



## GEMEENTE ZEDELGEM RUP ENGELBEWAARDER

SEPTEMBER 2019

---

startnota

plan.id. RUP\_310040\_214\_00002\_00001



**algemeen directeur**

Geert Sanders

**coördinator**

**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**ruimtelijk(e) planner(s)**

Ann Soulliaert

**datum**

april 2018

januari 2019

september 2019

**aanpassing | fase**

opmaak procesnota en startnota

aanvullen startnota en procesnota

klaarzetten voor participatie



het inrichtingsplan is gezien en vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in vergadering van .....

de algemeen directeur,

de burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van ..... tot .....

de algemeen directeur,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .....

de algemeen directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente







INHOUD

# startnota

1

## INLEIDING

3

1	beslissing tot opmaak .....	3
2	doelstelling .....	3
2.1	reden tot opmaak / doelstelling .....	3
3	in uitvoering van GRS .....	3

## AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED

3

1	situering .....	3
2	afbakening.....	3

## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

4

1	historiek.....	4
2	bestaande ruimtelijke structuur .....	5
2.1	bebouwde ruimte .....	5
2.2	open ruimte.....	5
2.3	ontsluiting.....	5
2.4	reliëf .....	5
2.5	functies .....	5

## JURIDISCHE RUIMTELIJK STRUCTUUR

6

1	juridisch kader.....	6
1.1	gewestplan.....	6
1.2	herbevestigde agrarische gebieden .....	7
1.3	RUP's.....	7
1.4	BPA's.....	7
1.5	onroerendergoeddecreet.....	8
1.6	atlas der buurtwegen.....	10
1.7	rooilijnplan .....	10
1.8	gemeentelijke verordeningen .....	10
2	vergunningen.....	11

**PLANNINGSKADER 12**

<b>1</b>	<b>op vlaams niveau.....</b>	<b>12</b>
1.1	RSV.....	12
1.2	Afbakening van het regionaalstedelijke gebied Brugge.....	12
1.3	visie op landbouw en natuur/afbakeningen.....	13
<b>2</b>	<b>op provinciaal niveau.....</b>	<b>13</b>
2.1	PRS.....	13
2.2	herziening PRS.....	14
<b>3</b>	<b>op gemeentelijk niveau.....</b>	<b>15</b>
3.1	GRS.....	15

**PLANNINGSOPTIES 17**

<b>1</b>	<b>Alternatievenonderzoek.....</b>	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Reikwijdte en detaillering.....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>knelpunten en potenties.....</b>	<b>17</b>
3.1	knelpunten.....	17
3.2	potenties.....	17
<b>4</b>	<b>concepten.....</b>	<b>17</b>

**EFFECTENONDERZOEK 20**

<b>1</b>	<b>RVR-toets.....</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Milieu-effecten.....</b>	<b>20</b>
2.1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht.....	20
2.2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma.....	21
2.3	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM.....	31
2.4	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.....	31

**MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 32**

<b>1</b>	<b>engagementsverklaring.....</b>	<b>32</b>
<b>2</b>	<b>erfgoedwaarderingsplan.....</b>	<b>32</b>

<b>3</b>	<b>inrichtingsplan .....</b>	<b>33</b>
----------	------------------------------	-----------



STARTNOTA



## INLEIDING

### 1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 22 december 2016 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Engelbewaarder.

### 2 doelstelling

#### 2.1 reden tot opmaak / doelstelling

Op de site van OC Cirkant (Engelbewaarder) wenst men een woonproject te bouwen voor sociale huisvesting in beperktere mate afhankelijk van de dienstverlening van OC Cirkant.

Het betreffen o.a. sociale huurwoningen die niet geprivatiseerd worden, senioren woningen en assistentiewoningen. Dit is echter niet verenigbaar met de gewestplanbestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' die op vandaag van kracht is.

Het RUP heeft betrekking op een gedeelte van het domein van OC Cirkant (vroeger Engelbewaarder)

### 3 in uitvoering van GRS

In het GRS is opgenomen dat bij de site van OC Cirkant gestreefd wordt naar een woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen in een "normale" woonomgeving.

Onderhavig RUP is hier een uitvoering van.

## AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED

### 1 situering

De site ligt in het centrum van Aartrijke.

Aartrijke is een deelgemeente van Zedelgem en ligt tussen Torhout, Ichtegem, Jabbeke, Brugge en Oostkamp.

Het RUP is gesitueerd langs de Aartrijksestraat, ten zuiden van de kern van Aartrijke.

### 2 afbakening

Het RUP omvat slechts een gedeelte van de site van OC Cirkant dat de volledige zone met gewestplanbestemming "gemeenschapsvoorzieningen" inneemt; het omvat ca. 1ha 58a 94ca.

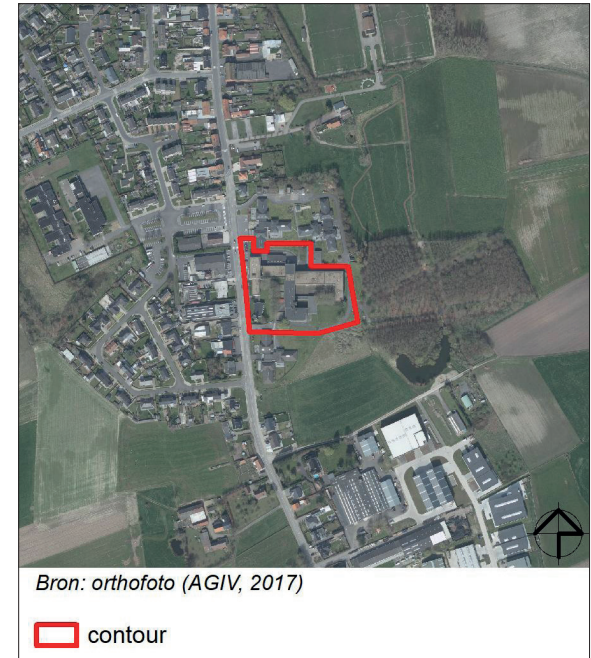
Het RUP wordt afgebakend door de Aartrijksestraat ten westen van de site. Langs de Aartrijksestraat zijn handelszaken en woonwijken gevestigd, woongebied volgens gewestplan.

De oostelijke zijde van de Aartrijksestraat is enkel een bebouwingslint. Achter het lint is de bestemming agrarisch. Hier ligt o.a. de kinderboerderij, sportvelden en een grote groenzone/bosje.

De westelijke zijde van de Aartrijksestraat wordt gekenmerkt door woonwijken achter de bebouwing van de Aartrijkstraat.

Het centrum van Aartrijke ligt ten noorden.

Verder naar het zuiden bevindt zich nog een industrieterrein.



luchtfoto

## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

### 1 historiek

In 1860 is Joannes Demez uitbater van de hoeve en registreert het kadaster het bouwen van een nieuw woonhuis aan de straatkant.

In 1864 aanvaarden de Zusters van liefde van Kortemark een schenking van de kinderen van David Demez van de hoevegebouwen om er aan bejaardenzorg te doen. In 1864 worden de hoevegebouwen ver- of herbouwd tot ouderlingengesticht. De hoeve ondergaat nog enkele wijzigingen en in 1870 wordt een kapel opgetrokken ook als vergaderplaats voor de parochiale genootschappen, de eigenaars zijn nu Francisca Steelandt en drie deelhebbers. De bebouwing bestaat dan uit twee woningen (langs en dwars op de straat) en een kapel

Na wijzigingen in 1874 en 1875 wordt voor het eerst melding gemaakt van een klooster. De voormalige woonhuizen worden samengevoegd en in 1889 de bebouwing doorgetrokken tot aan de kapel. Vanaf 1885 wordt ook een weeshuis ingericht in de gebouwen. Grote uitbreiding in 1894, enkele wijzigingen volgen in de jaren 1910.

In 1937 gebeurt er een aanzienlijke uitbreiding, er is sprake van een VZW met het kloosterhospitaal van Kortemark als eigenaar van de gebouwen. Vanaf 1953 wordt het weeshuis vervangen door het instituut "De Engelbewaarder" voor kinderen met een verstandelijke beperking. In 1954 wordt het bejaardentehuis stopgezet.

Tussen 1950 en 1980 kent de instelling een grote groei met talrijke wijzigingen en uitbreidingen als gevolg zoals het optrekken van een nieuwe vleugel en wijzigen van de bestaande bebouwing (1959), nieuwe

vleugels (1960 en 1963) en optrekken gebouw aan de straatkant (1961).

In 1964 vervangt een nieuwe kapel de bestaande. De instelling richt een school in voor buitengewoon lager onderwijs (1967) en tussen 1971 en 1978 buitengewoon secundair onderwijs voor meisjes.

Een revalidatiecentrum start in 1971, in 1983 dragen de Zusters van liefde het bestuur over aan een lekenorganisatie.

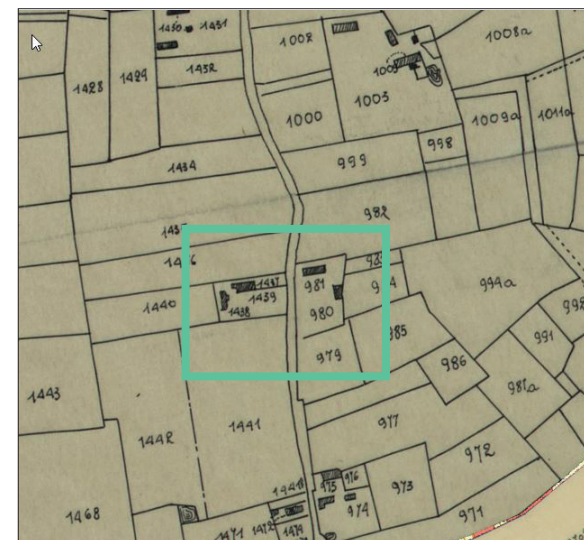
Vanaf 1976 richt de instelling zich ook tot volwassenen. Naast een internaat is er vanaf 1988 een dagcentrum.

In 1993 en 1996 neemt het Vrij Orthopedagogisch Centrum (gevestigd in de nabij gelegen Sportlaan) respectievelijk de school en het internaat voor minderjarigen over. Vanaf 1996 legt de VZW zich enkel nog toe op zorg en begeleiding van volwassenen (120 bedden en dagcentrum voor 10 personen).

In 1998 worden klooster en verpleegkundige inrichting opgesplitst.



Ferrariskaart (1777)



Popp-kaart (1842-1879)



## 2 bestaande ruimtelijke structuur

### 2.1 bebouwde ruimte

De site bevindt zich langs de Aartrijksestraat, een verbindingsweg tussen Torhout en het centrum van Aartrijke. OC Cirkant ligt binnen van de bebouwde kom van de kern van Aartrijke, aan de grens van de dorpskern.

OC Cirkant wordt gekenmerkt door centraal de oude(re) bebouwing met kapel die binnen de zone van onderhavig RUP liggen en errond 3 leefhuizen.

De Aartrijksestraat wordt gekenmerkt door een mix aan wonen, handel en diensten met daarachter (ten westen van de Aartrijksestraat woonwijken.

Ten zuiden van onderhavige site, op de grens van de bebouwde kom, ligt een bedrijventerrein. Deze paalt niet aan de site van OC Cirkant.

### 2.2 open ruimte

Rond de kern van Aartrijke is er nog een vrij gaaf en open landschap met langs de grote verbindingssassen hier en daar lintbebouwing.

Ten oosten van de site ligt een grote groenzone/bosje. Ten noorden hiervan ligt een recreatiezone met de kinderboerderij en sportvelden. Verder oostelijk ligt agrarisch gebied.

