

**GEMEENTE ZEDELGEM
RUP ENGELBEWAARDER**

FEBRUARI 2022

scopingnota

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

aanpassing | fase

april 2018

opmaak procesnota en startnota

januari 2019

aanvullen startnota en procesnota

september 2019

aanpassen voor participatie

mei 2020

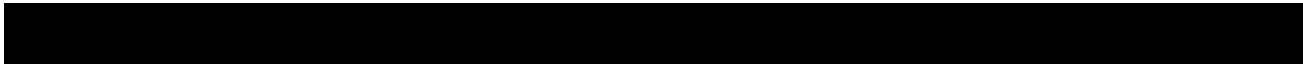
opmaak scoping

december 2021

aanpassen scopingnota

februari 2022

aanpassen scopingnota



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

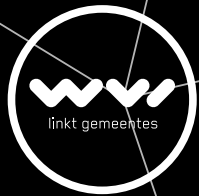
zegel der gemeente

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

scopingnota

1

INLEIDING

3

1	beslissing tot opmaak	3
2	doelstelling	3
2.1	reden tot opmaak / doelstelling	3
2.2	uitbreiding	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	onroerenderfgoeddecreet.....	8
1.6	atlas der buurtwegen.....	10
1.7	rooilijnplan	10
1.8	gemeentelijke verordeningen	11

2	vergunningen.....	11
---	-------------------	----

PLANNINGSKADER 12

1	op vlaams niveau.....	12
1.1	RSV.....	12
1.2	afbakening van het regionaalstedelijke gebied Brugge	12
1.3	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	13
2	op provinciaal niveau.....	14
2.1	PRS.....	14
2.2	herziening PRS.....	14
3	op gemeentelijk niveau.....	15
3.1	GRS	15
3.2	aanbod wonen	17

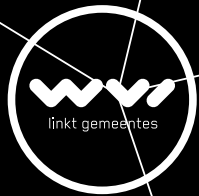
PLANNINGSOPTIES 18

1	alternatievenonderzoek.....	18
2	uitbreiding contour	18
3	reikwijdte en detaillering.....	18
4	knelpunten en potenties.....	18
4.1	knelpunten	18
4.2	potenties	19
5	concepten - scenario's	19
5.1	eerste scenario	20
5.2	tweede scenario	22
5.3	derde scenario.....	22
6	gewenste structuur - planopzet.....	23
7	uitwerking concept.	24
8	compensatie: schrappen WUG.....	24

EFFECTENONDERZOEK 25

1	RVR-toets	25
2	milieu-effecten.....	25

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN		41
1	engagementsverklaring.....	41
2	erfgoedwaarderingsplan.....	41
3	inrichtingsplan - masterplan.....	42
4	ambitienota Dorpskern Aartrijke.....	43
SCHARNIERMOMENTEN IN HET PLANNINGSPROCES		44
1	adviezen en inspraakreacties op de startnota	44
1.1	overzicht van adviezen en inspraakreacties	44
1.2	doorvertaling naar het rup.....	46
2	beslissing College van Burgemeester en Schepenen.....	46
3	beslissing plan-MER-plicht.....	46
Bijlagen		47



SCOPINGNOTA

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 inclusie-project te realiseren voor deels verblijfseenheden afhankelijk van de zorginstelling, deels 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 van het domein van OC Cirkant (vroeger Engelbewaarder)

2.2 uitbreiding

Na de startfase van onderhavig RUP is op basis van het advies van de GECORO de contour van het studiegebied uitgebreid met het noordelijk deel van de site, tot en met de grens van OC Cirkant. Het deel ten zuiden van de nieuwe ontwikkeling van de site OC Cirkant is niet meegenomen.

Ondertussen is ook de vraag van OC Cirkant gekomen om in deze uitbreiding een herorganisatie door

te voeren en een nieuw gebouw voor de wasserette te realiseren op het terrein.

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.



luchtfoto

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

Bij de startnota omvatte het RUP slechts een gedeelte van de site van OC Cirkant: ca. 2ha 884a 49ca.

Op aangeven van de GECORO bij de startnota is op vandaag de contour uitgebreid tot: **2ha 92a 81ca**. Hierin zijn de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen gevat alsook de kleine strook woongebied en agrarisch gebied aan de noordzijde die binnen de eigendomsstructuur valt.

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, noordelijk van de site, is enkel een bebouwingslint. Achter het lint is de bestemming agrarisch. Hier ligt o.a. recreatiegebied, 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.

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 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.

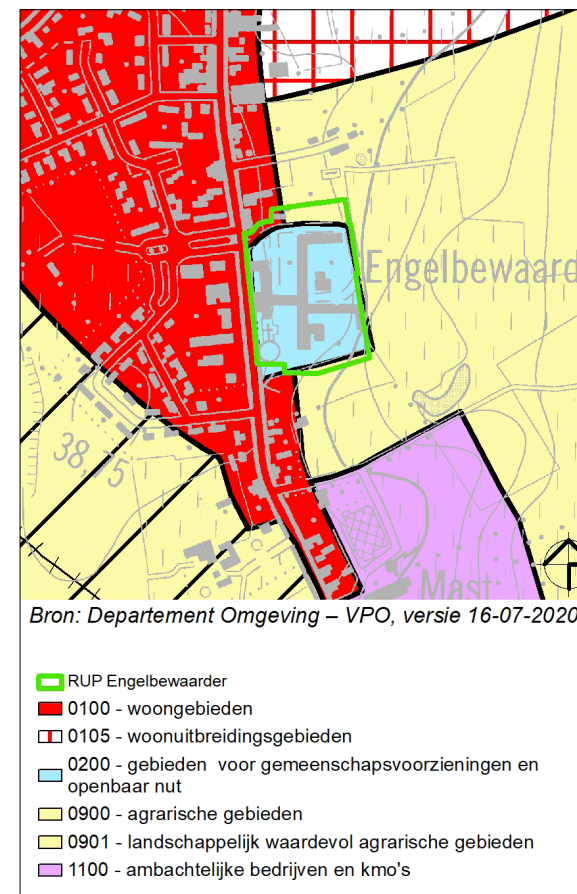
JURIDISCHE RUIMTELIJK STRUCTUUR

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



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
- woongebied

- agrarisch gebied

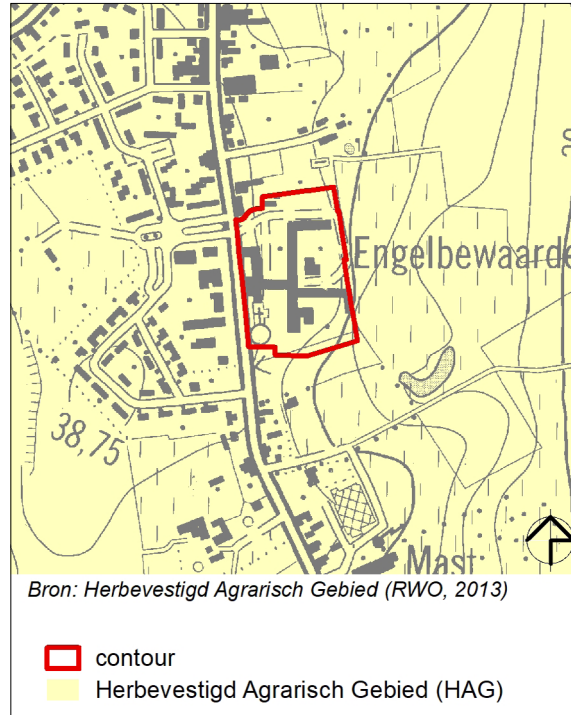
1.2 herbevestigde agrarische gebieden

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 en woongebied wordt dit deel van de site uitgesloten uit het HAG.

Het deel in agrarisch gebied is een restgebied dat al van voor goedkeuring gewestplan niet meer in agrarisch gebruik is (zie vergunningen, luchtfoto 1971, pag. 12) maar ingericht als parking, enkel gebouwtjes en groenzone.



HAG

1.3 RUP's

De site ligt op vandaag niet in een RUP.

1.4 BPA's

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

1.5 onroerendergoeddecreet

Het onroerendergoeddecreet 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 Onroerendergoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gemeente Zedelgem behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerendergoeddienst (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.

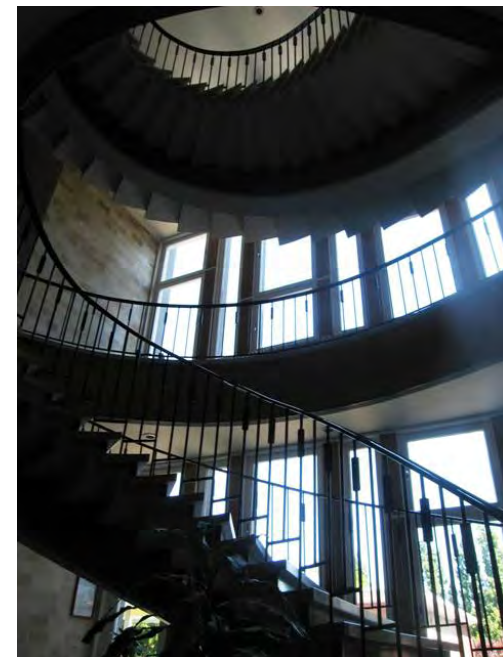
Interieur: Roodbakstenen muren, contrasterend met het grijs van de leistenen koormuur. Vlakke overspanning bekleed met houten latten. Fel gekleurde glasramen met geometrische motieven. Bij de gevelhoge glasramen bij het koor geeft de ongelijke plaatsing van de verticale roeden een gordijneffect.

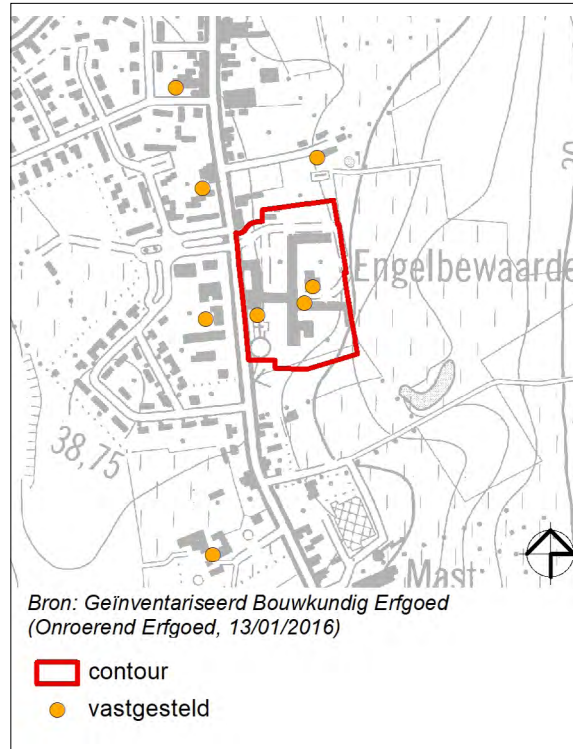
Achterliggende vleugels onder meer met typische betonnen skeletbouw uit de jaren 1960 en 1970 met grote, geometrisch geplaatste vensterzones. In de tuin een bakstenen pijlerkapel met beeld van Moeder met Kind gelegen aan een bekiezeld

pleintje met zitbanken.

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

bron foto's: inventaris.onroerendergoed.be





Onroerend Erfgoed

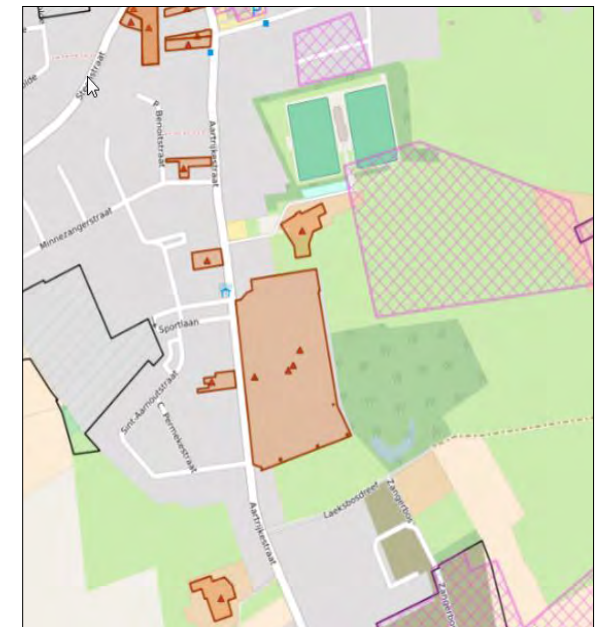
1.5.2 archeologie

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 geïnvesterend 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



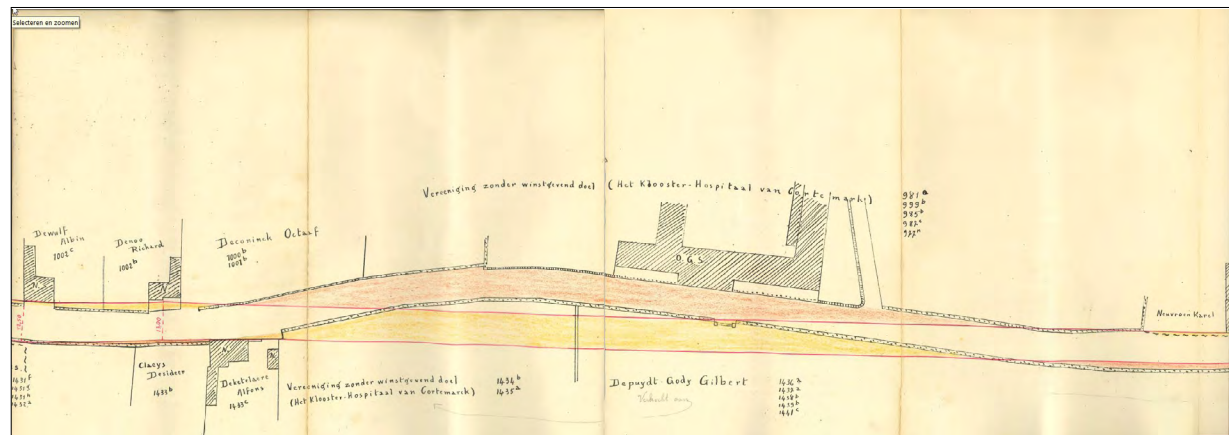
Atlas van de buurtwegen

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



rooilijnplan

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-oppervlakte worden voor de wooneenheden vastgelegd, waarbij wooneenheden met een oppervlakte kleiner dan 60m² 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 90m² 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 140m², grotere oppervlakte 1pp per gestart 140m² extra
bij verbouwingen: vanaf 60m² 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 250m²

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 kloosterhospitaal)
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 Provincialeat 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 gebiedsbeleid wordt gevoerd in de stedelijke gebieden.

Het specifiek stedelijk beleid wil activiteiten in deze gebieden concentreren en stimuleren. Het is er op 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 afbakeningslijn 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 ook buiten de herbevestigde agrarische gebieden met uitzondering van het restperceel langs de noordelijke grens die een gewestplanbestemming agrarisch gebied heeft, maar al van voor de goedkeuring gewestplan in gebruik was in functie van de zorginstelling (Engelbewaarder - OC Cirkant).

Binnen de ruimtelijke visie streeft men voor de omgeving van de kern van Aartrijke naar:

- een samenhangend landbouwgebied met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte. Hierbij wordt gestreefd naar grote delen van het gebied dat een aaneengesloten samenhangend geheel vormen waarbij de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager gezien wordt.
- een behoud en versterken van markante plateauranden.

