



PARTICIPATIEMOMENT
RUP SPORTLAAN – SINT-AARNOUWSTRAAT
VERSLAG

16 DECEMBER 2019

DOSSIERNR°	06418
VERSLAGGEVER	Ann Soulliaert
BIJLAGEN	1

De publieke raadpleging voor de start- en procesnota van RUP Sportlaan – Sint-Aartnoutstraat loopt van 2 december 2019 t.e.m. 30 januari 2020. Het participatiemoment is doorgegaan op 16 december 2019 in de kapel van OC Cirkant onder de vorm van een infovergadering. Er waren 30 aanwezigen waaronder ca. 14 bewoners, de leden van de GECORO, gemeenteraadsleden en leden van het CBS.

VERSLAG

- Inleiding door Schepen Arnold Naessens

- Het woord wordt gegeven aan Ann Soulliaert, WVI.

Aan de hand van de powerpoint in bijlage, wordt het procesverloop in beeld gebracht en de doelstelling van de opmaak van het RUP. Inhoud van de presentatie:

- wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?
- procedure van een RUP
- RUP Centrum
- documenten ter inzage

De opmaak van een RUP is een geïntegreerd proces waarbij we op vandaag in de eerste fase zitten met opmaak van de startnota en procesnota. Deze worden in openbaar onderzoek gelegd en het huidige informatiemoment valt hieronder. De volgende stappen in het RUP worden ook toegelicht. De startnota is een ambitieplan waar de doelstellingen en visie voor de opmaak van het RUP worden toegelicht alsook een toetsing gebeurd naar de milieueffecten. De startnota omvat nog geen bestemmingsplan en voorschriften maar wordt gebruikt om o.a. de adviesinstanties en de bevolking te raadplegen over de gewenste ontwikkelingen.

Het studiegebied ligt op vandaag gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Desondanks is het gebied ontwikkeld en niet in gebruik als landbouwgrond, enerzijds met woningen binnen verkavelingen en anderzijds ingenomen door de terreinen van het voormalige sportpark.

Dit is te verduidelijken aan de hand van een kleine historiek van de juridische context.

Oorspronkelijk was het gebied opgenomen in een BPA uit 1966 en als bestemming groepswooningbouw. In 1979 is het gewestplan goedgekeurd maar er is geen rekening gehouden met de plancontouren. In 1983 is door het Arrest Steeno een deel van het BPA dat afweek van het gewestplan komen te vervallen.

Ondanks dat de gemeenteraad in 2000 de beslissing had genomen het BPA integraal te behouden, kon dit niet meer verder opgepikt worden door Vlaanderen. Bij de opmaak van het GRS is het mee opgenomen als een zone waar de gewestplancontour kon gecorrigeerd worden. Het gebied is aangeduid als een te ontwikkelen inbreidingsgebied.

Dit moet echter door een RUP gebeuren. De gemeente heeft nog steeds de wens de gronden die vrij gekomen zijn door het verhuizen van de sportterreinen te ontwikkelen voor groepswooningbouw conform de geest van het toenmalige BPA.

Binnen de startnota zijn op vandaag 2 alternatieven naar voor geschoven. Een alternatief om het gebied een bestemming te geven in functie van groepswooningbouw, op basis van een voorstel van Vivendo, en een Alternatief 2 (nul-alternatief) waarbij geen RUP wordt opgemaakt. Hierbij kunnen dan wel alle gebieden in woongebied ontwikkeld worden zonder kader. Dit zou dan wel resulteren in een minder duurzame ontwikkeling (te veel verharding in verhouding met aantal woningen) en zullen ook de bestaande woningen in agrarisch gebied blijven (ook al blijven de VK van kracht).

De gemeente heeft de voorkeur aan Alternatief 1 gezien dit de invulling van het beleid uitgestippeld in het GRS realiseert en eveneens gevolg geeft aan de gemeenteraadsbeslissing van 2000.

In de startnota worden ook de milieueffecten afgewogen. Er worden, t.o.v. de huidige bestaande toestand, beperkte effecten maar geen bijkomende grootschalige (milieu)effecten verwacht. De voornaamste effecten zijn:

- toename verharding bodem door woningen en wegenis
- Deel van het huidige groen verdwijnt (uitgegroeide voormalige bomenrij)
- Een toename maar geen aanzienlijk effect op mobiliteit, de capaciteit van de omliggende wegenis kan dit bijkomend aan.

- Publieke vraagstelling

- In het voorstel zijn allemaal rijwoningen voorzien, huisje met tuin en voor de rest wegenis. Is er niet gedacht aan vb. alternatieve woonvormen waarbij ruimtes kunnen gedeeld worden of een meer duurzame indeling van de site waarbij ook van het uitzicht op het achterliggende landschap kan geprofiteerd worden?

Het is een kans voor de gemeente om in te zetten op alternatieve woonvormen.