### 2.3 ontsluiting

De site wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Aartrijksestraat. Er zijn op vandaag 2 toegangen die de site ontsluiten.

Via wandelwegen is er een verbinding met de groenzone/bosje en de aanpalende recreatiezone.

### 2.4 reliëf

Aartrijke ligt op het plateau van Wijnendale. Deze heuvelrug situeert zich in Wijnendale (grondgebied Torhout en Ichtegem) en heeft een noordelijke uitloper in Aartrijke. De heuvelrug is sterk ruimtelijk waarneembaar in het landschap en vormt het vertrekpunt van talrijke beken die doorheen Zedelgem stromen.

De kern van Aartrijke ligt iets hoger dan de omgeving, meer bepaald op de "heuvelrug van Aartrijke".

Ze omvat een typische dorpskern op de heuvelrug, en de omliggende vrij gave landschappen op de flanken.

### 2.5 functies

De site zelf omvat een deel van OC Cirkant, een voorziening voor mensen met een verstandelijk beperking. Langs de Aartrijksestraat komt een mix van wonen, handel en diensten voor.

Ten noorden van de site bevindt zich een recreatiegebied met sportvelden en een kinderboerderij.

Ten zuiden van de site, niet aanpalend maar op korte afstand, ligt een zone voor bedrijvigheid.

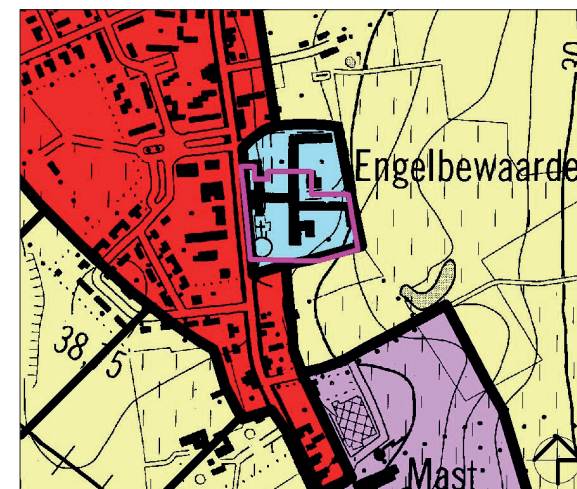
## JURIDISCHE RUIMTELIJK STRUCTUUR

### 1 juridisch kader

Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

type plan	referentie
gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>
herbevestigde agrarische gebieden	<input checked="" type="checkbox"/>
RUP	niet van toepassing
BPA	niet van toepassing
RAMSAR	niet van toepassing
natura 2000	
vogelrichtlijngebied	niet van toepassing
habitatrichtlijngebied	niet van toepassing
VEN- gebied, IVON-gebied	niet van toepassing
historisch permanente graslanden	niet van toepassing
duinendecreetgebied	niet van toepassing
onroerenderfgoeddecreet	
vastgestelde inventarissen	<input checked="" type="checkbox"/>
beschermingen	niet van toepassing
onroerenderfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	niet van toepassing
archeologie	<input checked="" type="checkbox"/>
waterwingebied	niet van toepassing
atlas der buurtwegen	<input checked="" type="checkbox"/>
rooilijnplan	<input checked="" type="checkbox"/>
gemeentelijke verordeningen	<input checked="" type="checkbox"/>
voorkooprecht	niet van toepassing
signaalgebieden	niet van toepassing

### 1.1 gewestplan



Bron: Gewestplan DSI (onofficiële versie RWO)

- contour
- + 150g - transportleidingen: bestaande  
afzonderlijke leidingen
- 0100 - woongebieden
- 0105 - woonuitbreidingsgebieden
- 0200 - gebieden voor  
gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische  
gebieden
- 1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's

gewestplan

Volgende delen van het gewestplan “Brugge-Oostkust” (goedgekeurd bij K.B. van 4 februari 1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

## 1.2 herbevestigde agrarische gebieden

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de Regio Veldgebied Brugge - Meetjesland, ggk. door de Vlaamse Regering op 19-07-2006 werd cf. het B.VI.R. d.d. 3-06-2005 beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied' van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied, doch ook van delen met andere gewestplanbestemmingen.

De site behoort tot het Samenhangend landbouwgebied Westelijk Houtland (Ichtegem-Eernegem-Koekelare-Kortemark-Torhout)

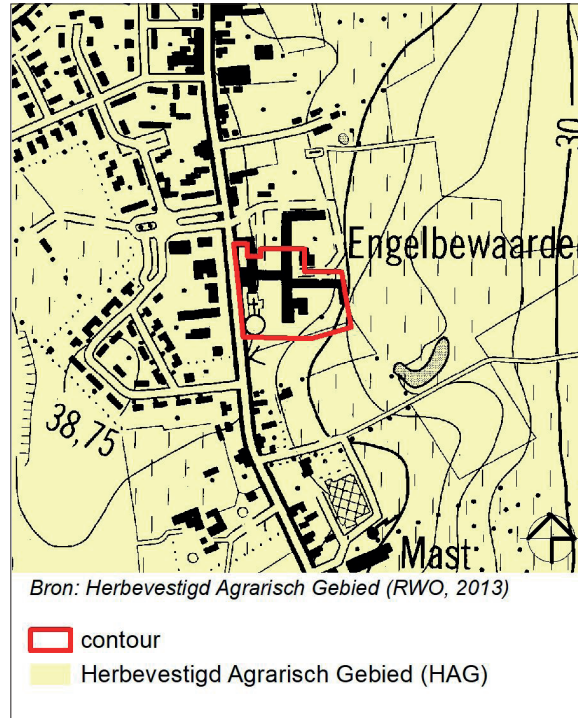
Door de gewestplanbestemming als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut wordt de site uitgesloten uit het HAG.

## 1.3 RUP's

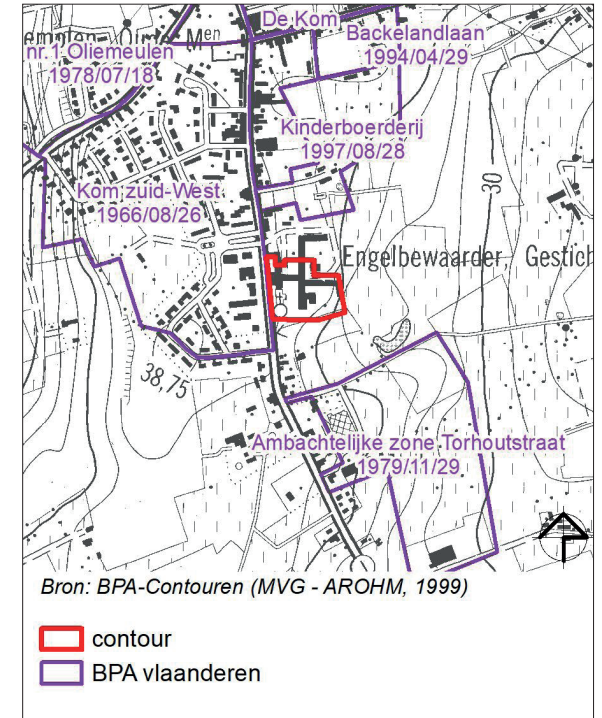
De site ligt op vandaag niet in een RUP of grenst er ook niet aan.

## 1.4 BPA's

De site ligt niet in een BPA; Het paalt wel aan BPA de kinderboerderij, ggk 28 augustus 1997, herzien door BPA voor zonevreemde terreinen/gebouwen voor sport, recreatie en jeugd, ggk 21 september 2005



HAG



BPA's

## 1.5 onroerenderfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gemeente Zedelgem behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED) Polderand en Raakvlak. De gemeente Zedelgem is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

Volgende elementen van het erfgoedbeleid zijn van toepassing:

### 1.5.1 vastgestelde inventarissen

De site omvat geen elementen uit de vastgestelde inventarissen

- archeologie
- houtige beplantingen
- historische parken en tuinen

#### ■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Volgende gebouwen werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed :

- Kloosterhospitaal ID: 209488:  
Instelling VZW "Engelbewaarder", kloosterhospitaal van de Zusters van liefde met nursingtehuis en dagcentrum voor volwassenen met een verstandelijke beperking. Groot complex met meerdere gebouwen. De oorsprong van de site gaat terug tot een hoeve die staat aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778) met woonhuis en landgebouw en op een figuratieve kaart uit 1783 als "pieter De Clerck, proprietor en ghebruijcker".

Samenspel van enkele met elkaar verbonden vleugels onder platte daken en omgeven door gazons en plantsoenen. Straatvleugel met inkomgedeelte (1961) en kapel (1964) aan de zuidkant. Baksteenbouw van drie bouwlagen, de begane grond met natuurstenen parement is van de verdiepingen afgescheiden door een zwaar, witbeschilderd kordon. De ingang wordt geaccentueerd door een luifel met asymmetrische hoek. Bij de massieve bovenbouw worden de zeven traveeën afgescheiden door witbeschilderde betonnen pijlers. Lagere aanbouw rechts met betonnen parement en gelijkaardige travee-indeling. *Interieur.* Monumentale inkomhal van 1961. Houten deuren met asymmetrische deurklinken (boomerangvorm) met handvaten in rode en zwarte kunststof. Achteraan trappenhuis met brede, sierlijke slingertrap.

Kapel met losstaande betonnen klokkentoren, éénbeukige zaalkerk met vlak koor opgetrokken in witbeschilderde baksteen. Overhoeks geplaatste muurtjes met vensterzone doorbreken de zijmuren.

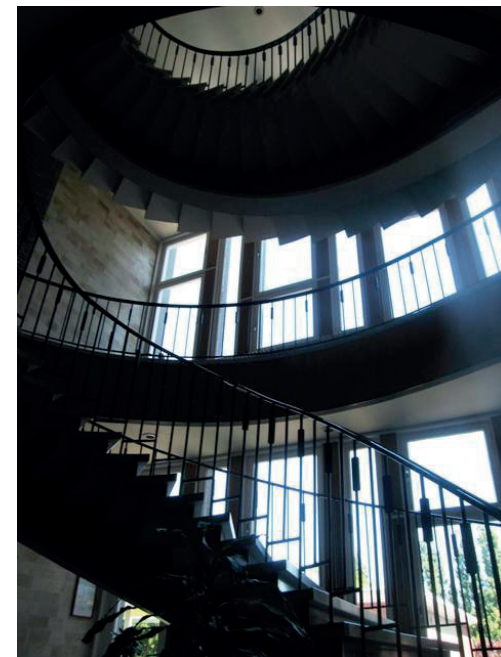
*Interieur:* Roodbakstenen muren, contrasterend met het grijs van de leistenen koormuur. Vlakke overspanning bekleed met houten latten. Fel gekleurde glasramen met geometrische motieven. Bij de gevelhoge glasramen bij het koor geeft de ongelijke plaatsing van de verticale roeden een gordijneffect.

Achterliggende vleugels onder meer met typische betonnen skeletbouw uit de jaren 1960 en 1970 met grote, geometrisch geplaatste vensterzones. In de tuin een bakstenen pijlerkapel met beeld van Moeder met Kind gelegen aan een bekiezeld

pleintje met zitbanken.

In de zuidoosthoek van het domein bevindt zich een groene zone met aangelegd 'weldoenerspad'.

bron foto's: [inventaris.onroerenderfgoed.be](http://inventaris.onroerenderfgoed.be)







Onroerend Erfgoed

### 1.5.2 archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. Deze inventaris is op vandaag nog niet vastgesteld.

De site omvat geen vindplaatsen die opgenomen zijn in de CAI-databank.