Deze visie is van kracht voor de landbouwgebieden rond Aartrijke.

Onderhavig perceel ligt binnen de kern van Aartrijke, begrensd door andere functies dan landbouw die o.a. bepaald zijn door het aanpalende BPA voor zonevreemde terreinen/gebouwen voor sport, recreatie en jeugd, ggk.21/09/2005.

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 agrarische 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 structurerende 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 samengaande tendensen in het wonen manifesteren zich op bovengemeentelijk niveau. Daarom besliste het provinciebestuur om via een studie¹ 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 woontendensen in West-Vlaanderen wil de provincie aanbevelingen doen voor de toekomst.

In het kader van de taakstelling voor wonen die door de provincie² 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.

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

² 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.

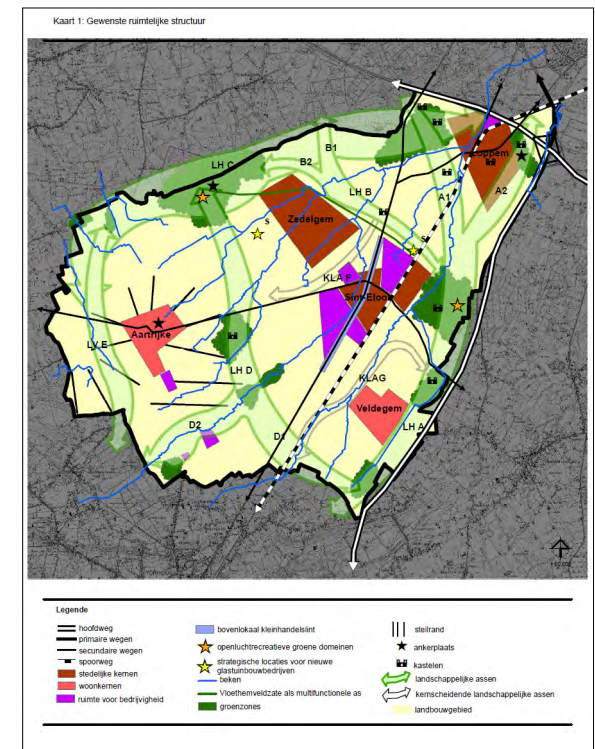
Hierbij worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- 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 herbesteding;
- 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;

- een categorie 3 betekent: gebieden die vanuit gemeentelijk oogpunt niet prioritair aan te snijden zijn als categorie 2, maar die toch geschikt zijn voor eventuele latere woonontwikkelingen. Gelet op de decretale mogelijkheden tot aansnijding die er echter zijn op basis van art. 5.1. van de GWP en sociale aansnijding op basis van het decreet grond- en pandenbeleid wenst de gemeente, vanuit het voorzorgprincipe, enkele randvoorwaarden stellen i.v.m. een aantal van deze gebieden (woonuitbreidingsgebieden)

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.

■ Woonkern 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 :

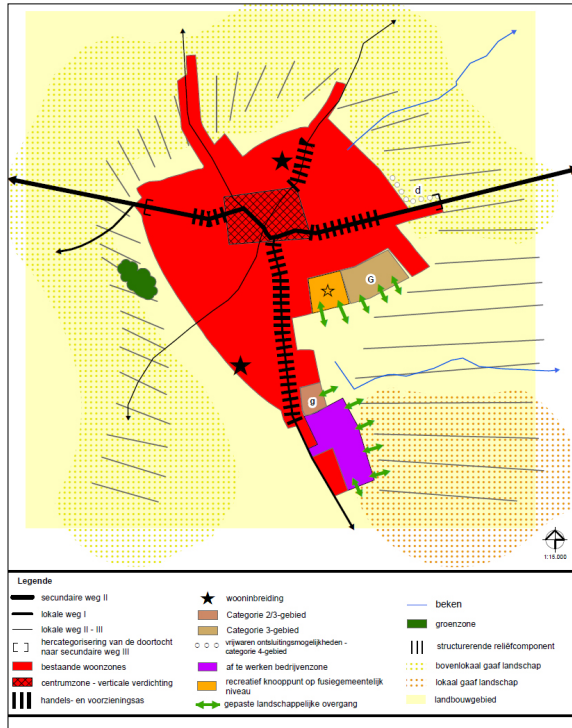
- enerzijds een verdichting van de reeds voor wonen bestemde gebieden
- anderzijds de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen, gebieden

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.

De zone waarbinnen men dit wenst te ontwikkelen valt volledig binnen de huidige zone volgens gewestplan zone voor gemeenschapsvoorzieningen.



Gewenste structuur woonkern Aartrijke

3.2 aanbod wonen

Op vandaag heeft Zedelgem geen taakstellig van de provincie meer en kan bijgevolg geen bijkomend aanbod voor reguliere woningen voorzien.

Echter heeft Zedelgem op vandaag wel nog een deel van het sociaal objectief te realiseren, met name 144 bijkomende wooneenheden.

Onderhavig inclusie-project is eveneens opgenomen in de planning voor het realiseren van het bindend sociaal objectief. Op vandaag worden hier 48 wooneenheden voorzien waarvan 18 niet voor een specifiek doelpubliek in de zorg als assistentiefats of seniorenwoningen bestemd zijn, maar onder de noemer algemene sociale woningen geplaatst kunnen worden. De wooneenheden worden niet vervreemd en zullen bijgevolg huurwoningen voor gezinnen blijven, zo blijven ze ook gericht op een specifieke doelgroep zij het buiten de zorg.

Op vandaag wenst VIVENDO in dit inclusie-project 48 bijkomende wooneenheden te realiseren:

Een groot deel zijn zorgwoningen, daarnaast worden in totaal 18 sociale huurappartementen voorzien, verweven in het project.

De woningen zullen, gezien hun specifieke ligging, niet verkocht worden en zijn bijgevolg ook gericht op een specifieke doelgroep binnen de sociale huisvesting. 10 woningen zijn op vandaag reeds gerealiseerd in fase 1.

Zedelgem heeft een sociaal objectief te halen van 144 sociale woningen en plant zelf in de volgende jaren een realisatie van in totaal 115 sociale woningen.

Tot op heden heeft Zedelgem 57 sociale woningen bijkomend gerealiseerd en heeft het sociale verhuurkantoor Sovekans 24 woningen in huur.

Op de planning staan: (onder voorbehoud, dit is een inschatting op basis van beschikbare ruimte)

- Aartrijke OC Engelbewaarder: 48 (10 zijn al gerealiseerd in fase 1)
Op vandaag 48 bijkomend voorzien waarvan 30 voor specifieke doelgroepen en 18 huur.
- Veldegem Bezembinderstraat 33 (in uitvoering)
- Aartrijke Sportlaan - St.-Aartnoutstraat: 46 waarvan 30 koop en 16 huur.
- 't Groenhof Zedelgem: 4 op korte termijn, de vergunning is al verleend.
- De Varens: 11
- De Linde: 30
- Ossebilk: 60

Zedelgem heeft op vandaag ook een bijkomend covenant afgesloten om 60 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren bovenop de 60 bijkomende sociale koopwoningen.

Deze huurwoningen zijn een bijkomend aanbod die nog niet opgenomen is binnen bovenstaande planning.

PLANNINGSOPTIES

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 dient een mix aan woontypologieën voor diverse doelgroepen te worden voorzien binnen de site. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd is. Hier wenst men wooneenheden voor sociale huisvesting (gezinswoningen), naast de zorgwoningen (assistentiewoningen, seniorenflats) te realiseren. De realisatie wordt gefaseerd.

Op vandaag is sociale huisvesting 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 naast de zorgwoningen.

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.

2 uitbreiding contour

Op advies van de GECORO is na de startnota de contour van het RUP verruimd met het noordelijk deel van de site.

Dit stelt OC Cirkant in de mogelijkheid om het site volledig te herorganiseren. In de loop van het dossier is immers nog een bijkomende nood vastgesteld voor de herlocalisatie van de wasserette van OC Cirkant op eigen terrein. Hiervoor zou men enkele oudere kleine bijgebouwen willen afbreken en een nieuwbouw plaatsen op eigen terrein.

De wasserette zou niet verder komen dan de aanpalende woonpercelen maar wel voor een deel in agrarisch gebied vallen volgens gewestplan. Dit deelperceeltje is gemiddeld 26m breed over een lengte van ca. 86m en ligt tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en woonzone volgens gewestplan en het BPA "Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten - Herinterpretatie op andere referentiekaart", deelplan V Gemeentelijke recreatieterreinen Aartrijke, waar het gebied bestemd is voor buffergroen en zone voor kinderboerderij en recreatie.

Het restgebied is ontstaan na de goedkeuring van het BPA.

Aanpalend aan de wasserette zou men de restruimte willen inrichten als personeelsparking en groenzone aansluitend bij het aanpalende BPA.

Op vandaag wordt immers een deel van het parkeren afgewenteld op het openbaar domein. De gemeente wenst het openbaar domein echter te ontlasten en te vergroenen (Sportlaan). Daarnaast zal de parking ook als vervanging dienen voor de onveilige parkeerplaat-

sen die nu rechtstreeks op de Aartrijksestraat ontsluiten.

Het perceel is op vandaag volledig in gebruik door OC Cirkant en heeft geen agrarisch gebruik meer sinds begin jaren '70.

In kader van een voorafgaande projectvergadering betreffende de realisatie van het masterplan, heeft het Departement Landbouw & Visserij een gunstig advies gegeven voor de inname van deze landbouwgronden gezien dit terrein al lang niet meer in landbouwgebruik is en op geen enkele manier nog kan ingezet worden voor professionele landbouwdoeleinden. Het project sluit aan bij woongeheid en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en zal geen hinder veroorzaken aan de externe landbouwstructuren. Vanuit landbouwkundig oogpunt is er bijgevolg ook geen bezwaar tegen de realisaties op dit terrein.

3 reikwijdte en detaillering

Het betreft een lokale ontwikkeling op perceelsniveau.

4 knelpunten en potenties

4.1 knelpunten

- Op vandaag is het niet mogelijk om in de zone met bestemming gemeenschapsvoorzieningen andere woonvormen dan zorgwoningen te voorzien.
- De site van OC Cirkant is groter dan het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Hiervoor valt de locatie van de wasserette valt buiten de zone voor gemeenschapsvoorzieningen maar gedeeltelijk in landbouwgebied, gedeeltelijk in woongeheid.

4.2 potenties

- De zone heeft grotendeels een bestemming gemeenschapsvoorzieningen. Bovendien omvat de bestaande functies o.a. reeds een woonfunctie in functie van zorg.
- De realisatie kan compact gebeuren op eigen terrein, zonder bijkomende ruimte aan te snijden voor wonen.
- Het restperceel agrarisch gebied volgens gewestplan dient omgezet te worden is reeds lang deel van OC Cirkant (van voor 1971) en geen actieve landbouw.

De bestemming agrarisch gebied is daarenboven achterhaald gezien de geïsoleerde locatie die gecreëerd is bij de goedkeuring van het aanpalende BPA "Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten - Herinterpretatie op andere referentiekaart", deelplan V (ggk. 21/09/2005).

Het Departement Landbouw & Visserij heeft een gunstig advies betreffende dit project gegeven.

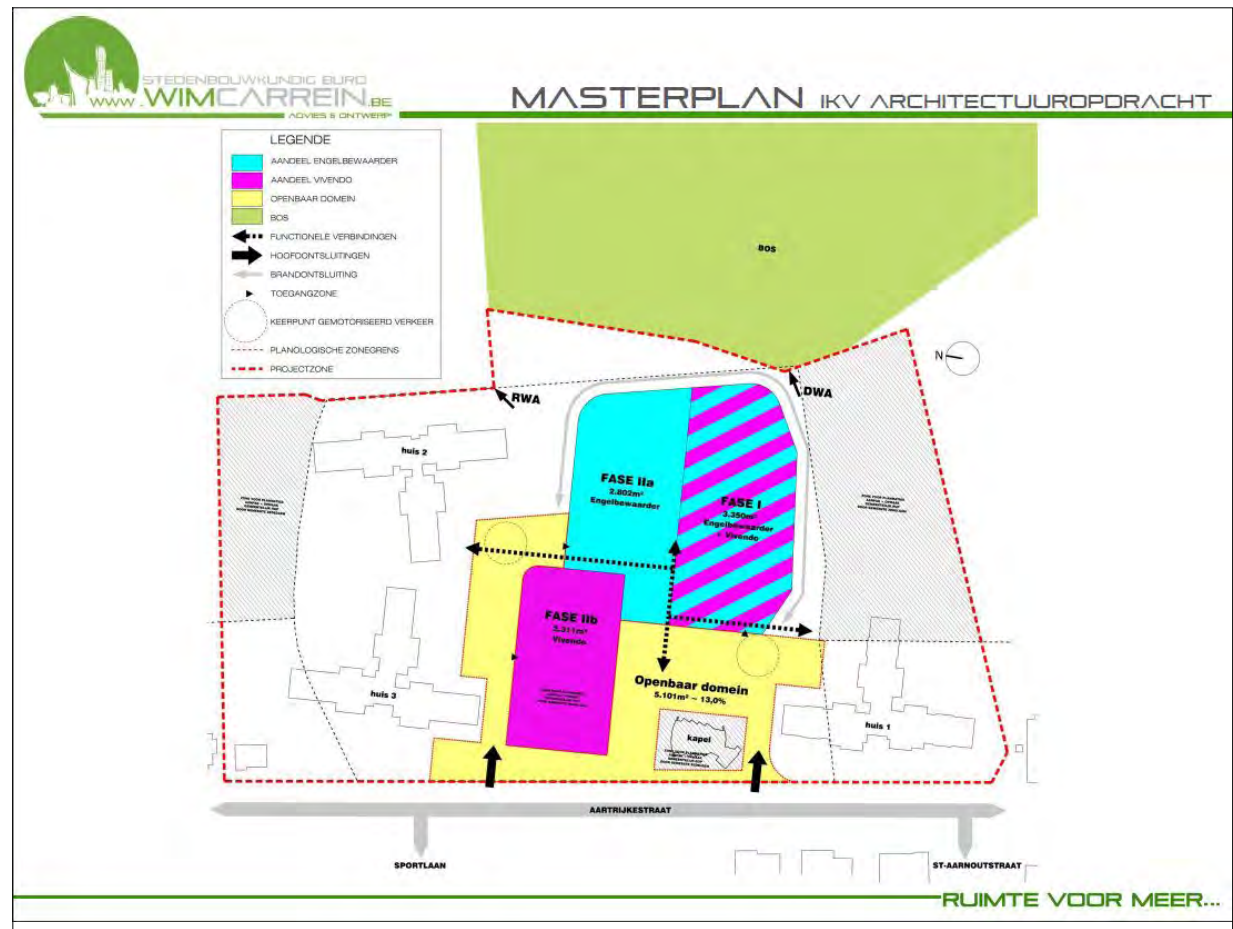
5 concepten - scenario's

Voor de site is een masterplan uitgewerkt door een extern studie bureau.

Hierin is een functioneel coherent programma uitgewerkt voor de uitbreiding van de site in verschillende fases waarbij in eerste fase de oude gebouwen worden vervangen door nieuwe infrastructuur voor de zorgfuncties en zorg woningen (eerste en tweede fase), pas in de laatste fase worden de sociale woningen voorzien.

