5 ha kan mits de verantwoording van de behoefte gesitueerd worden in een hoofddorp of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein. Hiervoor maakt de gemeente een gekoppeld RUP op. Indien de te verschuiven oppervlakte groter is dan de aangetoonde behoefte, wordt het resterende deel van de herbestemde oppervlakte opgenomen in het provinciaal reservepakket."

<sup>19</sup> Volgens BPA Heiplas zijn handelszaken enkel toegestaan in de beperkte zuid-oostelijke deelzone van de ambachtelijke zone Heiplas.

- Bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, parkeren op het dak, ...
  - De sensibilisering rond collectief ruimtegebruik (bijvoorbeeld bij buffering, parkeerplaatsen, laad- en loszones)
  - Het beperken van grote reserves in eigendom van bedrijven
- Tenslotte is de *algemene waterbeheersing* belangrijk bij de inrichting van een bedrijventerrein. Dit betekent ondermeer het tegengaan van overstromingsproblemen, maar ook het aanleggen van vb. waterbekkens.

### 3. Streven naar verweving van wonen en werken in de woonkernen

In de kernen van Lede bestaat er een verwevenheid tussen wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De meeste van deze bedrijfsactiviteiten zijn niet hinderlijk voor de woonomgeving, en dienen dus niet als zonevreemd beschouwd te worden.

Bedrijfsactiviteiten die qua schaal en aard verzoenbaar zijn met de woonfunctie kunnen dus ook in de toekomst bestendig worden. Uitbreiding van een bedrijf is mogelijk voor zover de bedrijfsactiviteiten niet storend zijn voor de woonfunctie.

In sommige gevallen strookt de ruimtelijke verwevenheid van het bedrijf echter niet meer met de wooneisen. In dat geval spreken we van planologische zonevreemdheid. Lede telt een dertigtal bedrijven die mogelijks planologische zonevreemd kunnen worden bij uitbreiding. Voor deze bedrijven dient bij een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning een ontwerpschets voor het ganse gebied ingediend te worden. Indien blijkt dat de bedrijfsactiviteit niet meer verenigbaar is met de woonfunctie moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een lokaal bedrijventerrein. In de praktijk kunnen twee soorten redenen worden genoemd waarom het gewenst kan zijn dat bestaande bedrijven uit het woongebied worden overgeplaatst:

- De bedrijfsoefening veroorzaakt voor het wonen een onacceptabele hinder die niet bij de bron kan bestreden worden;
- Handhaving van het bedrijf of bedrijfsruimten kunnen een aanzienlijke verbetering van de woonwijk in de weg staan.

In het kader van dit structuurplan worden geen uitspraak gedaan over de 'hinderlijke bedrijven' afzonderlijk. De beoordeling of een bedrijf al of niet hinderlijk is voor de (woon)omgeving hangt naast een aantal objectieve criteria (milieuhinder, verkeersaanrekening, ...) vooral af van subjectieve elementen, waarbij datgene als hinderlijk wordt beschouwd wat door de bewoners als zodanig wordt ervaren. Deze afweging situeert zich enerzijds op het niveau van het milieuvergunningenbeleid in het kader van de Vlarew wetgeving, en anderzijds op het niveau van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### 4. Herbestemming van verlaten bedrijfspanden en bedrijventerreinen

Een aantal geïsoleerde bedrijven die als dusdanig zijn ingekleurd op het gewestplan hebben hun activiteiten stopgezet, waardoor de bestemming dus achterhaald is.

Voor de bedrijvenzones in of aansluitend bij de woonkernen of bij het hoofddorp is een herbestemming naar woongebied aangewezen (in totaal 1,75 hectare). Dit betekent evenwel niet dat er op deze locatie geen nieuwe (kleinschalige) bedrijfsactiviteit meer mogelijk is. Zoals hierboven vermeld wordt er immers geopteerd voor een verweving van wonen en werken in de woonkernen. Voor de ambachtelijke zone gelegen buiten de woonkernen is een openruimtebestemming meest aangewezen.

Concreet gaat het over de volgende zones, waarvoor een herbestemming wenselijk is:

|                               | Huidige bestemming | Oppervlakte | Huidig gebruik  | Nieuwe bestemming |
|-------------------------------|--------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Grote Steenweg (Oordegemdorp) | KMO-zone           | 0,35 ha     | Garage          | Wonen             |
| Grote Steenweg (Oordegemdorp) | Industriezone      | 0,15 ha     | Handel en wonen | Wonen             |
| Bambochtweg Lede              | KMO-zone           | 1,35 ha     | Handel          | Wonen             |
| Gentse Steenweg               | KMO-zone           | 0,65 ha     | Woning          | Agrarisch gebied  |

## 5. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde bedrijvigheid

In het totaal zijn er in Lede 31 bedrijven en handelszaken geheel of gedeeltelijk zonevreemd<sup>20</sup>. Voor deze zonevreemde bedrijven en de zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet-geëigende bestemming, dienen er gebiedsgerichte oplossingen geformuleerd te worden. Uitgangspunt voor dit gebiedsgericht beleid is de draagkracht van de omgeving, die ondermeer afhankelijk is van het al dan niet bebouwde karakter.

De zonevreemde bedrijven kunnen opgedeeld worden in zonevreemde bedrijven aansluitend bij de nederzettingsstructuur of ruimtelijk-economische structuur, zonevreemde bedrijven in ruimtelijk gevoelige zones en geïsoleerde zonevreemde bedrijven in het openruimtegebied.

Voor elk van deze drie categorieën zijn een aantal specifieke beleidslijnen geformuleerd, die gehanteerd zullen worden bij de opmaak van RUP's of bij de beoordeling van planologische attesten.

### ZONEVREEMDE BEDRIJVEN AANSLUITEND BIJ DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR OF BIJ DE GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

De meeste zonevreemde bedrijven (met name 24 bedrijven) sluiten ruimtelijk aan bij het hoofddorp, de woonkernen of de woonlinten, of bij een bedrijvenzone (eventueel op grondgebied van een buurgemeente). Voor zover de ambachtelijke bedrijven vergund zijn, is een beperkte uitbreiding mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt een inrichtingsschets opgemaakt voor het volledige bedrijfsperceel.
- De uitbreiding dient beperkt te blijven (in de regel maximaal 100% volume-uitbreiding) en mag geenszins een schaalvergroting tot regionaal bedrijf betekenen.
- De bedrijfsactiviteit en de geplande uitbreiding is niet storend voor de woonfunctie.
- De beperkte uitbreiding gebeurt compact met de bestaande gebouwen.

---

<sup>20</sup> Situering van de zonevreemde bedrijven: zie kaart 13 omtrent de bestaande ruimtelijk-economische structuur in het informatief deel.

De bestaande vergunde en zonevrije handelszaken die aansluiten bij de woonkernen worden bestendigd. Een omvorming van ambachtelijke bedrijvigheid naar handelszaak of horeca is niet mogelijk.

#### ZONEVRIJE BEDRIJVEN IN RUIMTELIJK GEVOELIGE ZONES

De ruimtelijk gevoelige zones zijn de prioritaire gebieden voor natuur en de bos- en natuurverwevingsgebieden. Slechts twee bedrijven zijn geheel of gedeeltelijk gesitueerd in ruimtelijk gevoelig gebied (het betreft een horecazaak in de bossen van Oud-Smetlede en een smidse die deels gelegen is in de Molenbeekvallei).

Voor zover ze vergund zijn kunnen ze behouden blijven mits een landschappelijke inkleding, maar een uitbreiding is uitgesloten. Wanneer de zaak wordt stopgezet kunnen hier geen nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgestart. Een gebruik van de bestaande gebouwen als woonfunctie (eengezinswoning) is wel mogelijk.

#### ZONEVRIJE BEDRIJVEN IN HET OVERIGE OPENRUIMTEGEBIED

Er liggen een vijftal bedrijven geïsoleerd in het openruimtegebied van Lede. De bestaande vergunde bedrijven kunnen bestendigd worden mits een landschappelijke inkleding.

Eventueel is een beperkte uitbreiding (maximaal 50% volume-uitbreiding) mogelijk mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- Er is een goede ontsluiting aanwezig in functie van de soort bedrijfsactiviteit, zodat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gegarandeerd is.
- De uitbreiding betekent geen aantasting van de structuurbepalende gebieden voor natuur (ligging in een natuur- of bosverwevingsgebied, natuurverbingsgebied of lokaal natuurelement), landschap (ligging op een open kouterrug of in een valleigebied) of landbouw (ligging in een bouwvrij te maken zone).
- De beperkte uitbreiding gebeurt compact met de bestaande gebouwen.

## 6. Uitbouw van een kernwinkelgebied voor kleinhandel en diensten

Het hoofddorp Lede beschikt over een goed uitgerust handelsapparaat. Wil men de draagkracht van het centrum behouden en versterken, dan is concentratie en differentiatie van het handelsaanbod in het centrum van Lede het streefdoel. Om dit te bereiken moet de verwevenheid van verschillende winkeltypes en andere centrumfuncties verder worden gestimuleerd.

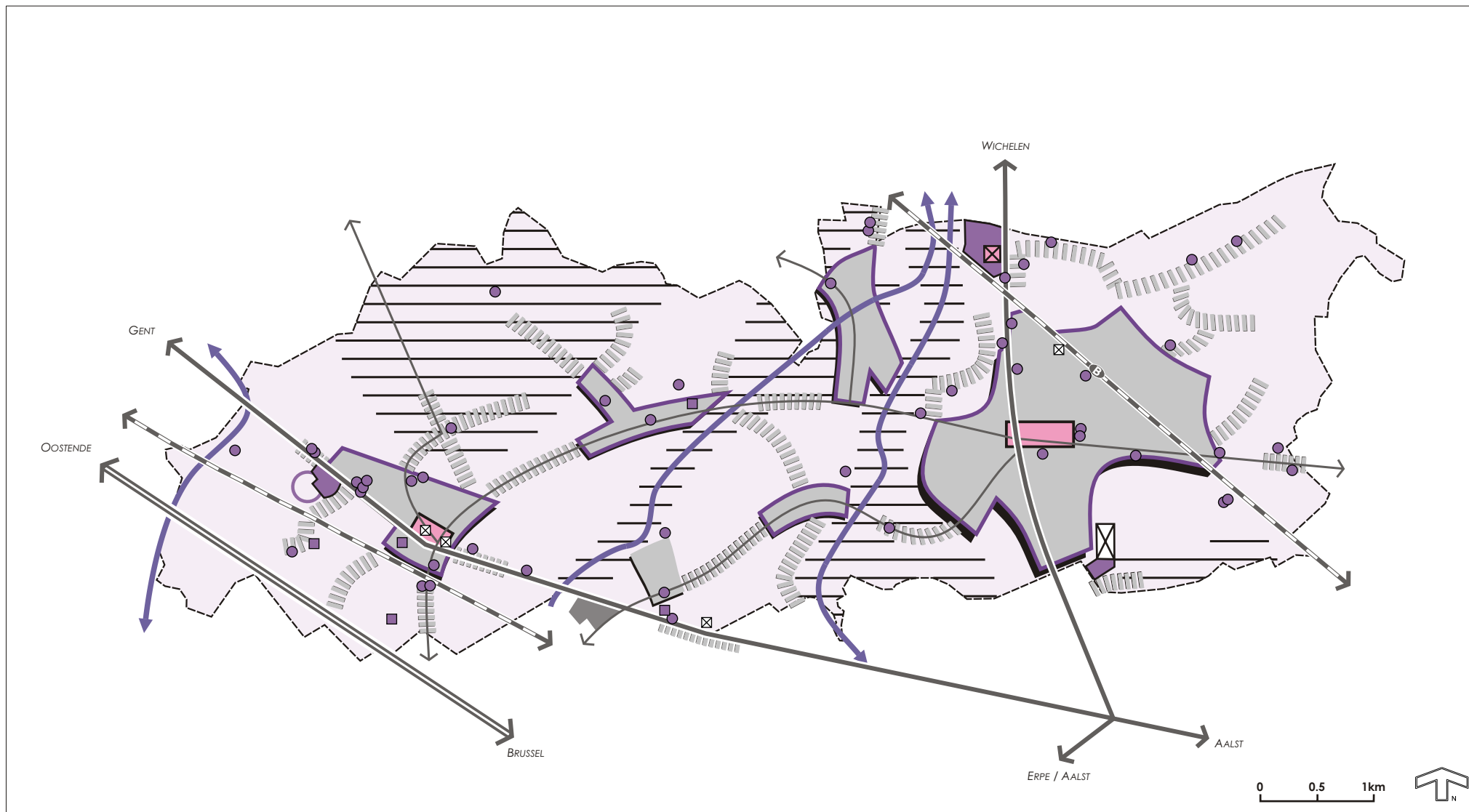
Het handelsgebeuren doet zich vooral voor rond de Markt, Kasteeldreef, Nieuwstraat en Hoogstraat. Dit winkelgebied blijft behouden en wordt verder versterkt. Het concentratiegebied van grootschalige detailhandel ter hoogte van Heiplas blijft behouden<sup>21</sup> maar mag niet verder uitbreiden, zodat de concurrentiepositie van de handelaars in het centrum van Lede niet verder in het gedrang komt.

Omwille van de verzorgende functie van de woonkern Oordegem voor de omliggende woongebieden, is ook hier de inplanting van nieuwe kleinschalige commerciële diensten en handel, en de uitbreiding van bestaande zaken, aangewezen.

Handelszaken die geïsoleerd voorkomen in het openruimtegebied worden niet ondersteund (uitbreidingen zijn niet mogelijk). Hun functie wordt hoogstens gehandhaafd en indien zij onverenigbaar zijn met de omgeving moeten zij tot uitdoven worden gestimuleerd.

---

<sup>21</sup> Conform BPA Heiplas (zie informatief deel, paragraaf 3.2.2.), het betreft een kleine deelzone in het zuidoosten van de ambachtelijke zone Heiplas.



### Legende

- |  |                                                                                                     |  |                                                                |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|
|  | Optimaal te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein                                                     |  | verspreide bedrijvigheid: gebiedsgerichte aanpak               |
|  | Ambachtelijke zone Keiberg te herbestemmen naar open ruimte                                         |  | Ruimtelijk gevoelige zones                                     |
|  | Strategische reservezone ambachtelijke bedrijvigheid ter compensatie van ambachtelijke zone Keiberg |  | Te versterken kernwinkelgebied                                 |
|  | Verweving economische activiteit - wonen in de woonkernen                                           |  | Niet verder te ontwikkelen zone voor grootschalige kleinhandel |
|  | Te bestendigen eiland KMO-zone                                                                      |  |                                                                |
|  | Te herbestemmen eiland KMO-zone                                                                     |  |                                                                |

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 2

**SumResearch**  
Urban Consultancy

**SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE  
GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR**

## 2.3. GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR

### 2.3.1. DOELSTELLINGEN

#### ➔ **Betere afstemming tussen het ruimtelijke en het mobiliteitsbeleid realiseren**

Ruimte en mobiliteit zijn inherent aan elkaar verbonden. Er dient gestreefd te worden naar een concentratie van functies om het bundelen van vervoersstromen mogelijk te maken. Verdere verlinting dient te worden tegengegaan. Zo kunnen de vervoersstromen efficiënter georganiseerd worden en kan men het landelijke karakter van de gemeente, waar dat nog aanwezig is, vrijwaren.

#### ➔ **Het verbeteren van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de dorpskernen**

Fysische en ruimtelijke ingrepen in de weginfrastructuur in verblijfsgebieden en hoofdstraten met verkeers- en verblijfsfunctie zijn noodzakelijk om een gewenst rijgedrag af te dwingen. De conflictsituaties langs de N442, die veroorzaakt worden door belangrijke dwarsbewegingen, moeten weggewerkt worden. In het centrum van Lede moet gezocht worden naar een oplossing (bv. omleidingsstructuur) zodat de druk op het centrum verminderd wordt en de verkeersleefbaarheid wordt verhoogd. De doortocht van de N9 door Oordegem, met aaneengesloten bebouwing, moet heringericht worden volgens de principes van de bebouwde doortochten. De oversteekbaarheid van de N9 moet geoptimaliseerd worden. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan de schoolomgevingen.

#### ➔ **Afname van het autogebruik nastreven door de optimalisatie van de fietsinfrastructuur en het openbaar vervoer**

Door de groeiende verkeersdruk dreigen de inspanningen, die in het verleden m.b.t. de verkeersveiligheid en leefbaarheid gedaan werden, verloren te gaan. Een duurzame aanpak van het mobiliteitsprobleem zal dan ook slechts mogelijk zijn indien de rol van de auto in de verplaatsingsstromen vermindert of minstens niet verder toeneemt. Het openbaar vervoer en de fiets moeten een deel van de autoverplaatsingen voor hun rekening nemen.

Het gebruik van de fiets dient bevorderd te worden door aan fietsers veilige, comfortabele en kortste routes door Lede aan te bieden. Daarbij moet bijzondere aandacht worden gegeven aan schoolroutes en dient rekening gehouden te worden met de oversteekbaarheid van een aantal wegen (o.a. de N9 en N442) voor de zwakke weggebruikers.

Wat het openbaar vervoer betreft moet er een minimumaanbod gerealiseerd worden (basismobiliteit). In functie van de verplaatsingsnaden naar de verschillende omliggende centra moet het busnet opgewaardeerd worden. Specifiek voor de schoolgaande jeugd die school loopt in Wetteren is een goede bus- en fietsverbinding noodzakelijk.

### 2.3.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

De hierboven beschreven doelstellingen kunnen vertaald worden naar een aantal ruimtelijke beleidselementen :

1. Categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer
2. Uitbouw van de steenwegen als veilige en leefbare hoofdassen
3. Dorpscentra als verblijfsgebied inrichten
4. Invoer van een verkeerscirculatieplan in het centrum van Lede
5. Optimaliseren van de bereikbaarheid via het openbaar vervoer netwerk
6. Alternatieve vervoerswijzen naar Lede station stimuleren
7. Fietsroutenetwerk uitbouwen

#### 1. Categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer

Eén van de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen m.b.t. mobiliteit is de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdwegennet, de primaire wegen, de secundaire wegen en de lokale wegen.

De bedoeling is te komen tot een duidelijke wegenhiërarchie, waar het ruimtelijk beeld van de weg overeenkomt met de functie die eraan gegeven is. Aan elk type weg zullen bepaalde inrichtingsprincipes gekoppeld worden, die de weggebruiker éénduidige informatie geven inzake snelheidsregime, voorrangsregeling, ...

#### HOOFDWEG

Tot de hoofdwegen behoren de hoofdtransportassen en achterlandverbindingen, waarvan de E40 Oostende – Jabbeke – Gent - Brussel die het grondgebied van Lede in het zuiden dwarst, een onderdeel is van de "Trans-European

Networks" (TEN), het Europese netwerk van transportassen. Op het grondgebied van Lede zijn er geen op- en afrittencomplexen. Deze zijn gesitueerd in Wetteren (afrit nr. 17) en in Erpe-Mere (nr. 18).

### **PRIMAIRE WEGEN**

Er zijn geen primaire wegen geselecteerd in Lede.

### **SECUNDAIRE WEGEN II**

Tot een lagere categorie behoren de secundaire wegen. Ze worden geselecteerd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Op grondgebied van Lede werden twee secundaire wegen type II geselecteerd :

- de N9 van N465 te Melle tot Vijfhuizen (N46) : deze weg heeft een verzamel functie voor hoofddorpen en woonkernen, en regionale bedrijven(terreinen), naar stedelijke gebieden en het hogere wegennet. Ook ligt de nadruk op leefbaarheid van de doortochten.
- de N442 van de N416 te Wichelen tot de N9. De weg heeft tot doel het (sub)regionaal verkeer te verzamelen en de ontsluiting naar het hogere wegennet. Aandacht dient geschonken te worden aan een leefbare doortocht van Lede.