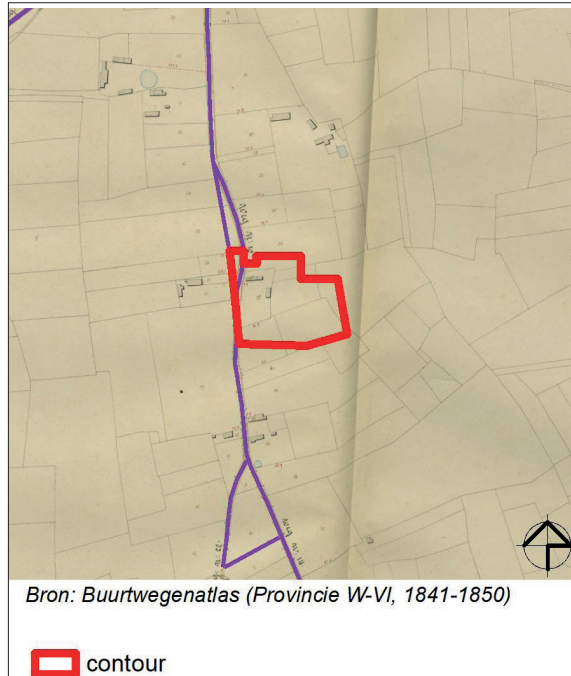
Ten oosten is wel een zone geïnventariseerd en opgenomen: ID 157929: vierkantig spoor, verschillende oude kavels, kuilenconcentratie.

Ten westen, is een zone aangeduid als een gebied zonder archeologie.



CAI - kaart

## 1.6 atlas der buurtwegen



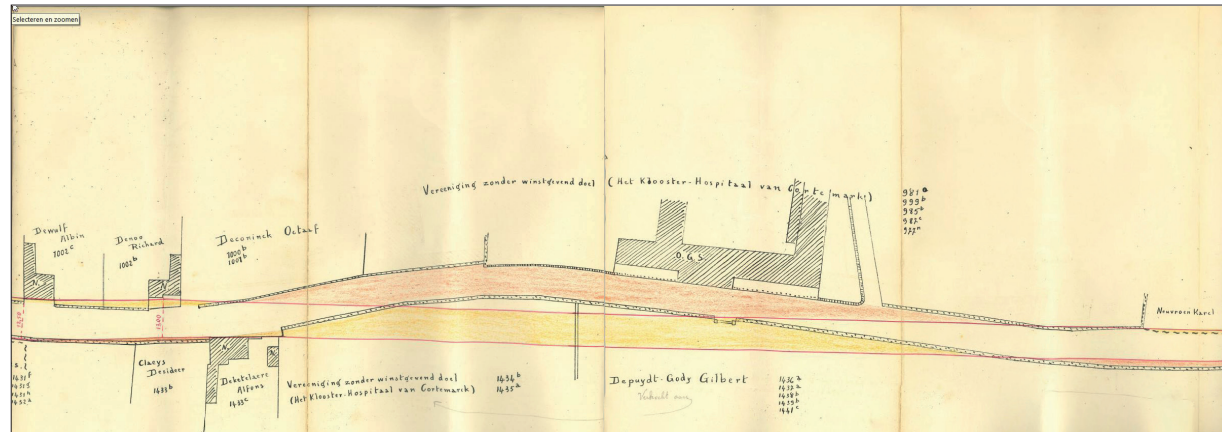
Atlas van de buurtwegen

Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen. Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen.

De Aartrijksestraat is aangeduid als weg (chemin) nr 10 op kaartblad 11 op grondgebied van Zedelgem.

## 1.7 rooilijnplan

Volgende goedgekeurde rooilijn (KB 12/09/1934) verbreding steenweg op Torhout (Aartrijksestraat) is van



rooilijnplan

belang voor het plangebied. Het plan heeft destijds de Aartrijksestraat rechtgetrokken ter hoogte van OC Cirkant, baanbreedte van 13m.

## 1.8 gemeentelijke verordeningen

Volgende gemeentelijke verordeningen zijn van kracht voor onderhavig gebied:

- stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de ruimtelijke vereisten voor meegezinswoningen. (GR aug. 2009). De belangrijkste punten hierbij zijn:
  - de minimum netto-oppervlaktes worden voor de wooneenheden vastgelegd, waarbij wooneenheden met een oppervlakte kleiner dan 60m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan en er beperkingen worden opgelegd naar het aantal kleinschalige wooneenheden per woning. Minimum 40% van alle wooneenheden in het gebouw en voor alle types meegezinswoningen dient ook minimum 90m<sup>2</sup> te zijn.

- Indien meer dan 11 parkeerplaatsen voorzien dient 80% ondergronds te zijn. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar onderstaande belasting.
- belasting bij het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwingen. De belangrijkste punten hierbij zijn:
  - De verordening omvat een belasting op het perceel per ontbrekende of verdwenen parkeerplaats. De voornaamste bepalingen zijn hierbij:
    - eengezinswoningen bij nieuwbouw 1pp tot 140m<sup>2</sup>, grotere oppervlakte 1pp per gestart 140m<sup>2</sup> extra
    - bij verbouwingen: vanaf 60m<sup>2</sup> extra gelden dezelfde voorschriften
    - voor complexen van sociale woningen: 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief, 40% bijkomende ruimte in reserve voorzien.
    - meergezinswoningen: bij nieuwbouw: 1.5pp/wooneenheid



Bij verbouwingen: 1 bijkomende plaats per gestarte schijf van 250m<sup>2</sup>

## 2 vergunningen

nr. vergunning	datum	omschrijving
stedenbouwkundige vergunningen		
1978/64	17/04/1978	bouwen van een berging, (aanvrager Engelbewaarder vzw)
1979/412	13/08/1979	herconditioneren-fase 2 met kleine uitbreiding (aanvrager vzw klooster-hospitaal)
1982/150	18/10/1982	verbouwen van de voorgevel
1989/320	03/01/1990	bouwen van een lift, nieuw bijgebouw (aanvrager Kloosterhospitaal vzw)
1990/21	31/01/1990	bouwen van een garage, nieuwbouw bijgebouw (aanvrager Kloosterhospitaal vzw)
1993/4	31/01/1995	Bouwen van een rusthuis 'aanvrager: engelbewaarder vzw)
1999/228	05/10/1999	bouwen van 12 leefgroepen en gedeeltelijke afbraak bestaande gebouwen (aanvrager Engelbewaarder vzw)
2001/85	22/10/2001	wijziging bouwvergunning voor bouwen van 12 leefgroepen (aanvrager engelbewaarder vzw)
2004/78	05/04/2004	vellen van bomen (aanvragen Engelbewaarder vzw)
2004/361	15/04/2004	aanleggen van rioleringswerken (aanvrager gemeente Zedelgem)
2006/214	21/08/2006	bouwen van een tuinhuis, nieuwbouw bijgebouw (aanvrager Kloosterhospitaal vzw)
2006/293	21/11/2006	bouwen van een dubbele garagebox (aanvrager Engelbewaarder vzw)
2015/437	10/05/2016	slopen van bestaande gebouwen, rooien van bomen, nieuwbouw van nursingtehuis en sociale appartementen en aanleggen van het terrein (bijhorende omgevings- en rioleringswerken. (aanvrager Vivendo cvba - vzw Provinciaal der broeders van liefde)

De hoofdgebouwen dateren van voor de gewestplanbestemming (voor 1979). De eerste bebouwing is reeds vermeld in de 19e eeuw.

De grote vleugels en uitbreidingen bij het klooster dateren van de jaren 30' en van tussen 1950 en 1980; zie ook historiek pag.4 Deze gebouwen kunnen bijgevolg als vergund geacht beschouwd worden.



*luchtfoto 1971*

## PLANNINGSKADER

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

### 1 op vlaams niveau

#### 1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;

- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

#### 1.2 Afbakening van het regionaalstedelijke gebied Brugge

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid en stedelijkheid voorop. Beleidsmatig wordt dit vertaald in het voeren van een specifiek beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebied. Het stedelijk gebiedbeleid wordt gevoerd in de stedelijke gebieden.

Het specifiek stedelijk beleid wil activiteiten in deze gebieden concentreren en stimuleren. Het is erop gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan:

- bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving;
- het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten;
- kwaliteitsvolle randstedelijke groengebieden en stedelijke natuurelementen;
- het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen...);
- het stimuleren van andere vormen van mobiliteit;
- nieuwe gemengde kantoren- en dienstzones.

Om beide beleidsvormen ruimtelijk te situeren, moeten de betreffende gebieden afgebakend worden. Om aan de stedelijke gebieden een beleid van concentratie en ontwikkeling te verbinden, worden deze geselecteerd voor geheel Vlaanderen. Om aan te duiden in welke delen van de geselecteerde gemeenten dit beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing (= het stedelijk gebiedsbeleid) is, worden de stedelijke gebieden in ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend in overleg met de betrokken bestuursniveaus: Voor Brugge: in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Afbakening is noodzakelijk om het ruimtelijk kader waarbinnen een stedelijk programma wordt ingevuld ook 'geografisch' te duiden. De afbakingslijn biedt een ruimtelijk referentiekader voor concrete acties inzake het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied.



Na een uitgebreid planningsproces werden uiteindelijk de kernen Zedelgem, Loppem en Sint-Elooi opgenomen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge. De kern van Aartrijke (waarin het plangebied van onderhavig RUP gelegen is) maakt dus geen deel uit van het Regionaalstedelijke gebied van Brugge.

### 1.3 visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Op 20 juli 2006 werd het afbakeningsvoorstel Veldgebied Brugge-Meetjesland goedgekeurd.

Zedelgem behoort tot deelruimte 2. Westelijk Houtland - oostelijk deel.

De kern van Aartrijke is niet opgenomen binnen de visie, waardoor deze niet echt relevant is voor het plangebied van onderhavig RUP.

Door de gewestplanbestemming valt onderhavig studiegebied ookbuiten de herbevestigde agrarische gebieden.

## 2 op provinciaal niveau

### 2.1 PRS

Het PRS-WV is goedgekeurd bij MB van 06-03-2002.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's van West-Vlaanderen die reeds van oudsher een sterke eigenheid hebben. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin de elementen gelegen zijn. De volgende selecties zijn van toepassing op het plangebied:

- Zedelgem is naar gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur gesitueerd binnen een gebied met een 'bundeling van kernen, gelegen op een lijnpatroon'. Het bestaande kernenpatroon tussen stedelijke gebieden is vervaagd vooral door lintbebouwing. In deze linten is er een sterke functionele verweving maar ook een ruimtelijke chaos van wonen, bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel. De verdere ontwikkeling van wonen en werken en voorzieningen wordt strikter gebundeld naar de stedelijke gebieden. Lokale voorzieningen moeten gebundeld worden naar een selectief, gelijkmatig verspreid aantal kernen gelegen tussen de stedelijke gebieden.
- De kern Aartrijke is geselecteerd als woonkern. Ze heeft een structurerende rol voor wonen in het buitengebied en een lokale verzorgende rol. Naar mogelijkheden van bijkomende woningen toe kan de kern instaan voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens op het niveau van de kern.