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)



Masterplan Engelbewaarder

- Voor Vivendo:
 - 10 assistentief flats type 1/2 (à max. 62m² x 1,2)
 - 20 seniorenflats type 2/3 à max. 80m² x 1,2
 - 18 appartementen type 2/3 à max 80m²
 - 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 binnen het inclusieproject en wordt in meerdere fases opgedeeld.

In de eerste fase zal OC Cirkant hun programma realiseren en zal een deel van de (zorg)wooneenheden voorzien worden. In de laatste fase zal Vivendo de rest van de wooneenheden voorzien worden.

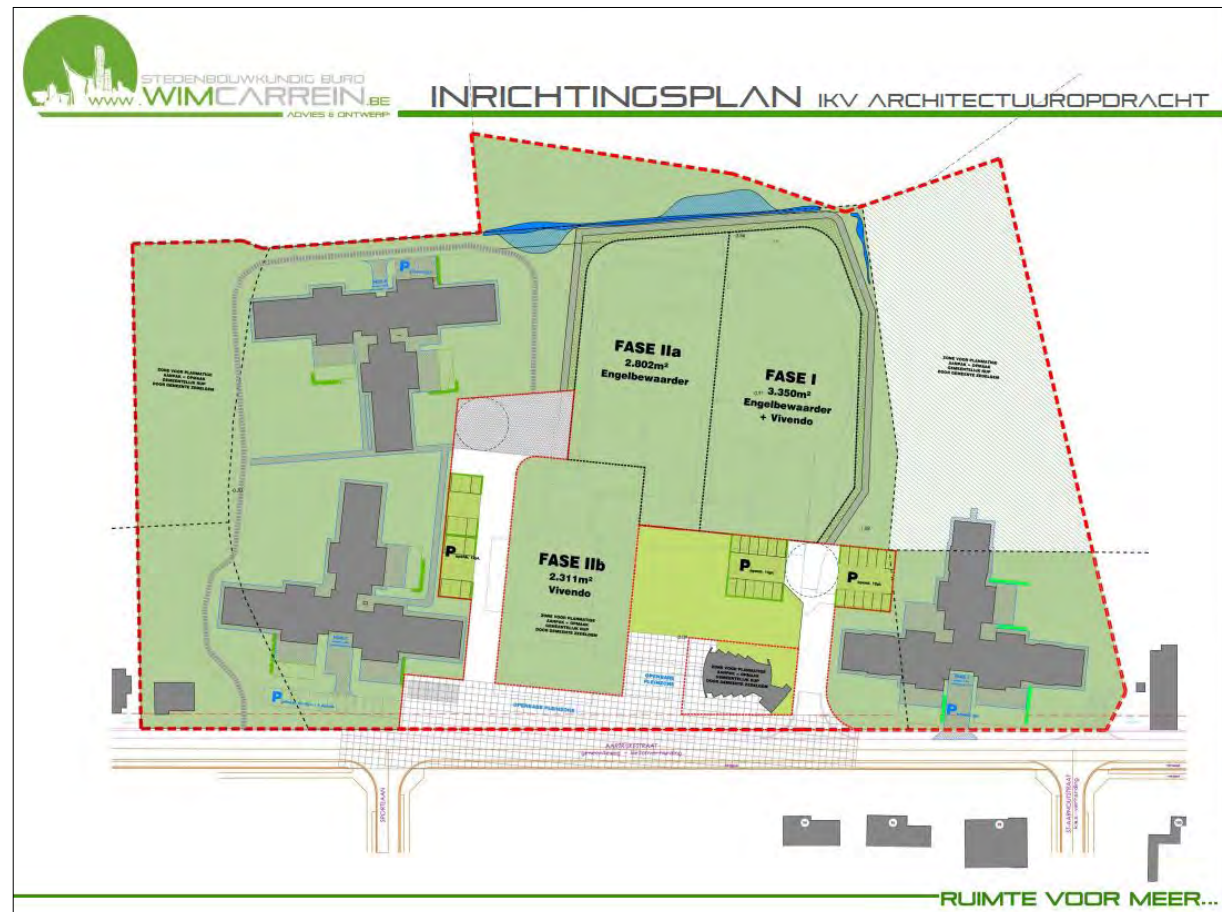
5.1 eerste scenario

³De projectsite draagt grote ruimtelijk opportuniteiten in zich waarop maximaal wordt ingespeeld. Binnen het eerste scenario wordt gestreefd naar een compacte ontwikkeling, binnen de huidige zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, zoals in het masterplan is voorgesteld.

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.

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.



Masterplan Engelbewaarder

³ Masterplan OC Engelbewaarder, opgemaakt door stedenbouwkundig bureau Wim Carrein.

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).

Het scenario laat het deel agrarisch gebied dat binnen de contour van de site OC Cirkant (naast fase 1) ligt buiten de ontwikkeling.

Op vandaag is de eerste fase Engewbaarder + Vivendo gerealiseerd binnen de contouren van het gewestplan.



3D-simulatie fase I - zuidzijde

5.2 tweede scenario

5.2.1 variant 1

In het tweede scenario wordt de zone voor gemeenschapsvoorzieningen meegenomen samen met het deel agrarisch gebied ten zuiden.

Een gelijkaardige ontwikkeling kan dan meer over het volledige terrein verspreid worden. Hierdoor zal het ook minder compact zijn en kan de bouwhoogte beperkt worden.

Het perceel met agrarische bestemming in het zuiden is op vandaag grasland met speel- en ontspanmogelijkheid maar ook een aansluiting bij de open ruimte en achterliggend bosgebied, maar maakt deel uit van OC Cirkant. Bij ontwikkeling zou dit eveneens verloren gaan.

Meer ruimte zou wel kunnen bijdragen aan het feit dat er dan ook meer ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen of dat er minder hoog dient gebouwd te worden, meer aansluitend bij de aparte leefhuizen ipv het centrale oudere gedeelte.

Het zou ook betekenen dat er een grotere mogelijkheid is om meer van het bouwkundig erfgoed te behouden indien deze bouwtechnisch nog in orde zijn.

Op vandaag voldoen deze gebouwen niet meer aan de huidige verwachtingen. De nieuwbouw heeft ook tot doel de verouderde gebouwen te vervangen.

De inname van agrarisch gebied ten zuiden betekent eveneens dat er bijkomend zal moeten gecompenseerd worden voor een oppervlakte gelijk aan het agrarisch gebied. Een planologische ruil dient hierbij doorgevoerd te worden.

Daarenboven streeft het huidige beleid, ook bij hogere overheid, naar een compactere ontwikkeling om het aansnijden van nieuwe gronden te mijden.

5.2.2 variant 2

Een andere mogelijkheid is gelijkaardig, maar neemt naast de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, de deelpercelen ten noorden mee die op vandaag deels in woongebied en deels in agrarische gebied vallen.

In tegenstelling tot het agrarisch gebiedsdeel ten zuiden dat nog aansluit bij een groter geheel van landbouwgebied, is dit restperceel geïsoleerd tussen andere bestemmingen.

Een deel is woongebied en sluit aan bij het woonlint langs de Aartrijksestraat, en ten noorden en oosten valt de perceelsgrens samen met de grens van het BPA "Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten - Herinterpretatie op andere referentiekaart", deelplan V (ggk. 21/09/2005) die er een groene buffer en zone voor kinderboerderij en recreatie voorziet.

Dit perceelsdeel is, historisch gezien, een onderdeel van de volledige site, al van voor het van kracht worden van de gewestplanbestemming in 1979.

Reeds van voor 1971 zijn bijgebouwen en ontwikkelingen op dit deel waar te nemen op luchtfoto.

Op dit deelperceel staan op een reeks losstaande bijgebouwen/garageboxen/koterijen voor opslag (zie kaart bestaande toestand).

De rest is een groenzone.

Binnen deze variant worden de ontwikkelingen voor zorgfunctie en woonfunctie compact gehouden conform het masterplan.

Maar het schept de mogelijkheid om de rest van het terrein dat op vandaag reeds in gebruik is te herschikken. De bijgebouwen die nu woon- en agrarische bestemming vallen kunnen vervangen worden door compactere en duurzamere bebouwing waar o.a. de wasserette kan in ondergebracht worden.

De rest van het deelperceel kan een deel van het parkeren opvangen die bijkomend moet voorzien worden binnen een groene aanleg (of behoud groen) en waarbij bovendien de verbinding wordt gemaakt naar de recreatiezone en het achterliggende groengebied.

Het biedt de mogelijkheid de onveilige situatie van parkeren ter hoogte van de kapel vandaag op te lossen.

5.3 derde scenario

Het derde scenario is een nulscenario.

In dit scenario kan binnen de contour van OC Cirkant en binnen de ontwikkeling als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut een verder ontwikkeling gebeuren van de zorgactiviteiten.

Echter het vooropgestelde inclusie-wonen waarbij zorgwoningen en sociale woningen worden gemengd en zoals opgenomen in het GRS, is hierbij niet mogelijk.

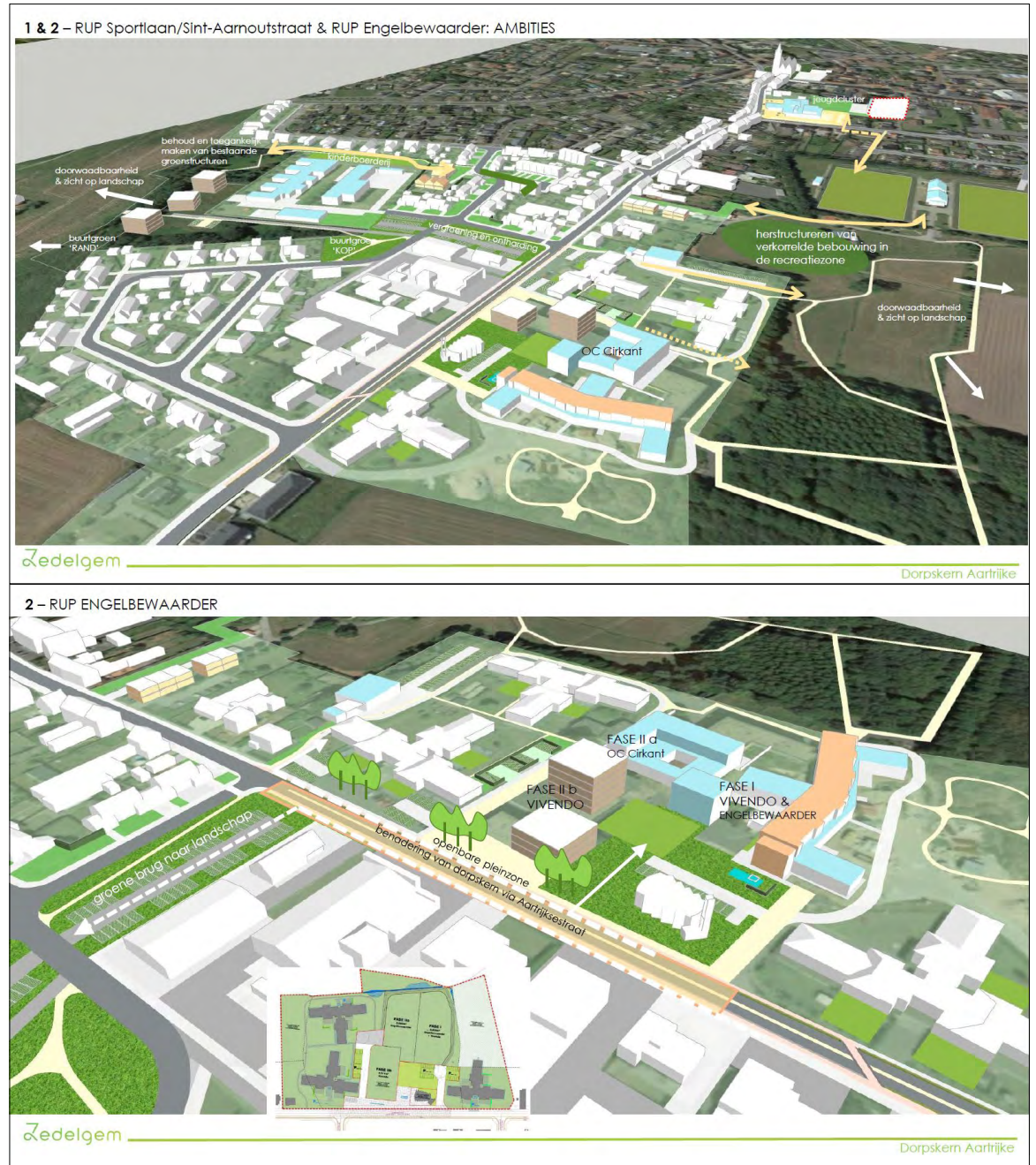
6 gewenste structuur - planopzet

De gemeente wenst het concept van het Masterplan te volgen. Het inclusie-wonen is bovendien opgenomen in het GRS als wenselijke ontwikkeling.

Gezien het huidige beleid, ook hogere instanties, ondertussen is geëvolueerd naar een streven naar een compacte ontwikkeling en duurzaam ruimtegebruik, wordt de voorkeur gegeven aan de tweede variant van het tweede scenario waarbij een deel van de oude bebouwing wordt afgebroken en vervangen door nieuwbouw en uitbreiding binnen een zo compact mogelijk ontwikkeling.

Binnen deze visie kan de nieuwe ontwikkeling volledig binnen de op vandaag reeds ontwikkelde site of op reeds geaccidenteerde gronden gebeuren en dient het bijkomend agrarisch gebied aan de zuidzijde niet te worden aangesneden zoals destijds aangegeven in het GRS.

Bijna de volledige site van OC Cirkant wordt hierdoor mee opgenomen in de plancontour. Zodoende wordt het mogelijk om voor de volledige site op langere termijn de mogelijkheden open te houden voor eventuele verdere ontwikkelingen, en dit in navolging van de verkregen adviezen bij de startnota.



7 uitwerking concept.

Op vandaag is de eerste fase van het masterplan uitgevoerd, namelijk het bouwblok ten zuiden van de bestaande bebouwing. Dit blok omvat een mix van kamers/wooneenheden voor Engelbewaarder en sociale wooneenheden en valt volledig binnen de contour van gemeenschapsvoorzieningen op gewestplan.

De tweede fase omvat bijkomende gebouwen / vervanging van administratieve gebouwen voor Engelbewaarder/ OC Cirkant.

De derde fase omvat een tweetal nieuwbouwblokken aan de straatzijde voor Vivendo met enkel sociale wooneenheden.

Naast deze woonontwikkeling heeft OC Cirkant ook nood aan een vernieuwing van de wasinfrastructuur met de bouw van een nieuwe wasserette. Men wenst deze in te planten langs de noordelijke grens van de site, waar nu een hoeveelheid aan losse oudere bijgebouwen staan. Al die bijgebouwen zouden afgebroken en vervangen worden door één nieuw technisch gebouw gecombineerd met de aanleg van een bijkomende parking en herinrichting van het groen.

Op vandaag blijkt bij telling dat veel bestemmingsverkeer parkeert langs de Sportlaan. Een vergroening van deze laan brengt een vermindering van parkeerplaatsen mee.

Daarnaast zijn een deel van de parkeerplaatsen gelegen langs de Aartrijksestraat, waar ze haaks op de rijbaan staan. Dit is een zeer onveilige situatie, die parkeerplaatsen worden geschrapt.