### **SECUNDAIRE WEGEN III**

Voor de secundaire wegen III is de autoverkeersfunctie neven- of ondergeschikt aan de openbaar vervoersfunctie en langzaam-verkeersfunctie. Speciale aandacht is vereist voor de zwakke weggebruikers en de doorstroming van het openbaar vervoer. In lede zelf zijn geen secundaire wegen type III geselecteerd; in de omgeving van Lede is de volgende weg geselecteerd :

- de N9 van Vijfhuizen (N46) tot N45 "Haring" : deze weg heeft een regionale wegverkeersfunctie, in het bijzonder verzamelen en ontsluiten, en is nevensgeschikt aan de functie voor openbaar vervoer en langzaam verkeer. Bij de inrichting zal de nadruk meer liggen op het openbaar vervoer en het langzaam verkeer.

## LOKALE WEGEN I

De lokale wegen I zijn wegen hebben een verbindingsfunctie op lokaal niveau. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid gaan voor op de afwikkelingssnelheid van het verkeer. Ze zijn niet van gewestelijk belang. In Lede zijn er geen wegen van dit type.

## LOKALE WEGEN II

De lokale wegen II hebben een ontsluitende functie en geven toegang tot het hoger wegnnet.

De hoofdstructuur voor het doorgaand gemotoriseerd verkeer bestaat uit de N442 en de N9. De as Lede – Smetlede – Oordegem is voor lokaal verkeer bestemd. Door een adequate signalisatie wordt het gebruik van de meest geschikte wegen aangemoedigd. Zo kunnen de wegwijzers langs de N9 weggehaald worden, vb. de wegwijzer "Wetteren" te Oordegem en "Lede" te Papegem. De herinrichting van de kernen als zone 50-gebieden draagt bij tot het gebruik van voornoemde wegen als alternatieve routes.

- Grotekapellelaan – Reymeersstraat – Rijststraat – Hoogledeszijdestraat – Hofsmeer – Smetledestraat – Schildekensstraat - Smetlededorp - Molenhoek - Oordegemkouter : verbindt Lede met Smetlede en Oordegem
- Reymeersstraat - Watermolenstraat - Bredestraat : verbindt Lede met Wanzele en Serskamp (Wichelen)
- Langehaag - Essestraat - Papegemstraat : verbindt Lede met Impe en Vlierzele
- Olmendreefrede - Broeder de Saedeleerstraat - Steenstraat : verbindt Lede met Hofstade (Aalst)
- Speurtstraat - Klinkaard : verbindt Oordegem met Wetteren
- Kapellenhoek - Oud-Smetlede : verbindt Smetlede dorp met Wetteren
- Markizaat - Poortendriesstraat – Suikerstraat : verbindt Lede met Dendermonde
- Serskampstraat : verbindt Lede met Serskamp
- Stichelendries - Ossenbroek : verbindt Oordegem met Bavegem
- Zwaanstraat - Hoging : verbindt Oordegem met Sint-Lievens-Houtem

Een lokale weg II krijgt een 2x1 profiel toegewezen. De ontwerpsnelheid zal variëren van de zone waarin men zich bevindt (bebouwd, open, ...). Bij een lokale weg II zal er een bushalte voorzien worden op de rijbaan. Het al dan niet voorzien van fietspaden hangt eveneens af van het gebied waardoor de weg loopt (buiten de bebouwde kom: gescheiden fietspaden, binnen de bebouwde kom aanliggende fietspaden of gemengd in functie van de intensiteiten).<sup>22</sup> In het centrum van Lede is vooral het verblijfskarakter van belang. Daarom wordt er geen expliciete selectie gemaakt van de lokale wegen II in het centrum.

### LOKALE WEGEN III

De lokale wegen III zijn alle overige wegen.

In functie van de wegencategorisering zal een gedifferentieerd snelheidsbeleid gevoerd worden. De overgang tussen twee snelheidsregimes zal infrastructureel duidelijk gemaakt worden. Zo kan bijvoorbeeld een poorteffect gecreëerd worden ter hoogte van de komgrens, onder de vorm van een verhoogde berm, waarin bomen en struiken geplant worden.

## 2. Uitbouw van de steenwegen als veilige en leefbare hoofdassen

De Wichelsesteenweg (N442) en de Grote Steenweg (N9) moeten ingericht worden als veilige en leefbare hoofdassen. De nodige aandacht dient hierbij geschonken te worden aan veilige fietsvoorzieningen, het accentueren van de kruispunten, het vergemakkelijken van de oversteekbaarheid voor zwakke weggebruikers, en de doorstroming van het openbaar vervoer.

Om de verkeersleefbaarheid te garanderen dienen de doortochten van de N442 in Lede en van de N9 in Oordegem aangepakt te worden. Doortochten kunnen gedefinieerd worden als onderdelen van (in de meeste gevallen) historisch gegroeide (steen)wegen die een verbindende functie hebben en die 'door' een bebouwde kom lopen. Door hun sterk autogerichte profilering leveren deze wegen juist op die plaatsen problemen op naar verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid toe.

---

<sup>22</sup> Bron : Mobiliteitshandboek - Aanvullende beleidsteksten - Categorisering lokale wegen, maart 2000

In het centrum van Lede dient er bij de heraanleg van de doortocht vooral rekening gehouden te worden met het smalle wegprofiel van de N442 en het gebrek aan ruimte, en is een kwalitatieve heraanleg in functie van de verkeersveiligheid, -leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpskern noodzakelijk.

In het centrum van Oordegem biedt het brede wegprofiel van de N9 voldoende mogelijkheden voor een kwalitatieve herinrichting met ruimte voor de zwakke weggebruiker, en dient er vooral gestreefd te worden naar het verminderen van de barrièrewerking en het verbeteren van de oversteekbaarheid van de weg.

### **3. Dorpscentra als verblijfsgebied inrichten**

In de kernen van de verschillende deelgemeenten moet de verblijfsfunctie overheersen. Onder verblijfsfunctie wordt verstaan het zoveel mogelijk ruimte scheppen voor voetgangers, fietsers, straatmeubilair en groen. In de verblijfsgebieden staan activiteiten als wonen, werken, onderwijs, spelen en ontspannen centraal. De verkeersfunctie komt er op de tweede plaats. Hierdoor verkrijgen we een verhoogde belevingswaarde voor de bewoners en bezoekers en het traag verkeer (voetgangers en fietsers).

Het tot stand brengen van veilige verblijfsgebieden, waar hoofdzakelijk plaatsgebonden en geen doorgaand verkeer passeert, kan worden afgedwongen d.m.v. snelheidsmaatregelen. In de bebouwde kom, die quasi overeenkomt met de verblijfsgebieden, wordt een maximale snelheidsbeperking voorzien van 50 km/uur. Alle schoolomgevingen in Lede krijgen het statuut van zone 30. In Smetlede wordt bij de heraanleg van twee naast elkaar liggende schoolomgevingen en het dorpsplein één volledige zone 30-gebied ingevoerd, zodat het doorgaand verkeer tussen de N9 en het centrum van Lede wordt ontmoedigd.

### **4. Invoer van een verkeerscirculatieplan in het centrum van Lede**

De kern van Lede wordt in twee delen (woonlobben) opgesplitst door de N442. In één woonlob is in het station gesitueerd. In de andere bevindt zich het psychiatrisch centrum en het kerkhof. Deze plaatsen dienen voor alle vervoerswijzen bereikbaar te zijn.

Globaal gezien worden drie belangrijke structuren onderscheiden om het centrum te ontlasten. Een langzaam verkeersas vanuit het station via de Markt waarvan één tak richting psychiatrisch centrum gaat, en een tweede tak richting kerkhof. Om de bereikbaarheid van het station te garanderen worden twee aanrijroutes aangeduid, één

vanuit het zuiden en een tweede vanuit het noorden en niet meer via de Markt. Het circulatieplan zal omwille van de financiële middelen in twee fasen uitgevoerd worden, namelijk op korte en lange termijn.

## 5. Optimaliseren van de bereikbaarheid via het openbaar vervoer netwerk

Het uitwerken van het openbaar vervoer netwerk dient op bovengemeentelijk niveau besproken te worden. Op de openbare Vervoerscommissie van 22 september 2003 werd het project rond de invoering van de basismobiliteit in de regio Aalst, waaronder de gemeente Lede, goedgekeurd. In het kader van dit project zijn een aantal nieuwe lijnen ingevoerd en de bestaande versterkt:

- Tot voor kort werd het *station van Lede* door geen enkele buslijn bediend. Dit is opgevangen door de lijnen 58-59 Aalst – Lede – Wetteren en lijn 98 Aalst – Lede – Uitbergen.
- Ook de *binnengemeentelijke verplaatsingen* tussen de deelgemeenten en het centrum van Lede zijn inmiddels verzekerd door buslijn 58 (verbinding tussen Wanzele en centrum Lede) en buslijn 59 (verbinding tussen Oordegem, Smetlede, Impe en centrum Lede).
- Tenslotte is met de opwaardering van het busnet een betere bediening naar de verschillende *omliggende centra* - in functie van de verplaatsingsneden- beoogd. Zo zijn er scholierenritten ingelegd om scholieren een bediening te geven, zowel in de richting Aalst als in de richting Gent.

## 6. Alternatieve vervoerswijzen naar Lede station stimuleren

Een verdere groei van het reizigersaantal dient opgevangen te worden door het verder promoten van het langzaam verkeer en de bus als voortransport. De realisatie van kwalitatieve fietsroutes en degelijke stallingsmogelijkheden is dan ook prioritair. Daarnaast kan de verwezenlijking van verzamelende buslijnen aan het station de modal split in het voortransport beïnvloeden.

Op lange termijn dienen de parkeermogelijkheden voor langparkeerders te worden geoptimaliseerd; in die zin kan er onderzocht worden of de bestaande parkings beter benut kunnen worden om op korte termijn tegemoet te komen aan de hoge parkeerdruk aldaar.

## 7. Uitbouwen van kwaliteitsvolle lokale fietsroutes en voetpaden

De hoofdstructuur voor het fietsverkeer is er op gericht om veilige fietsverbindingen te realiseren tussen enerzijds de buurgemeenten, deelgemeenten en wijken en anderzijds de fietsaantrekkende activiteiten in Lede (dorpscentra, station, scholen, administratief centrum, bedrijventerreinen, ...). Het stelsel van de fietsvoorzieningen moet een samenhangend geheel vormen en aansluiting geven op alle belangrijke aantrekkingspolen. Er wordt daarbij gedacht aan zo direct mogelijke routes, waarbij het omrijden tot een minimum beperkt blijft. Bovendien moeten de fietsverbindingen optimaal aansluiten op het openbaar vervoer.

Het gewenste fietsroutenetwerk werd uitgewerkt in het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk van de provincie. In het gemeentelijk mobiliteitsplan werd dit grofmazige netwerk verder verfijnd, en verder aangevuld met de volgende lokale fietsroutes :

- Tussen Massemen en Oordegem
- Tussen Oordegem en Smetlede
- Tussen Oordegem en Westrem
- Tussen Oordegem en Vlierzele
- Tussen Impe en Smetlede
- Tussen Impe en Vlierzele
- Tussen Overimpe en Erondegem
- Tussen Impe via Overimpe en Lede
- Tussen Impe en Lede
- Tussen Lede en Wanzele
- Tussen Lede en Erondegem
- Tussen Lede en Hofstade
- Tussen N442 en station te Lede

Waar noodzakelijk worden de fietsroutes uitgerust met langsvoorzieningen voor het fietsverkeer. De kruisingen van het fietsroutenetwerk met drukke verkeerswegen worden beveiligd.

Ook voor de voetgangers dienen er kwalitatieve voetpaden voorzien te worden, waarbij er wordt rekening gehouden met mindervaliden, de plaatsing van verkeersborden en het vrijhouden van voldoende nuttige ruimte, het voorzien van duidelijke wegmarkeringen, ...



#### Legende

-  Hoofdweg
-  Secundaire weg
-  Lokale weg II
-  Uitbouw steenwegen als veilige en leefbare hoofdassen
-  Station beter bereikbaar per fiets en met OV
-  Inrichten dorpscentra als verblijfsgebied

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 3

**SumResearch**  
Urban Consultancy

**SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE GEWENSTE  
VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR**



**Bovenlokaal fietsroutenetwerk**



Functionele fietsroute

**Lokaal fietsroutenetwerk**



Lokale fietsroute

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

Kaart 4

**SumResearch**  
Urban Consultancy

**FIETSROUTENETWERK**

## 2.4. GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR

### 2.4.1. DOELSTELLINGEN

#### ➔ Gebiedsgericht versterken van de natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur moet gebaseerd zijn op de intrinsieke kenmerken van een gebied zodat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur op een duurzame en gebiedseigen manier kan gebeuren.

#### ➔ Creëren van voldoende omvangrijke en samenhangende gebieden

Om de natuurlijke structuur goed te laten functioneren zijn samenhangende gebieden van enige omvang noodzakelijk. Zij moeten ook met elkaar verbonden worden en gebufferd worden tegen externe invloeden.

#### ➔ Uitbouw van de beekvalleien tot dragers van de natuurlijke structuur in Lede

De verschillende valleigebieden in Lede (o.a. Molenbeken, Wellebeek) zijn erkend omwille van hun ecologisch belang. Zij bevatten waardevolle bosgebieden en graslanden en zijn zowel structurerend op bovenlokaal niveau als op gemeentelijk niveau. De natuurlijke waarde van deze beekvalleien wordt maximaal versterkt of indien nodig hersteld. De belangrijkste prioriteiten hierbij zijn het vrijwaren van bebouwing, het behoud van het natuurlijk meanderend verloop en het behouden en versterken van de typische begroeiing.

#### ➔ Versterken van de bosstructuur

De restanten van het Serskampse bos in het noordwesten van Lede bezitten een aanzienlijke natuurwaarde. Bosuitbreiding kan deze natuurwaarde nog versterken, maar mag de leefbaarheid van de aanwezige land- en tuinbouwbedrijven met een belangrijk aandeel boomkwekerijen niet in het gedrang brengen. De bosuitbreidingen dienen zowel aandacht aan de ecologische als aan de recreatieve functie te schenken.

### ➔ Versterken van de parkstructuur in de bebouwde omgeving

Ook de verschillende groen- en parkgebieden die ingesloten liggen in het bebouwde weefsel van Lede maken integraal deel uit van de natuurlijke structuur. Door een aangepast beheer kunnen de parken naast hun maatschappelijke functie tevens een ecologische functie vervullen.

#### 2.4.2. BELEIDSCATEGORIEËN

De natuurlijke structuur van Lede bestaat uit een aantal groengebieden en/of openruimtegebieden waar de natuurfunctie in verschillende gradaties aanwezig is. Om de interne samenhang van die verschillende gebieden te versterken en garanties te bieden voor natuurontwikkeling is het belangrijk te komen tot een afbakening van de natuurlijke structuur. Al naargelang de functies en de natuurdoelstellingen kunnen de verschillende gebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën met verschillende gradaties van de natuurfunctie.

##### 2.4.2.1. Natuurlijke hoofdstructuur

De natuurlijke hoofdstructuur bestaat uit de prioritaire gebieden voor natuur, de natuurverwevingsgebieden, de natuurverbindingsgebieden, de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en de bosstructuur. De bevoegdheid voor het afbakenen van deze elementen ligt bij het Vlaams Gewest of bij de Provincie Oost-Vlaanderen.

- **PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR NATUUR**

Prioritaire gebieden voor natuur zijn de meest waardevolle natuurlijke gebieden, met de grootste natuurrijkdom en/of de hoogste kansen om natuur te ontwikkelen, en verdienen daarom de prioritaire aandacht. Ze maken vaak deel uit van een grensoverschrijdende groene structuur. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie bovengeschild is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt. Land- en tuinbouwactiviteiten zijn gebonden aan belangrijke natuurgerichte randvoorwaarden.

Het beleid in de prioritaire gebieden voor natuur is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde, of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Om de biologische waarde ruimtelijk te ondersteunen dient het beleid het niet-bebouwd karakter en de kenmerkende abiotische en biotische milieus te behouden en te versterken.

Als prioritaire gebieden voor natuur zijn weerhouden (cfr. afbakening VEN):

- P1: Bossen Oud-Smetlede (vallei van de Serskampse beek)
- P2 : Molenbeekvallei
- P3 : Honegemmeersen

- **NATUUR- EN BOSVERWEVINGSGEBIEDEN**

In de natuur- en bosverwevingsgebieden zijn de functies landbouw, natuur en bos nevengevoegd aan elkaar. Alle andere functies zijn ondergeschikt. Het zijn gebieden waar momenteel een verweving bestaat en waar ook in de toekomst voor verdere verweving gekozen wordt. De verweving houdt in dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de verschillende functies van de open ruimte. De bosverwevingsgebieden sluiten aan op bestaande bossen en komen in aanmerking voor een mogelijke uitbreiding van de bestaande bossen.

In deze gebieden is op dit ogenblik de landbouw de hoofdactiviteit. Er heerst hierbij een hardnekkig misverstand dat door de afbakening als natuurverwevingsgebied alle landbouwactiviteit uitgesloten wordt. Integendeel, dankzij de landbouw zijn deze gebieden ontstaan en hebben zij hun uitzonderlijke natuurwaarde gekregen. Zonder agrarisch gebruik gaan deze gebieden verloren, alleen zou de economische druk in de landbouw naar intensivering (ontwatering, omzetten van weiland naar akkerland, nivellering, overbemesting, ...) deze gebieden onherroepelijk laten verworden tot een monofunctioneel landschap zonder natuurwaarden.

Weerhouden natuurverwevingsgebieden (cfr. hypothese van afbakening door het Vlaams Gewest):

- W1: Wellebeekvallei
- W2 : Gebied ten noorden van de Bredestraat (aansluitend bij het Nonnenboscomplex in Wichelen)

Weerhouden bosverwevingsgebied (cfr. suggestie als bosuitbreidingsgebied in het PRS Oost-Vlaanderen):

- W3 : Omgeving bossen van Serskamp en Smetlede

- **NATUURVERBINDINGSGEBIEDEN**

Natuurverbindingsgebieden zijn gebieden waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen tussen de natuurgebieden van Vlaams belang vergemakkelijken. Ze garanderen min of meer het aaneensluiten van deze natuurlijke gebieden, zodat een ecologisch netwerk ontstaat.

Het zijn aaneengesloten gebieden met natuur in nevenfunctie, die de hoofdfunctie (meestal landbouw) niet kan sturen. Voor de natuurfunctie is het beleid gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, de ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte.

De volgende natuurverbindingsgebieden zijn weerhouden (conform de selectie in het PRS Oost-Vlaanderen):

- V1 : boomkwekerijgebied Smetlede-Boskant als verbinding tussen de bossen van Oud-Smetlede en de Molenbeekvallei
- V2 : vallei van de Porrebeek - Wichelse Beek – Spechtmeersbeek - Burmstbeek als verbinding tussen de Molenbeekvallei en Paardemeers (grondgebied Dendermonde)

- **ECOLOGISCHE INFRASTRUCTUUR VAN BOVENLOKAAL BELANG**

De ecologische infrastructuur bestaat uit de natuur- en bosgebieden die niet tot het VEN, natuurverwevingsgebied of natuurverbindingsgebied behoren, de kleine landschapselementen (holle wegen, taluds, houtkanten, bomenrijen, bronnen, poelen, rietkragen, ...) en uit de natuur in de bebouwde omgeving. Ecologische infrastructuur is van bovenlokaal belang als het gemeentegrensoverschrijdend is of een bovenlokale invloed uitoefent.

Weerhouden ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (conform de selectie in het PRS Oost-Vlaanderen):

- E1 : Kottembeek – Molenbeek – Onderbeek aan de westelijke gemeentegrens

#### 2.4.2.2. Lokale natuurelementen

De lokale natuurelementen bestaan uit kleine natuurelementen en kleine landschapselementen van lokaal belang. Ze sluiten aan op de hierboven beschreven elementen van bovenlokaal belang. De gemeente en/of de hogere overheid neemt hier initiatief om de natuurlijke inrichting van deze gebieden te behouden of te verbeteren.

Het beleid is vooral gericht op het optimaliseren van het beheer, het verminderen van verstoring van buitenaf, het stimuleren van KLE, het verbeteren van de waterkwaliteit en de oeverstructuur van waterlopen.