Dat kan zeker mee opgenomen worden. Het voorstel dat nu getoond is, was het tot nu toe

laatste voorstel van Vivendo. Maar de mogelijkheid tot nieuwe en/of andere woonvormen kan zeker mee opgenomen worden in de voorschriften.

Om meer in de hoogte te gaan moet de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen en gebouwen wel gerespecteerd worden zodat inkijk en hinder tot het minimum beperkt wordt.

- Wordt er gekeken of deze dichtheid die nu vooropgesteld wordt wel haalbaar is?

De dichtheid zal samen met de invulling verder bekeken worden; een minimum en maximum dichtheid kan meegenomen worden.

- Op vandaag is er veel vrije ruimte met daar in een school. Welk sociaal aspect zal er bijkomen door zoveel woningen te voorzien? Er zullen veel auto's bijkomen door zoveel woningen, veel woningen palend aan de woningen van de perceelsgrenzen van de bestaande woningen, sommigen krijgen tot 5 nieuwe burens waarbij men vreest dat het zeer kleine percelen zijn, dicht op elkaar en dicht tegen de burens. Het ontwerp zou toch nader bekeken moeten worden.

We pinnen ons niet vast op het ontwerp, het is al enige jaren oud, we streven naar alternatieven voor de wagen en willen nadenken over duurzaamheid en andere woonvormen. Vivendo zal sowieso alle wagens op eigen terrein moeten kunnen voorzien en zal dat moeten aantonen.

We zullen aandacht geven aan het contact met de bestaande percelen (inkijk, privacy, etc.) De schepen vult hierbij aan dat het voorstel van Vivendo ondertussen niet meer actueel is. Vivendo heeft ondertussen ook al andere visies op het voorzien van sociale woningbouw.

- Dit is sociaal woningenbouw in zijn puurste vorm. Waarom wordt dit plan dan vandaag getoond?

Het alternatief 1 is een RUP opmaken voor groepswooningen, niet een RUP maken voor het plan van Vivendo. Het was een eerste voorstel van Vivendo van waaruit we verder kunnen bouwen.

Het was misschien te vergaand om het oude voorstel te tonen. Het doel was een visueel beeld te geven van wat een projectzone kan omvatten.

Het moet als een voorstel ter discussie beschouwd worden.

- Waar zal de ontsluiting zijn?

De ontsluiting wordt aan de linkerkant van de school voorzien, ter hoogte van de parking. Een andere mogelijkheid is er op vandaag niet.

Rechts van de school ligt een voet- en fietsverbinding. We willen ook geen conflicten veroorzaken met de ontsluiting van de school.

- Op vandaag zijn daar Zonnehart en Rozenweelde gevestigd (schoolinstellingen). De kinderen zijn daar op hun gemak. Er kan soms veel lawaai zijn maar de burens op vandaag zijn dat gewoon en storen zich daar helemaal niet aan. Wat zal er gebeuren als daar zoveel woningen zo dichtbij worden voorzien. Zullen die mensen geen bezwaar maken tegen de school omdat er te veel lawaai is terwijl de school er al zo lang is. Een buffer of een groenzone kan nuttig zijn. De opmerking wordt ook door verschillende buurtbewoners bijgetreden.

Dat kan op vandaag moeilijk ingeschat worden. Daarom moet ook in de gaten gehouden worden dat de nodige afstanden gerespecteerd worden.

- Op vandaag voelt dit gebied aan als een natuurgebied. Waarom moet het bebouwd worden, waarom kan dit niet omgezet worden naar een groenzone?

Spontane ontwikkeling van groen heeft zeker waarde. Het is natuurlijk een beslissing uit het GRS die in uitvoering wordt gebracht. Opmerking is wel terecht, het kan een bijkomend alternatief zijn.

Er moet echter ook met volgende elementen rekening gehouden worden:

De woningen zitten in het sociaal objectief die voorzien moet worden. Of deze zone wordt aangesneden of we moeten ergens anders agrarisch gebied omzetten.

De zone hier heeft op vandaag de voorkeur omdat het een afwerken van het woongebied betreft. Bovendien is het een uitvoering van het GRS waar de zone als inbreidingsgebied is aangeduid. Mogelijkheden om op vandaag nieuwe zones aan te snijden zijn al beperkt.

- Op vandaag zijn er al problemen dat het verkeer stopt in het centrum van Aartrijke. Is er verder gekeken dan het studiegebied alleen?

Het studiegebied ligt buiten het centrum van Aartrijke. Op planniveau zijn de mobiliteitseffecten bekeken en waar deze stromen theoretisch naar toe gaan. Bestaande tellingen zijn hiervoor opgevraagd en verwerkt. De bijkomende wagens in de spits zijn van de mate dat de Aartrijksestraat deze bijkomende verkeersdruk nog bijkomend aan kan. De wegbeheerder wordt ook om advies gevraagd bij deze publieke raadpleging en in de loop van het dossier.