Het is bijgevolg wenselijk dat OC Cirkant parkeren op eigen terrein opvangt bij herinrichting van de site, vandaar de noodzaak aan bijkomende parkeerplaatsen.

Een herinrichting van de site brengt ook de mogelijkheid mee om de terreinen (gedeeltelijk) toegankelijk te maken voor externen in de vorm van trage wegverbindingen tussen de Aartrijksestraat en het achterliggende groengebied/recreatiegebied.

Dit kadert eveneens binnen de doelstelling op de site een inclusie-project te realiseren. Bovendien zorgt het eveneens voor een verbondenheid met de buurt en wordt de site minder een 'eiland' in de buurt.

8 compensatie: schrappen WUG

Binnen het concept van inclusie-wonen worden sociale wooneenheden voorzien.

Op aansturen van de adviesinstanties op basis van de startnota dient hiervoor woonuitbreidingsgebied geschrapt te worden zodoende geen bijkomend aanbod aan wonen te voorzien.

- Gezien slechts een deel van het aanbod effectief sociaal wonen is en de andere voorzieningen zone-eigen, gaat de gemeente Zedelgem ervan uit dat enkel het luik sociaal wonen dient gecompenseerd te worden door woonuitbreidingsgebied te schrappen, meer bepaald de footprint van 18 sociale appartementen van maximaal 80m² (=1440m²).

De andere wooneenheden vallen binnen zorgwoningen en kunnen binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd worden.

- De omzetting van het deelperceel van ca. 2366m² agrarisch gebied is een restperceel. Hier wordt uitgegaan van een interpretatie van het gewestplan waarbij het deeltje woongebied en het deeltje agrarisch gebied, die reeds van voor de inwerkingtreding van het gewestplan deel uitmaakte van de site Engelbewaarder/OC Cirkant

en bijgevolg bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen horen. (Dit wordt in de voorontwerpfase in de ruimtelans verder gespecificeerd)

Gezien er voor diverse projecten woonuitbreidingsgebied dient geschrapt te worden, zal op beleidsniveau bekeken worden op niveau van de hele gemeente ipv ad hoc.

Het beleidsplan is in opmaak. Het participatiemoment moet nog plaatsvinden en is, voor de strategische visie en het beleidskader wonen, gepland in 2022.

Onderhavig plan en compensatie WUG wordt mee opgenomen in de visie. In een later fase worden dan de nodige stappen genomen om de visie om te zetten in effectieve uitvoering en schrappen van WUG.

EFFECTENONDERZOEK

1 RVR-toets

De RVR-toets is uitgevoerd onder nummer RVR-AV-1591.

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. (zie bijlage)

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 ge-

meenschapsvoorzieningen 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)Hierbij bestaat een groot deel uit vervangen van oude gebouwen en herschikken van functies.
- Voor Vivendo:
 - 10 assistentiefats type 1/2 (à max. 62m² x 1,2)
 - 20 seniorenflats type 2/3 à max. 80m² x 1,2
 - 18 appartementen type 2/3 à max 80m²
 - 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 02ha 84a 49ca. 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 ingrepeffectenschema. 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.

Ingreepeffectenschema

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												
Aanlegfase														
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
Exploitatiefase														
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 en langs de noordelijke woongebied en agrarisch gebied. (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 voor de delen met gewestplanbestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en binnen HAG voor de deelperceel in de noordoostelijke hoek.

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.

Verder wordt de site heringericht in functie van de werking van OC Cirkant en toegankelijk gemaakt voor derden als toegang tot het achterliggende groen- en

recreatiegebied. (eveneens in kader van het inclusieproject).

Het perceel in landbouwgebied is reeds van voor het van kracht worden van het gewestplan onderdeel van de terreinen van OC Cirkant/Engelbewaarder en had geen landbouwfunctie. Departement Landbouw & Visserij onderschrijft dat dit restperceel niet meer kan ingezet worden voor professionele landbouwdoeleinden.

Op vandaag wenst men de oude kleine bijgebouwtjes af te breken en te vervangen door 1 nieuw technisch gebouw in functie van o.a. wasserette, de resterend gronden wil men herinrichten tot bijkomende personeelsparking (vervanging parkings langs straatzijde) en groenzone en de verbinding realiseren met het aanpalende groengebied/recreatiegebied.

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.

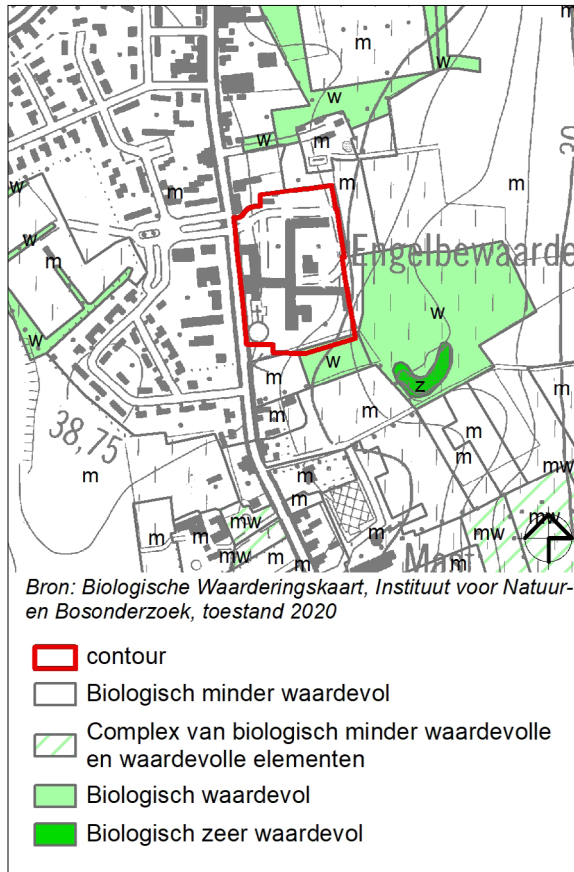
conclusie

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 meest nabije Habitatrichtlijngebied (Vloethemveld) bevindt zich op ongeveer 3 km ten noordwesten van het plangebied (deel van Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel). Op ongeveer 4,5 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich Wijnendalebos (deel van Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel).
 - Het plangebied ligt op ca. 3,5 km van Vloethemveld dat op de natura 2000 habitatkaarten geregistreerd is als Atlantische zuurminnende beukenbossen met Ilex en soms ook Taxus in de ondergroei. Ook ten oosten en westen van Aartrijke zijn op ca. 1,2 km van het plangebied kleine gebieden gekarteerd met gelijke kenmerken.
- Er bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden in de nabije omgeving.
 - De afstand tot het meest nabije vogelrichtlijngebied bedraagt ruim 8 km.
- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. Het habitatrichtlijngebied Wijnendalebos is eveneens aangeduid als VEN-gebied. Op ruim 6 km van het plangebied bevindt zich ook deel van het VEN Vloethemveld-Sint-Andriesveld-Tillegem
- In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich geen historisch permanente graslanden.



biologische waarderingskaart

beschrijving effect

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

Voor de waardevolle natuur in de omgeving van het plangebied (vogel- en habitatrictlijngebied op iets verdere afstand) blijven emissies via de lucht ongeveer gelijk gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijk-

heden (48 bijkomende woonegelegenheden en vervangen van oude infrastructures voor Englebewaarder). De bijkomende ontwikkelingen zullen aanleiding geven tot een beperkte uitbreiding van de behoefte aan gebouwenverwarming. Door het toepassen van energiezuinige technieken in de nieuwe gebouwen wordt geen relevante netto-toename van de emissies verwacht.

Er is een beperkte toename van de emissies van het verkeer in relatie tot de 48 bijkomende woonegelegenheden te verwachten (die in de toekomst opnieuw kunnen afnemen door de verdere elektrificatie van het wagenpark).

Ten opzichte van de huidige planologische toestand wordt ook geen relevante toename van de emissies naar de lucht verwacht. De nieuwe energiezuinige verwarmingsinstallaties voor de bijkomende wooneenheden zullen naar verwachting niet meer emissies veroorzaken dan als de verouderde bebouwing op vandaag.

Samengevat kan er dus van uitgegaan worden dat de stikstofdeposities op de natuurwaarden in de omgeving niet aanzienlijk zullen toenemen, maar in de toekomst zelfs kunnen afnemen door de energiezuinige investeringen die mogelijk gemaakt worden en de verdere elektrificatie van het voertuigenpark en dit zowel ten opzichte van de feitelijke toestand als de planologische toestand. De stikstofdeposities vanuit het plangebied in de omliggende natuur zijn ook relatief veel beperkter dan de deposities vanuit de omliggende landbouwgebieden.

Het plangebied is gelegen in centraal gebied en daarmee volledig aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie. Er worden geen negatieve effecten op de

waardevolle natuur in de omgeving van het plangebied door de lozing van verontreinigd afvalwater verwacht, zowel in vergelijking met de feitelijke toestand als de planologische toestand.

Voor de realisatie van mogelijke kelderverdiepingen voor de meergezinswoningen kan een tijdelijke bemaling nodig zijn. De effecten van deze bemaling moeten nagegaan worden bij de vergunningsaanvraag of melding voor deze bemaling. Gelet op de afstand tot de waardevolle natuurgebieden en/of mits het nemen van maatregelen kunnen de effecten van bemaling beperkt blijven.

plangeïntegreerde maatregelen

Binnen de voorschriften zal het procent groenaandeel vastgelegd worden.

Binnen de voorschriften zullen de max. bezettingsgraad en de verhardingsgraad vastgelegd worden.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

De geleidelijke vervanging van de voertuigen door elektrische voertuigen en de geleidelijke vervanging van bestaande stookinstallaties door meer duurzame alternatieven, zal in de toekomst de emissies doen dalen.

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.

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.

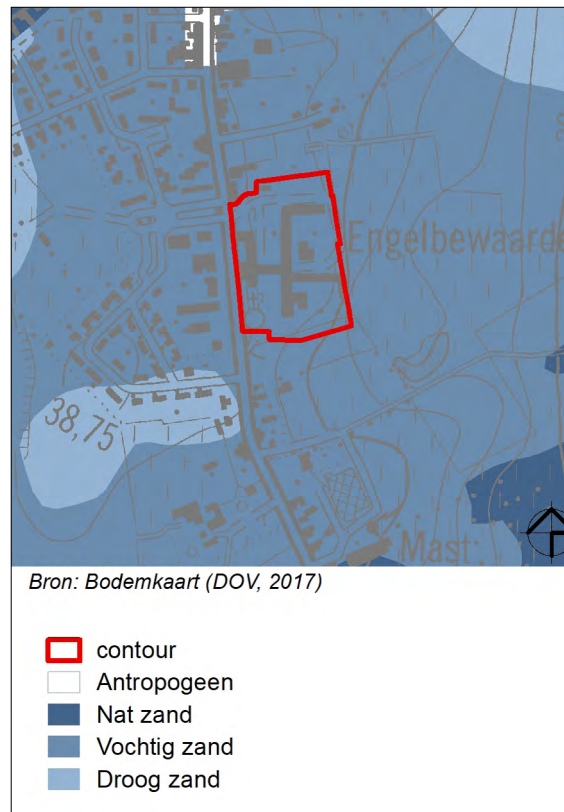
compressor 4 KW, hoge drukstoomketel 320 - 1180 KW, lage druk.stoomketel 143 - 652 KW

- 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

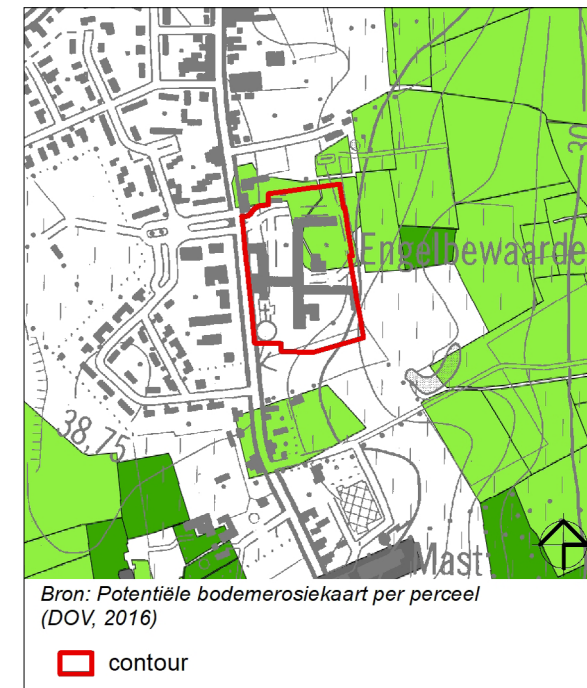
2.2.4 de bodem

referentie

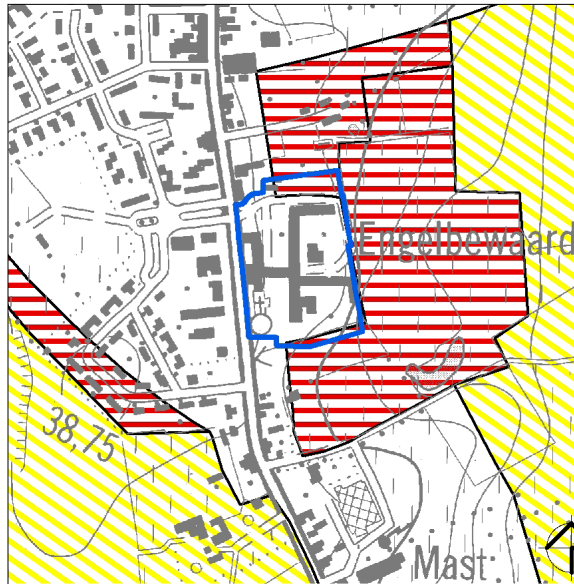
- Het plangebied is momenteel in gebruik als zone voor gemeenschapsvoorzieningen, meer bepaald OC Cirkant, een centrum voor volwassenen met een verstandelijk beperking.
- bodemkaart: De site ligt volledig in een zone met Matig natte lemig zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel. (w-SdP)
- landbouwyperingskaart: 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 is 1 VLAREBO-activiteit gekend in het plangebied, met name opslag van 175.000 liter mazout, exploitatie van een schrijnwerkerij, een exploitatie van een wasserij met



bodemkaart



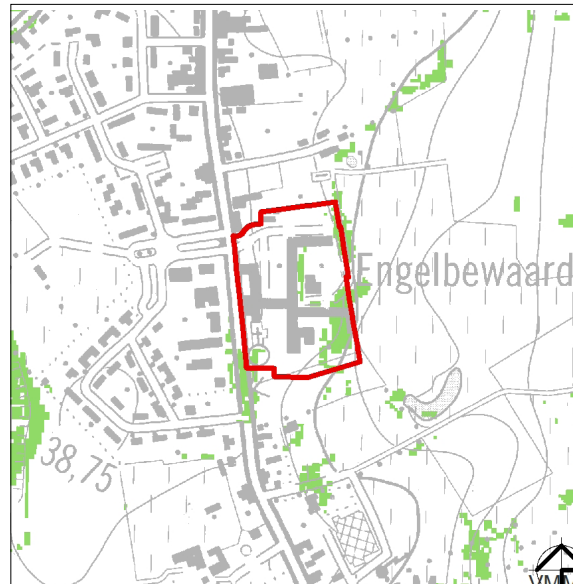
potentiële bodemerosiekaart per perceel



Bron: GAS-kaarten (AMINAL - afdeling land, 2002)