De **LOKALE NATUURELEMENTEN** zijn :

- L1 : omgeving Vogelenzang - Bosstraat / Vijvercomplex

Hoewel landbouw de hoofdfunctie is in dit gebied, zijn er belangrijke natuurwaarden verbonden aan de kleine landschapselementen die hier zeer talrijk voorkomen. De bestaande landschappelijke structuur van graslanden, bosjes en kleine landschapselementen (bomenrijen, hagen, poelen, ...) moet hier maximaal behouden worden. Ook het grachtensysteem moet gevrijwaard worden.

- Overlappend met de omgeving Vogelenzang - Bosstraat komt er vanaf het centrum van Lede tot het domein Ronkenburg en verder naar de Wichelsebeek een uitgebreid complex van vijvers voor. Voor dit vijvercomplex zijn de belangrijkste opties het afkoppelen van lozingen en het voeren van een ecologisch beheer. L2 : Parken en kasteeldomeinen in het bebouwde weefsel: Mesen, kasteelpark Ronkenburg, Poortendries, ...

Via de verschillende parken kan de natuur doordringen in de bebouwde omgeving. De parken en kasteeldomeinen moeten als volwaardige groengebieden uitgewerkt worden. Hiertoe wordt een beheersplan uitgewerkt. Waar de opportuniteit zich voordoet kan er tussen de parken een ecologische verbinding uitgewerkt worden.

- L3 : Ledezijde - Den Bogt

Ecologische verbinding tussen de Wellebeek- en de Molenbeekvallei.

- L4 : Speckaert - Euverenbos

Ecologische verbinding tussen de Honegemmeersen en de omgeving Vogelenzang-Bosstraat.

- L5 : De bermen van de lineaire infrastructuur N9, E40 en spoorweg

De bermen van de spoorlijn Brussel – Gent, de E40 en de N9 kunnen een belangrijke verbindingfunctie vervullen voor fauna en flora. Zij dienen in deze functie versterkt te worden en vereisen een aangepast bermbeheer. Dit dient te gebeuren in overleg met de beheerders van deze infrastructuren (AWV en NMBS).

- Indien de Wellebeekvallei en het gebied ten noorden van de Bredestraat niet geselecteerd worden door het Vlaamse gewest, worden beide elementen weerhouden als lokale natuurelementen.

### 2.4.3. MAATREGELEN EN ACTIES

Om tegemoet te komen aan de bovengenoemde doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven kunnen een aantal concrete maatregelen en acties naar voor worden geschoven:

#### 1. Participatie in de bovenlokale RUP's

Voor de natuurelementen in Lede die als VEN of natuurverwevingsgebied geselecteerd worden is het Vlaams Gewest bevoegd voor de opmaak van een RUP. Dit is momenteel het geval voor:

- vallei van de Molenbeek
- Honegem – Solegem (vallei van de Dorebeek)
- vallei van de Wellebeek

Ook voor de bosuitbreidingsgebieden – cfr. selectie van de omgeving van de bossen van Serskamp en Smetlede – is de opmaak van een gewestelijk RUP noodzakelijk (zie maatregel 2).

De gemeente wenst zoveel mogelijk betrokken te worden bij de opmaak van deze bovenlokale RUP's, zodat zij de opties uit haar GRS voor deze gebieden zoveel mogelijk kan vrijwaren.

Voor deze beekvalleien schuift de gemeente de volgende algemene principes naar voren:

- Vrijwaren van bebouwing, en de bestaande bebouwing voorzien van een groenscherm
- Behoud van het natuurlijk meanderend verloop
- Behoud en herstel van de natuurlijke oeverstroken (bv. indijken en overwelven van de beek tegengaan en aanplant van de oeverstroken met groen)
- Met uitzondering van valleigebonden landbouw (bv. melkveebedrijven) buiten natuurgebied volgens het gewestplan, zijn nieuwe land- en tuinbouwbedrijven niet toegelaten
- Het omzetten van historische graslanden naar akkerland of boomkwekerij is niet toegestaan

Hiernaast stelt de gemeente voor de Molenbeekvallei, de Wellebeekvallei en de omgeving Honegem (Dorebeekvallei) een aantal specifieke opties voor:

- De ***Molenbeekvallei*** ten zuiden van Gucht wordt gekenmerkt door een lappendeken van grasland en bosjes. Het gedeelte ten noorden van Gucht wordt gekenmerkt door een afwisseling van graslanden, lineair groen en akkerland. Voor de Molenbeekvallei worden de volgende aanbevelingen gedaan:
  - Vervangen van populierenbossen door streekeigen groen in het zuidelijk deel van de vallei.
  - Versterken van de KLE en graslanden in het noordelijk deel van de vallei.
  - Herbestemmen van de zones voor verblijfsrecreatie naar natuurfunctie.
- ***Honegem - Solegem*** (Dorebeekvallei) wordt gekenmerkt door vochtige populierenbosjes en graslanden, doorkruist met kleine landschapselementen. Specifieke aanbevelingen voor dit gebied zijn:
  - Versterken van KLE langs de beek en behoud van de waardevolle graslanden
  - Heraanplant met streekeigen groen
  - Een aangepast waterbeheer
- De ***Wellebeekvallei*** wordt gekenmerkt door bomenrijen langs de beek en enkele oude waardevolle bossen. Indien de Wellebeek opgenomen wordt als natuurverwevingsgebied worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Uitbreiding van de bestaande bossen Kerselaars (incl. Bloso-terrein) en Klaarte (o.a. verbinding met Den Bogt).
- Natuurgerichte inpassing van het Bloso-sportcentrum en het sportterrein Schildeken met een maximale vrijwaring van de beekvallei
- Versterken KLE en graslanden

## 2. Bosuitbreiding in de omgeving van Oud-Smetlede

De restanten van het Serskampse bos bezitten een aanzienlijke natuurwaarde. Het is een historisch bosgebied waarin nog bijzonder waardevolle oude bosrestanten zijn overgebleven. Het is bovendien een gebied met interessante gradiënten als gevolg van voedselarme kwel, geomorfologische waarde (hoogte van Serskamp) en heiderelicten. De hogere overheid voorziet hier dan ook bosuitbreiding, en is verantwoordelijk voor de opmaak van een gewestelijk RUP voor dit gebied.

De gemeente wenst hierbij te participeren. Mogelijkheden hierbij zijn het opstellen van een inventaris van de eigendommen die in aanmerking komen voor bebossing, opstellen van een bosbeheersplan in functie van een natuurgericht bosbeheer in samenwerking met de provincie, ...

Een belangrijk punt bij de bosuitbreiding in dit gebied is dat de bestaande verweving met de land- en tuinbouwbedrijven met een belangrijk aandeel boomkwekerij behouden moet blijven, en dat de leefbaarheid van de aanwezige tuinbouwbedrijven niet in het gedrang komt (zie paragraaf 2.5.3 omtrent de maatregelen en acties voor de gewenste agrarische structuur).

Voor de vrijgekomen land- en tuinbouwgronden stelt de gemeente de volgende bebossingsprincipes voorop:

- De bebossing laten aansluiten bij de bestaande bossen (oude boskernen)
- Bebossing met streekeigen en aan de bodem aangepaste soorten
- Op termijn omvormen van de bestaande niet-streekeigen bossen tot streekeigen bossen
- Ontwikkelen van zoomvegetaties langs de bosrand
- Een aangepast beheer voor de heiderelicten

### **3. Uitwerken van een gebiedsgericht subsidiereglement voor kleine landschapselementen**

Ter versterking van de ecologische waarde van de natuurgebieden in Lede, en om de basiskwaliteit natuur over het grondgebied te verzekeren, is het behoud en de ontwikkeling van kleine landschapselementen prioritair. Bij de opmaak van elk RUP zal met dit principe rekening gehouden worden.

Hier bovenop zal de gemeente een (gebiedsgericht) subsidiereglement uitwerken voor kleine landschapselementen. Er zijn concrete mogelijkheden voor:

- de (her)aanleg van poelen in de omgeving van Vogelenzang, Kluize en de Wellebeek
- onderhoud en aanplant van knotbomen in de vallei van de Dorebeek (omgeving Honegem-Solegem), de Wellebeekvallei, het landschap ten zuiden van Overimpe, de vallei van de Molenbeek en de Onderbeek in Oordegem, de omgeving Vogelenzang, en de omgeving Kluize
- aanplant van hoogstamboomgaarden in en rondom de woonkernen

### **4. Aangepast beheer van het openbaar groen**

In de gemeente bevinden zich verscheidene parkgebieden, zowel planologisch als effectief, zowel privé en openbaar. Deze parkgebieden vormen de belangrijkste groenzones in de bebouwde omgeving.

In eerste instantie wenst de gemeente een uitgebreide inventaris op te stellen van het openbaar groen. De opmaak van een beheersplan moet resulteren in een aangepast beheer van deze groenzones. Hierbij kan tevens onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om deze gebieden met elkaar te verbinden.

Anderzijds wordt de inventarisatie van de groengebieden geconfronteerd met de groenbehoefte van de inwoners. Op deze manier kan voor de planologische parkgebieden nagegaan worden of zij effectief als park dienen ingericht te worden. Voor het kasteelpark van Meseu zijn reeds concrete stappen ondernomen om in het in te richten als openbaar park met ecologische functie.

Dit onderzoek dient zich voornamelijk toe te spitsen op het hoofddorp Lede. De overige woonkernen bieden omwille van hun lineaire morfologische structuur weinig mogelijkheden.

## 5. Geïntegreerd waterbeleid

Een belangrijk aandachtspunt – dat verder gaat dan de deelstructuur natuur – is de algemene waterbeheersing. Dit betekent:

- Het nastreven van infiltratie van hemelwater, door het beperken van grootschalige monoliete verhardingen (zowel voor woningen, als voor bedrijven, parkings, verkeers- en recreatieve infrastructuur, ...);
- Voorzien van plaatselijke en kleinschalige overstromingsbekkens;
- Het vrijwaren van overstromingsgevoelige gebieden van bebouwing;
- Het aanpassen van het bestaande beken- en grachtensysteem (herstel natuurlijke loop en bedding, ...);
- Het voorzien van plaatselijke en kleinschalige waterzuivering (bijvoorbeeld in de beekvalleien).

Bij de opmaak van elk RUP zal met deze principes rekening gehouden worden.

Hiernaast zal Lede participeren in een aantal concrete acties die uitgewerkt zijn in het kader van de waterbeheerplannen voor de deelbekkens 'Drie Molenbeken', 'Vondelbeek' en 'Scheldeland'<sup>23</sup>:

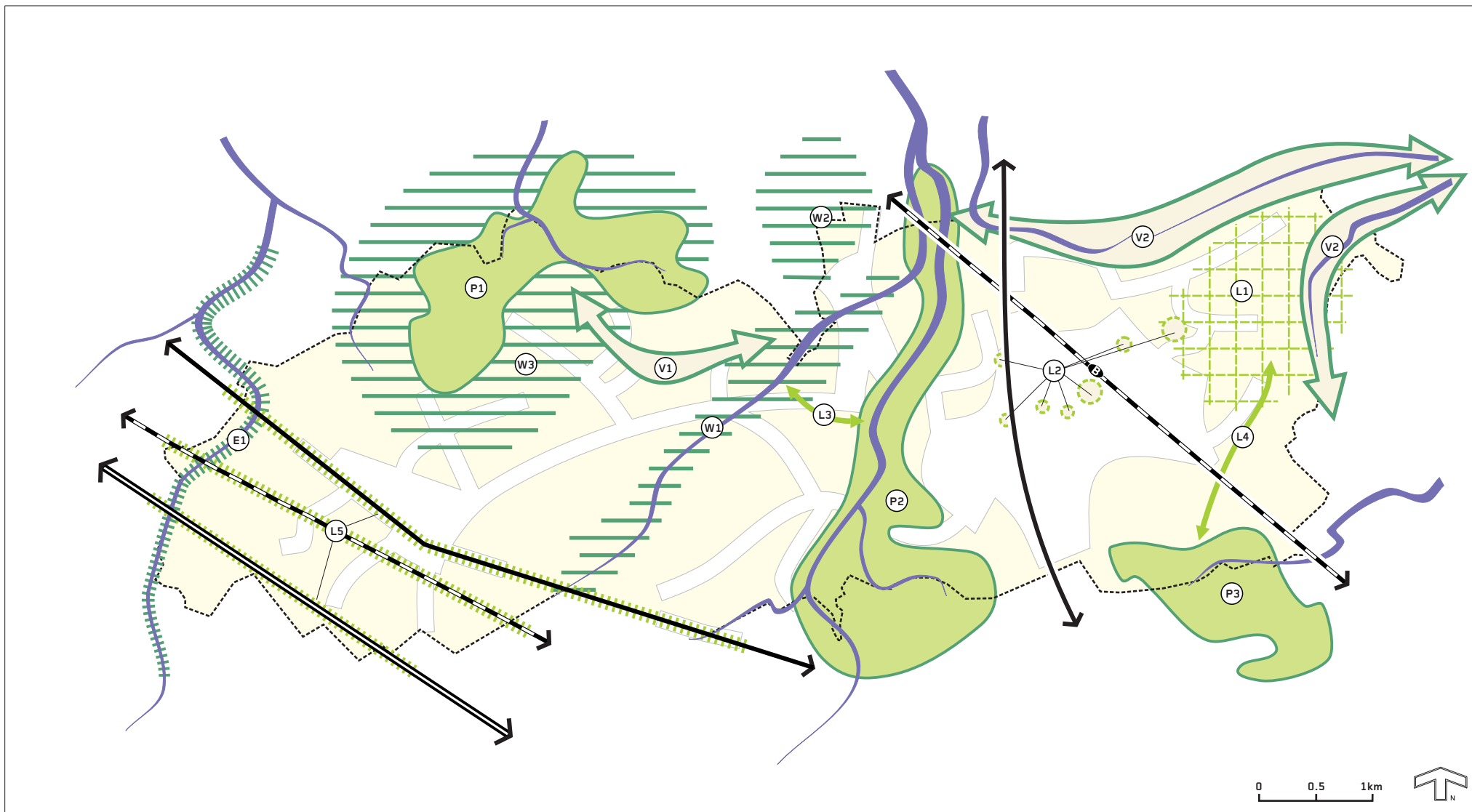
- Inventarisatie van het grachtenstelsel in de gemeente
- Opstellen van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van baangrachten.

## 6. Opmaak van een groen RUP voor de omgeving Vogelenzang – Bosstraat/Vijvercomplex

De gemeente wenst voor de omgeving Vogelenzang – Bosstraat/Vijvercomplex (gebied L1) een groen RUP uit te werken. Dit RUP heeft als doel het vrijwaren en versterken van de aanwezige kleine natuurelementen binnen een overwegend landbouwgebied en dit op basis van een correcte kadastrale afbakening ervan. Omdat dit gebied overlapt met het natuurverbindingsgebied V2 Vallei van de Porrebeek – Wichelse Beek – Spechtmeersbeek – Burmstbeek (provinciale bevoegdheid), vraagt de gemeente aan de provincie om dit RUP op te maken

---

<sup>23</sup> Zie Informatief deel, paragraaf 3.1.6.



## Legende

### Natuurlijke hoofdstructuur :

-  Prioritaire gebieden voor natuur (P-gebieden)
-  Natuur- en bosverwevingsgebied (W-gebieden)
-  Natuurverbindingsgebieden (V-gebieden)
-  Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (E-gebieden)

### Lokale natuurelementen :

-  Vrijdagsmarkt - vijvercomplex
-  Parken en kasteeldomeinen in bebouwd weefsel
-  Ecologische verbinding
-  Bermen van lineaire infrastructuur

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 5

**SumResearch**  
Urban Consultancy

SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE  
GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR

## 2.5. GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

### 2.5.1. DOELSTELLINGEN

De doelstellingen voor de agrarische structuur, zijn gericht op het creëren van een leefbare landbouw, in een kwalitatief hoogwaardig en gediversifieerd landschap:

#### ➔ Maximaal voorbehouden van het agrarisch gebied voor de landbouw

De bestaande land- en tuinbouwfunctie moet worden behouden en verdere ontwikkelingskansen krijgen, rekening houdend met de eisen op hoger niveau naar een extensivering van de landbouw en de noodzakelijke schaalvergroting voor de rendabiliteit van de bedrijven. Dit betekent dat er voldoende grote en aaneengesloten gebieden gereserveerd worden voor professionele en grondgebonden land- en tuinbouw. Om de verdere versnippering van het agrarisch gebied tegen te gaan kunnen ondermeer bouwvrije zones afgebakend worden, en dient het zonevreemd gebruik van het agrarisch gebied afgeremd te worden.

#### ➔ Uitwerken van een beschermend beleid ten aanzien van het agrarisch landschap

Het is belangrijk dat de land- en tuinbouwactiviteiten rekening houden met de natuurlijke draagkracht van de omgeving, en met het uiteenlopende karakter van de aanwezige agrarische (bodem)potenties. Daarom wordt er binnen het agrarisch gebied een differentiatie doorgevoerd naar de mogelijkheden van bestaande en nieuwe landbouwbedrijven. Het agrarisch gebied wordt hiervoor in een aantal beleidscategorieën ingedeeld.

#### ➔ Optimale afstemming van land- en tuinbouw met de andere functies van de open ruimte

Op basis van de gebiedsgerichte beleidscategorieën kan de land- en tuinbouw respectievelijk een hoofdfunctie, nevenfunctie of ondergeschikte functie innemen, zodat een optimale afstemming mogelijk is met de landschappelijke en ecologische waarde van de omgeving.

#### ➔ Landbouw als beheerder van de open ruimte

Als belangrijkste gebruiker van de open ruimte kan de landbouwsector ervoor zorgen dat het landschap gevrijwaard wordt en de natuurwaarden er in stand gehouden worden.

- in natuurverwevingsgebieden wordt land- en tuinbouw verweven met de aanwezige natuur- en landschapswaarden zonder de agrarische bedrijfsvoering in het gedrang te brengen;

- strategie voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden (rekening houdende met natuur).

### 2.5.2. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

Hierna is een differentiatie van het agrarisch gebied in Lede voorgesteld<sup>24</sup>, waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor de land- en tuinbouw afhangen van de agrarische deelruimte waarin de activiteiten zich bevinden. De differentiatie in verschillende landbouwgebieden is gebaseerd op de bestaande ruimtelijke structuur van het agrarisch gebied, de aard van de agrarische bedrijvigheden en het landschappelijk, fysisch en ecologisch kader.

- **Landbouw in de autonome landbouwgebieden**

In de autonome landbouwgebieden is en blijft de land- en tuinbouw de hoofdactiviteit, en kan de agrarische sector zich relatief autonoom ontwikkelen vanuit de interne dynamieken in de landbouwsector. De autonome landbouwgebieden vallen in grote mate samen met de open kouterruggen in de gemeente. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de grondgebonden landbouwactiviteiten. Op die manier kan eveneens het open karakter van de kouterruggen beschermd worden. De ruimte moet er zo efficiënt mogelijk benut en ingericht worden in functie van de land- en tuinbouw.

Naast het behoud en de ontwikkeling van de land- en tuinbouw in deze gebieden, zal het beleid erop gericht zijn functies, activiteiten en externe invloeden, die de land- en tuinbouw ernstig kunnen belemmeren, te weren. Er wordt wel een uitzondering gemaakt voor de elementen die van belang zijn om ecologische verbindingen te realiseren (in hoofdzaak kleine landschapselementen).

Deze gebieden zijn:

- Kouter Schoot - Stichelendries
- Oordegemkouter
- Kouter Papegem – Impe – Wanzele

---

<sup>24</sup> Gezien het de taak is van het Vlaamse gewest om de agrarische structuur af te bakenen, en eventueel gewestelijke RUP's op te maken voor de differentiatie van het agrarisch gebied i.f.v. de agrarische bebouwingsmogelijkheden, dient onderstaande differentiatie in eerste instantie beschouwd te worden als een suggestie naar het Vlaamse gewest.