Lokale bedrijvigheid kan enkel voorkomen in verwevenheid met het wonen. De ruimtelijke ontwikkelingen worden aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

- De omgeving van de kern Aartrijke behoort tot een gebied waar intensief gedifferentieerde agrari-sche structuur overheerst. In deze gebieden komt een grote vermenging voor van diverse soorten landbouwbedrijven, zowel grondgebonden als grondloze.
- Wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer, selecteert de provincie de secundaire wegen om door middel van deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen. Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III). De provincie selecteerde de N368 vanaf kruispunt Nieuwstraat te Oudenburg tot de A17 als secundaire weg type II. De hoofdfunctie van deze weg is verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau.
- De omgeving van de kern Zedelgem is gelegen binnen het traditionele landschap 'Houtland'.
- Het 'Plateau van Wijnendale en Aartrijke werd aangeduid als gaaf landschap, de omgeving van Aartrijke als ankerplaats en het 'Plateau van Torhout met uitlopers naar Koekelare, Aartrijke en Ruddervoorde / Plateau van Wijnendale' als structurende reliëfcomponent.
- De omgeving van de kern Zedelgem is gesitueerd in de 'Veldruimte' van West-Vlaanderen. In de 'Veldruimte' wordt het rasterpatroon van dreven en boscomplexen verder versterkt en wordt een beperkte kernselectie doorgevoerd, rekening houdend met de landschappelijke context.

## 2.2 herziening PRS

Op 11 februari 2014 heeft de minister het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien.

Demografische ontwikkelingen en de daarmee samengaan-tende tendensen in het wonen manifesteren zich op bovengemeentelijk niveau. Daarom besliste het provinciebestuur om via een studie<sup>1</sup> de regionale woningmarkten te actualiseren. Naast een kwantitatieve analyse (welke woningmarkten herkennen we in West-Vlaanderen en welke woonbehoefte is er) is ook een kwalitatieve analyse (wat zijn de actuele trends op de woningmarkt) aan bod gekomen. Op basis van de werking van de woningmarkten en de actuele woon-tendensen in West-Vlaanderen wil de provincie aanbevelingen doen voor de toekomst.

In het kader van de taakstelling voor wonen die door de provincie<sup>2</sup> is toegewezen aan de gemeenten naar aanleiding van bovenstaande, is een grotere vraag aangetoond. Voor Zedelgem wordt de behoefte (bruto-taakstelling) voor de periode 2012-2017 geraamd op 360. Voor de periode 2017-2022 op 277. Er wordt voor de toekomst ook gedacht aan een flexibelere verdeling van netto-pakket volgens kernhiërarchie, daarbij zouden voor woonkernen en hoofddorpen het aandeel verschoven en gebundeld kunnen worden mits ruimtelijke motivatie.

<sup>1</sup> SumResearch en Sint-Lucasinstituut, Regionale woningmarkten West-Vlaanderen, 15/06/2012

<sup>2</sup> Studiedag Wonen in Westvlaanderen - waar naartoe tegen 2022 d.d. 23-11-2012.

Daarnaast is er ook nog een specifiek beleidskader rond doelgroepenbeleid opgenomen:

*'Om de woonfunctie te stimuleren en attractief te maken, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Om de reële woonbehoeften van diverse doelgroepen op te vangen zal voldoende differentiatie in de kwantitatieve taakstelling voor wonen noodzakelijk zijn.*

*Het gaat hierbij niet enkel om de specifieke aandacht die er moet zijn voor de groep van ouderen die relatief sterk zal toenemen de komende jaren. Het gaat evenzeer over jonge gezinnen met of zonder kinderen, éénuoudergezinnen, alleenstaanden, personen met een handicap, kansarmen, woonwagenbewoners,...*

*Deze differentiatie dient zich voornamelijk te richten op de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied waar de nodige voorzieningen voor de specifieke doelgroep aanwezig zijn. Binnen de overige woonconcentraties kan enkel een differentiatie doorgevoerd worden binnen het bestaande juridische aanbod.'*

### 3 op gemeentelijk niveau

#### 3.1 GRS

De gemeente heeft ruimtelijke concepten voor de ontwikkeling van de gemeente uitgewerkt die de basis vormen voor het formuleren van een aantal concepten voor het ruimtelijk beleid in de gemeente:

- versterkte woonfunctie in de 5 grootste woonconcentraties;
- voorzieningen gebundeld in vijf kernen;
- optimaliseren van de eigen identiteit en het profiel van de vijf kernen;
- gebundelde en goed ontsloten bedrijvigheid;
- uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur;
- N32 als kwalitatieve activiteitenas;
- uitbouw van een samenhangend langzaam verkeersnetwerk tussen de kernen;
- versterken van de eigenheid van de open ruimte;
- versterken van de landschappelijke kwaliteit;
- netwerk van recreatieve routes en zones.

Deze concepten zijn verder uitgewerkt in gewenste deelstructuren. Gezien de ligging van onderhavig RUP in de kern van Aartrijke is in hoofdzaak de gewenste woon- en deelstructuur van belang.

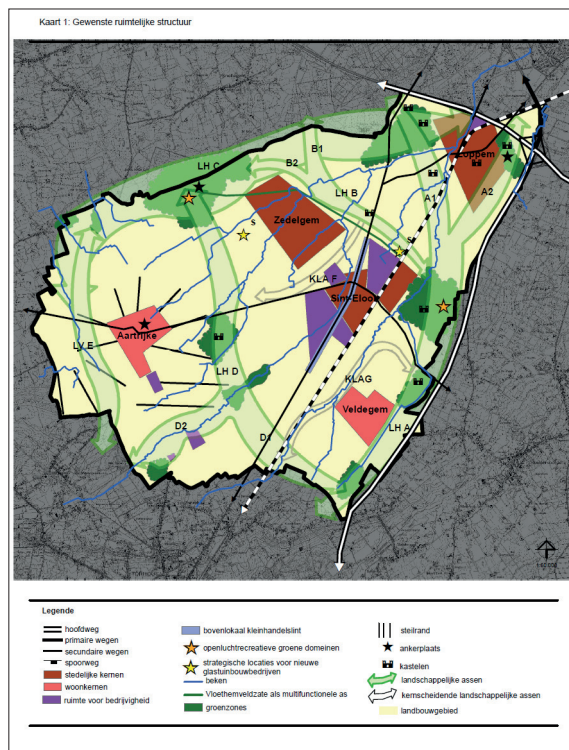
Hierbij worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- streven naar optimale woondichtheden en zuinig ruimtegebruik, zonder verdere versnippering van de open ruimte;
- creëren van een voldoende aanbod aan nieuwe woningen;
- streven naar woon- en omgevingskwaliteit;
- ruimtelijk-typologische differentiatie;
- creëren van een gedifferentieerd woningaanbod i.f.v. demografische trends en bijzondere

doelgroepen;

Er dient een bijkomend aanbod te worden gerealiseerd aan woningen die geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen, en in het bijzonder voor bejaarden en andersvaliden, zoals rolstoelgebruikers, blinden etc.

- Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het stimuleren van zorgwoningen.
- verhogen van het aanbod aan sociale woningen;
- versterking van het bestaande woningpatrimonium;
- Aandacht voor reconversie, vervangbouw en herbestemming;
- voldoende uitgebouwd voorzieningenniveau.



GRS - gewenste ruimtelijke structuur

Eén van de gemeentelijke taken voor de woonstructuren is ontwikkelingsperspectieven van de stedelijke en woonkernen uit te werken.

Aartrijke is op provinciaal niveau geselecteerd als woonkern. Op gemeentelijk niveau wordt deze woonkern verder uitgebouwd tot autonome woonentiteit. Het is wenselijk een voldoende inwonersaantal in elk van de kernen te kunnen blijven garanderen om de bestaande dynamiek, weliswaar op niveau van de kern, te kunnen blijven behouden, de verzorgende en handelsfuncties te kunnen blijven dragen en de leefbaarheid te kunnen blijven garanderen. Ook de aanwezigheid van enkele voorzieningen van een hoger niveau dan dit van de betreffende kern draagt bij tot deze dynamiek. Het is dan ook van belang deze te kunnen behouden of te doen groeien, voor zover dit de ruimtelijke draagkracht respecteert.

Men streeft ook naar het selecteren van nieuwe ruimte om te wonen binnen of in aansluiting tot de stedelijke kernen Zedelgem Sint-Elooi en Loppem en de woonkernen Veldegem en Aartrijke. Hiervoor is een fasering opgesteld naar prioriteit.

Voor Aartrijke - Engelbewaarder is een categorie 2-3 toegekend. (bij uitbreiding van de site)

- Categorie 2: gebieden die prioritair zullen worden aangesneden indien er op langere termijn een behoefte voor een bepaalde stedelijke kern of woonkern kan aangetoond worden. Wegens de oppervlakte van sommige gebieden zal de mogelijke aansnijding slechts gedeeltelijk zijn, afhankelijk van de aangetoonde behoefte (algemeen en per kern). De niet op dat moment aansnijdbare gebieden krijgen dan de status van een categorie 3-gebied. De gemeente hanteert het principe dat er per kern een categorie-2 gebied wordt aangeduid;

Binnen de gewenste verkeer- en vervoersstructuur is de Aartrijksestraat geselecteerd als lokale weg cat. I.

Binnen de gewenste structuur van de deelruimten is zowel de Heuvelrug van Aartrijke geselecteerd als deelruimte als de Woonkern van Aartrijke.

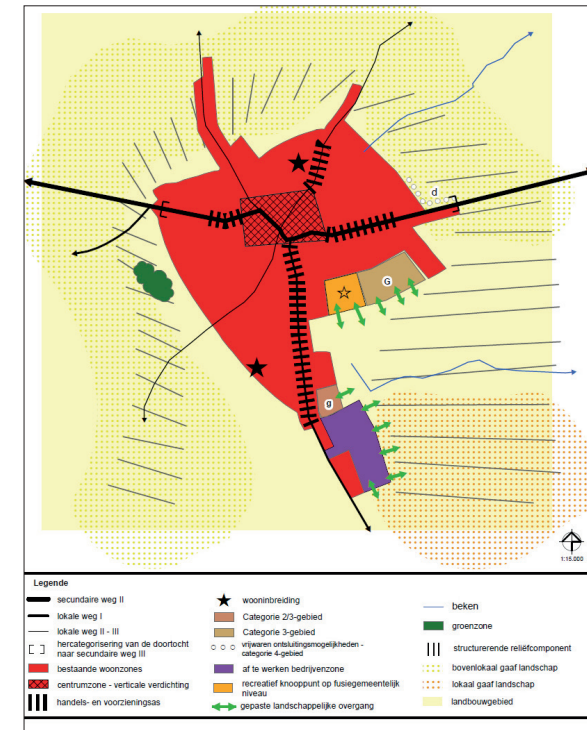
Van alle Zedelgemse deelgemeenten kenmerkt Aartrijke zich nog het meest als rurale woonkern in het buitengebied. De kern heeft een Romeinse oorsprong, en heeft steeds een belangrijke nederzetting gevormd. Het is een lokale groeipool voor wonen en een goed uitgeruste kern met een breed ontwikkeld handels- en dienstenapparaat, lager onderwijs, en een volledig aanbod aan cultuur-, jeugd-, bejaarden-, sport- en recreatievoorzieningen, zoals een bibliotheek, gemeenschapscentrum en sportcentrum. Een antenne van het lokaal dienstencentrum voor bejaarden wordt opgenomen binnen het nieuwe gemeenschapscentrum, dat binnenkort gerealiseerd wordt. Zowel naar handel als naar gemeenschapsvoorzieningen zijn een aantal inrichtingen aanwezig die functioneren op bovenlokaal niveau (vb. gehandicapteninstelling, kledingzaak, speelgoedzaak, speeldorp). De kern Aartrijke omvat een lokaal bedrijventerrein, dat reeds deels gerealiseerd is, en waarvan het overige deel momenteel in ontwikkeling is. Met uitzondering van dit bedrijventerrein heeft Aartrijke geen industriële of ambachtelijke roeping.