- Op vandaag is hier al veel verkeer door o.a. Delhaize en OC Cirkant. Daar komt nu nog het bijkomend van het project OC Cirkant (RUP Engelbewaarder) en de woonontwikkeling aan de Sportlaan bovenop. Wat als dat verkeer allemaal door het dorpscentrum moet? De problemen zullen nog vergroten.

Er zal inderdaad enige impact zijn. De mobiliteit van beide projecten is bekeken voor de spits. De Aartrijksestraat kan deze bijkomende verkeersdruk aan, er is daar voldoende capaciteit. En niet alle verkeer zal richting Aartrijke rijden. De mobiliteit in het centrum is een probleem dat op een ander planniveau, op niveau van de kern, dient bekeken te worden omdat dit een veel ruimere oorzaak kan hebben.

De mobiliteitsambtenaar vult hierbij aan dat voor de doortocht Aartrijke er tellingen in het verleden gebeurd zijn die aangeven dat er geen problemen zijn. Omdat in de praktijk dit niet zo ervaren wordt is er een hertelling aangevraagd aan departement mobiliteit (wegbeheerder) om het probleem in kaart te brengen.

- Het plan is nu gebaseerd op het oude GRS, misschien moeten er alternatieven onderzocht worden. Wat met verkiezingsbeloftes die gedaan zijn, worden die ook omgezet in een plan.

Het GRS is gestart in 2004 en goedgekeurd in 2014 (correctie van de eerder foute vermelding). Dit plan is daar nog een uitvoering van, maar er kan zeker al rekening gehouden worden met nieuwe visies.

Volgend jaar wordt de offertevraag voor de opmaak van het beleidsplan Zedelgem uitgeschreven. In deze studie zal een nieuw beleidsplan opmaken die een opvolger van het GRS wordt en waar rekening gehouden worden met nieuwe evoluties, vb. nieuwe woonvormen.

- Wat met het agrarisch gebied dat omgezet wordt naar woongebied? Zal daar planbaten op moeten betaald worden?

Ja, planbaten geldt hiervoor. Voor de bestaande woningen die reglementair vergund zijn in de bestaande verkavelingen moet wel bijkomend gekeken worden of deze binnen de uitzonderingsmaatregelen vallen. Zo ja, komt het planbaten te vervallen.

- Van wanneer dateert het Alternatief 2 en hoe is dit afgewogen?

Alternatief 2 is in principe het behoud van de bestaande toestand, dit is niet direct een nieuw onderzoek maar resulteert uit de mogelijkheden die met de gemeente zijn besproken. Dan kan de effectieve woonzone volgens gewestplan bebouwd worden. Hiervoor is o.a. teveel verharding voor nodig en is dit geen duurzame oplossing.

Bij uitvoering van het GRS is bij alternatief 2 geen opmaak van een RUP noodzakelijk.

De opmerkingen die gemaakt worden tijdens de publieke raadpleging kunnen evenwel leiden tot een opmaak van een bijkomend alternatief.

- Wat als er geen RUP komt? Hoe zit het dan met de bestaande woningen die op vandaag worden opgenomen?

Voor deze woningen verandert er niets gezien ze allemaal in een geldende verkaveling liggen en vergund of vergund geacht zijn. Een RUP zou voor deze woningen zorgen voor bijkomende rechtszekerheid.

- De vragenronde wordt afgesloten. Indien er nog bijkomende vragen zijn die men liever niet in publiek stelt, krijgt men nog de kans deze individueel te komen stellen.

- Hoe wordt het gebied ontsloten?
Dan gaat de parking voor campers en vrachtwagens wel verloren gaan.

De enige mogelijkheid is via de bestaande parking. Die zal uiteraard moeten heringericht worden.

- Waarom worden er zoveel woningen (46) voorzien? En waar gaan al die mensen hun auto's plaatsen, men heeft al vlg 2 wagens per woning.

Vivendo zal sowieso moeten voorzien dat alle parkeren wordt opgevangen binnen het plangebied.

Daarnaast is deze dichtheid zoals op het schetsvoorstel een dichtheid zoals in een stedelijk gebied. Het gebied er rond heeft een veel lagere dichtheid. In buitengebied dient een minimumdichtheid van 15w/ha gehanteerd te worden, binnen stedelijk gebied is dit min. 25w/ha.

Voor een ontwikkeling voor sociale huisvesting zal dit vlg gaan naar een dichtheid van 25w/ha zoals in een stedelijk gebied. In de voorschriften kan wel een minimum en maximum dichtheid worden vastgelegd. Dit zal bij de verder opmaak moeten bekeken worden wat haalbaar is.

- Kan dit echt niet ontwikkeld worden als parkje of voor uitbreiding van de school gebruikt worden i.p.v. wonen.

De school heeft op vandaag niet te kennen gegeven dat er nog uitbreidingsmogelijkheden nodig zijn.

Betreffende het groen zullen de opmerkingen die vandaag gemaakt zijn meegenomen worden en afgewogen.