- De kouters ten zuiden van Lede

Gebiedsgerichte opties:

- Gebiedsgericht onderzoek i.f.v. het vastleggen van bouwvrije zones bij wijze van GRUP (zie paragraaf 2.5.3).
- De activiteit moet verenigbaar zijn met de landbouwstructuur binnen het gebied.

- **Landbouw in een waardevol landschap**

In deze gebieden zijn de plaatselijke nog aanwezige karakteristieke kleinschaligheid en de natuurwaarden nauw verbonden met landschapselementen die hun vroegere directe nut voor het landbouwbedrijf grotendeels verloren hebben. Landbouw blijft de hoofdfunctie in deze gebieden, maar zal wel rekening moeten houden met ontwikkelingen betreffende landschapsopbouw (behouden en versterken van graslanden, bomenrijen, houtkanten, poelen, ...).

Het ruimtelijk beleid is er gericht op het behoud van het grondgebonden agrarisch karakter en het behoud van de schaal van het landschap. Anderzijds zijn beheersovereenkomsten aangewezen om het behoud, herstel en ontwikkelen van kleine landschapselementen te stimuleren. Bovendien is een landschappelijke inkadering van de agrarische bedrijven aangewezen.

Deze gebieden zijn:

- Vallei van de Wichelsebeek – Burmstbeek - Spechtmeersbeek en de aansluitende omgeving Vogelenzang-Bosstraat.

Gebiedsgerichte opties:

- Gebiedsgericht onderzoek i.f.v. het vastleggen van bouwvrije zones bij wijze van GRUP (zie paragraaf 2.5.3).
- Nieuwe inplantingen van grondloze landbouwbedrijven (met inbegrip van glastuinbouwbedrijven) en aan de landbouw toeleverende bedrijven<sup>25</sup> zijn niet toegestaan. Ook nieuwe hobbylandbouw is uitgesloten.

---

<sup>25</sup> Dit zijn lokale bedrijven met een rechtstreekse en exclusieve band met de landbouw (vb. loonwerkersbedrijven).

- De inplanting van nieuwe agrarische bedrijven en –bedrijfsgebouwen moet gepaard gaan met een landschappelijke inkleding via de aanleg van een groenscherm in streekeigen groen. Bovendien moeten landschapselementen zoals hagen, bomenrijen, poelen, ... behouden worden.
- De mogelijkheid wordt voorzien tot het afsluiten van beheersovereenkomsten voor landschaps- en/of natuurbeheer.

- **Landbouw als evenwaardige functie in natuur- en bosverwevingsgebieden**

In deze gebieden gaan landbouwactiviteiten, natuur en bos hand in hand. Ook in de toekomst wordt voor verweving gekozen wat betekent dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen. Specifiek voor de bosverwevingsgebieden is het beleid gericht op het behoud van de verweving van grondgebonden land- en tuinbouw (met een belangrijk aandeel boomkwekerij) en bossen.

Deze gebieden vragen een aangepast of beter gezegd een traditioneel landbouwbeheer. Dit betekent kleinschalig en extensief. Een dergelijk traditioneel landbouwbeheer betekent een kleinere opbrengst in vergelijking met gronden met een identieke bodemgesteldheid, en bijgevolg een inkomensverlies. Het is billijk dat de regulerende overheid dit inkomensverlies op zich neemt, d.m.v. beheersovereenkomsten of kavelruil. Voor een aantal gebieden kan de overheid overgaan tot verwerving, gevolgd door beheersgebruik.

Deze gebieden zijn:

- Het noordwestelijk tuin- en bosgebied
- Gebied ten noorden van de Bredestraat (aansluitend bij het Nonnenboscomplex in Wichelen)
- Vallei van de Wellebeek

Gebiedsgerichte opties:

- Gebiedsgericht onderzoek i.f.v. het vastleggen van bouwvrije zones bij wijze van GRUP (zie paragraaf 2.5.3).
- In de natuurverwevingsgebieden zijn uitbreidingen van bestaande landbouwbedrijven en nieuwe inplantingen enkel mogelijk in functie van 'valleigebonden landbouw' (bv. melkveebedrijven).

- In de bosverwevingsgebieden zijn uitbreidingen van bestaande landbouwbedrijven en nieuwe inplantingen enkel mogelijk in functie van de boomkwekerij.
- Het scheuren van historisch permanent grasland is niet toegestaan.
- De mogelijkheid wordt voorzien tot het afsluiten van beheersovereenkomsten voor landschaps- en/of natuurbeheer.

- **Landbouw in prioritaire gebieden voor natuur**

In deze gebieden speelt de landbouw als economische functie (productiefactor) een veel minder belangrijke rol. Zij krijgt hier eerder een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak. De landbouw is ondergeschikt aan de natuurfunctie, en zal in hoge mate rekening moeten houden met ecologische randvoorwaarden.

De gebruiksmogelijkheden voor de landbouw zijn beperkt tot (zeer) extensieve vormen als gevolg van beperkingen m.b.t. bemesting, veebezetting, waterpeil, biocidegebruik, ... De maatregelen in deze gebieden moeten de landbouw stimuleren in de rol van beheerder van natuur en landschap.

Deze gebieden zijn:

- Molenbeekvallei
- Honegemdepressie

Gebiedsgerichte opties:

- Bestaande inplantingen van agrarische bedrijven kunnen behouden blijven, maar kunnen niet uitbreiden.
- Nieuwe inplantingen van agrarische bedrijven zijn niet toegestaan.
- Het scheuren van historisch gras en weiland is niet toegestaan.
- De mogelijkheid wordt voorzien tot het afsluiten van beheersovereenkomsten voor landschaps- en/of natuurbeheer.

### 2.5.3. MAATREGELEN EN ACTIES

Om tegemoet te komen aan de bovengenoemde doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven kunnen een aantal concrete maatregelen en acties naar voor worden geschoven:

#### 1. Participatie in het gewestelijk RUP voor de omgeving van Smetlede

De omgeving van de bossen van Serskamp en Smetlede is door de hogere overheid geselecteerd als bosuitbreidingsgebied. Het Vlaams gewest is bevoegd voor de opmaak van een RUP voor dit (grensoverschrijdend) gebied.

De gemeente heeft geen bezwaar tegen bosuitbreiding zolang de leefbaarheid van de aanwezige land- en tuinbouwbedrijven niet in het gedrang komt. Het gewestelijk RUP moet hiertoe voldoende garanties bieden.

Als suggestie naar de hogere overheid stelt de gemeente voor om te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden op marginale en verlaten landbouwgronden (bijvoorbeeld bij het stopzetten van de activiteiten). Andere mogelijkheden zijn kavelruil of een vergoedingsregeling met wederzijds akkoord. Ook het aanplanten van lineair groen ter verbinding van de verschillende bospartijen is een mogelijkheid.

#### 2. Afbakenen van lokale bouwvrije zones ter ondersteuning van de grondgebonden landbouw

Om enerzijds de onbebouwde delen van de open ruimte blijvend te vrijwaren van bebouwing, en anderzijds het meest rendabele landbouwgebied voor te behouden voor de landbouw, kunnen er - eventueel aanvullend op de bovenlokale bouwvrije zones van het Vlaamse Gewest - lokale bouwvrije zone afgebakend worden (door middel van de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen). In deze zones kan niet meer gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie. De bouwvrije zones zijn dus prioritair voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten.

De lokale bouwvrije zones worden zo afgebakend dat er geen bestaande landbouwzetels of andere bebouwing in opgenomen is. Op deze manier worden voldoende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gegarandeerd voor de bestaande (agrarische) bebouwing.

Concreet zijn de volgende criteria richtinggevend voor de afbakening van de lokale bouwvrije zones:

- Op minstens 150 meter ten aanzien van bestaande landbouwbedrijven en ten aanzien van woongebieden, industriegebied, recreatiegebied en zones voor gemeenschapsvoorzieningen.
- Op maximaal 50 meter ten aanzien van zonevreemde woningen.
- De zone is in hoofdzaak gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Natuurgebieden die aansluiten bij de afgebakende bouwvrije zones worden mee opgenomen (zonder hierbij de bestemming van het natuurgebied te wijzigen).

Op kaart 6 met betrekking tot de gewenste agrarische structuur is een proeve van mogelijk bouwvrij te maken zones aangeduid. Bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringplannen is evenwel een exacte afbakening van de lokale bouwvrije zones noodzakelijk.

### **3. Beheersovereenkomsten in ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden**

Na het vaststellen van een beheersplan, al dan niet in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan (vb. voor de omgeving van de Serskampse bossen, Wellebeekvallei, Molenbeekvallei, ...), kan er tussen de betreffende overheid en de agrarische sector een beheersovereenkomst worden afgesloten. Zo'n beheersovereenkomst legt concreet de beheersverplichtingen en de vergoedingen vast. Afhankelijk van de natuurlijke omstandigheden, de wensen van de individuele land- of tuinbouwer en de natuurdoelen wordt voor een pakket aan maatregelen gekozen.

Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Het zijn wel elementen met een belangrijke betekenis voor de instandhouding van natuurlijke en landschappelijke elementen in het landbouwgebied. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om tegen een financiële vergoeding specifieke beheersmaatregelen te nemen.

### **4. Een beleid voor zonevreemde landbouwbedrijven en -gronden**

In sommige gevallen zijn bestaande landbouwbedrijven juridisch zonevreemd. Het aantal zonevreemde landbouwzetels is beperkt tot twee zetels in het natuurgebied van de Molenbeekvallei. Hiernaast zijn er een aantal zonevreemde

oppervlakten in Lede die gebruikt worden voor de landbouw: het natuurgebied van de Molenbeekvallei, (delen van) de KMO-zone Keiberg, de woonuitbreidingsgebieden Oordegem en Rijstveld.

De volgende ontwikkelingsperspectieven voor het gebruik van gronden niet gelegen in agrarisch gebied kunnen geformuleerd worden:

- in de Molenbeekvallei: agrarisch gebruik dient zich toe te leggen op extensieve grondgebonden activiteiten
- in woonuitbreidingsgebied: agrarisch gebruik is mogelijk zolang de terreinen niet in gebruik genomen worden voor woningbouw<sup>26</sup>.
- De gronden in het noordelijke deel van de KMO-zone Keiberg krijgen een herbestemming naar agrarisch gebied<sup>27</sup>.

## **5. Een beleid voor leegstaande en toekomstig leegstaande hoeves**

Uit de analyse van de agrarische structuur<sup>28</sup> bleek dat het aantal landbouwbedrijven in Lede gestadig afneemt, met als gevolg een aantal leegstaande agrarische gebouwen.

Het is de taak van de provincie om een gebiedsgericht beleid uit te werken ten aanzien van deze vrijkomende agrarische bedrijfszetels. Als suggestie naar de provincie stelt Lede voor de leegstaande en toekomstig leegstaande hoevegebouwen het volgende voor:

- Voor het volledige grondgebied van Lede een herbestemming mogelijk naar wonen, mits een inpassing van de tuin in het landschap.
- Tevens kunnen in de bestaande hoevegebouwen steeds bivakruimtes voor jeugdbewegingen voorzien worden.

In de gebieden waar de agrarische sector de hoofdfunctie is (landbouw in autonoom landbouwgebied en landbouw in waardevol landschap) is tevens een herbestemming mogelijk naar:

- aan de landbouw toeleverende of verwerkende bedrijvigheid (vb. een ambachtelijke kaasmakerij, loonwerkers-bedrijf, ...), zonder volume-uitbreiding en zonder onevenredige toename van de mobiliteit

---

<sup>26</sup> Uit de woonbehoeftenstudie is gebleken dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden tot 2012 wellicht niet noodzakelijk is (zie informatief deel, paragraaf 4.1.3.).

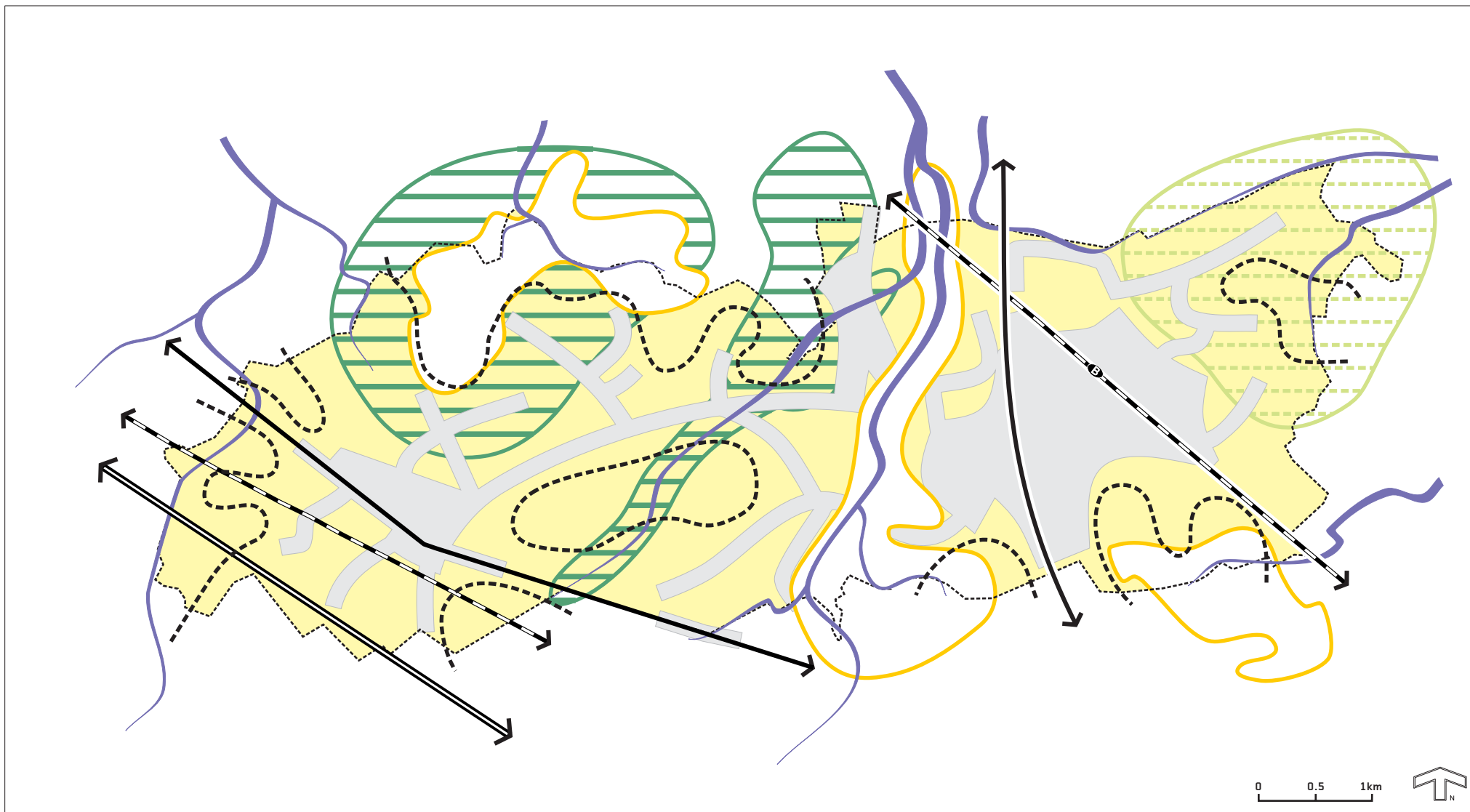
<sup>27</sup> Zie paragraaf 2.2.2, beleidselement 1 voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur.

<sup>28</sup> Zie informatief deel, paragraaf 4.2.6.1.

- agrarisch verwante activiteiten en recreatieve vormen van landbouw, zoals een mange, kinderboerderij, locaties voor jeugdkampen, plattelandstoerisme, ..., eveneens zonder volume-uitbreiding en zonder onevenredige toename van de mobiliteit
- laagdynamische en geen zware mobiliteitsgenererende vormen van recreatie en horeca kan enkel in de historische en/of architecturaal interessante hoevegebouwen, binnen het bestaande volume, en mits inpassing in het landschap. Dergelijke markante hoevegebouwen dienen opgenomen te worden in een inventaris van de landschapseigen en cultuurhistorische gebouwen en sites in de gemeente (zie tevens paragraaf 2.6.2.2.). Deze inventaris voor het volledige grondgebied zal worden opgemaakt bij het eerste RUP waarin deze problematiek meespeelt.
- Een herbestemming van een leegstaande hoeve voor kleinhandel of ambachtelijke bedrijvigheid is in geen geval mogelijk<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Landbouwaanleunende productie en kleinhandel is wel steeds mogelijk als nevenfunctie bij een actief landbouwbedrijf.



#### Legende

- Landbouw als hoofdfunctie in autonoom landbouwgebied
- Landbouw als hoofdfunctie in een waardevol landschap
- Landbouw als evenwaardige functie in natuur- en bosverwevingsgebied
- Landbouw als ondergeschikte functie in prioritaire gebieden voor natuur
- Mogelijk bouwvrij te houden zone

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 6

**SumResearch**  
Urban Consultancy

SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE  
GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

## 2.6. GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

### 2.6.1. DOELSTELLINGEN

De doelstellingen zijn gericht op het creëren van een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd landschap:

#### ➔ **Maximaal behoud van de open ruimte in Lede**

Dit veronderstelt het beperken van nieuwe activiteiten in de open ruimte, onder andere door het afbakenen van bouwvrije zones. Ook de landbouwfunctie speelt een belangrijke rol in het openhouden van de open ruimte. Nieuwe activiteiten moeten zoveel mogelijk gelokaliseerd worden in aansluiting op de bestaande bebouwde structuren. Voor de bestaande zonevreemde activiteiten in de open ruimte, moeten de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.

#### ➔ **Maximale diversifiëring van het landschap in Lede**

Het landschap in Lede kent grote verschillen wat betreft structuur, vegetatie, fauna & flora, bodemgebruik, ... De specifieke eigenheid van de landschapseenheden moet maximaal bewaard en versterkt worden, en de onderlinge verschillen moeten geaccentueerd worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een gebiedsgericht beleid gevoerd wordt.

#### ➔ **De afwisseling van heuvelruggen en beekvalleien als dragers van de landschappelijke structuur**

Het oorspronkelijke cultuur-historisch landschap dient terug duidelijker geprononceerd te worden. Dit betekent dat het beleid gericht is op het bewaren en waar mogelijk versterken van de landschapsrelicten.

## 2.6.2. BELEIDSCATEGORIEËN

### 2.6.2.1. Landschapseenheden

Lede kent nog een vrij kwalitatief landschap waarin open kouters, halfopen beekvalleien en een gesloten bos- en tuinbouwlandschap elkaar afwisselen. Dit landschap zal zoveel mogelijk bewaard en verder versterkt worden:

- Voor de **kouterruggen** is het beleid gericht op het beschermen van het open karakter. Hiertoe worden de kouterruggen prioritair voorbehouden voor de grondgebonden landbouw (akkerland). Storende bestaande of nieuwe landbouw-bedrijfsgebouwen worden beter geïntegreerd in het landschap (b.v. aan het zicht onttrekken door beplanting). Nieuwe landbouwvestigingen worden gesitueerd aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- In de **beekvalleien** wordt de bestaande landschappelijke structuur van weiland omgeven door perceelsrandbegroeiing en valleibosjes versterkt. De doorgang van de beken in de woonkernen wordt geaccentueerd.
- In het **bos- en tuinbouwgebied** is het beleid gericht op het versterken van het gesloten karakter door het uitbreiden van de bossen en dreven, en het behoud van de verweving met de land- en tuinbouw met een belangrijk aandeel boomkwekerijen.