Inzake de opvang van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden, wordt op twee sporen gewerkt :

- enerzijds een verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden
- anderzijds de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen, gebieden

Voor wat de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen gebieden betreft, wordt in eerste instantie geopteerd voor de beperkte zone Aartrijksestraat/Engelbewaarder. In juni 2013 werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen vzw Engelbewaarder, de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, de gemeente en het OCMW Zedelgem. Deze heeft als doel om, in uitbreiding op de bestaande voorziening, een woonzorgcluster uit te bouwen met diverse vormen van wonen, die betrokken kunnen worden op de vzw Engelbewaarder en ook gebruik kunnen maken van de diensten ervan. Er wordt daarbij gestreefd naar een woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen in een "normale" woonomgeving. Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd is, maar bij uitbreiding ook naar het gebied Aartrijksestraat/Engelbewaarder. Het gaat hier om een ruimtelijk restgebied, dat gelegen is langs de Aartrijksestraat, tussen de vzw Engelbewaarder en de KMO-zone Aartrijksestraat.

Onderhavig RUP valt volledig binnen de huidige zone volgens gewestplan zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Bij latere uitbreiding van de site geldt cat. 2-3



Gewenste structuur woonkern Aartrijke

### 1 Alternatievenonderzoek

Onderhavig RUP wordt opgemaakt in kader van het GRS waarbij bepaald is dat voor de zone een menging aan woonfuncties dient uitgewerkt te worden.

Er wordt gestreefd naar een woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen in een “normale” woonomgeving. Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd is. Hier wenst men bijkomende woningen, andere dan zorgwoningen (sociale woningen, senioren woningen,...) te realiseren.

Op vandaag is dit in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen niet mogelijk.

Het RUP dient te voorzien in een verruiming van de voorschriften zodat ook andere vormen van wonen kunnen gerealiseerd worden.

In 2013 is er een overeenkomst gesloten tussen OC Cirkant (Engelbewaarder), de vzw Broeders van Liefde en Vivendo als externe partner om deze mix aan wonen en zorgwoningen te realiseren op de site van OC Cirkant.

Naar locatie zijn er geen alternatieven gezien het een herschikking en een ruimtelijke opwaardering betreft van een bestaande site. Daarenboven is dit woonconcept reeds in het GRS bepaald voor deze site.

De site is eveneens opgenomen in de planning voor het realiseren van het bindend sociaal objectief. Op vandaag worden hier 48 wooneenheden voorzien.

### 2 Reikwijdte en detaillering

Het betreft een lokale ontwikkeling op perceelsniveau.

### 3 knelpunten en potenties

#### 3.1 knelpunten

Op vandaag is het niet mogelijk om in de zone met bestemming gemeenschapsvoorzieningen andere woonvormen dan zorgwoningen te voorzien.

#### 3.2 potenties

De zone heeft reeds een bestemming gemeenschapsvoorzieningen. Bovendien omvat de bestaande functies o.a. reeds een woonfunctie in functie van zorg.

### 4 concepten

Voor de site is een masterplan uitgewerkt door een extern studiebureau.

Hierin is een functioneel coherent programma uitgewerkt. Hierbij worden voorzien:

- Voor OC Engelbewaarder:
  - huis 4, bestaande uit 3 leefgroepen en de medische dienst
  - logistieke functies (restaurant, keuken, voorraad, technische ruimtes, wasserij)
  - zorg en activiteiten (dagbesteding, dagcentrum, logo en kiné)
  - administratieve diensten (burelen)
  - parkeervoorzieningen korte termijn (voor personeel en bezoekers, bestaande parkeervoorziening (22pp) op eigen terrein en 13pp op openbaar domein)

- parkeervoorziening op middellange termijn voorziet in een planmatige aanpak (opmaak van een RUP)
- Voor Vivendo:
  - 10 assistentiefats type 1/2 (à max. 62m<sup>2</sup> x 1,2)
  - 20 seniorenflats type 2/3 à max. 80m<sup>2</sup> x 1,2
  - 18 appartementen type 2/3 à max 80m<sup>2</sup>
  - parkeervoorzieningen (voor bewoners 38pp ondergronds en bewoners/bezoekers 23pp op openbaar domein)

De uitwerking van het concept is benaderd vanuit de toekomstige gebruikers/bewoners waarbij een optimaal woon-, leef en werkkwaliteit wordt nagestreefd.

De projectsite draagt grote ruimtelijk opportuniteiten in zich waarop maximaal wordt ingespeeld.

<sup>3</sup>Vanaf de Aartrijksestraat, met de aanwezigheid van de markante kapel, wordt een visuele link gemaakt met het achterliggende bosgebied. Hiermee wordt niet enkel de openheid en leesbaarheid van de site ten opzichte van het voorliggende pleingeheel nagestreefd, tevens maakt deze as deel uit van een groter geheel van kruisende functionele bewegingspatronen op de site.

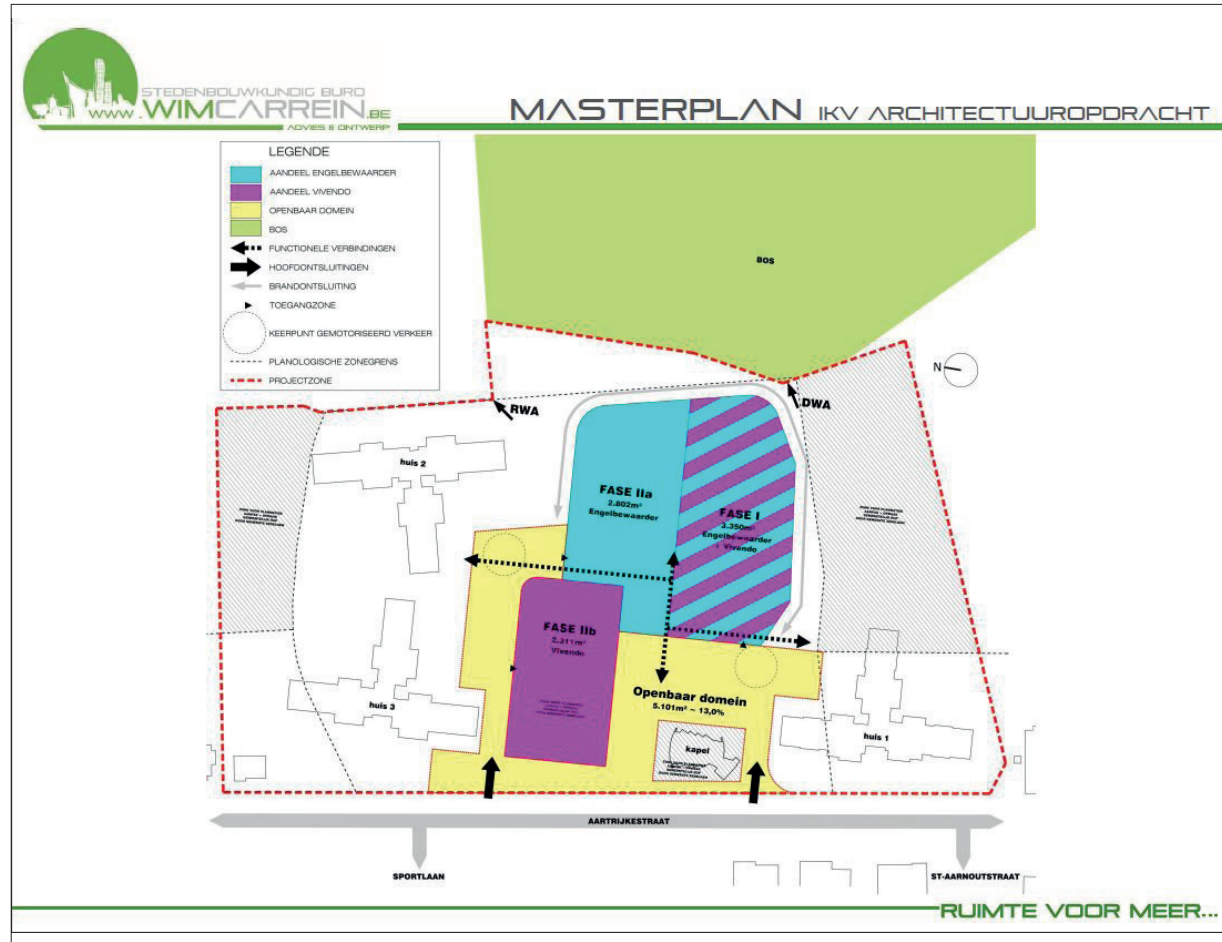
Ter hoogte van de Aartrijksestraat en rondom de kapel, wordt een openbaar domein ingericht, bestaande uit ontsluitingswegen, een verharde pleinzone en een groenzone. Vanop de Aartrijksestraat wordt twee ontsluitingen genomen voor gemotoriseerd verkeer, beide met een keerpunt op de site.

<sup>3</sup> Masterplan OC Engelbewaarder, opgemaakt door stedenbouwkundig bureau Wim Carrein.



De meest zuidelijke ontsluiting (naast kapel) verzorgt de toegang tot huis 4 en de bovenliggende assistentiewoningen. Deze ontsluiting geeft uit op een openbare parkeerhaven. Deze ontsluiting maakt géén kruisende beweging met de bewegingspatronen van en naar huis 1 en huis 4.

De noordelijke ontsluiting geeft uit op een “pleinzone” die de toegang tot de centrale diensten van OC Engelbewaarder accentueert. Deze pleinzone draagt niet enkel een keerpunt in zich, maar vormt een functioneel verhard voorplein als bindend element tussen omliggende bouwvolumes (huis 2, huis 3, seniorenflats en centrale diensten van OC Engelbewaarder). De bewegingspatronen van huis 2 en huis 3 worden tevens over dit voorplein geleid waardoor de functionele samenhang tussen de omgevende woonprogramma in betekenis wordt versterkt (specifiek i.k.v. planologisch bestemmingskleur “blauw” – gemeenschapsvoorziening).



Masterplan Engelbewaarder



Masterplan Engelbewaarder

### 1 RVR-toets

De RVR-toets is uitgevoerd.

Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

### 2 Milieu-effecten

#### 2.1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

*Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:*

- *plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd*
  - *een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van*

*het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten*

- *niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden*
- *betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);*
- *plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.*

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opge maakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP heeft betrekking op de herontwikkeling van een site voor gemeenschapsvoorzieningen naar gemeenschapsvoorzieningen en wonen:

- Voor OC Engelbewaarder:
  - huis 4, bestaande uit 3 leefgroepen en de medische dienst
  - logistieke functies (restaurant, keuken, voorraad, technische ruimtes, wasserij)
  - zorg en activiteiten (dagbesteding, dagcentrum, logo en kiné)
  - administratieve diensten (burelen)
  - parkeervoorzieningen korte termijn (voor personeel en bezoekers, bestaande parkeervoorziening (22pp) op eigen terrein en 13pp op openbaar domein)
  - parkeervoorziening op middellange termijn voorziet in een planmatige aanpak (opmaak van een RUP)
- Voor Vivendo:
  - 10 assistentiefats type 1/2 (à max. 62m<sup>2</sup> x 1,2)
  - 20 seniorenflats type 2/3 à max. 80m<sup>2</sup> x 1,2
  - 18 appartementen type 2/3 à max 80m<sup>2</sup>
  - parkeervoorzieningen (voor bewoners 38pp ondergronds en bewoners/bezoekers 23pp op openbaar domein)

Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 01ha 49a en 41ca. Het houdt een kleine wijziging in, want een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen wordt gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen. Het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.