- RUP Engelbewaarder
- Agrarisch gebied
- Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied

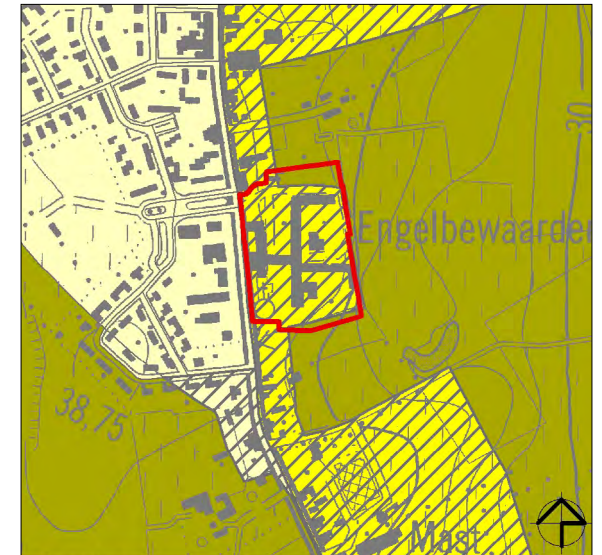
gewenste agrarische structuur (GAS)



Bron: Erosiegevoelige gebieden, WMS, VMM

- contour
- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

erosiegevoeligheid



Bron: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, 2004)

- contour
- Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- hoge waardering

landbouwtyperingskaart

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 nieuwe 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

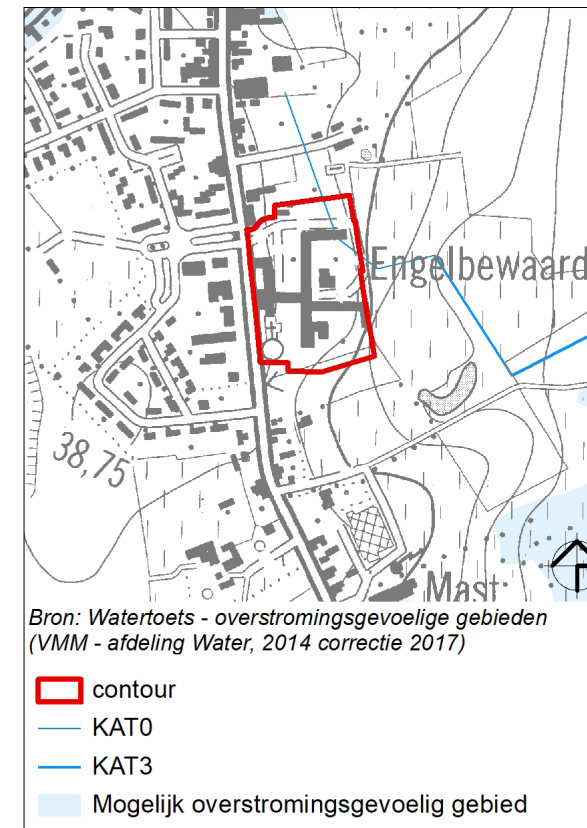
- Aan de rand het plangebied stroomt het Zuidervaartje, op deze locatie een niet geklasseerde ingekokerde waterloop. De provincie wenst deze waterloop terug in open profiel te leggen.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Brugse Polders, tegen de grens met het IJzerbekken, en het deelbekken 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 ligt 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

overstromingsrichtlijnkaarten

Het plangebied is niet ingekleurd op de overstromingsrichtlijnkaarten (kust, fluviaal en pluviaal) voor het huidige en toekomstig klimaat.

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:

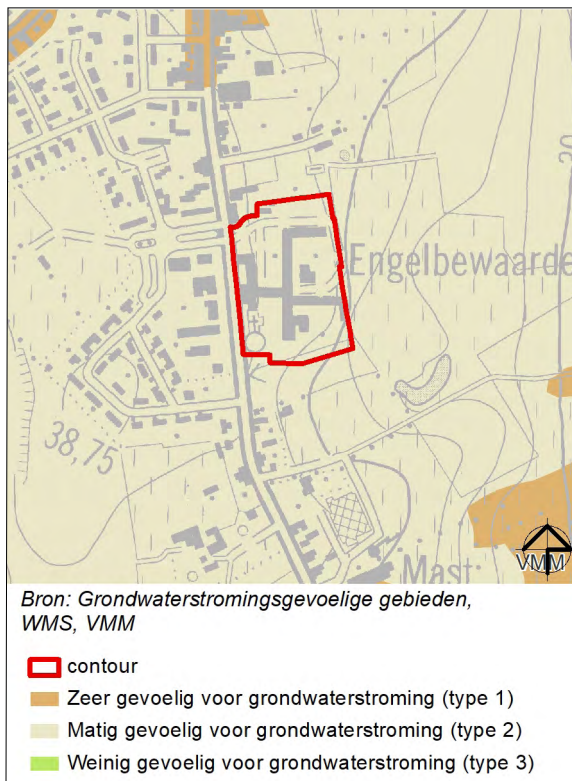
Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

klimaatsscenario 2050:

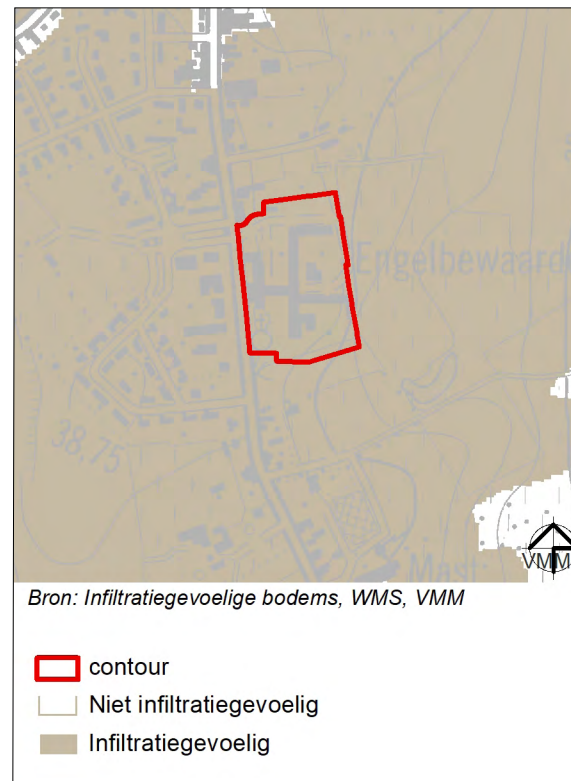
- Volgens het klimaatportaal van VMM (<https://klimaat.vmm.be>) waren er in het referentiejaar 2017 geen gevaarlijk overstroombare kwetsbare instellingen in Aartrijke en dit zal in het hoog impact-klimaatsscenario 2050 ook zo blijven.
- De tegen 2050 voorspelde aangroei van (ondiep) overstroombaar gebied binnen het plangebied is nihil.
- Het percentage gevaarlijk overstroombaar gebouwen in Aartrijke zal in het hoog impact-klimaatsscenario tussen 2017 en 2100 niet stijgen
- In 2100 zal er volgens het hoog impactklimaatsscenario minder neerslag dan op heden vallen in de periode van half mei tot half september. De wintermaanden zullen vochtiger worden.

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.



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige gebieden

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 aanverwante 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 opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltrerd 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.

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/m³
 - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m³
 - Het ozon-jaargemiddelde bedraagt 41-45 µg/m³:
 - Het NO₂-jaargemiddelde bedraagt 11-15 µg/m³.
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.
- Klimaatscenario's hittestress:
 - Volgens het klimaatportaal van VMM (<https://klimaat.vmm.be>) kwamen in 2017 3 hittegolfdagen per jaar voor in Zedelgem en 4 in Vlaanderen en resp. 9 en 14 hittegolfgaardagen. Volgens het hoog impact-klimaatscenario zal dit tegen 2100 oplopen tot 44 hittegolfdagen per jaar in Zedelgem en 50 in Vlaanderen en resp. 278 en 332 hittegolfgaardagen.
 - In of in de onmiddellijke omgeving komen twee locaties met onderwijsinstellingen die onderhevig zullen zijn aan hittestress voor.
 - Voor de klimaatscenario's inzake overstromingen en neerslag zie onder deel 2.2.5. Water.

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.
- Er kan aangenomen worden dat de luchtverontreiniging door bijvoorbeeld mobiliteit en verwarming niet aanzienlijk hoger zal zijn bij de autonome ontwikkeling van het gebied, enerzijds door het gebruik van energiezuinige technieken voor de verwarming en de constructie van de woningen en anderzijds door het toenemend gebruik van elektrische voertuigen.
Voor het restperceel agrarisch gebied, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan, zijn de voorziene emissies door verkeer en verwarming hoger bij de geplande bestemming gemeenschapsvoorzieningen dan bij de oorspronkelijke gewestplanbestemming agrarisch gebied. Het perceel maakt echter al deel uit van de site van OC Cirkant van voor de goedkeuring van het gewestplan en kan bijgevolg als 1 geheel beschouwd worden. Er staan kleinschalige bijgebouwen op.
- Het plangebied zal volgens het hoog impactklimaatscenario relatief gunstiger evolueren dan het gemiddelde voor Vlaanderen, maar niettemin zal de hittestress aanzienlijk toenemen. De aanplant en het behoud van groen en het beperken van de

verharding kunnen de effecten van de klimaatopwarming temperen. In het plangebied worden geen nieuwe instellingen kwetsbaar voor hittestress voorzien.

plangerelateerde maatregelen

In de voorschriften worden volgende elementen verordend opgenomen:

- een groennorm wordt opgenomen
- een beperking van bezettingsgraad en verhardingsgraad opgenomen.

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 volledig 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 een beperkt deel van de site van OC Cirkant gemengd wonen te voorzien waarbij deze specifieke doelgroepen ingebed worden in een cluster aan woongelegenheden voor diverse doelgroepen. Het doel is zorgwoningen als leefhuizen (begeleid wonen) en assistentie woningen te combineren met seniorenflats en sociale woongelegenheden.

De rest van de site van OC Cirkant wordt behouden in functie van de zorginstelling zoals op vandaag, er wordt wel een beperkte herschikking en vernieuwing van technische functies voorzien.

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 refter 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).

Verder wordt er een reorganisatie en vervanging van technische ruimtes voorzien en een gedeeltelijke heraanleg van het terrein met o.a. bijkomende parking.

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 het merendeel van het domein op het zuidelijk deel na met een groenzone in agrarisch gebied en een leefhuis in woongebied.

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, de gebouwen te vernieuwen en uit te breiden. Hier wenst men 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-, seniorenflats en gewone appartementen te voorzien.

Een deel van de oudere 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 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 erfgoedwaarderingsplan 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-equivalent) geteld in de richting van Aartrijke en 184 pae in de richting van Torhout, voor beide richtingen samen dus 404 pae.

Nieuwe tellingen zijn uitgevoerd op dinsdag 22 februari 2022 op de Aartrijksestraat. Hieruit blijkt dat er een beperkte toename is gebeurd. Op het drukste uur (16u45-17u45) zijn 252 pae geteld in de richting van Aartrijke en 194 pae in de richting van Torhout, voor beide richtingen samen dus 446 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, een deel van de gebouwen

wordt immers afgebroken en vervangen. 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 wooneenheden gepland waarvan:

- 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 onder-

scheid tussen rijrichting van noord naar zuid / van zuid naar noord).

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

	aantal pae		
	richting N>Z	richting Z>N	beide richtingen
actuele intensiteit	194	252	446
bijkomend verkeer:			
zijde Aartrijke	9	4	13
zijde Torhout	2	4	6
totaal:			
zijde Aartrijke	203	256	459
zijde Torhout	196	256	452

Tabel: verwachte verkeersimpact tijdens het avondspitsuur op basis tellingen febr. 2022.

Daarnaast heeft de gemeente de intentie om de omgeving deels te ontharden door heraanleg van openbaar domein, o.a. de Sportlaan en omgeving.

Uit tellingen bleek dat een groot deel van de parkeerplaatsen in de Sportlaan gebruikt worden door bezoekers of werknemers van OC Cirkant. Het verdwijnen van deze parkeerplaatsen op openbaar domein zorgt ervoor dat OC Cirkant wel bijkomende parkeerplaatsen op eigen terrein dient aan te leggen, conform het belastingsreglement.

RUP Engelbewaarder + RUP Sportlaan St.-Aarhoutstraat

Er is ook gekeken wat het effect is in combinatie met de ontwikkelingsplannen die er zijn ter hoogte van de Sportlaan (RUP Sportlaan - St-Aarnoutstraat in opmaak)

Beide RUP's genereren tijdens de spits samen 45 autobewegingen/uur, waarvan 30 zijde centrum Aartrijke en 15 zijde Torhout (beide rijrichtingen samen).

Zijde Aartrijke, in de avondspits:

- 20 auto's richting Sportlaan (1 auto om de 3 minuten)
- 10 auto's richting kerk (1 auto om de 6 minuten).

In de Aartrijksestraat (tussen Sportlaan en centrum) betekent dit een verkeerstoename met 7,4%.

Deze toename (1 auto om de 3 minuten in de drukste richting op het drukste uur) heeft geen significante invloed op de verkeersafwikkeling.

	aantal pae		beide richtingen
	richting N>Z	richting Z>N	
actuele intensiteit	194	252	446
bijkomend verkeer:			
Engelbewaarder			19
Sportlaan			26
Som			45
bijkomend in Aartrijksestraat			
zijde Aartrijke	20	10	30
zijde Torhout	10	5	15
som actueel + bijkomend			
zijde Aartrijke	214	262	476
zijde Torhout	204	257	461

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. Ook samen met de ontwikkelingen ter hoogte van de Sportlaan zal het bijkomende verkeer nog steeds aan de lage kant zijn en zullen de effecten beperkt zijn.

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 voor het merendeel functie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens gewestplan (zie juridisch kader punt 1.1). De noordelijke rand van de site is deels woongebied, deels agrarisch gebied. Dit perceelsdeel is reeds van voor de goedkeuring gewestplan onderdeel van de site van OC Cirkant. Het is omsloten door andere functies bepaald in een aanpalend BPA.
- 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 met uitzondering van het deelperceel dat binnen agrarisch gebied valt.

beschrijving effect

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

Het deelperceel met afwijkende gewestplanbestemming landbouw is reeds van voor de goedkeuring gewestplan onderdeel van de site. Dit restperceel is al lang niet meer in landbouwgebruik en kan op geen enkele manier ingezet worden voor professionele landbouw.

Een deel van de herinrichting van de technische ruimtes (afbraak van bijgebouwtjes voor berging, nieuwbouw wasserette en aanleg bijkomende parking) valt binnen dit deelperceel.

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 gezien de ontwikkeling volledig binnen de bestaande site gebeurt.

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 02ha 84a 49ca.

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 Provinciale 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 opgemaakt.

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. Herenhuizen of landhuizen
4. Arbeiderswoningen/sociale woningen/boerenarbeiderswoningen
5. Hoeves
6. Gebouwen voor handel, diensten en vermaak
7. Klein erfgoed, nl. kapellen, gedenkstenen, 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, herenhuizen, 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.

3 inrichtingsplan - masterplan

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 assistentiefats; 20 seniorenflats en 18 appartementen voorzien. Een deel van de zorgwoningen (10) is reeds vergund en in uitvoering.