### 2.6.2.2. Structurerende landschapselementen en -componenten

In het PRS Oost-Vlaanderen werden reeds een aantal structurerende landschapselementen en -componenten geselecteerd omwille van hun **BOVENLOKAAL BELANG** :

- Beide Molenbeken naar de Zeeschelde
- Complex van relictzones en ankerplaatsen van het land van Wetteren-Lede (met o.a. de bosrelict van Serskamp, Land van de Molenbeken, Honegem - Solegem)

Aanvullend hierop kunnen nog een aantal structurerende elementen van **LOKAAL BELANG** aangegeven worden:

- **Bakens** in het landschap (Sint-Martinuskerk Lede, Sint-Bavokerk Wanzele, kerk Impe, Sint-Pharaildiskerk Smetlede en Sint-Martinuskerk Oordegem): openhouden van de zichtlijnen op deze bakens.
- Overige **markante gebouwen en cultuurhistorische sites** in het landschap: watermolen Kloosterstraat, Riddermolen, Raboutsmolen, Fauconniermolen, watermolensite Lede, Hof te Landegem, domein van Mesen, de Holle weg te Oordegem, Poortendries te Lede, markante hoevegebouwen, ... : behoud en bescherming van het specifieke karakter van deze elementen. In eerste instantie wordt een inventarisatie van deze elementen opgemaakt.
- De **Grote Steenweg N9** kent in Lede weinig commerciële verlinting, in tegenstelling tot de buurgemeenten waar zich langs de N9 talrijke bedrijven en handelsactiviteiten gevestigd hebben omwille van de autobereikbaarheid en de zichtlocatie. Buiten de kern van Oordegem loopt het tracé doorheen een overwegend openruimtegebied, van waaruit de boeiende sequens van heuvelruggen en beekvalleien duidelijk kan waargenomen worden. De met beukenrijen begeleide N9 vormt dan ook een waardevol landschapselement in Lede. Het beleid moet er gericht zijn op het behoud en het eventueel verbeteren van de dreefstructuur.
- Overige **lineaire infrastructuren** (E40 en spoorlijnen): ontwikkelen als lineaire groenassen.
- **Park en groengebieden** in het bebouwde weefsel: beschermen en versterken van het groenkarakter. Voor de zonevreemde woningen in deze park- en groengebieden, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden conform de beleidscategorie 'zonevreemde woningen aansluitend bij de gewenste nederzettingsstructuur' van toepassing<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Zie paragraaf 2.1.3.

### 2.6.3. MAATREGELEN EN ACTIES

Om tegemoet te komen aan de bovengenoemde doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven kunnen een aantal maatregelen en acties naar voor worden geschoven:

#### 1. Afbakenen van lokale bouwvrije zones

In de gewenste agrarische structuur zijn reeds een aantal zones aangeduid die bouwvrij dienen gemaakt te worden door middel van een RUP (zie paragraaf 2.5.3, beleidselement 2). Het afbakenen van deze lokale bouwvrije zones moet niet alleen het meest rendabele landbouwgebied voorbehouden voor de (grondgebonden) landbouw, maar moet tevens de belangrijke open-ruimtegebieden vrijwaren van bebouwing.

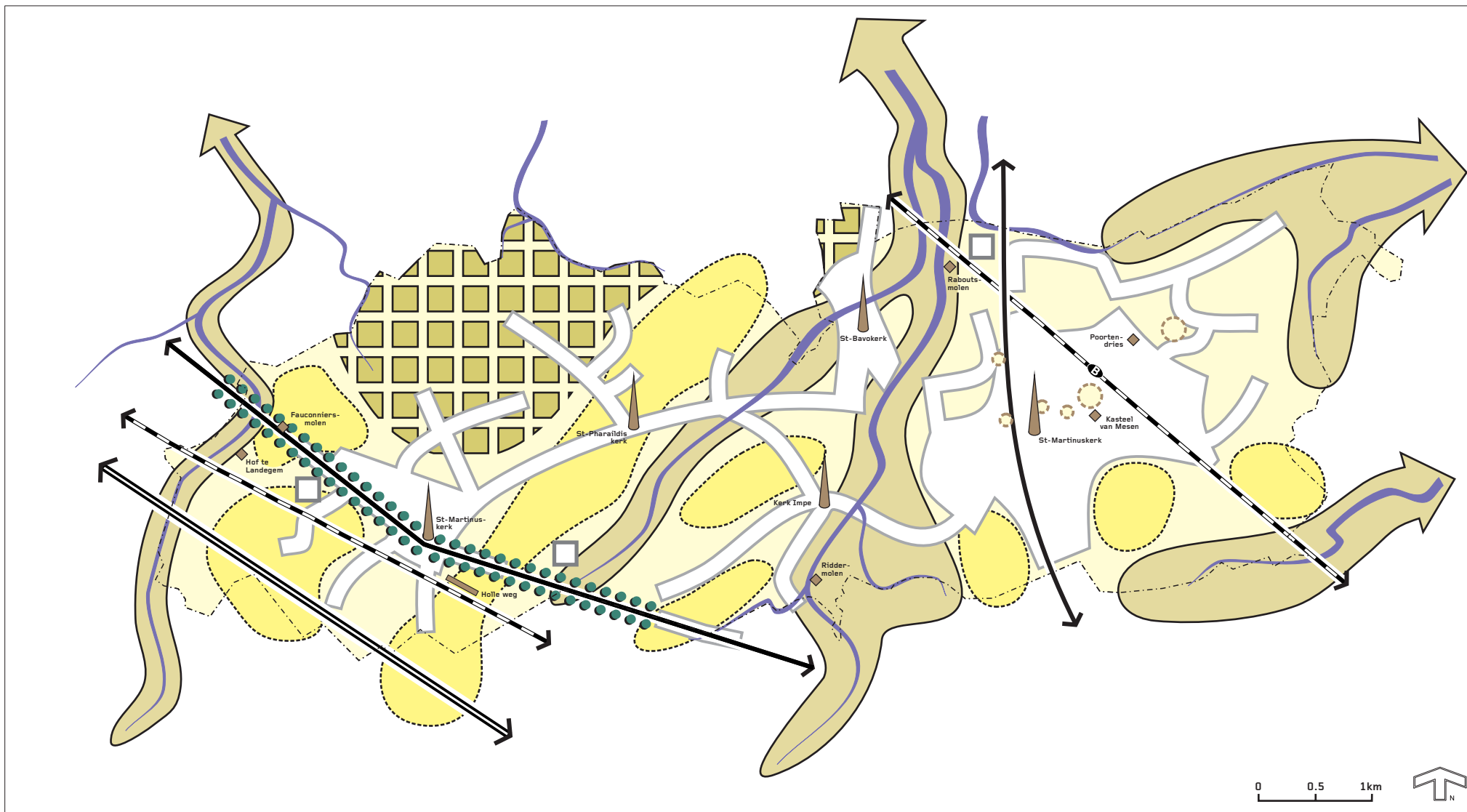
#### 2. Landschappelijke inpassing van de bebouwde ruimte

Dit geldt in eerste instantie voor de grootschalige activiteitenzones in de gemeente. Teneinde de visuele hinder te beperken moeten de ambachtelijke zones Heiplas en Oordegem (inclusief de eventuele toekomstige uitbreidingszone) gebufferd worden ten aanzien van het omliggende landschap. Ook voor de recreatiepool "Putbos" is een landschappelijke inpassing in de vallei van de Wellebeek vereist.

Voor de verschillende woonkernen is een landschappelijke afwerking van de woonranden vereist om een verdere uitdeining in de open ruimte tegen te gaan. De talrijke woonlinten hebben een aanzienlijke impact op het landschapsbeeld, en dienen ingekleed te worden als groene linten in het landschap.

Tenslotte dient er een betere landschappelijke inkleding van de bestaande agrarische en andere geïsoleerde gebouwen in de open ruimte nagestreefd te worden (bijvoorbeeld door middel van een streekeigen groenscherm).

Ook dienen bij uitvoering van projecten maatregelen worden getroffen tot inventarisatie en onderzoek van de ongekende archeologische informatie.



## Legende

- |  |                                                                                        |  |                                                               |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|
|  | Kouterruggen: openhouden en vrijwaren van bebouwing                                    |  | Landschappelijke inpassing activiteitenzones                  |
|  | Valleigebieden: versterken gesloten karakter met KLE                                   |  | Woonkernen: afwerken van de woonranden naar het landschap toe |
|  | Bos- en tuinbouwgebied: versterken boskarakter in verweving met de boomkwekerij        |  | Woonlinten: waar mogelijk openhouden zichtrelaties            |
|  | Grote Steenweg N9: verbeteren connectiviteit lineair groen                             |  |                                                               |
|  | Bakens in het landschap: openhouden zichtrelatie                                       |  |                                                               |
|  | Overige markante gebouwen en sites: accentueren in het landschap                       |  |                                                               |
|  | Park- en groengebieden in bebouwd weefsel: behoud en versterken van het groen karakter |  |                                                               |

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 7

**SumResearch**  
Urban Consultancy

**SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE  
GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR**

## 2.7. GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

### 2.7.1. ONTWIKKELINGSOPTIES

#### ➔ Creëren van een samenhangend recreatief netwerk

De uitbouw en optimalisatie van een recreatief netwerk op lokaal niveau betekent dat er voor de inwoners van Lede voorzien wordt in de nodige infrastructuur voor het verenigingsleven. Vooral jeugd- en sportactiviteiten behoeven een bijzondere aandacht. De inwoners van Lede moeten hun vrije tijd immers kwalitatief en dichtbij huis kunnen doorbrengen. Ook het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied is hierbij een belangrijke optie.

Bij het uitwerken en optimaliseren van het recreatief netwerk is het belangrijk dat de verschillende activiteiten en bezienswaardigheden in Lede met elkaar verbonden worden.

### 2.7.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

#### 1. Concentratie van recreatieve voorzieningen in de recreatiepolen

In Lede zijn er momenteel twee concentratiezones van recreatieve voorzieningen: het gemeentelijk sportcentrum "de Ommegang" in Lede en het BLOSO sportcentrum "Putbos" langs de Grote Steenweg ten oosten van de kern van Oordegem.

De "Ommegang" is een recreatiepool van gemeentelijk niveau, met een goede ligging aansluitend bij het hoofddorp Lede. De behoefte aan bijkomende voorzieningen voor sport en recreatie moet hier zoveel mogelijk geconcentreerd worden. Uit het informatief deel is gebleken dat er behoefte is aan bijkomende overdekte sportruimte en een aantal buitenvelden. Bovendien kunnen de zonevrije voetbalvelden van FC Ronkenburg het best naar hier geherlokaliseerd worden (zie beleidselement 3). Voor de uitbreiding van de sporthal is er nog voldoende ruimte beschikbaar op het bestaande terrein van de Ommegang. Voor de realisatie en compensatie van een aantal openlucht sportvelden is evenwel een uitbreiding noodzakelijk. Deze uitbreiding kan nog in zuidelijke richting in het aanpalende agrarisch gebied tot aan de Sint-Rochusvoetwegel. Landschappelijk is dit aanvaardbaar gezien dit een volledig ingesloten gebied betreft tussen de woonbebouwing langs de Hoogstraat en langs de Keibergkerkweg

Het BLOSO-centrum is een recreatiepool met een bovengemeentelijke uitstraling. Naast de aanwezige sportinfrastructuur is hier tevens verblijfsaccommodatie beschikbaar voor sportkampen. De ligging in de Wellebeekvallei is echter niet optimaal en conflicteert met de natuurlijke functie van het gebied. Als suggestie naar de provincie die bevoegd is voor deze bovenlokale recreatiepool, stelt de gemeente voor dat er in overleg met BLOSO een raming wordt gemaakt van de ruimtebehoefte voor bijkomende accommodatie. De gemeente pleit ervoor dat een eventuele harde ontwikkeling enkel gebeurt in de richting van de Grote Steenweg N9, zodat de Wellebeekvallei niet verder aangetast wordt.

## **2. Een secundair recreatiepunt voor de woonkernen Smetlede, Wanzele en Impe**

Ook in de kleinere woonkernen Smetlede, Wanzele en Impe moet het gemeenschapsgevoel en het verenigingsleven zich optimaal kunnen ontplooien. Uit het informatief deel<sup>31</sup> is reeds gebleken dat het éne voetbalveld 'Schildeken' in Smetlede niet meer volstaat om de groeiende sportbeoefening op te vangen, en dat er behoefte is aan een bijkomend openlucht sportveld voor de kernen van Smetlede, Impe en Papegem. Hiernaast dient er voldoende ruimte voorzien te worden voor speelzones en jeugdwerking.

Bij de afweging waar dit secundair recreatiepunt – met twee openlucht sportvelden en een speelzone – best kan gelokaliseerd worden, zijn de volgende criteria in overweging genomen:

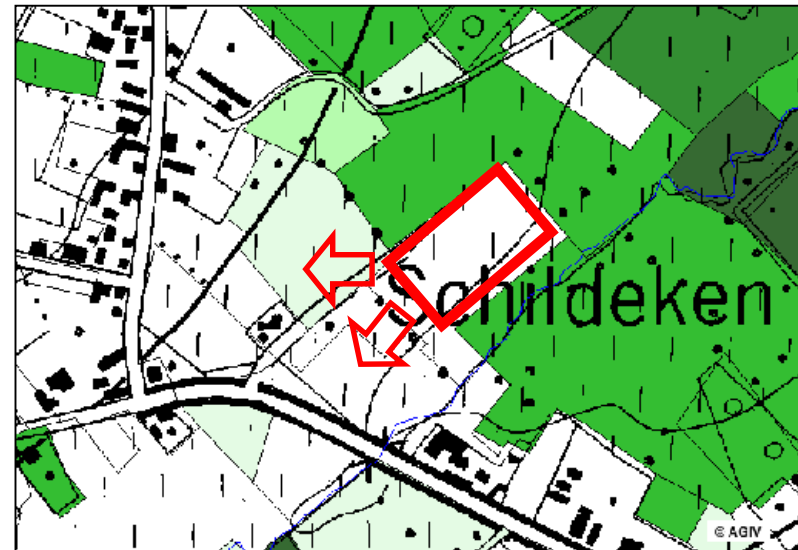
- Een centrale ligging tussen de kernen van Smetlede, Impe en Wanzele zodat het recreatiepunt voor alle bewoners gemakkelijk en snel bereikbaar is.
- Bij voorkeur gelegen langs de hoofdas door de gemeente die Lede verbindt met Smetlede en Oordegem (zie selectie als lokale weg II, paragraaf 2.3.2) zodat een goede ontsluiting gegarandeerd is.
- Een zo minimaal mogelijke impact op natuur en landschap.
- Financieel en organisatorisch haalbaar.

Op basis van deze principes is ervoor geopteerd dat de huidige locatie in de Schildenkensstraat het best geschikt is voor een verdere uitbouw als secundair recreatiepunt. Deze locatie voldoet immers aan de eerste twee criteria, en is bovendien reeds in uitbating waardoor het praktisch de meest haalbare oplossing is.

---

<sup>31</sup> Zie Informatief deel, paragraaf 5.3. omtrent de behoeften voor sport en recreatie.

Wat het derde principe betreft dient er rekening gehouden te worden met de nabijheid van de Wellebeek. Een uitbreiding met een bijkomend sportveld is enkel mogelijk in de biologisch minder waardevolle gebieden ten zuiden of ten westen van het bestaande voetbalveld, m.a.w. in de richting van de Schildekensstraat of de Serskampstraat (zie bijgaand uittreksel uit de biologische waarderingskaart).



3. De sportvelden dienen een natuurgerichte inpassing te krijgen in de Wellebeekvallei: bijkomende bebouwing of verharding (t.a.v. het bestaande clubhuis) is niet wenselijk. Bovendien dient de aanleg van het bijkomend sportveld gepaard te gaan met een verdere uitbouw van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de Wellebeekvallei. Een deel van de nieuw te ontwikkelen groenzone kan ingericht worden als speelbos. Landschappelijk gezien dient het recreatiepunt deel uit te maken van de openruimteverbinding tussen de bebouwing van de Smetledestraat en de Schildekensstraat. **Een beleid voor de zonevreemde recreatieve voorzieningen**

In Lede zijn er verschillende zonevreemd gelegen sportterreinen. Deze knelpunten vragen om een dringende oplossing.

- Voetbalterreinen FC Ronkenburg, Suikerstraat Lede: gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De terreinen bevinden zich in het ecologisch en landschappelijke waardevolle gebied van Vogelenzang en omgeving (met o.a. de Wichelsebeekvallei), en liggen perifeer ten aanzien van de kern van Lede. Vanuit dit oogpunt is een herlokalisatie van de terreinen naar een zone-eigen gebied aangewezen.

- Recreatiezone Paddestraat, Paddestraat Lede: deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Ook dit tenniscentrum ligt in het ecologisch en landschappelijk waardevolle gebied van Vogelenzang en omgeving.

Gezien het centrum grotendeels gesitueerd is in een zone voor dagrecreatie en aansluit bij een concentratie van zonevreemde woningen is het juridisch vastleggen van het zonevreemde gedeelte – via de opmaak van een RUP – de beste oplossing. Deze regularisatie zal gecompenseerd worden door een gelijktijdige herbestemming van de akkers ten westen van het tenniscentrum naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied (er gebeurt m.a.w. een aanpassing van de contouren van de zone voor dagrecreatie aan de actuele situatie, zonder oppervlakte-uitbreiding). Het RUP dient in samenhang bekeken te worden met de zonevreemde woonconcentratie Paddestraat en de regularisatie van de aanpalende hondenschool en visvijver. Er dient tevens voldoende aandacht besteed te worden aan de landschappelijke integratie van de recreatiezone.

- Putbos, Grotesteenweg Oordegem: deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het Bloso-centrum is een recreatiepool met een bovengemeentelijke uitstraling. Het sportcentrum is grotendeels gelegen in recreatiezone, maar enkele terreinen liggen in het aanpalende landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Gezien het Bloso-centrum een bovenlokale recreatiepool betreft, dient de regularisatie van deze zonevreemde terreinen en het voorzien in eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het sportcentrum opgelost te worden via een provinciaal RUP. Indien dergelijk provinciaal RUP wordt opgemaakt, wenst de gemeente hierbij betrokken te worden.

- Voetbalterrein FC Oordegem, Stichelendries: landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het aanwezige sportterrein vormt geen bedreiging vanuit landschappelijk of ecologisch oogpunt en kan hier behouden blijven. Ook de behoefte aan een bijkomend voetbalveld kan hier opgevangen worden.

De ontwikkeling van deze terreinen dient te gebeuren aansluitend bij de woonzone, zodat zij bij een eventuele uitbreiding van de KMO-zone als buffer kunnen fungeren<sup>32</sup>.

#### **4. Herbestemming van recreatiezones waarvan de bestemming achterhaald is**

Lede telt een aantal recreatiezones die niet als dusdanig gebruikt worden, en waarvoor een recreatieve invulling ook niet wenselijk is. Het gaat over:

- Twee zones voor verblijfsrecreatie in de vallei van de Molenbeek. Gezien deze zones gesitueerd zijn in een prioritair gebied voor natuur is een herbestemming naar natuurgebied aangewezen.

---

<sup>32</sup> Zie kaart 11 m.b.t. de gewenste ruimtelijke structuur op microschaal van Oordegem

- De zone voor dagrecreatie in de Bellaertstraat is gelegen in een open koutergebied. Om het open karakter van het gebied te bewaren is een herbestemming naar agrarisch gebied aangewezen. Dit kan in samenhang gebeuren met de herbestemming naar agrarisch gebied van de aanleunende ambachtelijke zone Keiberg.
- De zone voor dagrecreatie in de Molenstraat te Impe is grotendeels ingenomen door de tuinen van de voorliggende bebouwing. De volledige zone voor dagrecreatie krijgt een herbestemming als agrarisch gebied.

## **5. Recreatief medegebruik van de open ruimte**

Er is sprake van recreatief medegebruik wanneer recreatieve activiteiten plaatsvinden in een omgeving die een hoofdfunctie vervult die verschillend is van recreatie. De verschillende openruimte- en groengebieden in Lede komen hiervoor in aanmerking. Vanuit de natuurfunctie kunnen wel randvoorwaarden opgelegd worden aan het medegebruik. Dit kan concreet betrekking hebben op de aanleg van verharde wegen, bewegwijzering, picknickplaatsen, ... In elk geval zijn er in de natuurgebieden enkel zachte vormen van recreatie mogelijk.