**2.2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma**

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem

- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreep-effectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

Ingreep-effectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m²)	Duur												
<b>Aanlegfase</b>														
gedeeltelijk afbraak bestaande bebouwing	tijdelijk		N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	N	V
nieuwbouw	tijdelijk		N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N	N	N	N
heraanleg onbebouwde ruimte	tijdelijk		N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	N	N	N	N
<b>Exploitatiefase</b>														
bijkomende woonfunctie	permanent		N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
verder functioneren bestaande diensten in nieuwe gebouwen	permanent		N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag														

## 2.2.1 de ruimtelijke ordening

### referentie

- De gemeente Zedelgem situeert zich tussen Brugge, Torhout, Ichtegem en Jabbeke.
- Aartrijke is een deelgemeente van Zedelgem en situeert zich in het zuiden, grenzend aan Ichtegem en Torhout.
- De site heeft op vandaag een gewestplanbestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen. (zie juridische kader punt 1.1)
- Er is op vandaag geen RUP of BPA van kracht op de site
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Het gebied ligt buiten HAG

### beschrijving effect

Het doel van onderhavig RUP is de voorschriften te wijzigen zodat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan uitgebreid worden tot een zone waar zorgwonen en regulier wonen gemixt worden en de specifieke doelgroepen ingebed worden in een doorsnee woonomgeving.

Onderhavig RUP wordt opgemaakt om de voorschriften van de bestemming te wijzigen. De huidige gewestplanbestemming laat geen reguliere wooneenheden toe, enkel zorgwoningen.

### plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften wordt opgenomen dat de mix aan zorgwonen en reguliere wonen (woningen voor diverse doelgroepen) wordt gehandhaafd en de site volgens het opgemaakte masterplan wordt gerealiseerd.

### conclusie

geen aanzienlijk effect

## 2.2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

### referentie

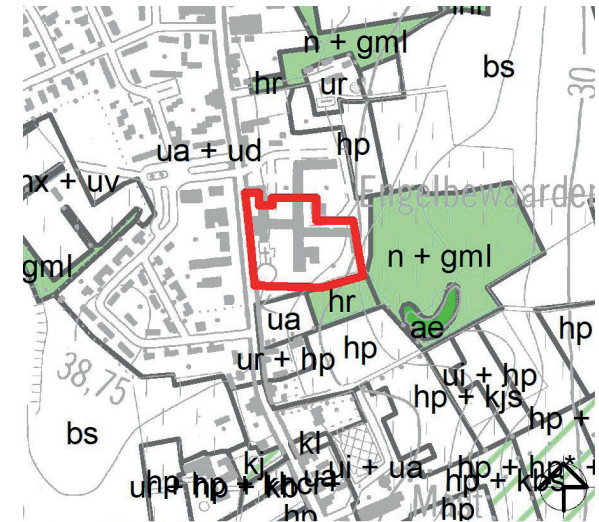
- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen.
- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving.
- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON.

### beschrijving effect

De site is reeds bebouwd. Er worden, bij realisatie, bestaande gebouwen afgebroken om de nieuwe invulling te kunnen realiseren.

### conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de realisatie van het RUP. Er is bijgevolg geen aanzienlijk effect.



Bron: Biologische Waarderingskaart en Natura 2000 Habitatkaart (INBO, 09-08-2016)

- contour
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Biologisch zeer waardevol

biologische waarderingskaart

### 2.2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

#### referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

#### conclusie

De ontwikkeling van het plangebied volgens het Masterplan heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

### 2.2.4 de bodem

#### referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik als zone voor gemeenschapsvoorzieningen, meer bepaald OC Cirkant, een centrum voor volwassenen met een verstandelijk beperking.
- bodemkaart: De site ligt volledig in een zone met Matig natte lemig zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel. (w-SdP)
- landbouwtyperingskaart: niet-agrarisch gebied met lage waardering
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur
- erosiekaarten: De oostelijke rand van het gebied is aangeduid als erosiegevoelig maar de potentiële bodemerosiekaart per perceel geeft geen erosie aan.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn geen VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied.
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

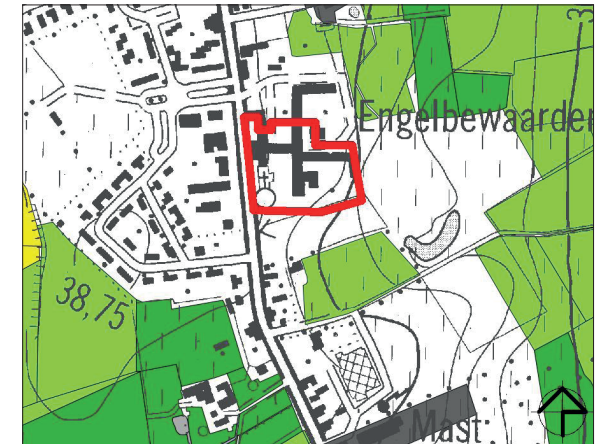
- Er zijn bij de gemeentediensten geen gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister



Bron: Bodemkaart (ALBON - Dienst Land en Bodembescherming, 2015)

- contour
- Antropogeen
- Nat zand
- Vochtig zand
- Droog zand

bodemkaart

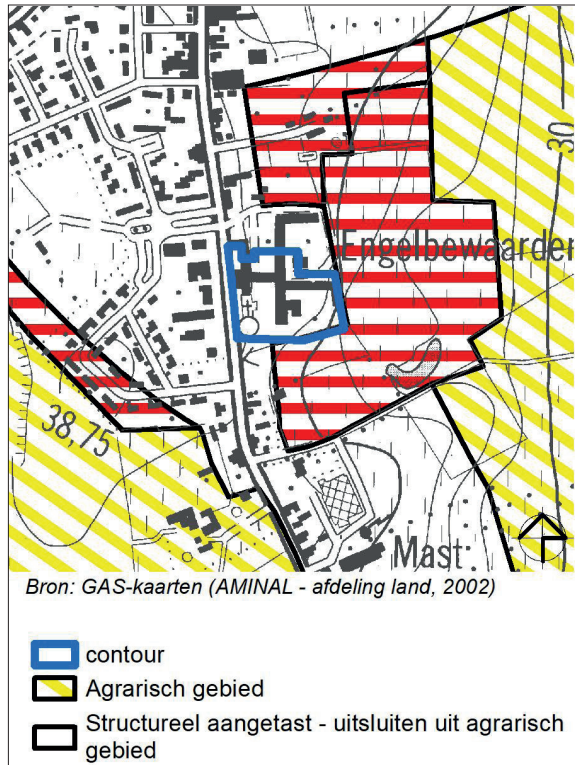


Bron: Potentiële bodemerosiekaart per perceel (DOV, 2016)

- contour
- Andere erosiegerelateerde gronden (2016)
- Zeer hoog
- Hoog
- Medium
- Laag
- Zeer laag
- Verwaarloosbaar
- Bijzondere strook
- Niet van toepassing
- Geen info

potentiële bodemerosiekaart per perceel





gewenste agrarische structuur (GAS)



erosiegevoeligheid



landbouwtperingskaart

### beschrijving van het effect

Het doel van het RUP is de juridische verankering van het opgestelde masterplan.

Gezien de site op vandaag reeds bebouwd is en voor de nieuwe bestemming eerst oude bebouwing wordt afgebroken alvorens de zone her in te richten, zijn de effecten op de bodem minimaal.

De verhardingsgraad zal bijgevolg ongeveer gelijk blijven.

### plangeïntegreerde maatregelen

- Voor verhardingen wordt gestreefd naar waterdoorlatende materialen of infiltratie in de bodem.
- Het plan zal niet het kader bieden voor de oprichting van bedrijven, met bijhorende VLAREBO-activiteiten.

### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijft van kracht.

### conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

Doordat in de voorschriften en bij het verlenen van vergunningen op vandaag meer aandacht zal gaan naar infiltratie, buffering en herbruik zal het effect eerder positief zijn.

## 2.2.5 het water

### referentie

- Aan de rand het plangebied stroomt het Zuidervaartje, op deze locatie een niet geklasseerde ingekokerde waterloop. De provincie wenst deze waterloop terug in open profiel te leggen

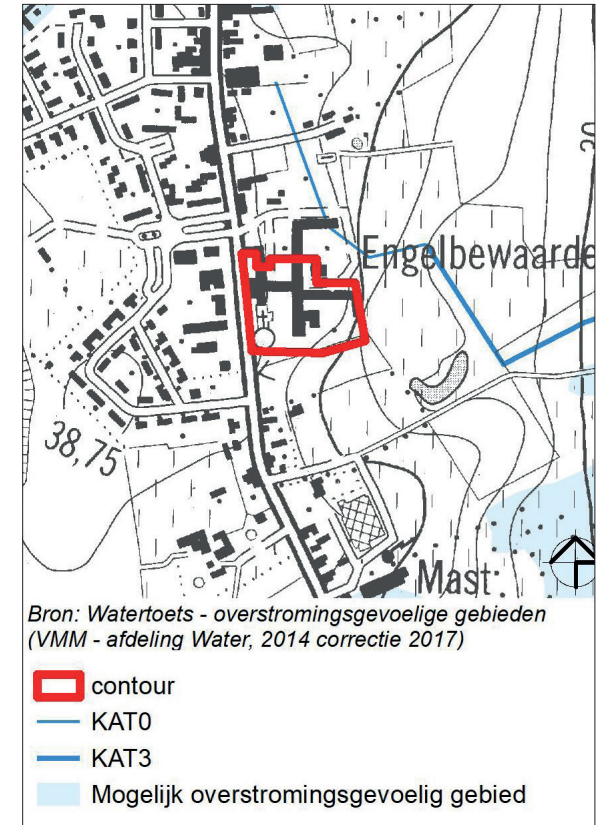
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Brugse Polders, tegen de grens met het Ijzerbekken, en het deelbekken van de Kerkebeek.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving. In de ruimere omgeving van het plangebied zijn er geen relevante meetpunten van de VMM.

### overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

### watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.
- matig gevoelig voor grondwaterstroming, type 2.
- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.



overstromingsgevoelige gebieden

### signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

### zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Zedelgem ligt het plangebied in het centrale gebied.

### verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.



### beschrijving effect

Gezien er voor de bouw eerst een groot deel van de bestaande toestand wordt afgebroken of opgebroken zal de bijkomende verharding zeer beperkt zijn tot nihil. Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld van afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.

In de nieuwe gebouwen zullen behalve de bestaande zorgvoorzieningen en diensten ook een aantal bijkomende woningen voorzien worden, nl. 48 wooneenheden onder de vorm van 10 assistentie-flats, 20 seniorenflats en 18 flats. De bewoners van deze flats zullen zorgen voor een beperkte stroom bijkomend huishoudelijk afvalwater.

### plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften wordt opgenomen dat verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn of af te stromen naar aanpalende gronden om waar milieutechnisch mogelijk, infiltratie kan gebeuren. Water dat niet kan infiltreren dient gebufferd te worden en herbruikt alvorens vertraagd afgevoerd wordt.

### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

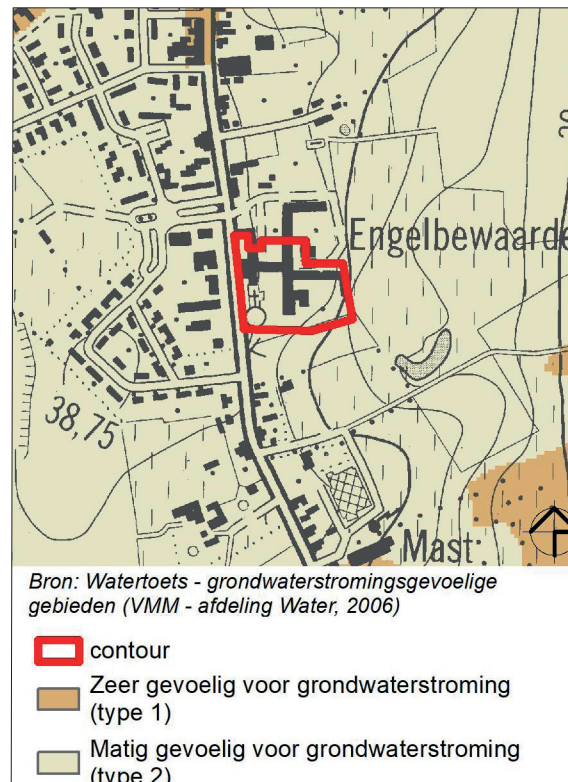
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

### andere randvoorwaarden die de effecten beperken

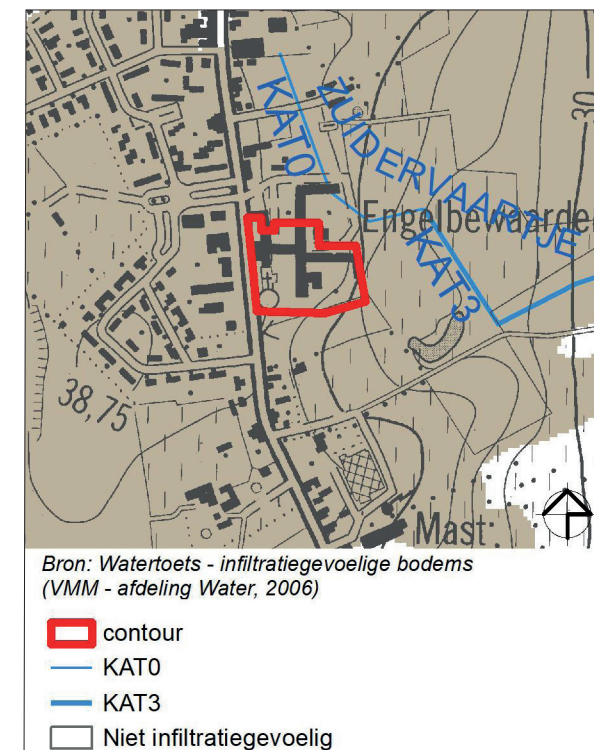
- Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het (afval)water. en hemelwater.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Er worden wel ondergrondse garages voorzien.

### conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige gebieden

## 2.2.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

### referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik als centrum voor opvang en begeleiding van volwassenen met een verstandelijk beperking.
- Het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2016):
  - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 16-20 µg/m<sup>3</sup>
  - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m<sup>3</sup>
  - Het ozon-jaargemiddelde bedraagt 41-45 µg/m<sup>3</sup>:
  - Het NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde bedraagt 11-15 µg/m<sup>3</sup>.
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

### beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij gedeeltelijk afbraak van de bestaande bebouwing
- tijdelijke stofhinder bij gedeeltelijke opbreken van bestaande verhardingen
- tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw
- tijdelijke stofhinder bij herinrichting van de onbebouwde ruimte
- luchtverontreiniging door verwarming van de gebouwen
- luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van 48 bijkomende wooneenheden (10 assistentiefats, 20 seniorenflats en 18 flats) (voor een raming zie onder 2.2.12.. mobiliteit). De 19 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels

### conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

## 2.2.7 het geluid

### referentie

Het gebied is op vandaag in gebruik als centrum voor volwassenen met een verstandelijk beperking. Er is opvang en huisvesting/begeleid wonen voorzien.

### beschrijving effect

Het RUP zal voorzien in de mogelijkheid om voor de zone (deel van de volledige site van OC Cirkant) gemengd wonen te voorzien waarbij deze specifieke doelgroepen ingebed worden in een cluster aan wooneenheden voor diverse doelgroepen. Het doel is zorgwoningen als leefhuizen (begeleid wonen) en assistentie woningen te combineren met seniorenflats en sociale wooneenheden.

### beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij gedeeltelijke afbraak van de bestaande bebouwing
- Tijdelijke geluidshinder bij opbreken van de huidige onbebouwde ruimte
- Tijdelijke geluidshinder bij nieuwbouw
- Tijdelijke geluidshinder bij aanleg onbebouwde ruimte
- Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van 48 bijkomende wooneenheden (10 assistentiefats, 20 seniorenflats en 18 flats) (voor een raming zie

onder 2.2.12. mobiliteit). De 19 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

### conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

## 2.2.8 het licht

### referentie

Op vandaag is het terrein grotendeels bebouwd. De gebouwen zijn in gebruik door OC Cirkant voor de opvang van volwassenen met een verstandelijk beperking (kamers, wooneenheden, gemeenschappelijke ruimtes als refer e.d. administratie, ect.

### beschrijving effect

Een deel van de bestaande bebouwing wordt afgebroken en vervangen door nieuwbouw voor dezelfde functies aangevuld met 48 flats (assistentie woningen, seniorenflats en sociale wooneenheden)

### andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- keuze goede armaturen
- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

### conclusie

geen aanzienlijk effect.

### 2.2.9 de stoffelijke goederen

#### referentie

Het domein is volledig in gebruik door OC Cirkant (VZW Provinciaal der Broeders van Liefde (in rechte optredend voor het OC Cirkant en aldus rechtsopvolger van VZW Engelbewaarder)).

Het RUP omvat slechts 1/3 van het domein, meer bepaald het centrale gebouwencomplex van het vroegere klooster.

#### beschrijving effect

Er is een overeenkomst gesloten tussen de VZW Broeders van Liefde, VZW Provinciaal der Broeders van Liefde, Vivendo (sociale huisvestingsmaatschappij) en de gemeente Zedelgem om op de locatie van het RUP, gezamenlijk te investeren en de gebouwen te vernieuwen en uit te breiden en hier de doelstelling van het GRS; meer bepaald de zorginstelling in te nesten in een woonomgeving door naast nieuwe gebouwen voor de zorginstelling ook bijkomende assistentie- en seniorenflats te voorzien, gewone appartementen. Het merendeel van de bebouwing zal afgebroken worden en er wordt nieuwbouw voorzien

Aan het RUP wordt geen onteigeningsplan gekoppeld. De uitwerking gebeurt op initiatief van de eigenaars.

#### conclusie

Geen aanzienlijk effect

### 2.2.10 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

#### referentie

- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde monumenten gelegen.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Het RUP omvat wel elementen van de inventaris bouwkundig erfgoed:
  - Kloosterhospitaal ID: 209488: zie Juridisch kader, punt 1.5.1
  - Archeologie: De CAI vermeldt geen geïnventariseerde archeologische zones in het plangebied. Er zijn er wel in de directe omgeving alsook een zone zonder archeologie. Zie Juridisch kader punt 1.5.2

#### beschrijving effect

Het RUP voorziet in de afbraak en nieuwbouw van een groot deel van de bestaande bebouwing. Hierbij zal een deel van het onroerend erfgoed mogelijks verdwijnen, voornamelijk de achterste vleugels die minder waardevolle elementen hebben en aanzienlijke tekenen van betonrot vertonen. Mogelijks zal ook de straatvleugel geheel of gedeeltelijk verdwijnen. De kapel blijft behouden en zal een functie als vergaderruimte/multifunctionele zaal toegewezen krijgen.

#### plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften zal opgenomen worden dat er wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijk behouden het onroerend erfgoed of, indien niet mogelijk, het vervangen door een kwalitatieve architectuur met minimaal dezelfde beeldkwaliteit.

Bij renovatie en herbestemming zal gestreefd worden naar het herkenbaar behouden van de erfgoedwaarden.

#### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Bij werken dient de geldende wetgeving betreffende archeologie opgevolgd en gerespecteerd te worden.

#### andere maatregelen die de effecten beperken

- Zedelgem heeft een erfgoedwaarderingplan opgesteld. De site zal hieraan afgetoetst worden.
- Het advies voor onderhavig RUP wordt gevraagd aan IOED Raakvlak. De IOED zal ook betrokken worden bij vergunningsaanvragen.

#### conclusie

Het bouwkundig erfgoed zal mogelijks voor een deel verdwijnen, wat dus een permanent effect zal hebben. De bovenstaande maatregelen dienen dit te compenseren.

### 2.2.11 het landschap

#### referentie

- Het plangebied behoort tot de Zandstreek buiten de Vlaamse Vallei, meer bepaald tot het traditionele landschap Oude veldgebieden van Torhout.
- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones
- In het plangebied zijn geen punt-of lijnrelicten aanwezig.
- Het plangebied is een bestaand bebouwd complex dat aansluit bij de kern van Aartrijke.



### beschrijving effect

De doelstelling van het RUP is de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij uitvoering zal enkel in de bestaande bebouwde zone ingegrepen worden.

Er zijn geen wijzigingen die invloed hebben op het omliggende landschap.

### conclusie

geen aanzienlijke effecten.

## 2.2.12 de mobiliteit

### referentie

#### *bestaande ontsluitingswegen*

De site wordt ontsloten via de Aartrijksestraat, geselecteerd als lokale weg cat. I. Het is de weg die Aartrijke met Torhout verbindt.

#### *openbaar vervoer*

Langs de Aartrijksestraat is er ter hoogte van de Sportlaan, een halte van de lijnbus 64 (Diksmuide-Koekelare-Torhout-Aartrijke heen en terug). De bediening van lijn 64 is beperkt tot enkele functionele ritten.

De halte wordt ook bediend door de belbus 79 Torhout - Oostkamp - Zedelgem.

De site bevindt zich op ca. 6 km van het station van Zedelgem en van het station van Torhout. De bussen van lijn 64 passeren via het station van Torhout.



*bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer*

#### *bestaande ontsluiting per fiets*

Op vandaag is ter hoogte van de site geen voetpad, maar wel tussen de site en de kern van Aartrijke.

Er is een smal aanliggend dubbelrichtingsfietspad aan de overzijde van de Aartrijksestraat onder de vorm van een betonstrook. Net ten noorden van de site gaat het fietspad over in gemengd verkeer.

De Aartrijksestraat is door de provincie geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute.

#### *bestaande verkeersintensiteiten:*

Een telling op dinsdag 23 april 2013 van de Aartrijksestraat iets ten zuiden van de site biedt een indicatie van de bestaande verkeersintensiteit (Verkeersonderzoek N368, Technum in opdracht van Provincie West-Vlaanderen, 3 september 2013). Op het drukste uur (16u45-17u45) zijn 220 pae (personenauto-equiva-

lent) geteld in de richting van Aartrijke en 184 pae in de richting van Torhout, voor beide richtingen samen dus 404 pae.

#### *Atlas van de buurtwegen*

De Aartrijksestraat is opgenomen in de Atlas van de buurtwegen als weg nr. 10 (kaartblad 11)

Binnen het plangebied zijn geen voetwegen of buurtwegen. (zie juridisch kader punt 2.6)

### beschrijving effect

Voor de zorginstelling zijn geen uitbreidingen gepland, enkel een herschikking. Bijgevolg wordt voor de zorginstelling geen toename van mobiliteit verwacht.