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

Zie ook Planningsopties, punt 5 gewenste concepten.



4 ambitienota Dorpskern Aartrijke

Voor het zuidelijk deel van Aartrijke is een ambitienota opgemaakt door de gemeente waarbij enerzijds de site verder is uitgewerkt in concrete inplantingsvoorstellen en anderzijds de relatie met RUP Sportlaan, de ontwikkeling van Vivendo, en andere ambitieplannen binnen dit zuidelijk deel van Aartrijke bekenen is.

Voor RUP Engelbewaarder is een verdere uitwerking gebeurd van de verschillende fases die in het masterplan waren aangeduid. Fase 1 is ondertussen gerealiseerd. In fase IIA worden administratieve gebouwen voorzien en in fase IIB 2 bouwblokken met beperkte bouwhoogte voor sociale wooneenheden.

Ter hoogte van de straatzijde/kapel wordt het domein heraangelegd in pleinvorm met beperkte parking en bijkomend groen.

Verder op het terrein wordt de nieuwe technische ruimte/wasserette ingepland en de bijkomende parking. Ook de relatie met het achterliggende groengebied wordt hierbij aangegeven. Door de specifieke zorgnoden van de instelling is een openbare trage weg doorheen de site niet evident. De studie heeft mogelijke en wenselijke doorsteken afgetoetst. De meest wenselijk connectie is ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens (nr 2 op kaart).

Op grotere schaal is gekeken naar de mogelijkheid om een verbinding te maken tussen het sport- en recreatiepark, de site van RUP Engelbewaarder en de kinderboerderij, project Vivendo en achterliggende open ruimte.

Er zijn kleinere ambities mee opgenomen zoals de ontarding en vergroening van de Sportlaan waarbij de

parkeerzones heringericht worden (rekening houdend met de behoeftes die uit tellingen zijn meegenomen). Daarnaast is er ook een mogelijkheid om op langere termijn aan de noordelijke zijde van de school een fiets- en voetgangersdoorsteek te creëren.

Deze ambities zijn gebundeld in een studie “Dorpskern Aartrijke” die aan het CBS is voorgelegd op 21.09.2021.

■ advies uitvoering masterplan.

In kader van de realisatie van het masterplan is een projectvergadering georganiseerd met betrokken diensten in de periode tussen de startnota en de opmaak van de scopingnota, meer bepaald over de realisatie van een nieuwe waterette op een stuk van het terrein dat op vandaag bestemd is als landbouwgrond.

Het advies is gevraagd aan departement Landbouw & Visserij. Zij geven een gunstig advies gezien:

- het terrein al heel lang niet meer in landbouwgebruik is
- het een restperceel betreft dat op geen enkele manier kan ingezet worden voor professionele landbouwdoeleinden
- het perceel onmiddellijk aansluit bij woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

Vanuit landbouwkundig oogpunt was er dan ook geen bezwaar tegen het oprichten van de wasserij en de aanleg van een personeelsparking op de voorgestelde plaats. De externe landbouwstructuren zullen immers geen hinder ondervinden van de realisatie.

Er is ook advies gevraagd aan dienst Waterlopen van de provincie en de VMM. Beide instanties lieten weten in dit geval geen advies te geven gezien er voor hun

geen problemen stellen op dit moment. De geldende wetgeving blijft van toepassing.

SCHARNIERMOMENTEN IN HET PLANNINGSPROCES

1 adviezen en inspraakreacties op de startnota

1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

1.1.1 adviezen

■ Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning

De startnota voldoet aan de juridische eisen.

Betreffende de overeenstemming met GRS-PRS:

De provincie geeft aan dat in het GRS is opgenomen dat er een samenwerkingsovereenkomst is die tot doel heeft om een woonzorgcluster uit te bouwen met diverse vormen van wonen waarbij gestreefd wordt naar een normaal woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen. Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen is bestemd, maar bij uitbreiding ook naar het gebied Aatrijksestraat/Engelbewaarder. Dit gebied is volgens het gewestplan deels bestemd als woongebied en grotendeels als agrarisch gebied en kan gerealiseerd worden door middel van een planruil met te schrappen woonuitbreidingsgebieden en mits het aantonen van een woonbehoefte.

De startnota gaat enkel over de site met bestemming gemeenschapsvoorzieningen. De planopties vermelden dat het onder andere gaat om de realisatie van een programma voor sociale woningen. In het GRS werd dit niet specifiek vermeld, maar gaat het om een

verweving van wonen in een woonzorgcluster. Dit komt niet naar boven in de uitwerking of inrichting van het gebied in het voorliggend dossier.

Waarom wordt de ruil van het woonuitbreidingsgebied (zonder het te activeren) niet mee opgenomen?

Het voorzien van sociale woningen op deze site werd niet vermeld in het GRS. Zedelgem beschikt over een groot aanbod aan woonuitbreidingsgebied. De realisatie van sociale woningen kan in woonuitbreidingsgebied vergund worden. Voorliggend planinitiatief dient om de realisatie van sociale woningen mogelijk te maken in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen wat nog meer ruimte voor wonen in de gemeente genereert. Om dit hier mogelijk te maken is het evident dat de gemeente een evenredig aandeel WUG schraapt.

Er dient eveneens een grondige afweging te worden meegegeven waarom het bestaande WUG binnen de gemeente niet in aanmerking komt voor de realisatie van sociale woningen. Heeft de gemeente haar bindend sociaal objectief nog niet bereikt?

Het is niet duidelijk hoe de gemeente de principes van de woonzorgcluster met diverse vormen van wonen die gericht zijn op inclusie en integratie van doelgroepen gaat vertalen in inrichtingsvoorschriften. Er dienen inrichtingsalternatieven te worden onderzocht die het RUP verder vorm kunnen geven.

Verdere verantwoording van de planoptie en verder onderzoek is nodig.

behandeling advies

Voor het project is een masterplan uitgewerkt.

Op vandaag is uitgegaan van een compacte bebouwing. Door een deel van de bestaande verouderde be-

bouwing af te breken en te vervangen, kan het project gerealiseerd worden op een kleinere oppervlakte.

Bovendien wordt ook in het GRS aangegeven dat er eerst wordt gekeken naar de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en pas in tweede instantie dat het landbouwgebied ten zuiden zou worden aangesneden (door middel van planologische ruil).

Vivendo voorziet er 10 assistentieflds, 20 seniorenflats en 18 sociale huurappartementen. In principe kunnen de assistentieflds en seniorenflats in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd worden.

Voor de 10 sociale huurappartementen kan dit niet en is dit RUP opgestart.

Het feit dat er bijkomend sociale huurwoningen worden voorzien, kadert enerzijds in het inclusie-project en anderzijds dient Zedelgem nog het sociaal objectief te realiseren van 144 woningen. Aartrijke, OC Cirkant is 1 van de sites die meegeteld zijn in de planning om het sociaal objectief te realiseren. De site is op vandaag reeds door een harde bestemming ingenomen. In deze eerste fase wordt geen gebruik gemaakt van het deel in agrarisch gebied. Dit is voor een latere fase bedoeld. In het GRS is opgenomen dat deze latere fase (inname agrarisch gebied) zal gecompenseerd worden.

Op vandaag is dit niet meegenomen gezien hier nog geen behoefte aan is. Het agrarisch gebied omzetten naar een woongebied dat op vandaag nog niet geactiveerd kan worden, zou een bijkomend planinitiatief vergen.

De gemeente Zedelgem is, in kader van het beleidsplan, gestart met de opmaak van een strategische visie en beleidskader wonen. Het participatiemoment is gepland in 2022. Onderhavig plan en de noodzakelijke compensatie wordt hierin meegenomen.

■ Departement Omgeving

Departement Omgeving stelt dat er geen alternatieven onderzocht zijn terwijl dit minstens voor een deel mogelijk is.

Er dient ook onderzocht te worden of een deel van de woonuitbreidingsgebieden in de gemeente kunnen geschrapt worden ter compensatie.

De startnota is niet strijdig met het RSV.

Met betrekking tot de verenigbaarheid met GRS/ PRS dient er bijkomend aangetoond worden dat er nog behoefte is en op welke groepen binnen het project gemikt wordt.

Inhoudelijk is er nog te weinig zicht op de invulling van het plangebied.

behandelen advies

Tussen startnota en scopingnota is een ambitieplan Dorpskern Aartrijke opgemaakt. In de scopingnota zijn meer gedetailleerde invullingen voor de site OC Cirkant opgenomen die meer duiding geven over de concrete invulling en de relatie met de omgeving.

Op aangeven van de GECORO wordt een verruiming van de site meegenomen, zodat de volledige site van OC Cirkant kan heroriënteren indien gewenst. Ondertussen is ook de vraag binnengekomen om bijgebouwen te vervangen door een nieuw technisch gebouw in functie van de eigen wasserette.

De site OC Cirkant is mee opgenomen in de planning om het sociaal objectief te behalen. Zedelgem moet op vandaag nog minimaal 144 sociale koop- en huurwoningen realiseren. Op vandaag voorziet Vivendo op deze locatie 10 assistentiefats, 20 seniorenflats en 18 sociale huurappartementen. OC Cirkant voorziet in het

concept 1 huis voor 3 leefgroepen en administratieve en logistieke ruimtes.

Wat Vivendo voorziet aan woningen is meegerekend in de planning tot het behalen van het sociaal objectief. Het feit dat er bijkomend sociale huurwoningen worden voorzien, kadert enerzijds in het inclusie-project en anderzijds dient Zedelgem nog het sociaal objectief te realiseren van 144 woningen. Aartrijke, OC Cirkant, is 1 van de sites die meegeteld zijn in de planning om het sociaal objectief te realiseren. De site is op vandaag reeds door een harde bestemming ingenomen. In deze eerste fase wordt geen gebruik gemaakt van het deel in agrarisch gebied. Dit is voor een latere fase bedoeld. In het GRS is opgenomen dat deze latere fase (inname agrarisch gebied) zal gecompenseerd worden. De gemeente Zedelgem is op vandaag, in kader van het beleidsplan, gestart met de opmaak van een strategische visie en beleidskader wonen. Het participatiemoment in gepland in 2022. Onderhavig plan en de noodzakelijke compensatie wordt hierin meegenomen.

■ Agentschap Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleend geen advies.

■ GECORO

De GECORO geeft een gunstig advies.

De GECORO adviseert wel om de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen als afbakening te kiezen om de kwaliteit te kunnen garanderen naar groen, verharding, openbaar domein en om een meer toekomstbestendig RUP te kunnen garanderen.

Er wordt ook voorgesteld om met een percentage te werken voor sociaal wonen en deze niet plaatsgebonden vast te zetten.

behandeling advies

De gemeente is voorstander van het verruimen van de contour en dit wordt opgenomen in de scopingnota. Het geeft OC Cirkant ook de extra mogelijkheid tot heroriënteren. Ondertussen is ook de vraag gekomen om bijgebouwen voor opslag te vervangen door een nieuw technisch gebouw in functie van de eigen wasserette binnen die uitbreiding.

■ Provincie West-Vlaanderen, dienst Waterlopen

De provincie, dienst Waterlopen geeft een voorwaardelijk gunstig advies mits rekening gehouden wordt met de algemene voorwaarden die meegegeven zijn.

behandeling advies

De geldende wetgeving rond water en de watertoets blijven van kracht.

In de voorschriften worden de nodige relevante maatregelen opgenomen, afhankelijk van de verharde oppervlakte.

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging zijn geen schriftelijke reacties ontvangen.

■ participatiemoment

Een korte samenvatting van de vragen op het participatiemoment: (zie ook verslag)

- Vraag waarom slechts een deel van de site OC Cirkant is opgenomen in het RUP en niet de volledige site?
- Vraag hoe aan 95 parkeerplaatsen is gekomen terwijl niet afgetoetst wordt of dat voldoende zal zijn.

Betreffende de parkeerplaatsen is ook gevraagd of er gedacht wordt aan duurzaamheid zoals elektrische laadpalen.

- Vraag of het op vandaag al gekend is hoeveel bouwlagen er voorzien zullen worden.
- Maken de voorziene woningen deel uit van het sociaal objectief en in hoeverre is het sociaal objectief al ingevuld.
- Vraag hoe het parkeren op de site zal georganiseerd worden.
- Vraag hoe de verkeerscirculatie wordt georganiseerd, wordt alles via 1 oprit georganiseerd of kan er een circulatie voorzien worden waarbij op- en afrit kan gescheiden worden.
- Er wordt nog eens vermeld dat het verkeer op de Aartrijksestraat op vandaag al druk is en er weinig alternatieven voor handen zijn. Bijkomend verkeer in combinatie met Delhaize en de bestaande zijstraten zal het er niet veiliger op maken.
- Vraag of het mogelijk is de medische diensten ook open te stellen als medische post voor mensen van buitenaf. Het zou een mooie opportuniteit zijn om een link te leggen met het nabijgelegen dienstencentrum waar veel senioren komen, om deze mensen ook de mogelijkheid te geven er gebruik van te maken.

1.2 doorvertaling naar het rup

Uit deze adviezen en inspraakreacties worden volgende elementen doorvertaald binnen het RUP:

- Het merendeel van de site van OC Cirkant wordt mee opgenomen in het RUP, de contour wordt uitgebreid.
- In de voorschriften wordt opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moeten voorzien worden, indien het programma veranderd, zal ook dit moeten mee aangepast worden.
- Om de druk op de Aartrijksestraat beter te bepalen wordt ook een analyse toegevoegd van het effect van zowel RUP Engelbewaarder als de ontwikkelingen uit RUP Sportlaan - St-Aarnoutstraat samen. Dit is reeds opgenomen in de scopingnota.
- De hoogte dient verder bekeken te worden maar gezien de optie om compact te ontwikkelen zal eerder gekozen worden om een bijkomende bouwlaag te voorzien dan de footprint uit te breiden.
- Het realiseren van sociale huisvesting maakt deel uit van het te realiseren sociaal objectief en is onderdeel van het inclusie-wonen zoals opgenomen in het GRS.

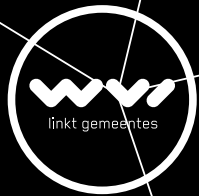
Niet alle opmerkingen kunnen vertaald worden in het RUP zoals vb het openstellen van de medische diensten.

2 beslissing College van Burgemeester en Schepenen

De scopingnota is voorgelegd aan het college van Burgemeester en Schepenen in de vergadering van....

3 beslissing plan-MER-plicht

Er is een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER ontvangen op.....



BIJLAGEN

uw bericht van
02/03/2022

uw kenmerk
RUP_310040_214_00002_00001RVR-AV-1591

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Engelbewaarder"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 02/03/2022, met ref. RVR-AV-1591), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_310040_214_00002_00001

RUP titel RUP Engelbewaarder

Initiatiefnemer gemeente Zedelgem

Plangebied



Toets uitgevoerd op 02/03/2022

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Snellegemsestraat 1
8210 Zedelgem

Sint-Andriës, 30 januari 2020	Betreft: Startnota gemeentelijk RUP Engelibewaarder (Zedelgem)	Contactpersoon: Evelyne Vercauteren
Onze ref.: EVC/20/0039-19/15/5351		Telefoon 050 40 35 56 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: evelyne.vercauteren@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.18.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de startnota van het gemeentelijk RUP Engelibewaarder.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad/gemeente Zedelgem werd op 21/11/2019 ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Zedelgem - gemeentelijk RUP 'Engelibewaarder', startnota dd. 21/11/2019, opgemaakt door WVI.

De gemeente wil de site van Engelibewaarder (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) deels omvormen om een woonproject voor sociale huisvesting mogelijk te maken.

De startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zedelgem (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van de startnota van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van de startnota

Artikel 2.2.4.§2 VCRO bepaalt wat een startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. De voorliggende startnota wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Zedelgem

De startnota van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Zedelgem is goedgekeurd op 11/12/2014. Het GRS geeft aan dat er een samenwerkingsovereenkomst is tussen de gemeente met de vzw Engelibewaarder, de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo en het OCMW Zedelgem. Deze overeenkomst heeft tot doel om een woonzorgcluster uit te bouwen met diverse vormen van wonen. Er wordt gestreefd naar een normaal woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen. Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het

gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen is bestemd, maar bij uitbreiding ook naar het gebied Aartrijkestraat/Engelbewaarder. Dit gebied is volgens het gewestplan deels bestemd als woongebied en grotendeels als agrarisch gebied. De gemeente wenst dit te realiseren door middel van een planruil met de te schrappen woonuitbreidingsgebieden en mits het toekomstig aantonen van een woonbehoefte.

Voorliggende startnota gaat enkel over de site met bestemming gemeenschapsvoorzieningen. De planopties vermelden dat het onder andere gaat om de realisatie van een programma voor sociale woningen. In het GRS werd dit niet specifiek vermeld, maar gaat het om een verweving van wonen in een woonzorgcluster. Dit komt niet naar boven in de uitwerking of inrichting van het gebied in het voorliggend dossier.

Waarom wordt de ruil van het woonuitbreidingsgebied (zonder het te activeren), zoals besproken in het GRS, niet mee opgenomen? Beide werden in het GRS nochtans gekoppeld.

Het voorzien van sociale woningen op deze site werd niet vermeld in het GRS. Zedelgem beschikt over een groot aanbod aan woonuitbreidingsgebied. De realisatie van sociale woningen kan in woonuitbreidingsgebied vergund worden. Voorliggend planinitiatief dient om de realisatie van sociale woningen mogelijk te maken in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen wat nog meer ruimte voor wonen in de gemeente genereert. Om dit hier mogelijk te maken is het evident dat de gemeente een evenredig aandeel WUG schraapt.

Er dient eveneens een grondige afweging te worden meegegeven waarom het bestaande WUG binnen de gemeente niet in aanmerking komt voor de realisatie van sociale woningen. Heeft de gemeente haar bindend sociaal objectief nog niet bereikt?

Het is niet duidelijk hoe de gemeente de principes van de woonzorgcluster met diverse vormen van wonen die gericht zijn op inclusie en integratie van doelgroepen gaat vertalen in inrichtingsvoorschriften. Er dienen inrichtingsalternatieven te worden onderzocht die het RUP verder vorm kunnen geven.

Verdere verantwoording van de planoptie en verder onderzoek is nodig.

Besluit

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat met volgende elementen wordt rekening gehouden:

Voorwaarden:

Er dient een betere verantwoording te zijn voor de planopties.

Er wordt gevraagd om te onderzoeken waarom het bestaande WUG niet in aanmerking komt voor de realisatie van sociale woningen.

Er wordt gevraagd waarom de ruil van WUG met het zuidelijke agrarische gebied, zoals omschreven in het GRS, geen onderdeel van het plan uitmaakt.

Voor de realisatie van sociale woningen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt gevraagd om dit te compenseren door elders WUG te schrappen.

Er wordt gevraagd om inrichtingsalternatieven te onderzoeken die het RUP verder vorm kunnen geven voor wat betreft de diverse woonvormen die gericht zijn op inclusie en integratie.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:

De directeur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Zitting deputatie, 30/01/2020

Sabien Lahaye-Battheu

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Snellegemsestraat 1
8210 ZEDELGEM
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be 050 24 82 38	2.14/31040/102.1	
uw kenmerk		bijlagen	

Betref: ZEDELGEM, gemeentelijk RUP “Engelbewaarder” : startnota

Geachte,

1. Samenvatting van het dossier

De site van bijna 1.6ha ligt in het centrum van Aartrijke, een deelgemeente van Zedelgem. Het RUP is gesitueerd langs de Aartrijksestraat, ten zuiden van de kern van Aartrijke. 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 betreft o.a. sociale huurwoningen die niet geprivatiseerd worden, seniorenwoningen en assistentiewoningen. Dit is echter niet verenigbaar met de gewestplanbestemming ‘gemeenschapsvoorzieningen’ die op vandaag van kracht is.

2. Opmerkingen inzake de procesnota en de startnota:

Hoewel de procedure dit voorschrijft, worden er in de startnota geen alternatieven onderzocht. Alternatieven zijn minstens voor een deel van het programma mogelijk.

Er dient tevens nog onderzocht te worden of een deel van de woonuitbreidingsgebieden in de gemeente kunnen geschrapt worden ter compensatie.

3. Advies departement Omgeving – overeenstemming Vlaams beleid 3.1. verenigbaarheid met het RSV

De kern van Aartrijke (waarin het plangebied van onderhavig RUP gelegen is) maakt geen deel uit van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge.

Aartrijke is bijgevolg gelegen in het buitengebied waar het behoud en de versterking van de open ruimtiefuncties voorop staat. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren



van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open-ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.

Binnen een kern in het buitengebied dient te worden gestreefd naar de differentiatie van de nederzettingstructuur, de concentratie van wonen en werken in de kernen van het buitengebied, de selectieve bundeling van groei in bebouwde perifere landschappen, en het tegengaan van verdere groei van linten en verspreide bebouwing. De centrumfunctie van de kernen in het buitengebied dient te worden versterkt door multifunctionaliteit en verweving van functies. Om de kernen leefbaar te houden moeten voorzieningen maximaal toegankelijk en bereikbaar gehouden worden. Deze voorzieningen dienen conform het principe van gedeconcentreerde bundeling te worden voorzien in de hoofddorpen en woonkernen.

De startnota is niet strijdig met het RSV.

3.2. verenigbaarheid met GRS/PRS

Er is geen woonbehoefte voor Zedelgem en Aartrijke. Voor de aanvraag wordt verwezen naar de mogelijkheden om bijkomend aanbod te realiseren voor bijzondere doelgroepen in het GRS.

Hierbij is echter niet duidelijk aangetoond dat er (nog) behoefte is en voor welke doelgroepen. Verder is niet helemaal duidelijk op welke groepen nu binnen het project gemikt wordt. Dit is uitgebreider te omschrijven.

4. Inhoudelijke opmerkingen

4.1. Ruimtelijke aspecten

Er is nog weinig zicht op de invulling van het plangebied. Deze aspecten worden beoordeeld binnen het verder verloop van de procedure.

4.2. Aspect Milieueffectrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

4.3. Aspect Veiligheidsrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via <https://www.milieuinformatie.be/rvr/>.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid (TEV) van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be



Met de meeste hoogachting,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van
de gemeente Zedelgem

Sint-Andries,

Betreft: ZEDELGEM

Contactpersoon:

Onze ref.:

1061/2019/118/WAT01

Uw ref.:

DSI loket

Advies Gemeentelijk Ruimtelijk

Uitvoeringsplan (GRUP)

'Engelbewaarder'

(startnota september 2019).

Aurélie Vercruyssen

T 050 40 34 06

F 050 40 71 01

E aurelie.vercruyssen@

west-vlaanderen.be

- Bijlagen:**
1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)
 2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (infiltratiemogelijkheid)

ADVIES m.b.t. DE WARTERTOETS

WET BETREFFENDE DE ONBEVAARBARE WATERLOPEN van 28 december 1967

(B.S. van 26 maart 1968)

BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN, INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVEROORZIENINGEN EN GESCHEIDEN LOZING VAN AFVALWATER EN HEMELWATER.

(B.S. van 8 oktober 2013)

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 18 juli 2003

(B.S. van 14 november 2003)

UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006

(B.S. 1 november 2006)

BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 12 DECEMBER 2014 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006

(B.S. 12 januari 2015)

DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACHTIGINGEN van 23 maart 2012

(B.S. 30 april 2012)

DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013

(B.S. 01 oktober 2013)

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft; plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkmogelijkheden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ...

Beschrijving van het GRUP:

Met voorliggend GRUP wenst de gemeente Zedelgem een ontwikkelingskader vastleggen voor een toekomstig woonproject voor sociale huisvesting op de site van OC Cirkant (Engelbewaarder).

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt er geen geklasseerde waterloop in het plangebied te zijn gelegen:

Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de Potsdambeek, een waterloop van 2^{de} categorie met nr. WH.10 , beheerd door de Provincie West-Vlaanderen.

Verder blijkt:

- Het plangebied is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- Het plangebied is gelegen in een gebied met infiltreerbare bodem.

Gegevens en Bemerkingen:

De tekst op pg. 25 in het document 'Startnota' onder artikel 2.2.5. 'het water' verwijst naar de waterloop 'Zuidervaartje', kaart 'overstromingsgevoelige gebieden' en de kaart 'infiltratiegevoelige bodems'.

Met betrekking tot de watertoets

- Bij aanleg van verharde oppervlaktes, zoals parkings en in-en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen (verharding/fundering) gebruikt.
- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
- Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
- **Ophogingen** in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren.
- Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:
 1. **Kleinschalig project (≤ 1.000 m² bijkomende verharde oppervlakte)** à voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) à Provincie (Waterbeheerder) geeft geen advies.
 2. **Project tussen 1.000 en 5.000 m² bijkomende verharde oppervlakte** à voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) à Provincie (Waterbeheerder) geeft advies waarbij wordt nagegaan of het project aan de voorwaarden van de GSV voldoet.

Onderscheid ivm vertraagde afvoer:

- A. 1.000 tot 2.499 m²: geen eisen inzake vertraagde afvoer;
 - B. 2.500 tot 4.999 m²: vertraagde afvoer van 20 liter/sec/ha van toepassing.
 - Cfr. GSV à volume aan buffer- en infiltratievoorzieningen is 250 m³/ha.
3. **Grootschalig project (≥ 5.000 m² bijkomende verharde oppervlakte)** strengere/specifiekere eisen dan deze gesteld in de verordening (GSV).
- Volume aan buffer- en infiltratievoorzieningen is 330 m³/ha met een vertraagde afvoer van 10 liter/sec/ha voor projecten niet nabij of in een effectief overstromingsgevoelig gebied.
 - Volume aan buffer- en infiltratievoorzieningen is 410 m³/ha met een vertraagde afvoer van 5 liter/sec/ha voor projecten wel nabij of in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen

Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, is het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen voor voorliggende startnota **voorwaardelijk GUNSTIG**.

Hoogachtend,

Namens de deputatie,



De directeur,
Ing. Jan Vandecavey



west-vlaanderen
de gedreven provincie

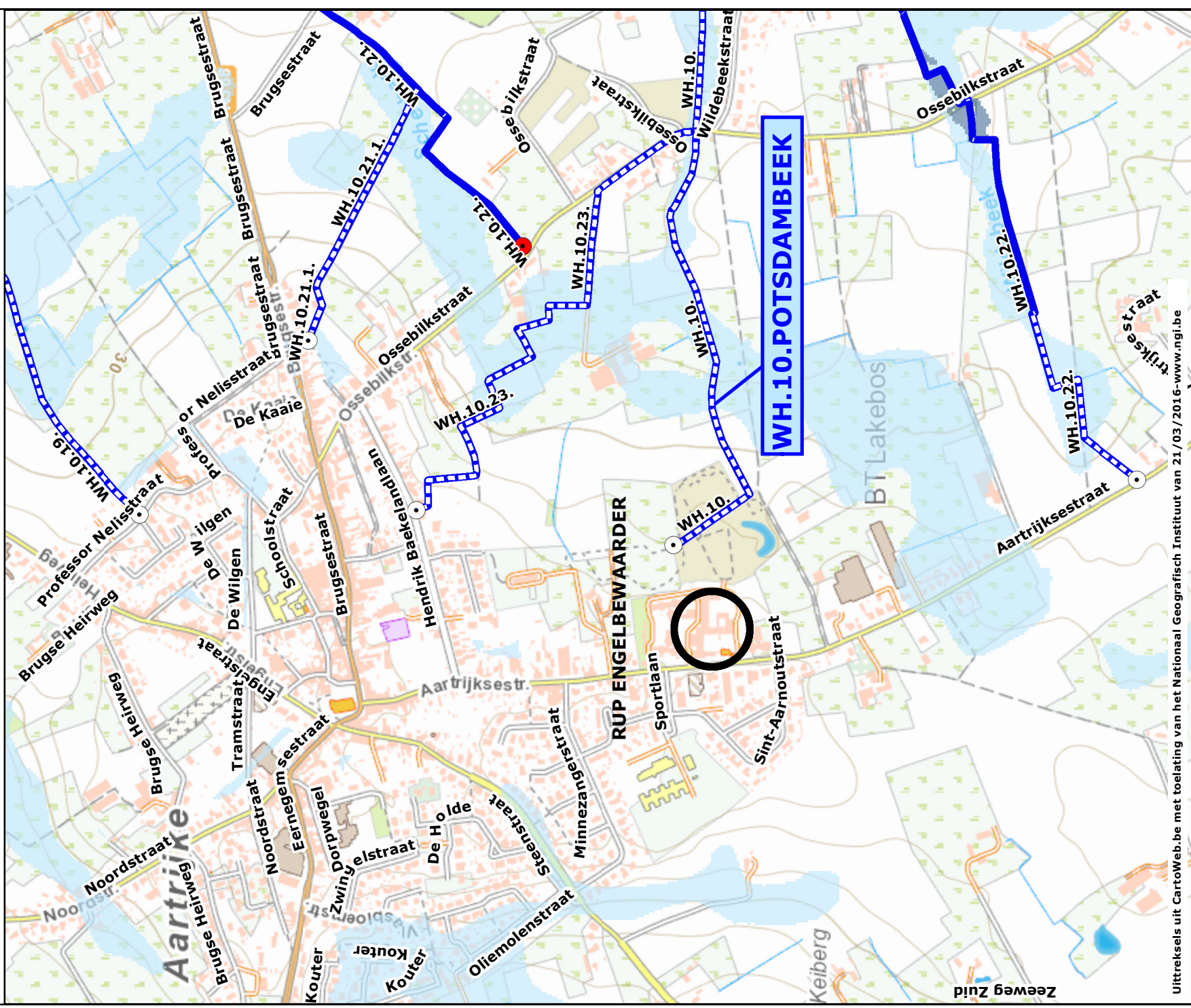
Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Overstromingsgevoeligheid

schaal: 1:10 000

Dienst Waterlopen

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III- laan 41
B-8200 Sint-Andries
Telefoon: 050/40.34.06
aurelie.vercruyssse@west-vlaanderen.be



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop

- Gemeentegrens
- Polder
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig

- Signaalgebieden: Bouwvrije opgave
- Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
- Moeilijk infiltrerbare gronden



west-vlaanderen
de gedreven provincie

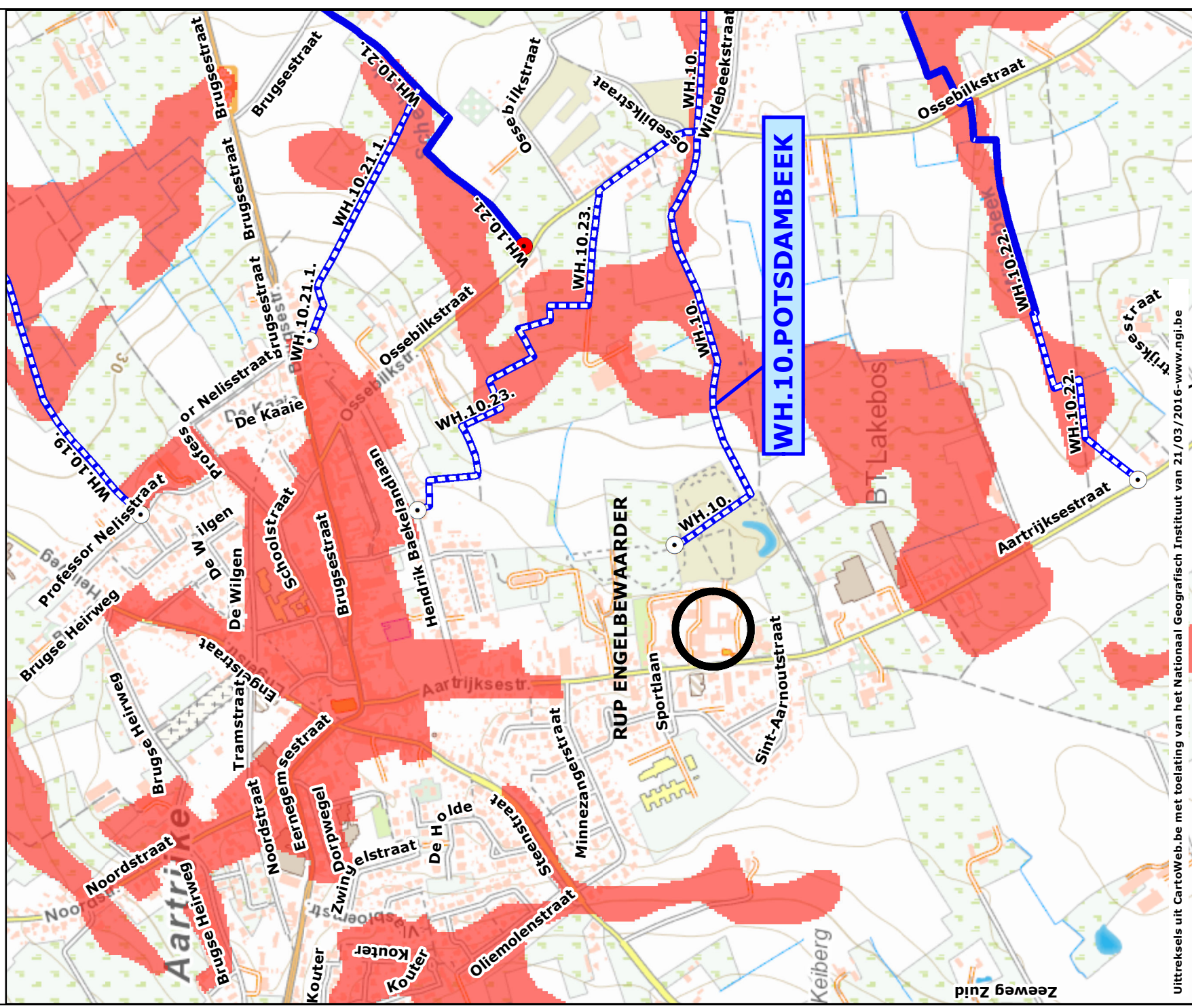
Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Infiltratiegevoeligheid

schaal: 1:10 000

Dienst Waterlopen

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III- laan 41
B-8200 Sint-Andries
Telefoon: 050/40.34.06
aurelie.vercruyssen@west-vlaanderen.be



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop

- Gemeentegrens
- Polder
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig

- Signaalgebieden: Bouwrijpe opgave
- Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
- Moeilijk infiltrerbare gronden

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleent geen advies.

GECORO ZEDELGEM

Snellegemstraat 1
8210 Zedelgem
tel. 050-288224

VERSLAG van de zitting van 16 december 2019

in de kapel van OC Cirkant in Aartrijke

AANWEZIG

Leden:

De Meulemeester Chris (voorzitter)
Janssens Leen (ondervoorzitter)
David Koert (effectief lid)
Lefevere Evi (effectief lid)
Desendere Bert (effectief lid)
Steenkiste Hilde (effectief lid)
Vantomme Luc (effectief lid)
Benoit Marilyn (effectief lid)
Walcarius Johan (effectief lid)
De Splentere André (effectief lid)
Lesage Kris (effectief lid)

AFWEZIG

Eddy De Wispelaere, N-VA
Günther Descheemaeker, SPA

Externe deskundigen en waarnemer(s):

Arnold Naessens, extern deskundige
Hilde Dobbelaere, extern milieudeskundige
Bart Degroote, extern mobiliteitsdeskundige
Bart Vergote, CD&V
Pol Denys, Vlaams Belang
Martine De Meester, Groen

VERONTSCHULDIGD

Gheeraert Stijn (effectief lid)
Coussée Dieter (plaatsvervangend lid)

Secretariaat Gecoro:

Lore Vincke, secretaris

De voorzitter opent de vergadering.

1. RUP Engelbewaarder: decretaal verplicht advies

De startnota wordt gepresenteerd door Ann Soulliaert van de WWI.

Vraagstelling na de presentatie:

- Wat is de reden dat slechts een deel van de site OC Cirkant is opgenomen in het RUP en niet de volledige site?

De contour van het RUP is op vandaag bepaald op het deel van de site die op vandaag zal heringericht worden. Op de rest van de site stellen zich op vandaag geen problemen en worden ook geen woningen voorzien. Het is dan ook de bedoeling het resterende gebied uitsluitend te behouden voor de zorgfunctie.

- Is dit geen opportuniteit om de volledige site mee op te nemen en aangepaste voorschriften voor te maken, inspelen op toekomstige visies en denkwijzen? Ook ten zuiden en noorden.

Er zijn inderdaad opportuniteiten en er kan hierbij wel stil gestaan worden om dit opnieuw te bekijken. Hiervoor moet met OC Cirkant in overleg gegaan worden.

-Op vandaag worden er in de startnota 95 parkeerplaatsen voorzien. Maar er wordt bij de discipline mobiliteit nergens vermeld hoe aan dit cijfer gekomen is. Er wordt niet afgetoetst of dit voldoende zal zijn. Er is geen evaluatie opgenomen. In de maatregelen staat enkel dat er voldoende parkeerplaatsen moeten voorzien worden.

De 95 parkeerplaatsen zijn in het masterplan bepaald. In de startnota, onder de toetsing van de milieueffecten, is bij het effect van de mobiliteit uitgegaan van een gangbare quota die gebruikt wordt voor dergelijke woonvormen en deze liggen lager dan bij traditionele woonvormen. Dit zal verder verduidelijkt worden in de scopingnota. De 95 parkeerplaatsen zullen opgenomen worden in de voorschriften of er zal aangehouden moeten worden dat er voldoende zijn wanneer het programma nog zou wijzigen.

- Is het op vandaag al gekend hoeveel bouwlagen er voorzien zullen worden?

Dit is nog niet opgenomen. Dit zal vastgelegd worden in de voorschriften, er is vb. voldoende ruimte om te concentreren en hierdoor iets hoger te gaan.

- Op vandaag worden 95 parkeerplaatsen voorzien, is er ook naar duurzaamheid gedacht en wordt er gedacht aan de evolutie die gaande is omtrent autogebruik? Worden er vb. elektrische laadpalen voorzien?

Het voorzien van laadpalen is niet direct een element van het RUP. Er zal aandacht worden gegeven aan duurzaamheid maar in de voorschriften zal dat eerder vertaald worden als duurzame alternatieven voor mobiliteit. Gezien technieken erg snel kunnen veranderen is het niet aangewezen deze zeer concreet in de voorschriften vast te leggen (conform duurzame energie vb.). De meer algemene bepalingen laten op langere termijn deze dan ook toe en wordt men niet vastgepind op 1 enkele techniek.

- Er worden bijkomende sociale woningen voorzien. Maken deze deel uit van het sociaal objectief? Hoe ver is het sociaal objectief al ingevuld?

Het project is mee opgenomen in de planning tot invulling van het sociaal objectief. Op basis van de timing/planning van alle projecten wordt het sociaal objectief gehaald en zelf overschreden waardoor een bijkomend convenant nodig zal zijn.

De vertegenwoordigers van de politieke fractie verlaten de zaal.

Bespreking advisering:

De vraag werd gesteld waarom de volledige zone van gemeenschapsvoorzieningen niet mee opgenomen is. Ook de omgekeerde reflectie is mogelijk. Er moet een volledige RUP-procedure gevoerd worden voor een 28-tal sociale woningen, al de rest is mogelijk binnen de gewestplanbestemming. Het masterplan kan gebruikt worden om te vergunnen. Is een RUP wel nodig?

Kunnen we dit RUP niet beperken met een vorm van contour-RUP. Het is enkel de doelgroep die we moeten bestemmen. Nu veel kosten, inzet en tijd voor een beperkte wijziging van doelgroep.

Dit is juridisch een moeilijke bestemmingswijziging, omdat Zedelgem geen woonprogrammatie heeft. Als er sprake is van inclusie is er geen RUP nodig.

De doelstelling is een vorm van zuinig ruimtegebruik, en is een goed voorstel. Er is een consensus over de doelstelling en het resultaat.

Een RUP dient om meer kwaliteit te geven aan de omgeving, het gewestplan is te vrij en een masterplan is niet verordenend.

Aangezien de procedure gestart is, kunnen we er direct voor kiezen om de volledige zone mee te nemen.

In een RUP voor de volledige site kunnen ook de groenzones afgebakend worden en ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd worden.

Ook de inrichting van het openbaar domein kan opgenomen worden.

Een RUP doet ook dienst als bescherming naar nieuwe politieke partijen of conflicten met andere belanghebbenden.

In het masterplan wordt de bestemmingswijziging op één locatie voorzien, is het niet beter een percentage te bepalen.

Als er voor een percentage gekozen zou worden, moet het geheel bekeken worden in samenspraak met OC Cirkant en Vivendo. Voor OC Cirkant is een mix niet overall mogelijk met hun type bewoners. Er kunnen binnen 10 jaar wel andere inzichten zijn. Er moet nog flexibiliteit zijn.

In het RUP moet er op gelet worden dat de voorschriften niet teveel in detail gemaakt worden, maar eerder randvoorwaarden opmaken rond kwaliteit bv verharding, groen, openbaar domein.

Definitief advies:

De gecoro geeft een gunstig advies om verder te gaan met het RUP:

- maar stelt voor om de volledige gemeenschapszone als afbakening te kiezen om kwaliteit te kunnen garanderen naar groen, verharding, openbaar domein en om een meer toekomstbestendig RUP te kunnen opmaken.

- er wordt ook voorgesteld om met een percentage te werken voor sociaal wonen (op het aantal bewoners, niet in oppervlakte). De voorschriften mogen niet plaatsgebonden worden vastgezet.

2. RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat: decretaal verplicht advies

De startnota wordt gepresenteerd door Ann Soulliaert van de WWI.

Vraagstelling na de presentatie:

- 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 inijk 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 (inijk, 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 woningbouw in zijn puurste vorm. Waarom wordt dit plan dan vandaag getoond?
Het alternatief 1 is een RUP opmaken voor groepswoningen, 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 linkerzijde 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 stroopt 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 regionaal niveau 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 vertegenwoordigers van de politieke fractie verlaten de zaal.

Bespreking adviserend:

Volgens GRS moet er WUG geschrappt worden of een ruil gebeuren, maar dan moet er woonprogrammatie zijn. Het moet uitgeklaard worden wat de deputatie vraagt, en of de grenscorrectie gepaard moet gaan met een planologische ruil. Het kan dat de provincie en Ruimte Vlaanderen bij hun standpunt van het arrest steeno blijven.

Waarom is de grenscorrectie geen rechte lijn?

Het BPA en de perceelsgrenzen zijn als basis gebruikt. De hoekjes worden nu niet gebruikt als landbouwgebied, het kan zijn dat ze eruit gelaten moeten worden.

De groenontwikkeling die ontstaan is in al die jaren heeft ook bepaalde waarde gekregen. Dit zal moeten gecompenseerd worden.

Het lijkt al een uitgemaakte zaak dat het groen mag gerooid worden. Dit plan van Vivendo was een zeer slecht voorstel, er is geen aandacht voor het mooie landschap. Het plan was maximalisatie, maar moeten we vergeten.

Een RUP is niet het juiste element voor dergelijke ontwikkeling. We gaan enkel bezwaren krijgen op het oude plan. Eigenlijk is er eerst ontwerp onderzoek nodig. En pas later een RUP, als je weet wat er kan komen.

Er is uitgegaan van de eigenaar, onvoldoende zicht op de bestaande omgeving, op de bestaande groenvelden.

Vraag is, zetten we stap terug en kijken we naar de behoeften van de omgeving, of blijven we het spoor van Vivendo volgen.

Vivendo is een goeie partner, ze staan open voor opmerkingen, ontwerp onderzoek,...

Dit spontaan ontstaan groen zorgt voor opportuniteiten. De grote zorginstellingen kunnen iets doen met deze groenzone. Groen is nu echt geen overbodig luxe. Daarom niet als alternatief opnemen. Het gaat als een oven om dit groen te behouden en te ontwikkelen.

Vivendo heeft de gronden gekocht en wie zal dat vergoeden als ze dit niet kunnen bebouwen.

Er wordt aangevoeld dat niemand deze ontwikkeling wil.

Is er een ontbossing nodig en mag Vivendo ontbossen? Dit moet uitgeklaard worden.

Kan het RUP de bestaande verkaveling mee opheffen?

Definitief advies:

De gecoro geeft een voorwaardelijk gunstig advies om verder te gaan met het RUP:

- maar vraagt tot het uitwerken van een alternatief 3: de huidige oppervlakte juridisch woongebied behouden en aan de hand van ontwerp onderzoek met planologische ruil een optimale vorm ontwerpen voor dit woongebied en het resterend agrarisch gebied gebruiken als groengebied. *(Hiermee komen we tegemoet aan de juridische vraag tot ruil van woonuitbreidingsgebied en woonprogrammatie.)*
- aan de hand van ontwerp onderzoek op basis van de bestaande oppervlakte van woongebied kwaliteit creëren voor de omgeving. Dit kan via een open oproep Winvorm en vanaf de ontwerpfase proberen de bewoners mee te krijgen in het ontwerp.
- opheffen van de bestaande verkavelingen in functie van verdichtingsmogelijkheden
- het agrarisch gebied herbestemmen tot groengebied en niet behouden als agrarisch gebied. Het is nu ook niet in landbouwgebruik.
- nadenken over alternatieve woonvormen
- het oude plan van Vivendo moet uit de documenten.

Dit advies wordt verstuurd aan alle aanwezige leden van deze zitting ter goedkeuring. Indien een lid niet akkoord is en een wijziging wil, dan moet direct een voorstel tot wijziging meegestuurd worden.

Deze besluitvorming kwam tot stand met de aanwezige leden, de andere leden mogen enkel het definitief advies lezen en hebben geen inspraak.

De voorzitter dankt de leden voor de positieve gedachteswisselingen die hebben plaats gevonden en besluit daarmee deze zitting.

Lore Vincke
Secretaris

Chris De Meulemeester
Voorzitter