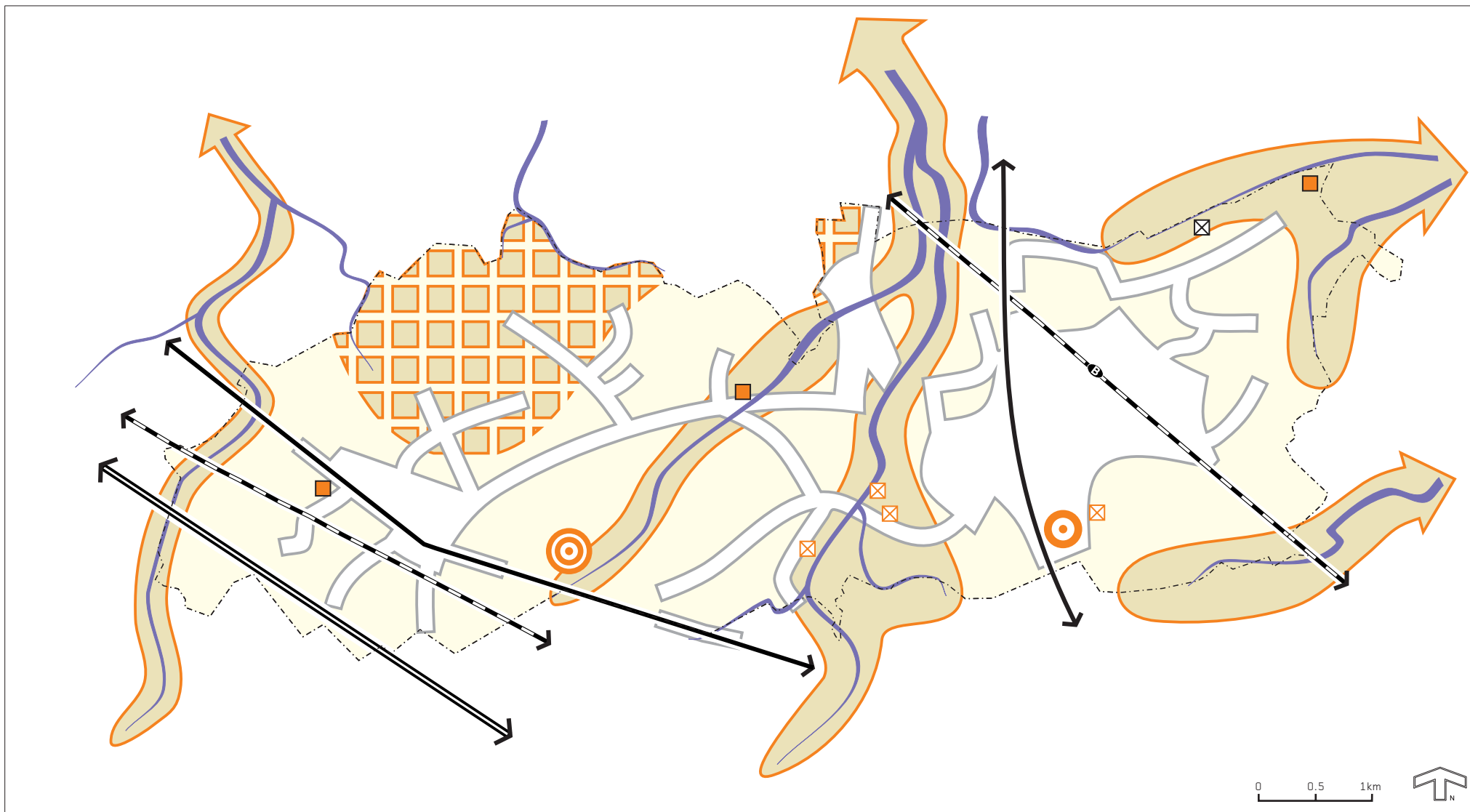
## **6. Uitbouw en versterking van een samenhangend netwerk voor de zwakke weggebruiker**

Ook routegebonden recreatie (fietsen, wandelen) tussen diverse aantrekkingspunten is een vorm van recreatief medegebruik van de open ruimte, en een ideaal middel voor de verkenning van natuur en landschap. Het uitzetten van een samenhangend netwerk dat de verschillende attractiepolen met elkaar verbindt, veronderstelt echter een vlotte bereikbaarheid voor de verschillende weggebruikers, in het bijzonder voor de fietsers en wandelaars.

Aangezien recreatie niet stopt aan de gemeentegrenzen, is het aangewezen hierbij samen te werken met de omliggende gemeenten en de provincie Oost-Vlaanderen. De fietsroutes takken bij voorkeur aan op recreatieve fietsroutes in de regio (zoals de Reuzenroute), en de hoofdroutes van het provinciaal fietsnetwerk.

## **7. Voorzien in een speelbos**

Voor de jeugd dienen er voldoende groene speelruimten voorzien te worden, die bij voorkeur aansluiten bij een bestaand bos en bij de woonzones. Voor de woonkernen Oordegem, Smetlede en Impe kan een speelbos voorzien worden in de groenzone aansluitend bij het recreatiepunt 'Schildeken'. Voor het hoofddorp Lede dient er gezocht te worden naar een geschikte locatie.



#### Legende

-  Gemeentelijke recreatiepool
-  Recreatiepool met bovenlokale uitstraling
-  Secundaire recreatiepunten
-  Te herbestemmen recreatiezone
-  Te herlokaliseren zonevneemde recreatie
-  Recreatief medegebruik van de natuurgebieden

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 8

**SumResearch**  
Urban Consultancy

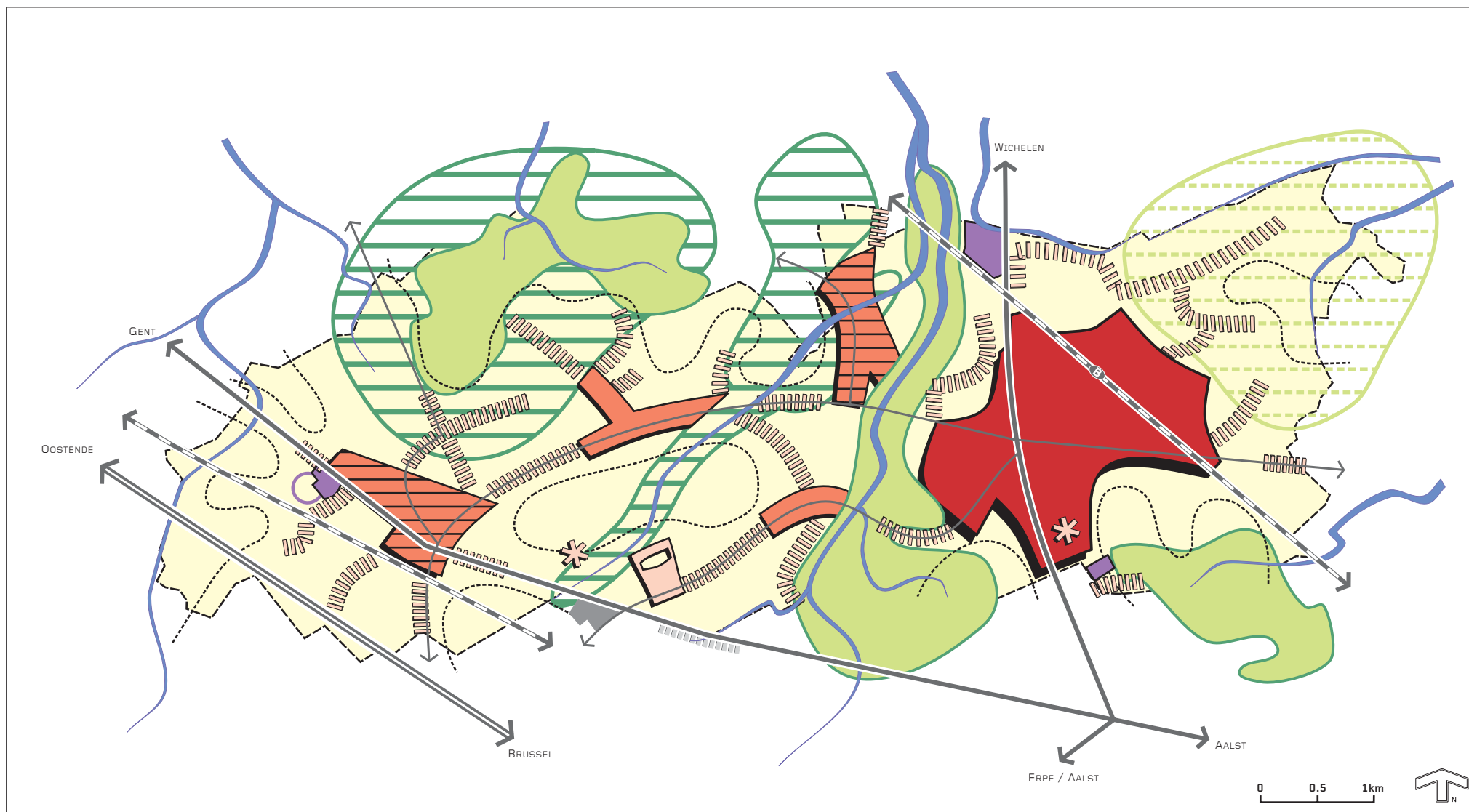
SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE  
GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

## 2.8. GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De overlay van de verschillende ruimtelijke deelstructuren, geeft een beeld van de globale gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente (zie kaart 9).

In hoofdstuk 3 wordt deze globale gewenste ruimtelijke structuur, verder in detail uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden in Lede.

In hoofdstuk 4 wordt een overzicht aangereikt van alle concrete maatregelen en acties die genomen kunnen worden om deze gewenste ruimtelijke structuur te realiseren.



#### Legende

- Hoofddorp: bundelen van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid
- Compacte woonkernen: kernversterking door compactering en verdichting
- Lintvormige woonkernen en kerngebonden nederzetting Papegem: kwalitatieve verbetering leefomgeving
- Erkende woonlinten: afremmen verdere verlinting
- Te versterken recreatiepolen
- Strategische reservezone lokale bedrijvigheid
- Optimaal te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein

- Prioritaire gebieden voor natuur met landbouw als ondergeschikte functie
- Natuur- en bosverwevingsgebied met landbouw als evenwaardige functie
- Landschappelijk waardevol gebied met landbouw als hoofdfunctie
- Autonom landbouwgebied met landbouw als hoofdfunctie
- Mogelijk bouwvrij te houden zone

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede.

KAART 9

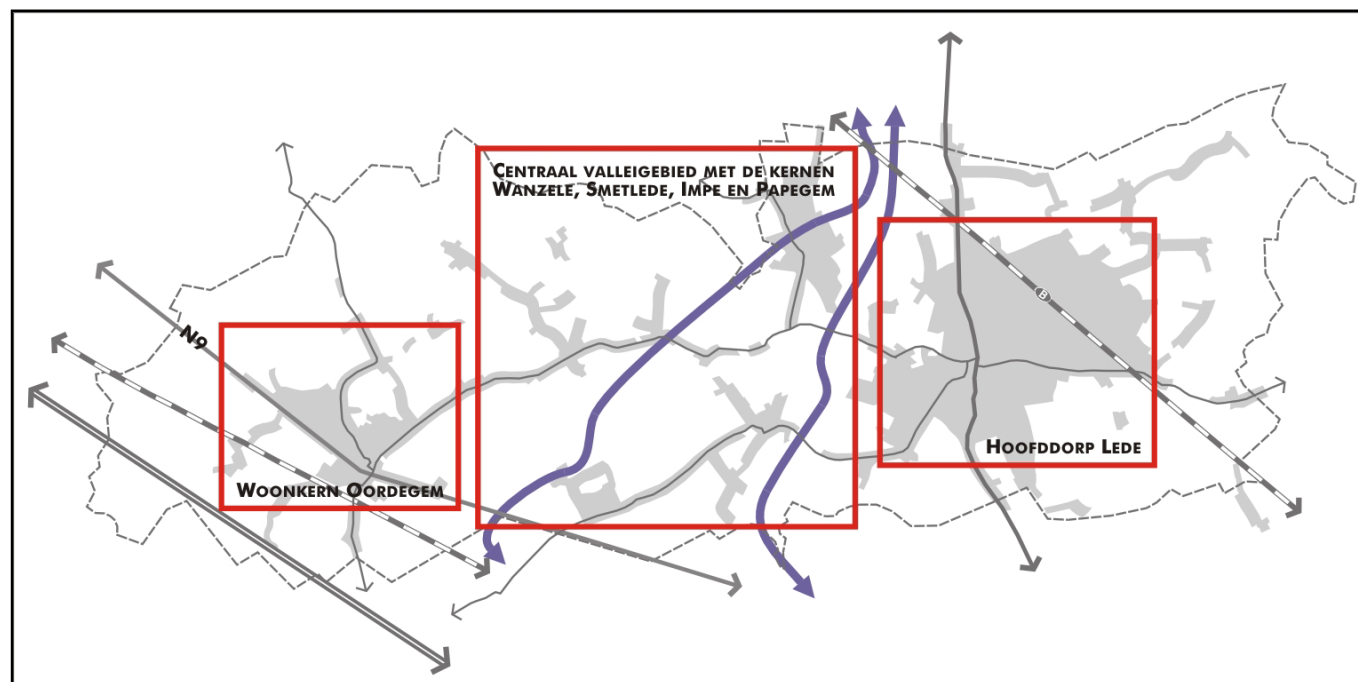
**SumResearch**  
Urban Consultancy

**SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE  
GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

### 3. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL

Op microniveau worden de verschillende deelgebieden van Lede benaderd en cartografisch weergegeven. Hierbij worden de diverse thema's zoals de nederzettingsstructuur, de open ruimte, de lijninfrastructuren, de gebieden voor economische activiteiten e.d. behandeld op schaal van de verschillende onderdelen waaruit Lede is opgebouwd:

- Hoofddorp Lede
- Woonkern Oordegem
- Het centrale valleigebied met de woonkernen Wanzele, Smetlede, Impe en de kerngebonden nederzetting Papegem



### 3.1. HOOFDDORP LEDE

Het hoofddorp Lede is de groeipool van de nederzettingsstructuur in het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid gebundeld wordt. Om een ongebreidelde uitgroei van Lede te voorkomen, is een ruimtelijke afbakening van het hoofddorp ten aanzien van de omliggende open ruimte noodzakelijk. De vallei van de Molenbeek en de open koutergebieden zijn hierbij grensstellend. Er moet de prioriteit gegeven worden aan inbreidingsgerichte ontwikkelingen, en een visuele afwerking van de bebouwingsranden. Hiertoe worden de volgende opties voorgesteld:

#### *Kernversterking*

Kernversterking houdt in dat er structurerende initiatieven naar voorzieningen, diensten en andere dorps sociologische functies worden opgestart. Om de economische leefbaarheid van de bestaande centrumfuncties te Lede te kunnen blijven garanderen, dient de kwaliteit van de bereikbaarheid (parkeren) in stand gehouden, de inrichting van de publieke ruimte aantrekkelijker gemaakt en het aanbod van functies versterkt te worden:

- Nieuwe handelszaken en diensten worden bij voorkeur verder gebundeld in de centrumzone rond de Markt en de aanpalende straten. De bestaande concentratie van grootschalige handelszaken ter hoogte van de ambachtelijke zone Heiplas wordt geconsolideerd: hierbuiten zijn nieuwe handelszaken niet wenselijk om de concurrentiepositie van de centrumzone niet in het gedrang te brengen.
- De herinrichting van het openbaar domein in het centrumgebied wordt verder gezet. Hierbij wordt er tevens voldoende aandacht geschonken aan de verkeersveiligheid van dit gebied. Bij de herinrichting wordt ernaar gestreefd om een homogeen beeld te creëren voor het centrumgebied zodat een duidelijk omliggende identiteit ontstaat.

Ook de gemeenschapsvoorzieningen vormen een belangrijk onderdeel van de woonomgeving, en moeten verder uitgebouwd worden in functie van de lokale behoeften.

- Voor het gemeentelijk sportcentrum “de Ommegang” is een uitbreiding noodzakelijk gelet op de volledige invulling van het terrein en de behoefte aan bijkomende sportterreinen. De uitbreiding kan gebeuren in zuidelijke richting, tussen de achterliggende lintbebouwing van de Hoogstraat en de Keibergkerkweg, en dus met een minimale inname en versnippering van het openruimtegebied.

- De gemeentelijke werk- en stapelplaats ter hoogte van de Heiplasweg ligt zonevreemd in agrarisch gebied, maar sluit morfologisch aan bij de kernbebouwing, en dient bestendig en beperkt uitgebreid te worden. Deze keuze kan gemotiveerd worden vanuit de ontbrekende landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied, en de ligging nabij de N442 en het bedrijventerrein Heiplas. Een aanzienlijk deel van de gemeentelijke technische dienst situeert zich momenteel binnen het woonweefsel van Lede-centrum. Een herlokalisatie op termijn dringt zich op.
- De gemeentelijke begraafplaats heeft momenteel geen uitbreidingsbehoefte. Het aanpalende onbebouwde binnengebied wordt wel gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding indien dit op termijn noodzakelijk blijkt. Hierbij kan gedacht worden aan een parkachtige aanleg, zodat de begraafplaats tevens ingeschakeld wordt in het netwerk van groenzones binnen het bebouwde weefsel.

### *Versterking van de woonfunctie*

Kernversterking betekent ook het voorzien van nieuwe woningen. Uit de woonbehoeftenstudie is gebleken dat er vooralsnog geen behoefte is aan woonuitbreidingszones, en dat er in het hoofddorp nog talrijke niet-uitgeruste binnengebieden voorhanden zijn die in aanmerking komen voor inbreidingsprojecten. Deze inbreiding dient echter op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren met een bebouwingsdichtheid in functie van de draagkracht van de omgeving, en het nodige aandeel aan groenvoorziening. Gelet op het belang van de stationsomgeving, de verbinding met het centrum en de aanwezigheid van voldoende grote groengebieden, is een uitbreiding van de dichtbebouwde centrumzone op de as centrum-station aangewezen (cfr. gemeentelijke bouwverordening waarin de mogelijkheid voor verdichting door grootschalige woongebouwen voorzien is).

Bovendien dient er ter versterking van de woonfunctie tevens een belangrijk aandeel aan sociale woningen voorzien te worden. Uitgangspunt hierbij is dat er zoveel mogelijk gestreefd wordt naar kleinschalige projecten en een menging met private woningen om te komen tot een sociale mix. Naast het geplande sociaal huisvestingsproject ter hoogte van de Poortseweg dienen er binnen de bestaande bebouwing kleinschalige sociale woningprojecten gerealiseerd worden waar de opportuniteit zich voordoet.

Gezien de nabijheid van talrijke voorzieningen in de centrumzone worden aangepaste woontypologieën voor hulpbehoevenden (bejaarden, gehandicapten, kansarmen, ...) het best hier voorzien. Zo zijn er concrete plannen om op het domein van Mese een woon- en verzorgingscentrum op te richten (cfr. BPA Markizaat), maar ook ter hoogte van het Ronkenburg domein zijn er opportuniteiten.

### ***Verhogen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid***

Het aanpakken van de verkeersveiligheid en –leefbaarheid kan de leefomgeving verbeteren. Een herinrichting van de N442 ter hoogte van het centrum is van essentieel belang voor de veiligheid en leefbaarheid te Lede. Concreet betekent dit een typologische vernieuwing van de weg.

Hiernaast wordt er enerzijds tussen het station en de Markt, en anderzijds tussen de Markt en het psychiatrisch centrum en het kerkhof een langzaam verkeersas uitgebouwd voor de zwakke weggebruikers.

### ***Herstructureren van de bedrijvzones***

Heiplas wordt dé ambachtelijke zone van Lede waar de bedrijvigheid die niet kan verweven worden in het woongebied geconcentreerd wordt. Overeenkomstig het BPA kan de ambachtelijke zone verder uitbreiden in westelijke richting tot aan de spoorweg. Naast ambachtelijke bedrijvigheid is hier ook het gemeentelijk containerpark voorzien. Een landschappelijke inkleding van de ambachtelijke zone door de aanleg van een groenbuffer ten aanzien van de Molenbeekvallei is prioritair.

De ambachtelijke zone Keiberg wordt, behoudens het zuidelijke deel, gesupprimeerd en krijgt een openruimtebestemming.