Het nieuwe RUP laat wel een zone toe voor de realisatie van bijkomende woningen. Concreet worden 48 sociale wooneenheden gepland:

- 18 flats (sociaal)
- 20 seniorenflats
- 10 assistentiefats.

De seniorenflats en de assistentiefats zullen beduidend minder verkeer genereren tijdens de spitsuren dan de flats voor gezinnen. Er wordt hier verondersteld dat deze per wooneenheid de helft van het verkeer genereren ten opzichte van de andere flats.

Voor de gewone flats worden bij de berekening volgende parameters toegepast; voor de seniorenwoningen wordt het aantal gedeeld door 2.

- gemiddelde gezinsgrootte = 2,5
- GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 0,26 (GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon)
- modal split = 75 % (deel van de verplaatsingen dat als autobestuurder gebeurt)
- een ophoging met 30% voor de bezoekers.

Voor de in totaal 48 wooneenheden betekent dit 19 autoverplaatsingen op het avondspitsuur, waarvan 13 aankomende en 6 vertrekkende voertuigen.

Er wordt aangenomen dat 2/3 van de voertuigen van de zijde Aartrijke komt en 1/3 van de zijde Torhout.

Dit leidt tot de verkeersintensiteiten in de Aartrijksestraat tijdens het avondspitsuur zoals weergegeven in volgende tabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de intensiteiten ten noorden van de site (zijde Aartrijke) en ten zuiden (zijde Torhout) en met onderscheid tussen rijrichting van noord naar zuid / van zuid naar noord).

	aantal pae		beide richtingen
	richting N>Z	richting Z>N	
actuele intensiteit	184	220	404
bijkomend verkeer:			
zijde Aartrijke	9	4	13
zijde Torhout	2	4	6
totaal:			
zijde Aartrijke	193	224	417
zijde Torhout	186	224	410

Tabel: verwachte verkeersimpact tijdens het avondspitsuur

De ontsluiting van de site gebeurt ter hoogte van de 2 bestaande toegangen.

#### plangeïntegreerde maatregelen

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien voor personeel, bewoners en bezoekers.

#### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gemeente Zedelgem heeft een belastingsreglement waar bij het ontbreken/verwijderen van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwingen t.o.v. de voorziene maatstaven een belasting wordt opgelegd. De maatstaven naar aantal parkeerplaatsen voor één-gezins- en meergezinswoningen zijn hierin opgenomen.

#### conclusie

De geraamde verkeerstoename op de Aartrijksestraat van 2 tot 9 voertuigen, afhankelijk van wegvak en rijrichting, tijdens het spitsuur, is aan de lage kant en kan niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

### **2.2.13 de gezondheid en de veiligheid van de mens**

#### referentie

- Het doel van het RUP Engelbewaarder is om de stedenbouwkundige voorschriften van de gewestplanbestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen uit te breiden zodat de doelstelling van het GRS kunnen gerealiseerd worden. Op vandaag kan er namelijk geen menging van woonvormen voor diverse doelgroepen gebeuren, enkel woningen in functie van zorg kunnen voorzien worden.
- Het plangebied is een gebied met functie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens gewestplan (zie juridisch kader punt 1.1)
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.

- Het gebied ligt in HAG maar is door de gewestplanbestemming uitgesloten.

#### beschrijving effect

Het RUP is een detaillering van het gewestplan waarbij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar niet verder gespecificeerd worden naar een gebied waar een woningen voor diverse doelgroepen worden voorzien.

#### plangeïntegreerde maatregelen

Het plan omvat geen bedrijvigheid. Er zal geen mogelijkheid zijn tot nieuwe SEVESO bedrijven.

#### conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

### **2.2.14 de samenhang tussen de genoemde factoren**

De ontwikkeling past binnen het kader van het GRS en is er een uitvoering van omdat het de realisatie van een eerste deel van de doelstelling omvat.

Voor de ontwikkeling is een masterplan opgesteld die de mogelijkheden heeft afgetoetst en zullen vertaald worden in het RUP.

#### conclusie

Geen aanzienlijk effect

### **2.3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM**

Het betreft een verfijning van het gewestplan waarbij de voorschriften worden aangepast zodat de mogelijkheid gecreëerd wordt om naast de zorginstelling ook een aanbod wonen te realiseren voor diverse doelgroepen

Onderhavig gebied ligt niet in landschappelijk waardevol gebied. Bij ontwikkeling van onderhavig RUP worden ook geen ingrijpende effecten verwacht op licht, lucht, energie- en grondstofvoorraden. Ook naar stoffelijke goederen zal er geen effect zijn gezien de ontwikkelingen op initiatief van de eigenaars gebeurd.

Er worden maar beperkte invloeden op de bodem verwacht door het voorzien van de mogelijkheid om ook ondergrondse parkeergarages te voorzien.

Het RUP omvat geen beschermd erfgoed maar wel elementen van de inventaris bouwkundig erfgoed. Deze worden deels behouden, zeker de kapel.

Ook naar mobiliteit zal de invloed beperkt zijn gezien er reeds op vandaag activiteiten zijn op het terrein. Deze worden behouden. De toename is beperkt tot de bijkomende woningen en zal weinig invloed hebben. In totaal worden 95 parkeerplaatsen voorzien.

De realisatie zal weinig invloed hebben op de omgeving.  
Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

### **2.4 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben**

Het betreft de opmaak van een RUP in de gemeente. Zedelgem. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 01ha 58a 94ca.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

## MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

### 1 engagementsverklaring

Er is een overeenkomst gesloten tussen VZW Provinciaal der Broeders van Liefde (in rechte optredend voor het OC Cirkant en aldus rechtsopvolger van VZW Engelbewaarder), VZW De Broeders van Liefde, Vivendo CVBA en de gemeente Zedelgem.

De actoren zijn overeen gekomen om een gezamenlijk project van geïntegreerd wonen en zorg uit te werken op de oorspronkelijke terreinen van VZW De Broeders van Liefde en in erfpacht gegeven aan OC Cirkant.

### 2 erfgoedwaarderingsplan

De gemeente Zedelgem heeft een erfgoedwaarderingsplan voor de inventaris van haar bouwkundig erfgoed opgesteld.

De gegevens uit de databank van de vastgestelde bouwkundige inventaris van AOE van de Vlaamse Gemeenschap vormde het basiskader waaraan andere bijkomende registraties en analyses werden gekoppeld.

Om de vastgestelde lijst van de bouwkundige relictten te kunnen evalueren en de relictten onderling met elkaar te vergelijken en waarden is er een éénduidige opdeling gemaakt naar typologische kenmerken en datering. De typologie en datering zoals overgenomen uit de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed laat immers meerdere waarden per typologie en datering toe, wat een onderlinge vergelijking en waar-

dering onmogelijk maakt. Daarom werd elk relict op basis van de eigenheid, kenmerken en gebruik gekoppeld aan één (en slechts één) typologie en datering. Dit is de 'vereenvoudigde' typologie en datering genoemd, dit in tegenstelling tot de typologie en datering van AOE die eveneens in de databank werd opgenomen.

Er werden tenslotte 10 typologieën van bouwkundig erfgoed vastgelegd:

1. Kastelen
2. Dorpswoningen
3. Herenhuisen of landhuizen
4. Arbeiderswoningen/sociale woningen/boerenarbeiderswoningen
5. Hoeves
6. Gebouwen voor handel, diensten en vermaak
7. Klein erfgoed, nl. kapellen, gedenksteden, beelden, sculpturen, bruggen en bunkers
8. Religieuze gebouwen of relictten, nl. kerken en begraafplaatsen
9. Overheidsgebouwen
10. Andere: militair, industrieel, watergebonden, ...

Voor de gebouwen in typologie 1 t.e.m. 5 is een waardering en classificatie opgesteld op basis van o.m. de geregistreerde (erfgoed)waarden. Gezien het beperkt aantal gebouwen in typologie 6 zijn deze bij de andere typologieën onderverdeeld.

Er is een verdere verfijning doorgevoerd waarbij in eerste instantie de beschermde en de gesloopte relictten eruit zijn gefilterd, daarna is nog een tweede verfijning gebeurd voor de typologieën "relictten zonder waardering/classificatie".

Naast de gebruikelijke typologieën van bouwkundige relictten zoals dorpswoningen, kastelen, arbeiderswo-

ningen, boerenwoningen, hoeves, herenhuisen, enz. zijn er een aantal andere bouwkundige relictten waarvan de waardering niet of heel moeilijk te bepalen is of waarbij een kwalificatie/beoordeling ook niet aan de orde is gezien de eigenheid van het relict. Van deze bouwkundige relictten werd doorgaans enkel de info vanuit de inventaris van AOE in de databank ingebracht en worden de foto's van het relict aan de gemeente overgemaakt.

Het kloosterhospitaal is een van die relictten en valt onder 'Andere' (nr. 10). Hieronder vallen alle andere bouwkundige relictten gegroepeerd die in geen enkel van voorgaande typologieën kunnen worden geregistreerd. Ze omvatten bij de gemeente Zedelgem o.m. het stationsgebouw, de schoolcomplexen, bedrijfsgebouwen en begraafplaatsen. Van deze bouwkundige relictten werd wel een detailfiche opgesteld van panden (met uitzondering van de begraafplaatsen), maar er werd geen onderlinge waardering en classificatie opgesteld gezien de beperkte aantallen per deelgroep en de onmogelijkheid om de gebouwen onderling te vergelijken gezien hun specifieke eigenheid.

Ook als is er voor het kloosterhospitaal geen kwalificatie en beoordeling aan gekoppeld is, toch zijn er binnen het erfgoedwaarderingsplan ook maatregelen voor de bouwkundige relictten opgenomen die toegepast worden.

In het kader van het behoud of het versterken van de erfgoedwaarden van de bouwkundige relictten werden zeven clusters van maatregelen gedefinieerd. Elke cluster legt zich toe op een specifieke eigenheid van de erfgoedelementen of -kenmerken van het relict.

In de databank wordt per relict aangegeven welke werkzaamheden of maatregelen men kan nemen om de waarde van het relict te verbeteren. Ze kunnen voor de eigenaar van het bouwkundig relict een leidraad

vormen om hun panden te beheren met respect van het erfgoed.

Gezien het Kloosterhospitaal tot een typologie behoort waar geen waardering en classificatie voor is opgesteld zal bij elke ingreep een afweging moeten gemaakt worden per object binnen het totale relict. Dit zal in samenwerking met de IOED Raakvlak gebeuren.

De IOED wordt ook als expert om advies gevraagd bij opmaak van onderhavig RUP.

### **3 inrichtingsplan**

Voor de invulling van de projectzone is een Masterplan opgemaakt in kader van bovenstaande overeenkomst. De gemeente wenst dit te vertalen in onderhavig RUP om zo de ontwikkelingsmogelijkheden te creëren. Het plan betreft een vernieuwing en herschikking van de gebouwen.

In de projectzone wordt een huis voor 3 leefgroepen ingericht en de nodige infrastructuur als een medische dienst, cafetaria, administratieve diensten enz. (herschikken van de bestaande toestand en beperkt uitbreiden).

Daarnaast worden door de sociale huisvestingsmaatschappij 10 assistentiesflats; 20 seniorenflats en 18 appartementen voorzien. Een deel (10) hiervan is reeds vergund en in uitvoering.

Door beiden partijen worden de nodige parkeervoorzieningen in het projectopgenomen (95).

Zie ook Planningsopties, punt 5 gewenste concepten.