### ***Ontwikkeling van de stationsomgeving***

De ruimtelijke kwaliteiten van de stationsomgeving van Lede dienen opgewaardeerd te worden. Door een herinrichting dient de omgeving een aangename ruimte te vormen voor voetgangers, fietsers en pendelaars. Hiertoe zal in eerste instantie een masterplan worden opgemaakt voor de herinrichting van de stationsomgeving, rekening houdend met de volgende principes:

- De stationsomgeving dient gelinkt te worden aan het aangrenzende kasteeldomein van Mesen en de hier geplande ontwikkelingen. Zo dient het kasteeldomein een groene en aangename verbinding te vormen voor zwakke weggebruikers tussen het station en het centrum.
- De ontsluiting en de parkeervoorzieningen van het station worden globaal aangepakt en verbeterd. Er is nood aan bijkomende parkeergelegenheid. Ook de fietsbereikbaarheid van het station moet verbeterd worden. In het mobiliteitsplan is reeds voorzien dat het gemotoriseerd verkeer via de Kerkevijverstraat – Vijverstraat naar de

parking aan het station wordt geleid, waardoor de centrumstraten Kerkevijverstraat – Klemendorp – Stationsweg aangewezen worden voor de zwakke weggebruikers.

- Langs het spoor worden mogelijkheden gecreëerd voor een lange afstandsfietsroute.
- De KMO-zone Bambochtweg krijgt na het verdwijnen van de nog aanwezige bedrijvigheid een herbestemming passend in de herinrichting van de stationsomgeving (bijvoorbeeld wonen maar ook parkeergelegenheid).
- Er wordt rekening gehouden met het specifieke karakter van het hoofddorp aan weerszijden van de spoorweg: ten westen zijn er hogere bouwhoogtes en -dichtheden mogelijk.



## Legende

- Herinrichten openbaar domein centrum
- Afwerken residentiële verkavelingen en linten
- Sociale verkaveling
- Mogelijk inbreidingsproject
- Niet aan te snijden woonuitbreidingsgebied
- Psychiatrisch ziekenhuis en verzorgingstehuis en mogelijke uitbreidingszone
- Gemeentelijk sportcentrum "de Ommegang" en zuidelijke uitbreidingszone
- Begraafplaats en mogelijke uitbreidingszone
- Overige gemeenschapsvoorzieningen: bestendigen
- Inrichting kasteeldomein Mesen als openbaar park en woon-zorgzone
- Te realiseren lokaal bedrijventerrein en buffer
- Verdere concentratie van handel en diensten
- Consolidatie grootschalige detailhandelszone
- Ontwikkeling stationsomgeving: opmaak van een masterplan
- Uitbouw langzaam verkeer tussen station, Markt, psychiatrisch centrum en begraafplaats
- Groenzones ecologisch beheren en waar mogelijk met elkaar verbinden
- Valleigebied: vrijwaren van bebouwing + versterken gesloten karakter en natuurwaarde
- Kouter open houden en vrijwaren van bebouwing i.f.v. de grondgebonden landbouw
- Behoud openruimtecorridor
- Spoorlijn met station
- Secundaire weg
- Lokale weg

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 10

**SumResearch**  
Urban Consultancy

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP  
MICROSCHAAL : HOOFDDORP LEDE

Augustus 2007

1709 - HVD

### 3.2. OORDEGEM

Oordegem is qua inwonersaantal de tweede kern van de gemeente en beschikt naast Lede tevens over een vrij sterk uitgebouwd voorzieningenapparaat. Vanuit dit oogpunt heeft Oordegem potenties tot opwaardering als hoofddorp, en kan de kern, naast het hoofddorp Lede, een aanzienlijk deel van de behoefte aan bijkomende woningen en voorzieningen opvangen.

#### *Landschappelijke afwerking van de kern*

Voor de begrenzing van Oordegem zijn er geen duidelijke grensstellende natuurlijke elementen voorhanden. Om het verder uitdeinen van de bebouwing in de omliggende open ruimte tegen te kunnen gaan, wordt er voorgesteld om te zorgen voor een scherpe aflijning en landschappelijke afwerking van de bebouwingsrand. Vanuit de open ruimte mag geen achterkant ervaren worden, maar een kwalitatief beeld van het dorp.

#### *Kernversterking door herinrichting van het openbaar domein*

Ook in Oordegem dienen de centrumfuncties maximaal behouden en versterkt te worden. Nieuwe handelszaken en diensten worden verder gebundeld in de centrumzone rond de kerk en de Grote Steenweg.

Essentieel hierbij is de herinrichting van het openbaar domein. Vooral de ruimtelijke kwaliteit ter hoogte van de Grote Steenweg, waarlangs nochtans de meeste voorzieningen geconcentreerd zijn, laat te wensen over. Een grondige aanpak van de doortocht van de N9 is dan ook essentieel. Bij de herinrichting dient er vooral gezocht te worden hoe de barrièrewerking van het zeer brede wegprofiel verminderd kan worden. Een groene inkleding van de doortocht van de N9 ter hoogte van de dorpskom kan bijdragen om een aantrekkelijker beeld te creëren.

De omgeving rond de Sint-Martinuskerk daarentegen heeft een bepaalde charme doordat het oorspronkelijke dorpskarakter en enkele identiteitsbepalende gebouwen bewaard bleven. Recentelijk is het braakliggende terrein naast de Sint-Martinuskerk omgevormd tot een mooi dorpspleintje, als schakel in het creëren van een aantrekkelijk beeld voor dorpscentrum.

### *Versterking van de woonfunctie*

In tegenstelling tot het hoofddorp Lede beschikt Oordegem niet over grote onbebouwde zones binnen het woongebied. Het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Rodtstraat kan voor 2012 niet aangesneden worden.

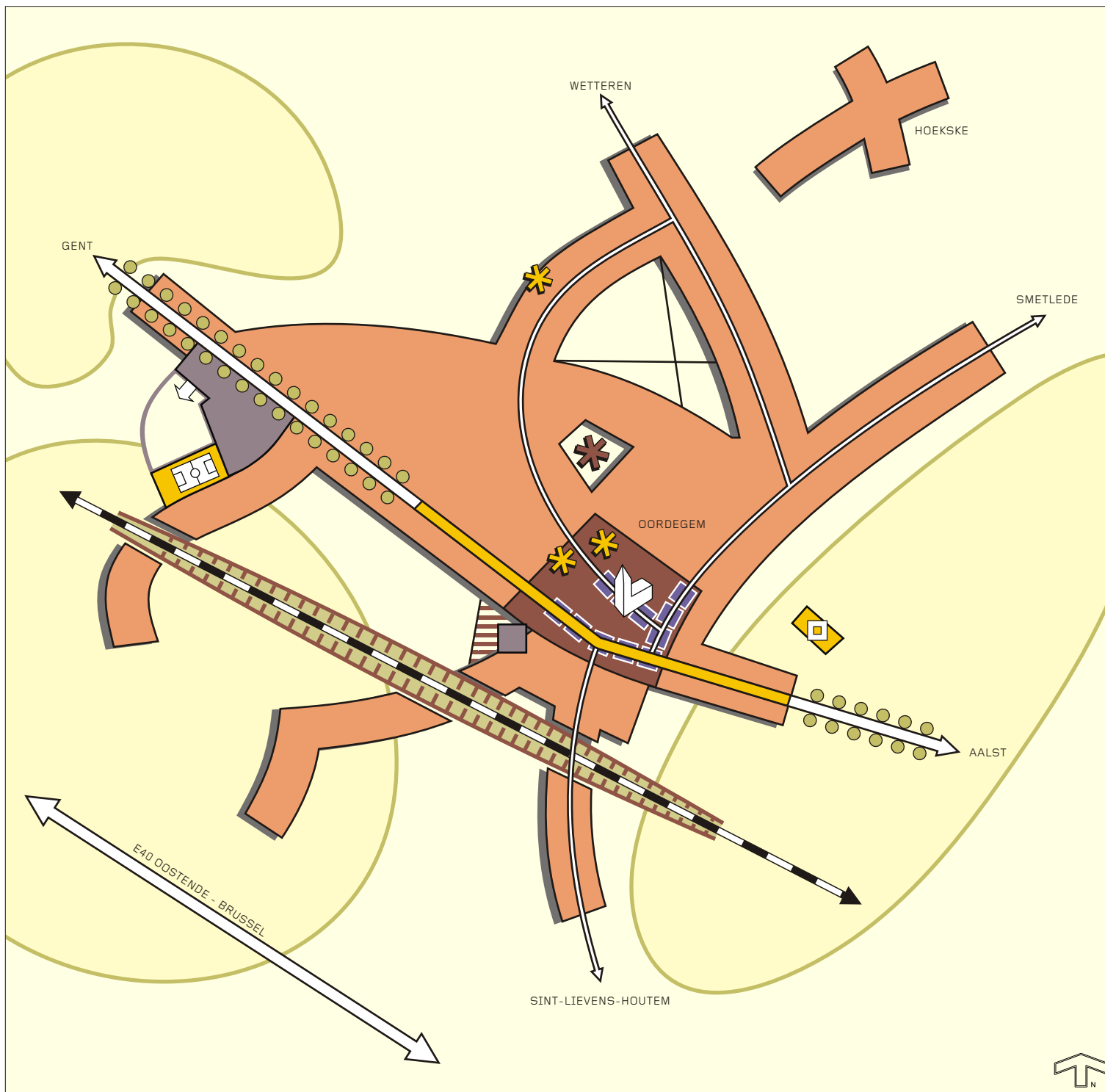
Toch zijn er binnen de kern enkele mogelijkheden voor woonversterkende projecten. Concreet zijn er plannen voor een rusthuis en serviceflats op de terreinen van de oude school ter hoogte van de Dokter Prieelslaan. Deze site is volgens het gewestplan reeds gelegen in zone voor openbaar nut en behoeft dus geen herbestemming.

Het slachthuis ten zuiden van het centrum van Oordegem is niet storend voor de woonfunctie in de omgeving en kan zijn activiteiten verder zetten. Op het moment echter dat het slachthuis beslist zijn activiteiten stop te zetten dient er voor de volledige site – en het aanpalende parkgebied - een nieuwe visie ontwikkeld te worden, en kan hier eventueel een kernversterkend woonproject voorzien worden. De site dient dus gezien te worden als een strategische reservelocatie voor wonen op lange termijn.

Tevens dient woonverdichting nagestreefd te worden langsheen de N9 in de buurt van het centrum. Het uitbreiden van de toegestane bouwhoogte is één van de mogelijkheden.

### *Uitbreiding ambachtelijke zone Oordegem*

De ambachtelijke zone van Oordegem is via de N9 op een snelle en veilige manier aangesloten op de E40 en ligt ruimtelijk ingesloten tussen de N9 en de spoorweg. Ter compensatie van de ambachtelijk zone Keiberg, wordt ten zuidwesten van de bestaande ambachtelijke zone te Oordegem een strategische reservezone voor bijkomende lokale bedrijvigheid voorzien. Wanneer de overige bedrijventerreinen (Heiplas) volzet zijn, kan deze reservezone effectief ontwikkeld worden. De sportterreinen van FC Oordegem worden ingezet als buffer tussen de ambachtelijke zone en het achterliggende woonlint langsheen Stichelendries.



## Legende

-  Herinrichting openbaar domein van het centrum
-  Afwerken residentiële verkavelingen en linten
-  Strategische reservelocatie voor wonen op lange termijn
-  nieuwe functie voor oude school: rusthuis en serviceflats
-  Niet aan te snijden woonuitbreidingsgebied
-  Mogelijke uitbreiding ambachtelijke zone als compensatie KMO-zone Keiberg
-  Slachthuis
-  Sportterreinen FC Oordegem als buffer tussen de ambachtelijke zone en woongebied
-  Begraafplaats: bestendigen
-  Overige gemeenschapsvoorzieningen: bestendigen
-  Herinrichting doortocht van de N9
-  Verdere concentratie van handel en diensten
-  Markante bomenrij: behoud en herstel als landschappelijke en ecologische verbinding
-  Kouter open houden en vrijwaren van bebouwing i.f.v. de grondgebonden landbouw
-  Spoorweg: uitbouw als ecologische verbinding
-  Secundaire weg
-  Lokale weg

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 11

**SumResearch**  
Urban Consultancy

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP  
MICROSCHAAL : OORDEGEM

augustus 2007

1709 - HVD

### 3.3. CENTRAAL VALLEIGEBIED MET DE KERNEN WANZELE, SMETLEDE, IMPE EN KERNGEBONDEN NEDERZETTING PAPEGEM

Het centrale valleigebied is gesitueerd tussen de woonkernen van Oordegem en Lede, en herbergt de belangrijkste ecologische en landschappelijke waarden van de gemeente. Het versterken van deze waarden is een essentieel beleidselement voor Lede. Hiernaast zijn er in dit gebied vier kleine woonkernen gesitueerd, waarvoor het behoud van de leefbaarheid voorop staat, en een optimale afstemming met de natuurwaarden van de omgeving.

#### *Landschappelijke afwerking van de woonkernen*

Essentieel voor een maximale bescherming van de ecologische en landschappelijke waarden in deze omgeving is een duidelijke begrenzing van de woonkernen. Behoudens Wanzele, die een compactere morfologie heeft, hebben de kernen een lintvormige, diffuse morfologie. Het gevaar voor een ongebreidelde verlinting, en het morfologisch aan elkaar groeien van de verschillende kernen is vrij reëel.

De nog bestaande openruimtecorridors in agrarisch gebied tussen Smetlede en Wanzele enerzijds, en tussen Smetlede en Impe anderzijds dienen in elk geval gevrijwaard te blijven van residentiële bebouwing. Op bepaalde plaatsen zorgen de valleigebieden voor een duidelijke begrenzing van de woongebieden: dit is bijvoorbeeld het geval voor de bebouwing van de Schildekensstraat en de Smetledestraat, en tussen Impe en Overimpe. Tussen Impe en Papegem, die morfologisch vrijwel met elkaar vergroeid zijn, is een volwaardige openruimtecorridor niet meer haalbaar.

#### *Versterken van de gemeenschapsvoorzieningen*

Om de leefbaarheid van de kleine woonkernen te garanderen is het belangrijk dat het voorzieningenniveau op peil gehouden wordt. De gemeenschapsvoorzieningen worden verder uitgebouwd worden in functie van de lokale behoeften.

Gezien het potentieel van de individuele kernen te beperkt is, wordt er wat recreatie betreft geopteerd voor een lokale recreatiepool die fungeert voor Smetlede, Wanzele en Impe. Gezien de centrale ligging tussen de drie woonkernen lijkt de locatie van het voetbalterrein ter hoogte van de Smetledestraat het meest geschikt. Bovendien is het terrein reeds als zone voor dagrecreatie opgenomen in het gewestplan, en is hier naast het voetbalterrein reeds een beperkte infrastructuur aanwezig (tribune, cantine). Gezien de ligging in de vallei van de Wellebeek is de landschappelijke

inpassing van de recreatiepool echter een essentiële voorwaarde. Bovendien kan een eventuele uitbreiding enkel in de richting van de kern van Smetlede.

Ook wat speelpleinwerking en kinderopvang betreft wordt er gekozen om alles te centraliseren ter hoogte van het oud gemeentehuis in Wanzele, aansluitend bij het bestaande gemeentelijk speelplein. Er zijn uitbreidingsmogelijkheden in het aangrenzende parkgebied.

De verschillende woonkernen dienen elk hun eigen begraafplaats te kunnen behouden. Hiertoe dient de zonevreemde ligging van de begraafplaatsen van Wanzele, Smetlede en Impe geregulariseerd te worden via de opmaak van een RUP. Binnen het RUP wordt voorzien in voldoende uitbreidingsmogelijkheid en groenaanleg (in functie van een parkachtige aanleg). Specifiek voor Wanzele wordt de zone voor openbaar nut ter hoogte van de Billegemstraat in reserve gehouden voor een eventuele uitbreiding van het aanpalende kerkhof.

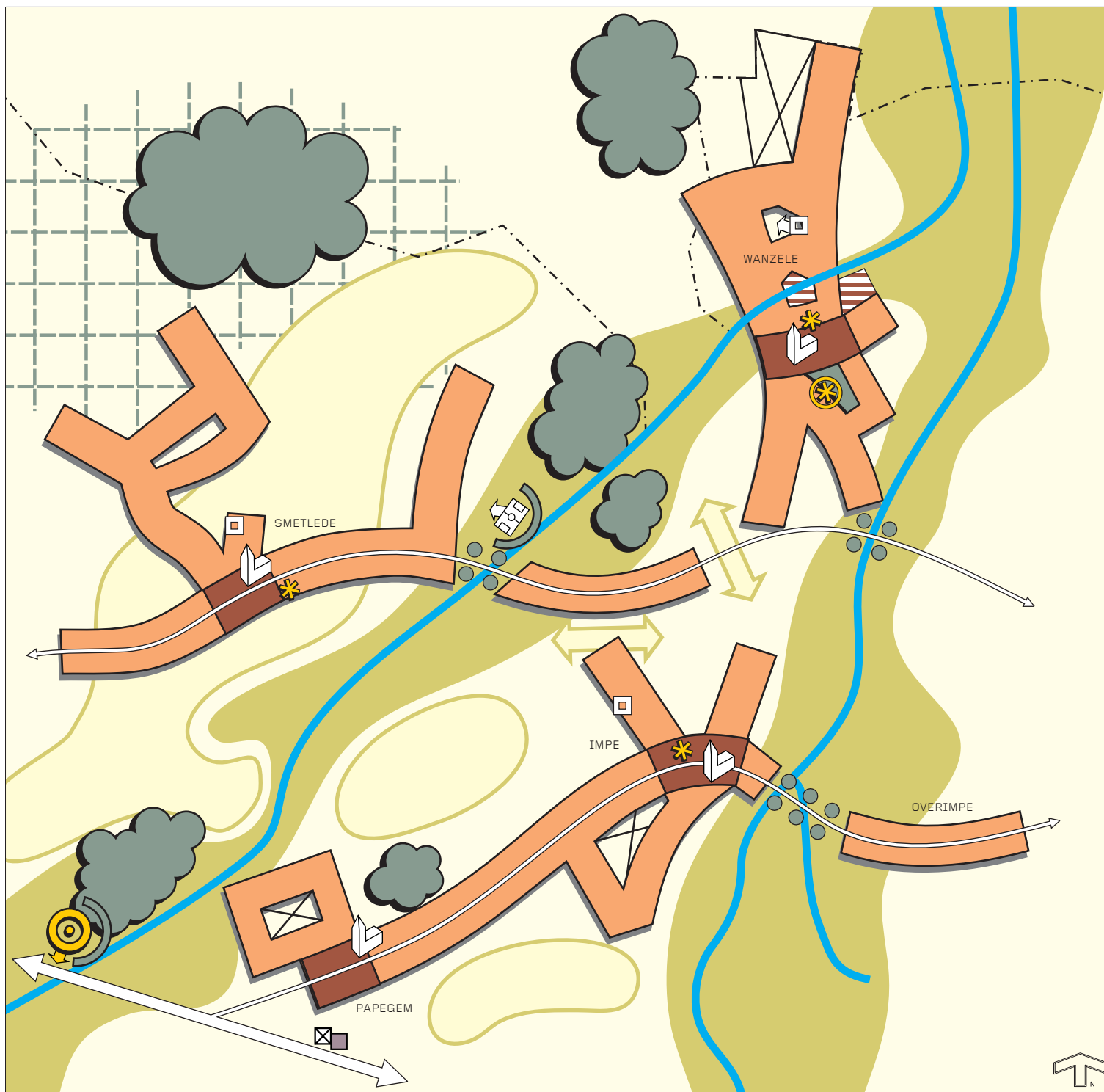
#### ***Een beperkte versterking van de woonfunctie***

De mogelijkheden voor bijkomende woningbouw in het centraal valleigebied zijn hoofdzakelijk beperkt tot de nog resterende onbebouwde percelen binnen de woonlinten. Binnen de afbakening van het woongebied op het gewestplan kunnen deze bouw mogelijkheden verder ingevuld worden.

Enkel binnen de compacte woonkern van Wanzele zijn er nog grotere onbebouwde gebieden beschikbaar die kunnen ingezet worden voor een inbreidingsgericht woonproject. De woonuitbreidingsgebieden blijven tot 2012 bevroren.

#### ***Aandacht voor de kruising van de wegen met de beekvalleien***

Ook ter hoogte van de straten die de valleien van de Molenbeek en de Wellebeek kruisen kan de aanwezigheid van de valleien beter geaccentueerd worden. De aanplant van een massief groenvolume ter hoogte van de bruggen kan groene poorteffecten doen ontstaan op de toegangswegen tot de woonkernen. Momenteel is dit poorteffect enkel aanwezig ter hoogte van de Ledestraat, voor men de kern van Impe binnenkomt.



## Legende

-  Herinrichten openbaar domein centrum
-  Afwerken woonlinten volgens het principe van groene dooradering
-  Mogelijk inbreidingsproject
-  Niet aan te snijden woonuitbreidingsgebied
-  Landschappelijke inkleding geïsoleerd bedrijf + herbestemming aanleunende ambachtelijke zone
-  Uitbouw lokale recreatiepunt met landschappelijke inpassing in de Wellebeekvallei
-  Begraafplaats: regulariseren zonevremde situatie + mogelijke uitbreidingszone begraafplaats Wanzele
-  Uitbouw centraal punt voor kinderopvang en speelpleinwerking
-  Inpassing bovenlokale recreatiepool met eventueel beperkte uitbreidingsmogelijkheid richting N9
-  Overige gemeenschapsvoorzieningen: bestendigen
-  Bos- of groengebied
-  Mogelijke uitbreiding bossen in verweving met de boomkwekerij
-  Valleigebied: vrijwaren van bebouwing + versterken van het gesloten karakter en de natuurwaarde
-  Accentueren van de doortocht van de beekvalleien
-  Kouter open houden en vrijwaren van bebouwing in functie van de grondgebonden landbouw
-  Behoud openruimtecorridor
-  Secundaire weg
-  Lokale weg

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan LEDE

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Lede

KAART 12

**SumResearch**  
Urban Consultancy

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP  
MICROSCHAAL : CENTRAAL VALLEIGEBIED

November 2004

1709 - HVD

## 4. CONCRETE MAATREGEL EN ACTIES

In de voorbije hoofdstukken werden er bij het uitwerken van de verschillende deelstructuren een aantal ruimtelijke beleidselementen aangegeven. Op deze manier werd gekomen tot een gewenste nederzettingsstructuur, ruimtelijk-economische structuur, verkeers- en vervoersstructuur, natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur, en tenslotte recreatieve structuur. Daarna werd de gewenste ruimtelijke structuur verder gedetailleerd op microschaal voor de verschillende deelruimten in Lede.

In het hiernavolgende actieplan worden alle maatregelen en acties opgesomd die op korte, middellange of lange termijn kunnen uitgevoerd worden om de gewenste ruimtelijke structuur van Lede te realiseren.

### 4.1. NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De acties met betrekking tot de nederzettingsstructuur zijn gericht op de verdere uitbouw van Lede als aantrekkelijke woongemeente.

| DOELSTELLING                                                                                                                                  | ACTIE & INSTRUMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Voorzien in een voldoende aanbod aan bijkomende woongelegenheden om de gezinsaan groei in Lede op te vangen.                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voeren van een stimuleringsbeleid ten aanzien van het op de markt brengen van de uitgeruste bouwpercelen. Hiertoe zal de gemeente een inventaris van de onbebouwde percelen bijhouden, gekoppeld aan een GIS-systeem en een sensibilisering van de bevolking.</li> <li>- Gefaseerd ontwikkelen van de niet-uitgeruste binnengebieden in de kernen van Lede en Wanzele.</li> <li>- Slachthuissite Oordegem als strategische reservelocatie voor wonen op lange termijn.</li> </ul> |
| 2. Herwaardering en kwalitatieve opwaardering van de dorpen en van het woningenbestand, rekening houdend met de bestaande schaal en eigenheid | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovatie en vernieuwbouw van woningen met slechte woonkwaliteit stimuleren door het voeren van een actieve informatiecampagne over de subsidiemogelijkheden voor de kwaliteitsverbetering van woningen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| van de dorpen.                                                                                                            | <p>woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassing van de gemeentelijke bouwverordening inzake bouwhoogten en –diepten en het bijhorende afbakeningsplan.</li> <li>- Bij elke stedenbouwkundige aanvraag – en in het bijzonder voor het niet-geklasseerde bouwkundig erfgoed - waken over de ruimtelijke kwaliteit, de architecturale en stedenbouwkundige aspecten.</li> <li>- Leegstaande gebouwen en onbestemde terreinen in de dorpskernen herbestemmen i.f.v. wonen en/of woonondersteunende functies. Het betreft ondermeer de realisatie van een rusthuis op de terreinen van de oude school te Oordegem.</li> </ul>                                                                                                                                        |
| 3. Streven naar een voldoende aanbod aan betaalbare en sociale woningen en aandacht voor het creëren van een sociale mix. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhogen van het aantal sociale koop- en huurwoningen door het voeren van een actief sociaal huisvestingsbeleid in samenwerking met de sociale bouwmaatschappijen. Naast de ontwikkeling van een sociaal huisvestingsproject voor een 77-tal woningen in het binnengebied tussen de spoorweg en de Hollestraat, zijn toekomstige projecten eerder kleinschalig van aard en worden hoofdzakelijk in of nauw aansluitend bij de verschillende kernen voorzien. Dit betekent in eerste instantie onderzoek naar projecten van OCMW en gemeentegebouwen die hun huidige functie verloren hebben.</li> <li>- Streven naar een menging van verschillende woningtypes bij de ontwikkeling van de niet-uitgeruste gronden in woongebied.</li> </ul> |
| 4. Een oplossing bieden voor de problematiek van de zonevreemde woningen.                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van de noodzaak en problematiek worden RUP's opgemaakt waarin gedifferentieerde ontwikkelings-perspectieven worden vastgelegd conform de onderscheiden beleidscategorieën: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Zonevreemde woningen aansluitend bij de gewenste nederzettingsstructuur</li> <li>o Zonevreemde woningen in ruimtelijk gevoelig gebied <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ binnen een concentratiezone</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geïsoleerd</li> <li>○ Zonevreemde woningen in het overige openruimtegebied             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ binnen een concentratiezone</li> <li>▪ geïsoleerd</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. Streven naar een voldoende aanbod aan ondersteunende zorgvoorzieningen en voldoende ruimte voorzien voor gemeenschapsvoorzieningen. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak van een RUP ten behoeve van de regularisatie en/of ontwikkeling van de zonevreemde kerkhoven van Wanzele, Impe en Smetlede.</li> <li>- Opmaak van een RUP ten behoeve van de regularisatie en beperkte uitbreiding van de gemeentelijke werkplaats en stapelterreinen in het hoofddorp.</li> <li>- Opmaak RUP voor de bestendiging en voorzien in uitbreidingsmogelijkheden (op langere termijn) van zorgcampus Zoete Nood Gods.</li> <li>- Lede zal aandringen voor de opname van Oordegem als hoofddorp bij de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.</li> </ul> |

## 4.2. RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

De acties met betrekking tot de ruimtelijk-economische structuur zijn gericht op het voeren van een kwalitatief aanbodbeleid in functie van de behoeften voor lokale bedrijvigheid, het garanderen van de leefbaarheid van de verspreide bedrijvigheid en het behoud van de economische functie van de dorpskernen.

| DOELSTELLING                                                                   | ACTIE & INSTRUMENT                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Voeren van een dynamisch aanbodbeleid ten aanzien van lokale bedrijvigheid. | - Opmaak van een inventaris van de onbebouwde percelen voor lokale bedrijvigheid en van de leegstaande bedrijfspanden, gekoppeld aan |

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ten aanzien van lokale bedrijvigheid.                                                                                                  | <p>een GIS-systeem.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemming van een strategische reservezone voor lokale bedrijvigheid aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein van Oordegem, ter compensatie van de gedeeltelijk te supprimeren ambachtelijke zone van Keiberg (ca. 5 hectare).</li> <li>- Overgaan tot de ontwikkeling van het reserveterrein voor ambachtelijke bedrijvigheid te Oordegem, wanneer 80% van de ambachtelijke zone van Heiplas volzet is.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2. Bestaande en nieuwe bedrijven-terreinen optimaal en duurzaam ontwikkelen en inrichten.                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bestaande bedrijventerrein Heiplas wordt verder ontwikkeld en geoptimaliseerd volgens de bepalingen van het BPA en volgens de principes van duurzame bedrijventerreinen.</li> <li>- Rekening houden met de duurzaamheidsprincipes inzake zuinig ruimtegebruik, landschappelijke integratie, waterbeheersing, ... bij de opmaak van het RUP voor de strategische reservezone voor ambachtelijke bedrijvigheid te Oordegem.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. Garanderen van de leefbaarheid van de zonevreemde bedrijven en van de kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid in de woongebieden. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van de noodzaak en problematiek worden RUP's opgemaakt, rekening houdend met de vooropgestelde ontwikkelingsmogelijkheden voor de onderscheiden beleidscategorieën: <ul style="list-style-type: none"> <li>o zonevreemde bedrijven aansluitend bij de gewenste nederzettingsstructuur of ruimtelijk-economische structuur</li> <li>o zonevreemde bedrijven in ruimtelijk gevoelige zones</li> <li>o zonevreemde bedrijven in het openruimtegebied</li> </ul> </li> <li>- Bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de ambachtelijke bedrijfjes in woongebied, voor zover de woonkwaliteit niet in het gedrang komt. Bij de opmaak of herziening van RUP's</li> </ul> |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | wordt met dit principe van verweving van wonen en werken rekening gehouden.                                                                                                                                                                                  |
| 4. Ondersteunen en versterken van het kernwinkelgebied in het hoofddorp Lede. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak van een inventaris van de leegstaande handelspanden, gekoppeld aan een GIS-systeem.</li> <li>- Tegengaan van een verdere uitbreiding van de commerciële deelzone op het bedrijventerrein Heiplas.</li> </ul> |

### 4.3. VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

De acties met betrekking tot de verkeers- en vervoersstructuur zijn gericht op het verhogen van de verkeersleefbaarheid – vooral ter hoogte van de doortochten van de N442 in Lede en de N9 in Oordegem - en het beheersen van de groeiende automobilititeit door het bieden van kwalitatieve alternatieven voor de auto.

| DOELSTELLING                                                               | ACTIE & INSTRUMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Verhogen van de verkeersleefbaarheid – en veiligheid in de dorpscentra. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overleg met de Vlaamse overheid i.v.m. de inrichting van de Wichelsesteenweg (N442) en de Grote Steenweg (N9), en het creëren van veilige en leefbare doortochten in de kernen van Lede en Oordegem.</li> <li>- De dorpscentra worden als verblijfsgebieden ingericht in functie van een optimale verkeersveiligheid en –leefbaarheid. Hiertoe wordt er per verblijfsgebied een inrichtingsplan opgemaakt, waarbij wordt nagegaan hoe er ruimte geschept kan worden voor voetgangers, fietsers, straatmeubilair en groen.</li> <li>- Reeds gerealiseerd in het kader van het mobiliteitsplan: invoer van een circulatieplan in het centrum van Lede, invoering zone 30 in de schoolomgevingen, invoer van een gedifferentieerd snelheidsbeleid met richtsnelheden van 30, 50 en 70 km/uur.</li> </ul> |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Uitbouw van een samenhangend, aantrekkelijk en veilig netwerk van fietsroutes en voetpaden. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitrusting van de functionele fietsroutes door aanleg van fietspaden op gescheiden bedding en met langsvoorzieningen voor het fietsverkeer.</li> <li>- Accentueren van de oversteken van het fietsnetwerk met de belangrijke verkeerswegen.</li> <li>- Voorzien van fietsstallingen aan alle openbare gebouwen, de sportinfrastructuur, het station en de bushaltes.</li> <li>- Aanleg van kwalitatieve voetpaden in de dorpscentra en waar nodig erbuiten.</li> </ul>                                        |
| 3. Verder optimaliseren van de bereikbaarheid via het openbaar vervoersnetwerk.                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het kader van basismobiliteit zijn recentelijk een aantal buslijnen opgewaardeerd en nieuwe lijnen ingezet in de regio. Als gevolg hiervan werden de verschillende dorpskernen van Lede en het station beter bereikbaar via het openbaar vervoer.</li> <li>- Opmaak van een masterplan voor de herinrichting van de stationsomgeving. Hierbij dient ondermeer de parkeergelegenheid uitgebreid te worden, teneinde het gebruik van de trein vanuit het station van Lede nog verder te verhogen.</li> </ul> |

#### 4.4. NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR

De acties met betrekking tot de agrarische structuur zijn gericht op het creëren van voldoende omvangrijke arealen voor de grondgebonden land- en tuinbouw, en op de optimale afstemming met de natuurlijke en landschappelijke waarden van de open ruimte. De acties met betrekking tot de natuurlijke structuur zijn gericht op het vrijwaren, verbinden en bufferen van de grote gebieden met natuurwaarde.

| DOELSTELLING                         | ACTIE & INSTRUMENT                                                    |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1. Ondersteunen van de grondgebonden | - Differentiatie van het agrarisch gebied in vier beleidscategorieën. |

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>landbouw en optimale afstemming van de landbouw- en tuinbouw met de natuurlijk en landschappelijke waarde van de open ruimte.</p>    | <p>Waar noodzakelijk<sup>33</sup> worden RUP's opgemaakt om de inplantings- en uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven vast te leggen en de herbestemmingsmogelijkheden van leegstaande agrarische gebouwen aan te geven (conform de bepalingen van de specifieke agrarische beleids categorie zoals aangegeven in paragraaf 2.5.2.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De opmaak van deze gebiedsgerichte RUP's kan gepaard gaan met de afbakening van lokale bouwvrije zones.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>2. Beschermen en versterken van de ecologische waarde van zowel de natuurlijke hoofdstructuur als van de lokale natuurelementen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente zal actief participeren bij de opmaak van de bovenlokale RUP's, natuurrichtplannen of beheersplannen voor de VEN-, IVON- en bos(uitbreidings)gebieden, en zal hierbij haar visie en ontwikkelingsprincipes zoals aangegeven in paragraaf 2.4.3. verdedigen.</li> <li>- Herbestemming van de twee zones voor verblijfsrecreatie in de Molenbeekvallei naar natuurgebied. Lede zal erop aandringen dat deze herbestemming gebeurt in het kader van de opmaak van het gewestelijk RUP voor de Molenbeekvallei.</li> <li>- Inventarisatie van het openbaar groen in het hoofddorp Lede en opmaak van een beheersplan in functie van een aangepast beheer.</li> <li>- De gemeente zal een (gebiedsgericht) subsidiereglement uitwerken voor de aanplant en/of het onderhoud van kleine landschapselementen, rekening houdend met de specifieke karakteristieken van de onderscheiden landschapseenheden.</li> <li>- Langs de wegen zal de gemeenten een ecologisch bermbeheer voeren. Voor de beken wordt er gewerkt aan het verbeteren van de waterkwaliteit en van de oeverstructuur (aanplant van riet,</li> </ul> |

<sup>33</sup> In zoverre het Vlaamse gewest - dat bevoegd is voor de afbakening van het agrarisch gebied en de differentiatie naar agrarische bebouwingsmogelijkheden - geen gewestelijke RUP's opmaakt.

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | ecologisch oeverherstel, ...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3. Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lede zal rekening houden met de principes van integraal waterbeheer en maximale infiltratie van water voor alle nieuwe bouwprojecten.</li> <li>- Realisatie van de acties inzake geïntegreerd waterbeheer zoals aangegeven in de deelbekkenbeheerplannen, in samenwerking met de provincie en andere partners.</li> </ul> |

#### 4.5. LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

De acties met betrekking tot de landschappelijke structuur zijn gericht op het maximale behoud van de open ruimte en van de landschappelijke diversiteit.

| DOELSTELLING                                                | ACTIE & INSTRUMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Maximaal behoud en bescherming van de open ruimtekamers. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak van RUP's voor de zones waar een (verdere) ontwikkeling volgens het gewestplan niet wenselijk is, en een openruimtebestemming noodzakelijk is: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Herbestemming van de zones voor verblijfsrecreatie in de Molenbeekvallei naar natuurgebied.</li> <li>o Herbestemming van de zone voor dagrecreatie in de Bellaertstraat naar agrarisch gebied, in samenhang met de herbestemming van de aanleunende ambachtelijke zone Keiberg (noordelijk deel).</li> <li>o Herbestemming van de zone voor dagrecreatie in de Molenstraat naar agrarisch gebied.</li> </ul> </li> </ul> <p>Deze te schrappen zones worden gecompenseerd door een aantal</p> |

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | <p>bijkomende recreatiezones voor zonevreemde sportterreinen (zie paragraaf 4.6. doelstelling 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woonuitbreidingsgebieden worden bevrozen tot minstens 2012.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2. Landschappelijke inpassing van de grootschalige bebouwing in het landschap.                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisatie van een groenbuffer rond de ambachtelijke zone Heiplas.</li> <li>- Landschappelijke inpassing van de ambachtelijke zone en strategische reservezone te Oordegem, in samenhang te bekijken met de aanpalende voetbalvelden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3. Beschermen en versterken van de landschappelijke waarde van de lokale structurerende landschapselementen. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoud en/of herstel van bomenrijen langsheen de N9.</li> <li>- Opmaak van een inventaris van de markante hoevegebouwen en andere landschapseigen en cultuurhistorische gebouwen en sites.</li> <li>- Conserveren en restaureren van het cultuur-historisch patrimonium (eventueel in samenwerking met de hogere overheid).</li> <li>- De gemeente zal een (gebiedsgericht) subsidiereglement uitwerken voor de aanplant en/of het onderhoud van kleine landschapselementen.</li> </ul> |

#### 4.6. RECREATIEVE STRUCTUUR

De acties met betrekking tot de recreatieve structuur zijn gericht op het creëren van een samenhangend recreatief netwerk en het voorzien in voldoende recreatiemogelijkheden voor de bevolking van Lede.

| DOELSTELLING                                                                                | ACTIE & INSTRUMENT                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Voorzien in voldoende ruimte en voorzieningen voor recreatie voor de bevolking van Lede. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak van een RUP voor de uitbreiding van het sportcentrum de Ommegang</li> <li>- Opmaak van een RUP voor de uitbreiding van de bestaande</li> </ul> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>openlucht sportinfrastructuur te Smetlede (Schildeken).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen ten behoeve van de regularisatie van de zonevreemde sportterreinen, rekening houdend met eventuele uitbreidingsmogelijkheden en een landschappelijke inpassing: <ul style="list-style-type: none"> <li>o voetbalterrein FC Oordegem, Stichelendries (in samenhang met het RUP voor de strategische reservezone voor ambachtelijke bedrijvigheid te Oordegem)</li> <li>o</li> <li>o (gedeelte van) recreatiezone Paddestraat, in samenhang te bekijken met de aanpalende zonevreemde woonconcentratie</li> </ul> </li> <li>- Participatie in een provinciaal RUP voor de eventuele uitbreiding van het Bloso-sportcentrum.</li> <li>- Inrichten van een speelbos aansluitend bij het recreatiepunt Schildeken en zoeken naar een geschikte locatie voor een speelbos aansluitend bij het hoofddorp Lede.</li> </ul> |
| 2. uitbouw en versterking van een samenhangend recreatief netwerk | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdere uitbouw van de routegebonden recreatie (attractiepunten in de open ruimte inschakelen in wandel- en fietsroutes), in samenwerking met de omliggende gemeenten en de provincie Oost-Vlaanderen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3. behoud en kwaliteitsverhoging van de attractiepunten           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmaak van een inventaris van de markante hoevegebouwen en andere landschapseigen en cultuurhistorische gebouwen en sites, waar eventueel laagdynamische en lokale vormen van recreatie en horeca kan toegelaten worden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |