

GEMEENTE ZEDELGEM
RUP SPORTLAAN - SINT-AARNOUTSTRAAT

FEBRUARI 2022

scopingnota

plan.id. RUP_31040_214_00003_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Ann Soulliaert

datum

aanpassing | fase

juli 2018

opmaak startnota

januari 2019

aanvullen start- en procesnota

september 2019

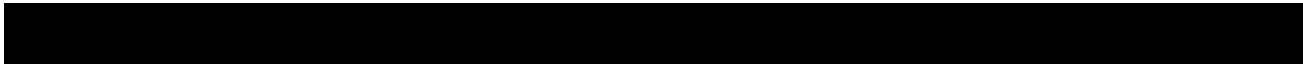
aanpassen voor participatie

febr. - december 2020

opmaak scopingnota

december 2021

aanpassen scopingnota



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

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

van tot

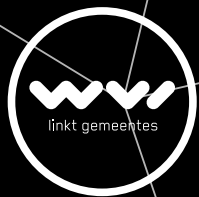
de algemeen directeur, de burgemeester

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
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

JURIDISCH KADER

6

1	juridisch kader	6
1.1	gewestplan.....	6
1.2	herbevestigde agrarische gebieden	7
1.3	RUP's.....	8
1.4	BPA's.....	8
1.5	onroerendergoeddecreet.....	8
1.6	atlas der buurtwegen.....	9
1.7	gemeentelijke verordeningen	9
1.8	vergunningen	9

PLANNINGSKADER 9

1	op vlaams niveau.....	9
1.1	RSV.....	9
1.2	afbakening van het regionaalstedelijke gebied Brugge	10
1.3	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	10
2	op provinciaal niveau.....	11
2.1	PRS.....	11
2.2	herziening PRS.....	11
3	op gemeentelijk niveau.....	12
3.1	GRS	12

PLANNINGSOPTIES 14

1	alternatievenonderzoek.....	14
1.1	uitgangspunten en doelstellingen.....	14
1.2	concepten	15
2	Reikwijdte en detaillering.....	17
3	knelpunten en potenties.....	17
3.1	alternatief 1	17
3.2	alternatief 2 - nulalternatief.....	17
3.3	alternatief 3	17
4	voorkeur concept	17
5	scenario's	18

EFFECTENONDERZOEK 22

1	RVR-toets	22
2	milieu-effecten.....	22

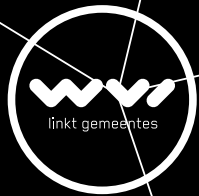
MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 39

1	ambitienota Dorpskern Aartrijke.....	39
----------	---	-----------

SCHARNIERMOMENTEN PLANNINGSPROCES 40

1 adviezen en inspraakreacties op de startnota 40
1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties 40
1.2 Doorvertaling naar het RUP 48
2 beslissing College van Burgemeester en Schepenen 48
3 beslissing plan-MER-plicht..... 48

bijlagen 49



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) Sportlaan/St-Aarnoutsstraat.

2 doelstelling

Het doel van het RUP is een grenscorrectie door te voeren voor de gewestplangrens tussen woongebied en agrarisch gebied, zodoende de resterende percelen te kunnen ontwikkelen op de terreinen van de voormalige voetbalvelden.

Het gebied was meegenomen in BPA Kom Zuid West goedgekeurd bij KB dd. 26 augustus 1966, met bestemming gegroepeerde volkswoningen. Dit BPA werd bij besluit van de Vlaamse regering van 20 april 2001 behouden in het plannenregister, met uitzondering van de strook in het zuidwesten van het plangebied.

De bouwplaats is deels gelegen in het deel dat niet behouden werd in het plannenregister.

Volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 05.02.1979) is dit deel gelegen in agrarisch gebied.

Bijgevolg is het doel van het RUP deze grens terug te corrigeren zoals oorspronkelijk bedoeld met het BPA van 1966, eveneens in functie van wonen voor specifieke doelgroepen.

3 in uitvoering van GRS

In het GRS is het voorstel van deze grenscorrectie reeds opgenomen. Een deel van deze zone is immers al gerealiseerd door middel van vergunde verkavelingen of op basis van het BPA voor het gedeeltelijk kwam te vervallen.

Het gebied is in het GRS gemarkeerd als inbreidingsgebied.

Zie ook planningskader.



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 Aartrijkestraat, ten zuiden van de kern van Aartrijke.

2 afbakening

Het RUP omvat ca. 4ha 07a 74ca.

Het RUP ligt aan de rand van de bebouwde kern.

Ten westen ligt agrarisch gebied.

Langs de oostelijke zijde grenst het gebied volledig aan woongebied met een mix van residentieel en groepswooningbouw.

Verder langs de oostelijke zijde loopt de Aartrijkestraat. Langs van de Aartrijkestraat zijn handelszaken en woonwijken gevestigd, woongebied volgens gewestplan.

Het centrum van Aartrijke ligt ten noorden.

Verder naar het zuiden bevindt zich nog een industrieterrein.

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 historiek

Op historische kaarten zien we vanaf begin de jaren '70 de eerste verkavelingen (groepswooningbouw) achter de lintbebouwing aan de Aartrijksestraat verschijnen en de Sportlaan wordt gerealiseerd.

Ook de bebouwing langs de Aartrijksestraat was nog beperkt, zo was er ter hoogte van het domein Engelbewaarder nog amper bebouwing aan de westelijke zijde van de Aartrijksestraat.

In de jaren '70 en '80 is de omgeving geleidelijk aan volgebouwd tot de huidige bebouwde toestand die de zuidwestelijke rand van de kern van Aartrijke vormt.

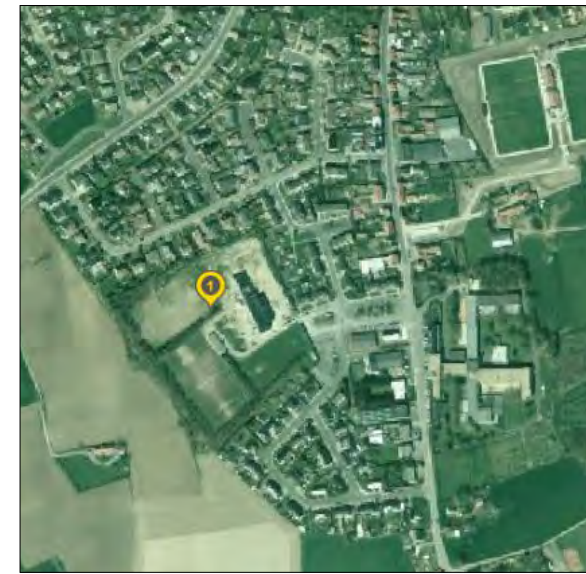
Ter hoogte van onderhavig gebied waren voetbalvelden gerealiseerd.

Begin jaren 2000 werd aan de Sportlaan, op een gedeelte van de sportterreinen, een schoolcomplex gebouwd voor buitengewoon lager- en kleuteronderwijs. Dat complex is later nog verdubbeld in omvang tot de huidige bezetting. Met de uitbreiding zijn ook de twee achterliggende voetbalvelden verdwenen. De voetbalvelden zijn verhuisd naar de oostelijke zijde van de Aartrijksestraat, ten noorden van het domein Engelbewaarder/OC Cirkant.

Sindsdien ligt het resperceel van de voetbalterreinen braak.



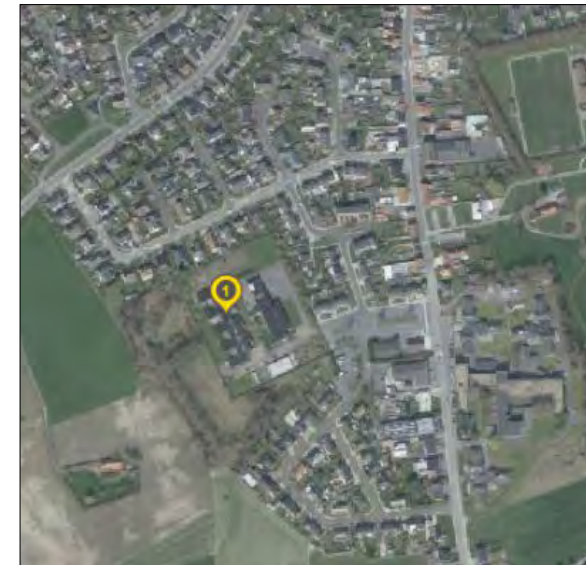
luchtfoto 1971 - bron geopunt



luchtfoto 2000-2003 - bron Geopunt



luchtfoto tussen 1971-1990 - bron geopunt



luchtfoto 2017 - bron geopunt

2 bestaande ruimtelijke structuur

2.1 bebouwde ruimte

Het studiegebied maakt deel uit van de westelijke rand van de kern van Aartrijke.

De omliggende woonwijken zijn enerzijds residentiële buurten en anderzijds groepswooningbouw uit jaren '70.

Op het einde van de Sportlaan, palend aan het studiegebied bevindt zich een school voor bijzonder onderwijs, kleuter en lager.

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.

Het studiegebied omvat centraal de resterende delen van de voormalige voetbalvelden en is op vandaag onbebouwd. Ten westen van onderhavig gebied ligt landbouwgebied. De overige delen van het studiegebied zijn ontwikkeld.

2.3 ontsluiting

Het te ontwikkelen terrein zal volledig ontsloten worden via de St-Aarnoutstraat - Sportlaan. De Sportlaan takt aan op de Aartrijksestraat.

De reeds ontwikkelde delen maken deel uit van de bestaande woonwijken.

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 waarneem-

baar 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

Van de site is het centrale gedeelte braakliggend. Het noordelijk en zuidelijk deel is verkaveld en ontwikkeld. De site ligt op de grens tussen woongebied en agrarisch gebied.

Langs de Aartrijksestraat komt een mix van wonen, handel en diensten voor evenals OC Cirkant.

Aan de overzijde van de Aartrijksestraat bevindt zich een recreatiegebied met sportvelden en OC Cirkant.

Ten zuiden, op korte afstand, ligt een zone voor bedrijvigheid.

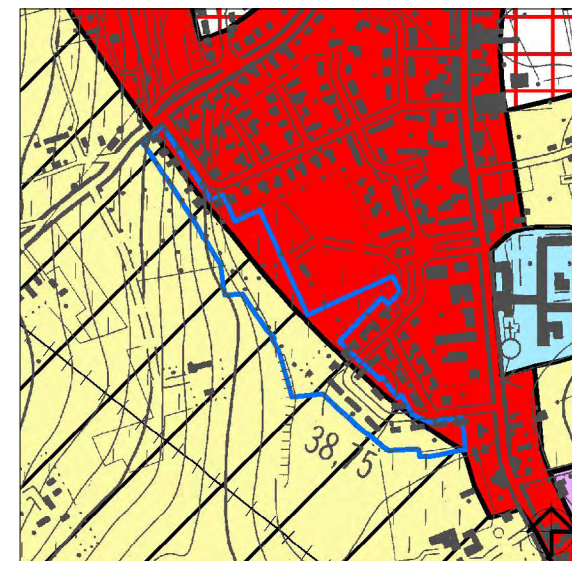
JURIDISCH KADER

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	<input checked="" type="checkbox"/>
BPA	<input checked="" type="checkbox"/>
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
onroerendergoeddecreet	
vastgestelde inventarissen	<input checked="" type="checkbox"/>
beschermingen	<input checked="" type="checkbox"/>
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	niet van toepassing
archeologie	niet van toepassing
waterwingebied	niet van toepassing
atlas der buurtwegen	<input checked="" type="checkbox"/>
rooilijnplan	
VHA, Vlaams hydrografische atlas	niet van toepassing
gemeentelijke verordeningen	
bouwverordening	<input checked="" type="checkbox"/>
politieverordening	niet van toepassing
voorkooprecht	niet van toepassing
signaalgebieden	niet van toepassing
onteigeningsplan	niet van toepassing
landinrichting	niet van toepassing
eigendomsstructuur	niet van toepassing

1.1 gewestplan



Bron: Gewestplan DSI (onofficiële versie RWO)

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

gewestplan

Volgende delen van het gewestplan "Diksmuide - Torhout" (goedgekeurd bij K.B. van 4 februari 1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

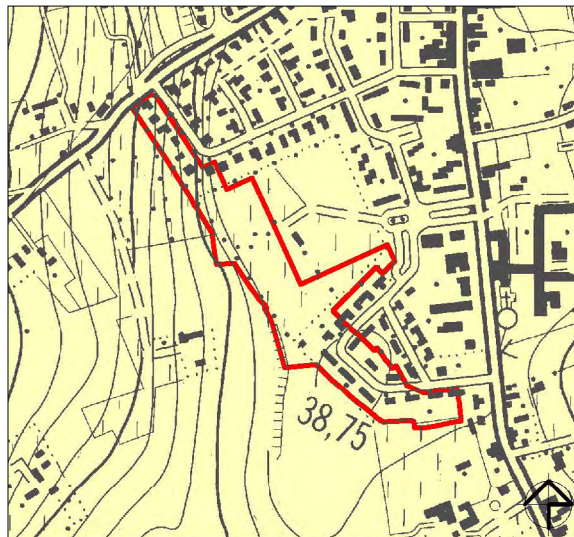
- woongebied

- landschappelijk waardevol 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 Hotland (Ichtegem-Eernegem-Koekelare-Kortemark-Torhout).



Bron: Herbevestigd Agrarisch Gebied (RWO, 2013)

- contour
- Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

HAG - RWO2013

De delen die volgens gewestplanbestemming in woongebied liggen, vallen niet onder HAG en worden uitgesloten. Dit geldt voor een deel van de voormalige sportterreinen.

De reeds bebouwde delen van onderhavig RUP (noordelijk en zuidelijk deel) zijn reeds voor het gewestplan gerealiseerd via een (niet vervallen) geldende verkavelingsvergunning (ggk 1968 zie ook juridisch kader, punt 1.8) of vergund binnen de contouren van het BPA. De vergunningen zijn verleend op basis van BPA Kom Zuid West (ggk 1966). Deze specifieke delen van dit BPA zijn komen te vervallen door arrest Steeno (zie ook juridisch kader, punt 1.4) waardoor ze agrarisch gebied geworden zijn.

De (verkavelings)vergunningen vallen echter niet onder het arrest Steeno en zijn bijgevolg nog steeds van kracht. Ook hier is rechtspraak rond te vinden.

Bijgevolg kan gesteld worden dat het hier, juridisch gezien, om effectieve bebouwbare grond gaat dat gerealiseerd is en deze percelen bijgevolg kunnen uitgesloten worden uit HAG.

Daarenboven zijn de woningen ook op het gewestplan aangeduid als bestaand.

Hieruit volgend kan besloten worden dat compensatie voor de percelen die verkaveld en bebouwd zijn niet noodzakelijk is. Dat het hier louter een correctie van de gewestplangrens betreft en geen creatie van bijkomende bouwgrond.

De gebieden die op vandaag niet bebouwd zijn, lagen eveneens in het BPA Kom Zuid West en zijn voormalige voetbalterreinen. Hoewel ze niet gelegen zijn binnen een geldende verkaveling kan wel gesteld worden dat ze deel uitmaakten van het openbaar domein van

de groepswoningbouw zoals gesteld bij de opmaak van het BPA Kom Zuid West in 1966 en een gemeenschapsfunctie hadden binnen de kern van Aartrijke.

De gronden zijn reeds van voor het gewestplan niet meer in gebruik als agrarisch gebied (voetbalvelden) maar zijn door het arrest Steeno agrarisch gebied geworden ipv het door het BPA bepaalde woongebied. (zie ook punt 1.4)

Er kan bijgevolg gesteld worden dat het ook hier om een grenscorrectie van het gewestplan gaat gezien de gronden reeds voor het gewestplan in gebruik waren als openbaar domein/gemeenschapsvoorziening en ondanks dat ze niet effectief bebouwd waren, deel uitmaakten van de bebouwde omgeving/woonwijk in de kern van Aartrijke. Gezien ze gerealiseerd zijn binnen een geldend BPA, voor het gewestplan, kan gesteld worden dat deze terreinen ook deze vergund geacht zijn.

Het betreft hier bijgevolg dan ook geen inname van landbouwgrond, maar inderdaad een fout bij de afbakening van woongebied bij opmaak van het gewestplan. Er kan gesteld worden dan een compensatie hier niet noodzakelijk is.

Daarenboven dient rekening gehouden te worden met het feit dat reeds in 2000, voor het arrest Steeno, de gemeente, via een gemeenteraadsbeslissing, de wens had geuit het BPA in zijn geheel te behouden. De grenscorrectie van het gewestplan is eveneens opgenomen in het GRS. (zie ook planningskader, punt 3 gemeentelijke context, GRS) en het merendeel van het plangebied behoort bovendien ook niet tot de gewenste agrarische structuur op Vlaams niveau en het agrarisch gebied is gekarteerd als structureel aange-

tast. (zie ook effectenonderzoek, punt 2.2.4 Bodem, GAS)

1.3 RUP's

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

1.4 BPA's

De site ligt op vandaag gedeeltelijk in een geldend BPA.

Het gebied ligt in BPA Kom Zuid West. Dit BPA is nog slechts gedeeltelijk van kracht voor zover het binnen de contouren van het woongebied volgens gewestplan valt. Dit gedeelte van het BPA wordt bijgevolg herzien door onderhavig RUP. De overige delen van onderhavig plangebied liggen in het deel van het BPA dat door Arrest Steeno is komen te vervallen. (zie pag. 7)

De gemeente had in 2000 de wens geuit het volledige plan te behouden via een gemeenteraadsbeslissing, zodoende de vrijgekomen sportvelden niet voor vrije verkaveling vrij te geven maar te bestemmen voor sociale woningenbouw.

De Vlaamse regering is hier echter niet in gevolgd.

Uittreksel uit het Belgisch staatsblad:

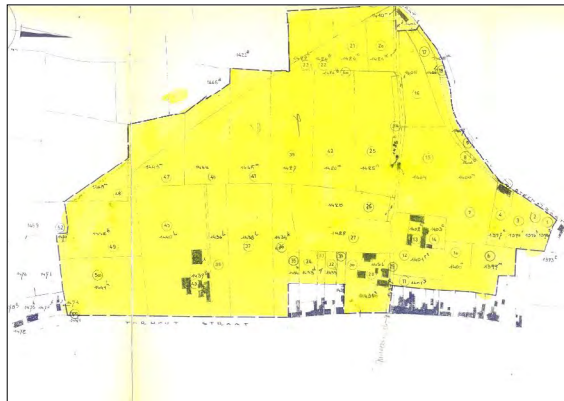
ZEDELGEM. - Een besluit van de Vlaamse regering van 20 april 2001 bepaalt dat de volgende gemeentelijke plannen van aanleg of delen van gemeentelijke plannen van aanleg worden behouden in het plannenregister van de gemeente Zedelgem :

- *BPA Kom Zuid West, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 26 augustus 1966, met uitzondering van de strook in het zuidwesten van het plangebied, bestemd als agrarisch gebied in het gewestplan, die reeds van rechtswege is opgeheven ingevolge het arrest Steeno. De niet in het eerste*

lid vermelde gemeentelijke plannen van aanleg of delen van gemeentelijke plannen van aanleg die goedgekeurd zijn vóór de inwerkingtreding van het besluit of de besluiten tot vaststelling van het gewestplan met betrekking tot hetzelfde plangebied, en die daarna niet meer gewijzigd zijn, worden niet behouden in het plannenregister van de gemeente.

De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Bijgevolg wordt onderhavig RUP opgesteld om de bestemming, zoals in het BPA gesteld, terug van kracht te maken, conform de situatie voor het arrest Steeno.



BPA Kom Zuid West

1.5 onroerendergoeddecreet

De gemeente Zedelgem behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerendergoeddienst (IOED) Raakvlak. De gemeente Zedelgem is niet erkend als onroerendergoedgemeente.

Volgende elementen van het erfgoedbeleid zijn van toepassing:

1.5.1 vastgestelde inventarissen

Binnen onderhavig RUP zijn geen elementen aanwezig van:

- inventaris bouwkundig erfgoed
- landschapsatlas
- houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- inventaris historisch tuinen en parken

■ de inventaris van de archeologische zones

Binnen de inventaris van archeologische zones is een groot deel van onderhavig gebied opgenomen als zone zonder archeologie, meer bepaald de zone van de voormalige sportvelden.

1.5.2 beschermingen

■ beschermd erfgoed

Het Onroerendergoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

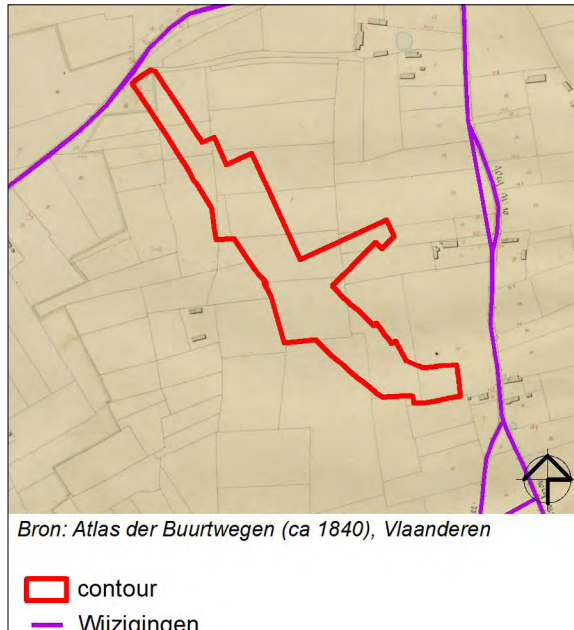
- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermde archeologische site.

Er is geen beschermd erfgoed aanwezig.

1.6 atlas der 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:

Er zijn geen buurtwegen gelegen in het plangebied.



atlas van de buurtwegen

1.7 gemeentelijke verordeningen

- stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de ruimtelijke vereisten voor meegezinswoningen. (GR aug. 2009).
- 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

1.8 vergunningen

De woningen aanwezig in het plangebied zijn terug te leiden tot voor de goedkeuring van het gewestplan in 1979. Bijgevolg kunnen deze woningen als vergund of vergund geacht beschouwd worden.

Het noordelijk bebouwde deel, ter hoogte van de Minnezangerstraat, is eveneens in een verkavelingsvergunning gevat: VK 003.378, dd juli 1968 en latere wijzigingen.

Het zuidelijk bebouwde deel, ter hoogte van de St.-Aarnoutstraat, is op basis van het (contour)BPA en bouwvergunningen gerealiseerd.

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 ge-

richt 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 dienstzonen.

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 opgeno-

men 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/afbakening

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.

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 nederzettingstructuur 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 structureerende 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 woon-tendensen 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

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.

de toekomst ook gedacht aan een flexibelere verdeling van netto-pakket volgens kernenhiërarchie, daarbij zouden voor woonkernen en hoofddorpen het aandeel verschoven en gebundeld kunnen worden mits ruimtelijke motivatie.

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, éénoudergezinnen, alleenstaanden, personen met een handicap, kansarmen, woonwagengebruikers...

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.

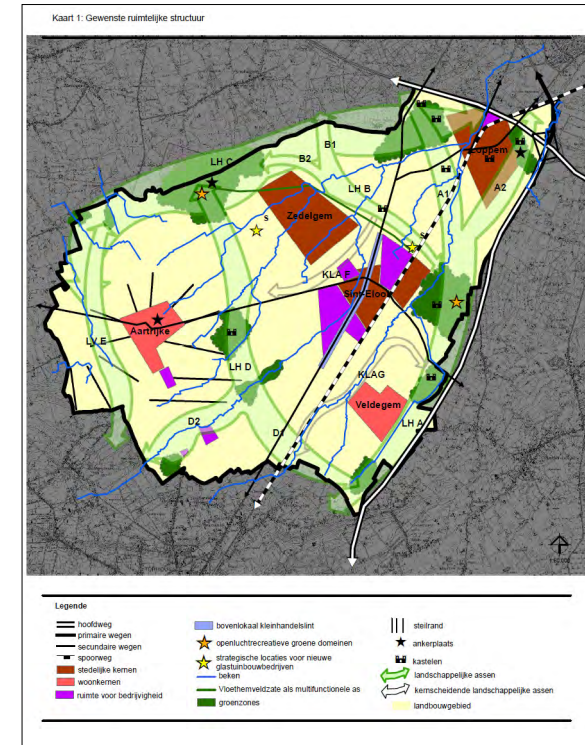
Hierbij worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- 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 woonpatrimonium;
- aandacht voor reconversie, vervangbouw en herbestemming;
- voldoende uitgebouwd voorzieningenniveau.



GRS - gewenste ruimtelijke structuur

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

De woonfunctie in de woonconcentraties Zedelgem, Loppem, Veldegem, Aartrijke en Sint-Elooi worden versterkt, rekening houdend met de bestaande hiër-

rarchie. Eventuele bijkomende woongelegenheden in de gemeente worden principieel gebundeld in deze woonconcentraties. In eerste instantie wordt gezocht naar inbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande weefsel van deze woonconcentraties. Wanneer deze niet volstaan wordt gezocht naar geschikte locaties aan de rand ter versterking van de woonstructuur.

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.

Voor het gebied binnen onderhavig RUP is een rechtzetten van de materiële mislag bij de intekening van het gewestplan, inzake de begrenzing van het woongebied gelegen tussen de woonwijk aan de Sint-Aarnoutstraat en de woonwijk aan de Minnezangerstraat (zone X). Bij de intekening van het gewestplan is het zeker de bedoeling geweest de lijn die de beide (op dat moment reeds bestaande of in aanleg zijnde) wijken aan westelijke zijde begrenst, door te trekken. Dit vereist althans de ruimtelijke logica en ook de fysieke terreingesteldheid (beide wijken en de zone van de voormalige voetbalvelden liggen tegen de rand van een aaneengesloten hoger plateau). Om een onbekende reden, die alleen op een materiële vergissing

kan wijzen, werd op het gewestplan de grens woongebied – agrarisch gebied iets meer oostelijk ingetekend evenwijdig aan waar ze had moeten liggen. Deze rechtzetting heeft tot doel de rand van het bebouwingsweefsel af te werken zoals ruimtelijk en fysiek het meest aangewezen is, en het sinds jaren geplande project van Vivendo aldaar doorgang te kunnen laten vinden.



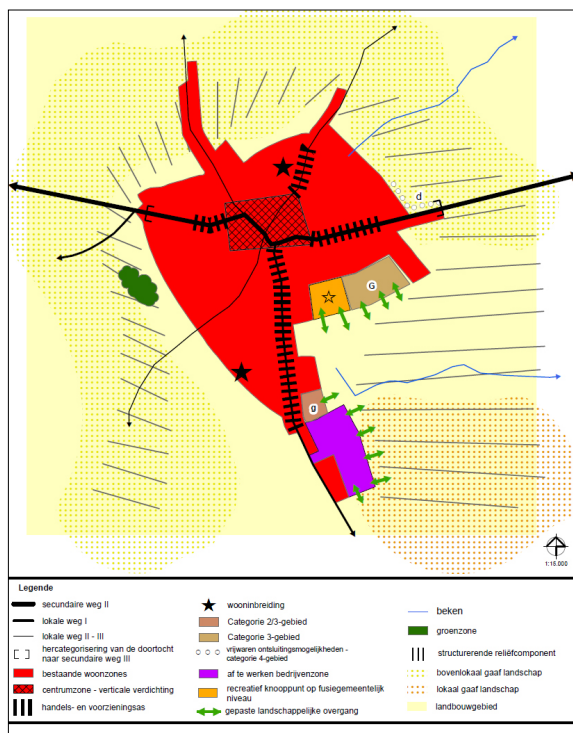
GRS - voorstel correctie gewestplangrens

Binnen de gewenste verkeer- en vervoersstructuur is de Aartrijksestraat geselecteerd als lokale weg cat. 1.

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

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

Onderhavig gebied is gemarkeerd als wooninbreidingsgebied binnen de gewenste structuur.



Gewenste structuur woonkern Aartrijke

In het goedkeuringsbesluit van de deputatie is voor de Gewenste woon- en centrumstructuur opgenomen:

- Uit de voorlopige cijfers van de provinciale taakstelling voor wonen (woonprogrammatie, IG p.123) voor Zedelgem blijkt dat het bestaande aanbod aan bouw mogelijkheden zowel voor de periode 2012-2017 als voor de periode 2017-2022 ruimschoots volstaat om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen. Niettegenstaande duidt de gemeente in het GRS een groot aantal zoekzones aan voor wonen, al dan niet prioritair aan te snijden bij een woningbehoefte. De vraag kan hier gesteld worden in hoeverre dit realistisch is en er op deze manier geen

(valse) verwachtingen worden gecreëerd. Het zal dan ook van belang zijn, bij eventuele toekomstige behoefte aan bijkomende woongebieden, dat er in de op te maken RUP's voldoende aandacht zal gaan naar een verdere afweging ten aanzien van de verschillende zoekzones. Het is evident dat het niet over overstromingsgevoelige gebieden gaat. Bovendien kan de deputatie niet akkoord gaan met het feit dat de gemeente aan een aantal woonuitbreidingsgebieden bij de kern Zedelgem een zelfde prioriteit geeft inzake het aansnijden, terwijl zoekzone C en D in het stedelijk gebied Brugge zijn gesitueerd en zoekzone F in het buitengebied. Tot slot wenst de deputatie er de aandacht op te vestigen dat, voordat er agrarisch gebied kan aangesneden worden om een toekomstige woonbehoefte in te vullen, er eveneens (gelijktijdig of voorafgaand) een evenredige oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied dient geschrappt te worden (cfr. PRS-WV).

De gemeente opteert in haar ruimtelijk beleid voor de mogelijkheid om bepaalde restpercelen in landbouwgebied (de zogenaamde 'verloren gronden') te activeren (RG, p.38). Dit is evenwel in strijd met de bepalingen uit het RSV en het PRS-WV. Er kan immers geen bijkomend aanbod aan woongebied worden gecreëerd zonder dat hiervoor een woonbehoefte kan worden aangeduid via de woningprogrammatie. Bij een behoefte dient dit aanbod bovendien gecreëerd te worden conform de kernselectie en kernhiërarchie. Deze bepalingen worden dan ook van goedkeuring onthouden.

Onderhavig gebied valt niet onder deze "verloren gronden".

PLANNINGSOPTIES

1 alternatievenonderzoek

1.1 uitgangspunten en doelstellingen

Op vandaag valt onderhavig gebied half in woongebied voor groepswooningbouw volgens BPA en half in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan voor de delen die nog ontwikkeld kunnen worden (voormalige voetbalvelden). Het te ontwikkelen gebied kan bijgevolg voor de helft ingevuld worden met woningen of aan het wonen gerelateerde functie en de andere helft heeft een agrarische functie volgens gewestplan.

De reeds ontwikkelde gebieden zijn destijds aan de hand van geldende verkavelingen of bouwvergunningen gerealiseerd op basis van het BPA, vóór de goedkeuring van het gewestplan en het arrest Steeno die het BPA liet vervallen voor dit deel.

Sinds 1966 was hier een BPA van kracht (nog voor het gewestplan) dat deze zone en omgeving (tot aan de Aartrijksestraat) bestemde voor gegroepeerde volkswoningen. Het merendeel is verwezenlijkt en op onderhavige te ontwikkelen terreinen waren sportvelden gerealiseerd als openbaar domein bij groepswooningbouw en de kern van Aartrijke.

Het BPA is gedeeltelijk komen te vervallen maar op vandaag is het nog steeds de wens van de gemeente om de resterende gronden te bestemmen voor sociale woningbouw. Gezien het BPA van kracht was op het moment van goedkeuring van het gewestplan, kan ervan uitgegaan worden dat het de bedoeling was deze grens ook te respecteren. Door het arrest Steeno is

het echter buiten de wil van de gemeente om gedeeltelijk komen te vervallen.

Het doel van onderhavig RUP is de gewestplangrens die destijds niet op perceelsniveau is ingetekend te corrigeren conform het BPA dat er in principe van kracht was. De gronden zijn niet in gebruik als agrarisch gebied maar zijn braakliggend als restgebieden van de voormalige sportterreinen of ontwikkeld via verkavelingen in kader van het desbetreffende BPA. Het RUP is een uitvoering van het GRS.

Er is ook gekeken of de aanpalende school nog noden heeft. Uit navraag is gebleken dat zij geen uitbreiding meer wensen.

1.2 concepten

1.2.1 alternatief 1

Een eerste alternatief tot verkaveling werd door de sociale bouwmaatschappij Vivendo uitgewerkt. Dit was een klassieke grondgebonden verkaveling.

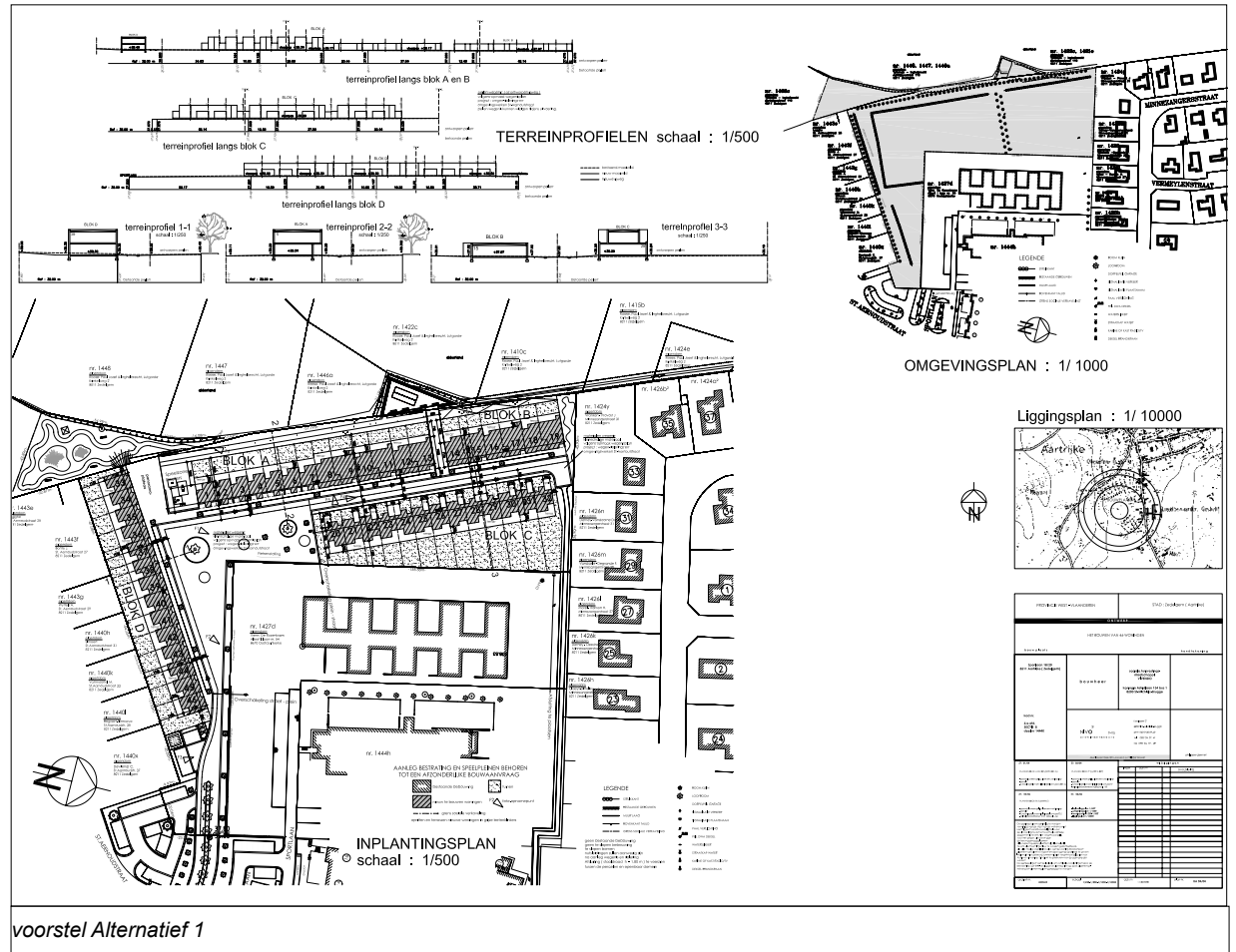
Voorstel 1:

Het terrein is ca. 1,8ha. Hierin worden 46 sociale woningen gepland voor een divers doelpubliek.

Voor diverse leeftijdscategorieën worden speel- en ontspanningselementen ingebouwd: peuterspeeltuin, speeltuin oudere kinderen, petanquebanen senioren. De woningen worden rond de school ingepland. Centraal wordt een pleintje voorzien.

De bestaande uiterste perceelsgrenzen zouden gelijklopen met de bestaande uiterste grenzen van de aanpalende woongebieden.

De gronden zijn in eigendom van de sociale bouwmaatschappij.



Na de startnota en publieke raadpleging is gebleken dat dit ontwerp niet gedragen wordt.

1.2.2 alternatief 2

Een tweede mogelijke alternatief is de mogelijkheid dat de restgronden (ca. de helft van de voormalige voetbalterreinen) zoals op vandaag braak blijven liggen. In principe een nul-alternatief waarbij de ontwikkeling verder loopt zonder echt gestuurd te worden. De gronden zijn niet in agrarisch gebruik. Voorheen werden ze als voetbalveld gebruikt tot begin 2000. Daarna zijn ze verlaten en gedeeltelijk bebouwd door de school, waardoor de resterende gronden buiten gebruik geraakt en verwilderd.

Vlak achter de school kan welliswaar een ontwikkeling gebeuren (nog deels in woongebied) maar de ontsluiting van individuele woningen (oppervlakte noodzakelijke verharding) zou niet in verhouding zijn met het aantal wooneenheden die zou kunnen gerealiseerd worden.

Voor de gemeente is alternatief 2 dan ook geen optie.

1.2.3 alternatief 3

Op basis van de ontvangen adviezen tijdens de publieke raadpleging is een derde alternatief uitgewerkt in samenspraak met de sociale bouwmaatschappij.

Er wordt uitgegaan van de inname van een oppervlakte gelijk aan de resterende woonzone op vandaag, maar door een interne planologische ruil, kan gekeken worden voor een betere en duurzamer ruimtegebruik. Om deze ruimte optimaal te benutten en te ontsluiten en een volwaardig woonaanbod te kunnen geven wordt gekeken naar alternatievere woonvormen ipv een klassieke verkaveling zoals in alternatief 1. Er zal gestreefd worden naar een mix van klassieke grond-

gebonden woningen en gestapelde wooneenheden of appartementen.

De restgronden worden behouden als groenzone/ buurtparkje met een eerder ruraal karakter van waaruit een verbinding kan gemaakt worden naar de Kan. Davidstraat - Sportlaan.

Waar op vandaag effectief landbouw is, en de perceelsdelen bij actieve landbouw behoren, wordt deze zone als zuiver agrarisch behouden.

Door interne planologische ruil zou ca. 0.95ha effectief kunnen ontwikkeld worden en dit op een duurzame manier met een hoog ruimtelijk rendement.

Doordat evenwel op een beperktere oppervlakte zal kunnen gebouwd worden, zullen andere woonvormen moeten in acht genomen worden als meergezinswoningen, stapelwoningen etc..

bron studie dorpskern Aatrijke - Zedelgem



2 Reikwijdte en detaillering

Het RUP betreft een plan op perceelsniveau binnen de kern van Aartrijke.

3 knelpunten en potenties

3.1 alternatief 1

■ potenties

- corrigeren van de gewestplangrens woongebied conform het voormalige BPA - in uitvoering van het GRS - inbreiding.
- duurzamer ruimtegebruik
- bestemd voor sociale woningbouw zoals door de gemeenteraad bepaald in 2000
- geen restgebieden meer

■ knelpunten

- hogere bebouwingsdichtheid.
- inname agrarisch gebied gezien het BPA op vandaag niet meer van kracht is voor dit deel.
- planbaten te betalen door eigenaar

3.2 alternatief 2 - nulalternatief

■ potenties

- geen inname agrarisch gebied volgens gewestplan

■ knelpunten

- restgebied wonen, moeilijk ontwikkelbaar
- blijft waarschijnlijk braakliggend gezien geen eigendom landbouwer, maar eigendom Vivendo.
- geen bepalingen naar invulling.

3.3 alternatief 3

■ potenties

- het gebied kan op een ruimtelijk duurzame manier ontwikkeld worden
- het is compacter, bijgevolg een hoger ruimtelijk rendement door groter medegebruik van de site.
- bestemd voor sociale woningbouw zoals door de gemeenteraad bepaald in 2000
- restgebied wordt ingericht als buurtpark in een ruraler gebied of agrarisch gebied, met verbinding naar de Kan. Davidstraat.
- wat op vandaag tot een landbouwperceel behoort blijft landbouw
- geen inname van agrarisch gebied

■ knelpunten

- slechts de helft van de oppervlakte kan effectief ontwikkeld worden (0.95 ha van de 1.8ha)
- of er dient gekozen te worden voor een hoge dichtheid, of het aantal wooneenheden wordt gehalveerd.
- een hogere dichtheid betekent een hogere bouwhoogte en meergezinswoningen.

4 voorkeur concept

Tijdens de startnotafase lag alternatief 1 nog op tafel. Het woongebied werd er optimaal afgewerkt in de geest van het voormalige BPA, met groepswoonbouw.

De woningen werden voor een sociale doelgroepen bestemd zijn en een mix aan typologieën aanbieden. Zedelgem heeft minimaal 144 sociale woningen te realiseren. Onderhavige zone maakt deel uit van de geplande projecten die in totaal 165 woningen zullen realiseren. Het project Aartrijke Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat zal 46 woningen tellen (uitgegaan van 30 huur- en 16 koopwoningen).

Ten opzichte van alternatief 2 streefde het voorstel naar een duurzaam ruimtegebruik waarbij geen restgebieden overblijven die op vandaag ook niet economisch belangrijk zijn voor de landbouw gezien ze al decennia in gebruik zijn als voetbalvelden.

De voorziene woningen in het voorstel waren laag, 1 tot 2 bouwlagen, waardoor ze integreerden in het bestaande weefsel. Meerdere bouwlagen in dergelijk concept zou een schaalbreuk betekenen en hierdoor als hinderlijk ervaren worden voor de omgeving (inkijk, privacy, schaduwslag, etc..)

Na de publieke raadpleging en adviesvraag is echter gebleken dat er weinig tot geen draagvlak is voor een klassieke verkaveling zoals voorgesteld in alternatief 1.

De gemeente heeft dan ook beslist alternatief 1 niet verder te weerhouden.

De ontwikkeling van het gebied is wel de uitwerking van het GRS en is bepaald in de gemeenteraads-

beslissing van 29/06/2000. De gemeente blijft achter deze beslissing staan en is verder op zoek gegaan naar een nieuw scenario, uitgewerkt in alternatief 3.

Hierbij zullen wel bijkomende bouwlagen moeten voorzien worden om een gelijkwaardig aanbod aan wooneenheden te kunnen aanbieden.

Dit dient beperkt te worden in hoogte (3 à 4 bouwlagen) omdat hoogbouw hier ruimtelijk niet wenselijk is. Een mix aan grondgebonden woningen en gestapelde wooneenheden kan hier een antwoord op bieden.

Daarnaast dient ook de nodige afstand tot de bestaande woningen gerespecteerd te worden en dient een geleidelijk overgang, de nodige afstand of de 45°-regel zeker meegenomen te worden om inkijk en/of schaduwslag te vermijden.

De sociale huisvesting wordt ingepland in een groene ruimte. Met palend aan de woningen een groene open ruimte, intensiever in gebruik en verder achter de school een eerder rurale inrichting met behoud van de bestaande beplanting.

Door deze ruimte toegankelijk is maken is er ook een mogelijkheid om deze te verbinden met de Kan. Davidstraat en de Sportlaan.

Een toekomstige heraanleg van het openbaar domein (vb. een ontharding Sportlaan) en het inclusieproject van OC-Cirkant (RUP Engelbewaarder) zorgen voor een aaneenschakeling van open ruimtes en doorsteken die dit project op termijn zal verbinden met de groenzones aan de zuidoostelijke zijde van Aartrijke (sport- en recreatiegebied).



1. Woonproject Vivendo (RUP Sportlaan – St-Aarnoutstraat) & omgeving
2. RUP Engelbewaarder
3. Sport- en recreatiesite Kinderboerderij
4. Site Jonkhove

5 scenario's

Er zijn op het gekozen concept 3 varianten uitgewerkt van mogelijke ontwikkeling binnen dit alternatief.³ Dit zijn mogelijke invullingen van de zone. Een definitieve invulling wordt uitgewerkt bij aanvraag van de omgevingsvergunning.

■ variant 1:

Hier is gewerkt met een combinatie van 14 grondgebonden woningen en 30 collectieve woningen. De grondgebonden woningen grenzen aan de achtertuinen van de woningen in de Sint-Aarnoutstraat. Meergezinswoningen (collectief wonen) worden achter de schoolgebouwen voorzien in een tweetal bouwblokken van 3 en 4 bouwlagen in een groenzone.

De ontsluitingsweg takt aan ter hoogte van de huidige parking Sint-Aarnoutstraat ten zuiden van de school en loopt uit in een pleintje dat in relatie staat met het achterliggende landbouwgebied en de resterende ruimte dat ingericht wordt als rurale gebied waarin het bestaande groen wordt behouden. De toegankelijkheid van dit gebied wordt verruimd waardoor ook de functionaliteit wordt uitgebreid naar een speel en groene ruimte voor de buurt. Aan de andere kant van de school wordt hiervoor o.a. de mogelijkheid meegenomen een trage verbinding te maken tussen het rurale gebied/open landschap en de Kan. Davidstraat ten noorden van de school.

³ bron: studie Dorpskern Aartrijke door Zedelgem opgemaakt en voorgelegd in CBS 21.09.2021



variant 1



■ **variant 2:**

In een tweede variant is eveneens gewerkt met een combinatie van woonvormen, hier werden 10 grondgebonden woningen en 40 collectieve wooneenheden voorzien.

Hierbij worden een deel van de grondgebonden woningen uit de eerste variant vervangen door een derde woonblok. De middelste woonblok wordt hier eveneens voorzien voor 4 bouwlagen, de 2 buitenste blokken, en dus ook deze dichtst bij de bestaande woningen, zijn slechts 3 bouwlagen hoog.

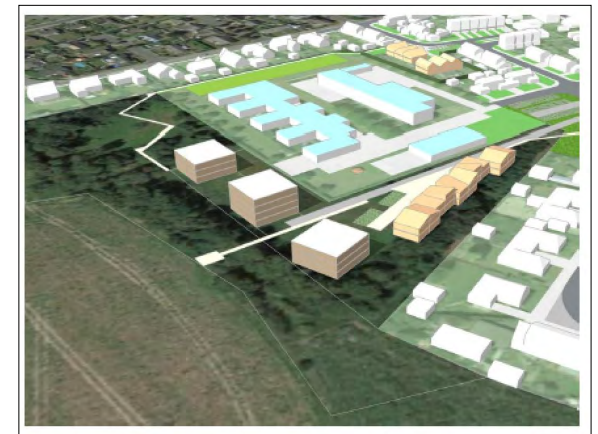
Er wordt voldoende afstand bewaard tussen de meergezinswoningen en de bestaande bebouwing door de meergezinswoningen ver genoeg van de bestaande bebouwing te plaatsen, verder dan de grondgebonden woningen.

Deze laatste blok komt in feite in het verlengde van de ontsluitingsweg te leggen als derde pleinwand. Hierdoor zal het pleintje een meer gesloten karakter krijgen. De relatie tot het achterliggende open landschap en het buurtpark/ruraal gebied wordt hierdoor opgeschoven richting school.

Het resterende gebied wordt ook hier behouden als rurale groenzone met behoud van de bestaande beplanting conform variant 1.



variant 2



■ variant 3:

Bij de derde variant is enkel gewerkt met meergezinswoningen. Hierbij worden een 46 wooneenheden voorzien in 3 bredere bouwblokken.

De hoogte van de bouwblokken varieert van 3 tot 4 bouwlagen waarbij de 4 bouwlagen voldoende ver van de bestaande woningen worden voorzien. De afstand van de meergezinswoningen tot de bestaande bebouwing is een heel stuk groter dan bij grondgebonden woningen uit de eerste varianten. Daarenboven worden ze ingekaderd in groen die, door strategisch ontwerp, eveneens voor een visuele buffer kan zorgen zonder een gesloten wand te creëren.

De ontsluiting gebeurt aan dezelfde zijde van de school, vertrekkende van de parking St-Aarnoutstraat, langs de zuidelijke perceelsgrens van de school.

De bouwblokken worden in een collectieve groenzone geplaatst die verder uitloopt in het voorziene rurale gebied.

Deze laatste wordt voorzien conform variant 1.



variant 3

■ kaderen in een groter geheel

Deze ontwikkelingen zijn gekaderd in het groter geheel van ambities voor het zuidelijk deel van Aartrijke waarbij bijkomende ontsluiting wordt voorzien, vanaf de Kan. Davidstraat, langsheen de noordzijde van de school, om het buurtgroen beter bereikbaar te maken. Ook een heraanleg van de Sportlaan wordt beoogd waarbij een deel zou onthard worden ten voordele van bijkomend groen.

Dit zal eveneens de relatie met de site OC Cirkant en het huidige sportpark verbeteren.



Hierna enkele voorbeelden van realisaties van Vivendo (of te realiseren op korte termijn) van gelijkaardig projecten:



Bron van de afbeeldingen: <https://www.vivendo.be/projecten>



EFFECTENONDERZOEK

1 RVR-toets

De RVR-toets, onder nummer RVR-AV-1592, is uitgevoerd met volgende besluit:

- 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 regelt

echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 4ha 07a 74ca.). In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is. Het meest nabijgelegen Habitatrichtlijngebied, Vloethemveld, bevindt zich op ongeveer 3 km van het plangebied.

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.

Ingrepeffectenschema

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 (m ²)	Duur												
Aanlegfase														
bouw van 44 tot 50 bijkomende wooneenheden		tijdelijk	N	N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
aanleg van het openbaar domein			N	N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase														
bijkomende woon-functie		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 (zie juridische kader punt 1.1):
 - zone voor wonen
 - landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Er is op vandaag geen RUP van kracht op de site
- Er is op vandaag een BPA van kracht voor een gedeelte van de site, BPA Kom Zuid West.(ggk 1966). Het BPA is enkel nog van kracht voor de zone met gewestplanbestemming wonen en is een verfijning van deze bestemming.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Het gebied ligt gedeeltelijk in HAG wat betreft de gebieden die in gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied liggen.
- De gemeenteraadsbeslissing van 29/06/2000 geeft aan dat de gemeente Zedelgem streeft naar het behoud van het BPA ggk 1966. Door het Arrest Steeno is echter een deel van het BPA geschrapt (2001). De verkaveling en bouwvergunningen die op basis van het BPA zijn vergund zijn, zijn niet opgeheven door het arrest en bijgevolg nog steeds van kracht.

beschrijving effect

Het doel van onderhavig RUP is een interne ruil van woongebied door te voeren binnen de originele contouren van het BPA dat van kracht was tijdens de

goedkeuring van de gewestplannen. Zo kunnen de voormalige voetbalterreinen deels ontwikkeld worden conform de aanpalende woonwijken die volgens het BPA verkaveld zijn geweest voor groepswooningbouw.

Daarenboven is op vandaag een deel van de vergunde en vergund geachte bebouwing van voor het gewestplan zonevreed worden.

De vergunningen zijn in tegenstelling tot het BPA, niet vervallen door het arrest Steeno, zijn nog steeds van kracht en worden meegenomen in de grenscorrectie van het gewestplan.

De grens van het woongebied wordt op deze manier doorgetrokken in een rechte lijn. Het RUP volgt de contouren van de percelen. Er worden geen actieve landbouwgronden aangesneden.

plangeïntegreerde maatregelen

Er wordt in de voorschriften opgenomen dat de volledige zone dient bestemd te worden voor groepswooningbouw, en meer bepaald voor sociale doelgroepen.

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

De gemeentelijke bouwverordening en belasting op het niet voldoende voorzien of wegnemen van parkeerplaatsen.

conclusie

geen aanzienlijk effect

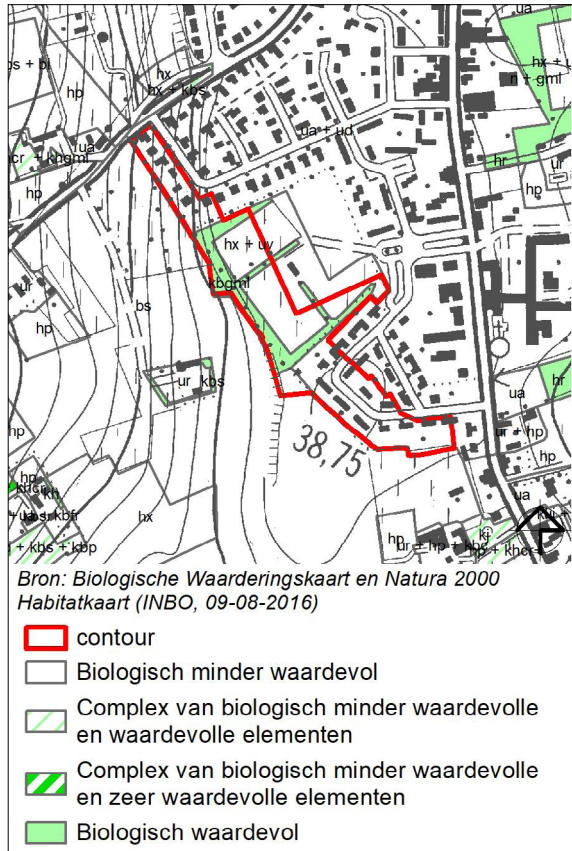
2.2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP is het opgaand groen (voormalige groenzones rond de voetbalvelden) aangegeven als biologisch waardevol gebied (bomenrij met gemengd loofhout). De restanten van de voetbalvelden zelf zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol.
- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving.
 - Het meest nabije Habitatrichtlijngebied (Vloethemveld) bevindt zich op ongeveer 3 km ten noorden 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. 3,2 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

Bij realisatie van het RUP conform alternatief 3 zullen de biologisch waardevolle gebieden zoveel als mogelijk bewaard blijven binnen de ontwikkeling, gezien gestreefd wordt naar een behoud van een groot deel van de bestaande groenelementen.

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 ontwikkelingsmogelijkheden (ca. 44 tot 50 bijkomende woonegelegenheden).

De ontwikkeling van het resterende woongebied zal 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 ca. 44 à 50 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 en de bijkomende voertuigen, zullen naar verwachting niet meer emissies veroorzaken dan als de huidige bestemming woongebied gerealiseerd zou worden.

Ten opzichte van de huidige planologische toestand zullen de woningen die momenteel in agrarisch gebied gelegen zijn wel aanleiding geven tot een hogere uit-

stoot naar de lucht. Door het RUP zullen deze woningen niet langer zonevremd zijn. Dit maakt het mogelijk om o.a. energiezuinige investeringen uit te voeren, waardoor de huidige emissies kunnen dalen.

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 zullen 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 volledig gelegen in centraal gebied en bijgevolg 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 van de bezoekers 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 en bevinden zich waardevolle fauna of flora die zoveel als mogelijk bewaard worden bij realisatie van het RUP, nl. de bommenrij rond de voormalige voetbalvelden. Slechts een klein deel zal door ontwikkeling verloren gaan.

Gelet op de ligging van het plangebied worden geen effecten verwacht op Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of gebieden van het VEN/IVON.

2.2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

beschrijving effect

De feitelijke toestand op het terrein zal grotendeels ongewijzigd blijven. De verkavelingen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied zullen niet langer zonevreemd zijn. Ook het actualiseren van de voorschriften voor de woningen zal geen effecten hebben.

De interne planologische ruil van het woongebied naar een compacter en coherent geheel zal geen effect hebben op de energie- en grondstoffenvoorraden, alsook de ontwikkeling van het gebied niet.

conclusie

De gedeeltelijke ontwikkeling van het plangebied als verkaveling en de zonevreemde verkavelingen zone-eigen maken heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

2.2.4 de bodem

referentie

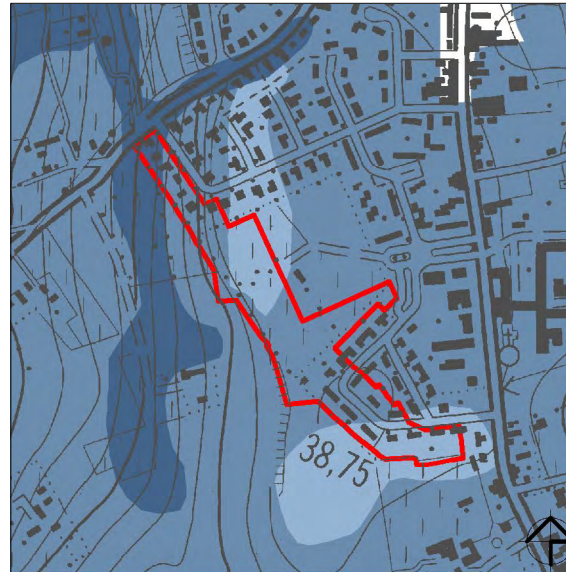
- Het plangebied is momenteel braakliggend, de voormalige voetbalvelden en hun groenbuffer zijn uitgegroeid en verwilderd in de loop der jaren. Een deel van het plangebied is ook al bebouwd met woningen.
- bodemkaart: het terrein ligt op de grens van diverse bodemtypes:
 - ten zuiden van de schoolterreinen: Matig natte lemig zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel
 - de zuidwestelijke hoek: Matig natte lemig zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont
 - de noordwestelijke hoek: Matig natte zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel
 - de noordoostelijke hoek: Zeer droge tot matig natte zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel
 - resterend tussenin nog een klein hoekje: Matig natte lemig zandbodem met structuur B horizont
- landbouwyperingskaart: het gedeelte gelegen in de gewestplanbestemming agrarisch gebied heeft een zeer hoge waardering, het gedeelte gelegen in woongebied is niet gekarteerd.
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur en het agrarisch gebied is gekarteerd als structureel aangetast.
- erosiekaarten: de westelijke grens van het gebied is erosiegevoelig
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn geen VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied.
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de

milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

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

beschrijving van het effect

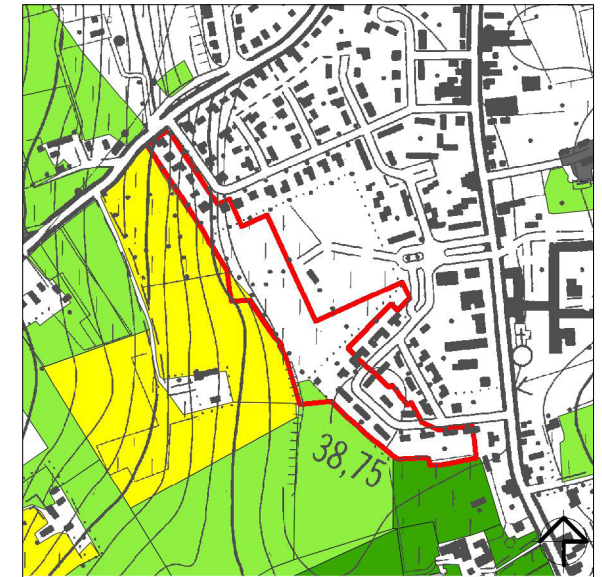
- Het doel van het RUP is de bestemming zoals was vastgelegd in BPA Kom Zuid West terug naar de geest van het plan te realiseren.
- Gezien de site op vandaag gedeeltelijk bebouwd is, zullen de effecten op de bodem enkel effectief zijn voor het braakliggend gedeelte waar de voormalige sportterreinen lagen. Deze percelen kunnen gedeeltelijk ontwikkeld worden voor sociale huisvesting (ca. 44 à 50 wooneenheden) voor de zone met een oppervlakte gelijk aan de gewestplanbestemming wonen. Door een interne planologische ruil van oppervlakte wordt wel een aaneengesloten en compacter geheel gevormd.
- Door de bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van bijkomende verhardingen voor paden, pleinen, zal een deel infiltratiecapaciteit van de locatie met de voormalige voetbalvelden verloren gaan.
Door de interne planologische ruil kan de verhardingsgraad (o.a. door minder wegenis) beperkt worden.



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

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

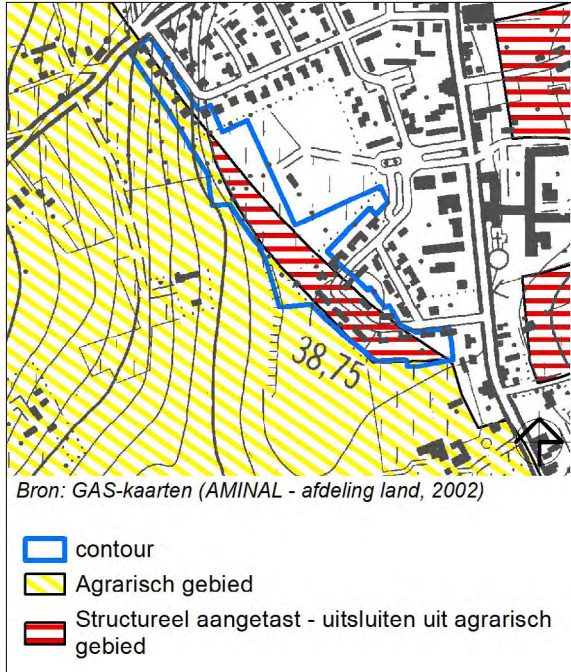
bodemkaart



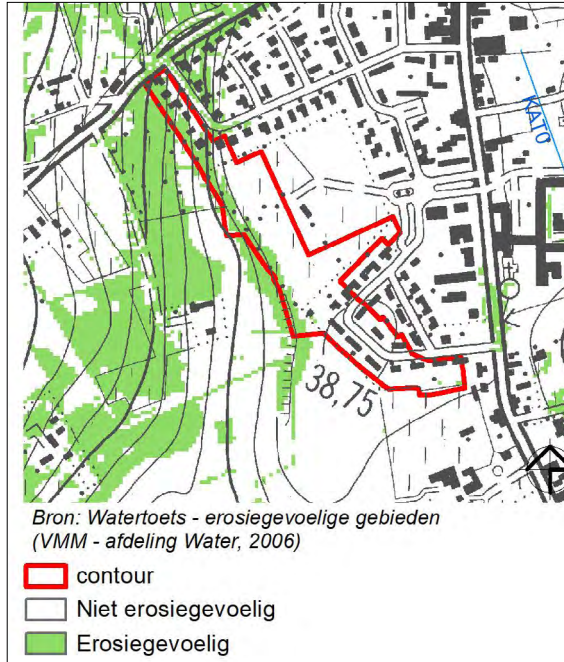
Bron: Potentiële bodemerosiekaart per perceel (DOV, 2016)

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

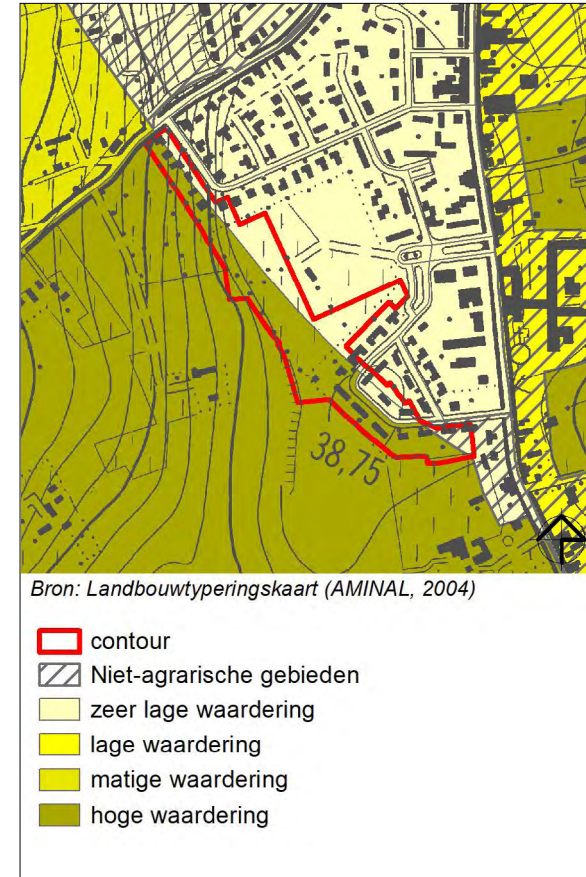
potentiële bodemerosiekaart per perceel



gewenste agrarische structuur (GAS)



erosiegevoeligheid



landbouwtperingskaart

plangeïntegreerde maatregelen

- Binnen de voorschriften zal het procent groenaandeel vastgelegd worden.
- Het aanwezige groen wordt grotendeels bewaard door de interne planologische ruil.
- Binnen de voorschriften zullen de max. bezettingsgraad en de verhardingsgraad vastgelegd worden.
- Voor verhardingen wordt gestreefd naar waterdoorlatende materialen of infiltratie in de bodem.
- Het plan zal niet het kader bieden voor de oprichting van bedrijven, met bijhorende VLAREBO-activiteiten.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijft van kracht.

conclusie

De effecten zullen beperkt zijn 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 van water zal het effect bijkomend beperkt worden.

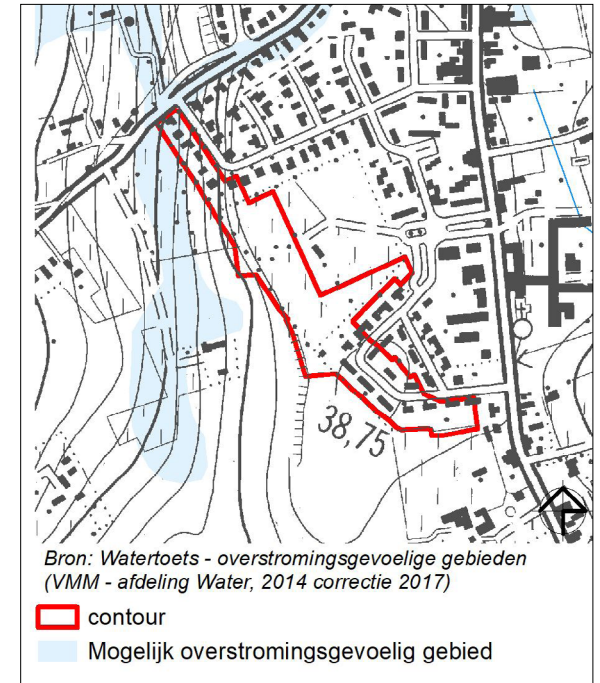
2.2.5 het water

referentie

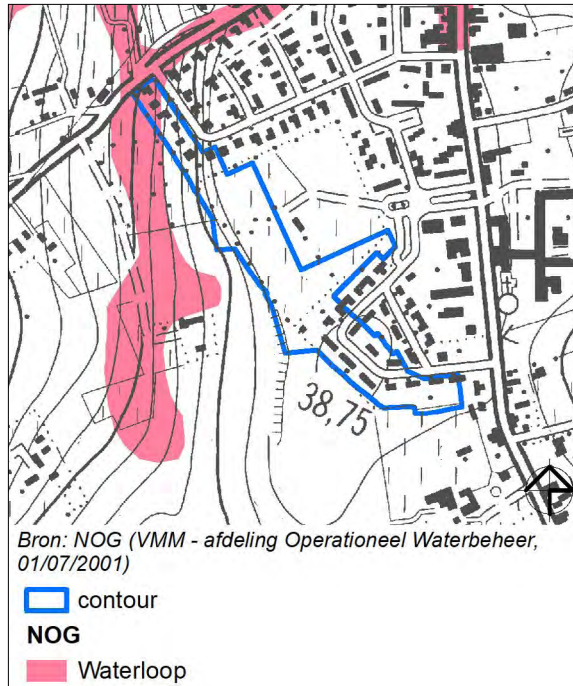
- Door het plangebied stroomt geen waterloop.
- Het plangebied behoort deels tot het IJzerbekken, meer bepaald het deelbekken van Gistel Ambacht, en deels tot het Bekken van de Brugse Polder (deelbekken van de Kerkebeek).
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones 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 bredere omgeving van het plangebied zijn er geen relevante meetpunten van de VMM.

overstromingskaarten:

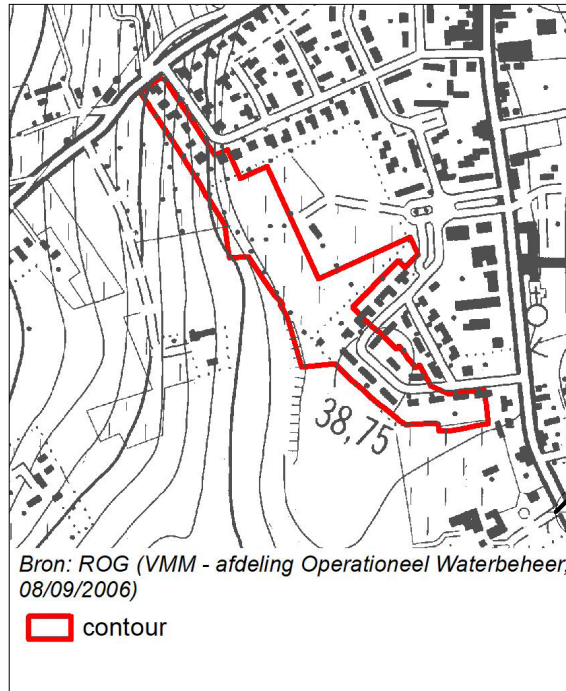
- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG) met uitzondering van de meest noordelijke percelen, die zijn aangeduid als van nature overstroombaar vanuit een waterloop.



overstromingsgevoelige gebieden



NOG



ROG

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, enkel de meest noordelijke percelen zijn mogelijk overstromingsgevoelig (reeds gerealiseerd).
- matig gevoelig voor grondwaterstroming. (type 2) met uitzondering van de meest noordelijke percelen die zeer gevoelig zijn (type 1).
- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied, met uitzondering van de meest noordelijke percelen.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

overstromingsrichtlijnskaarten

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

signaalgebieden:

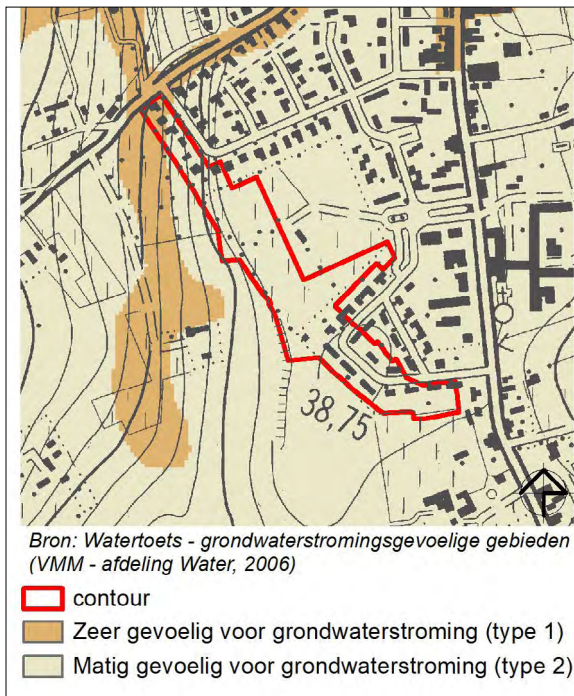
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

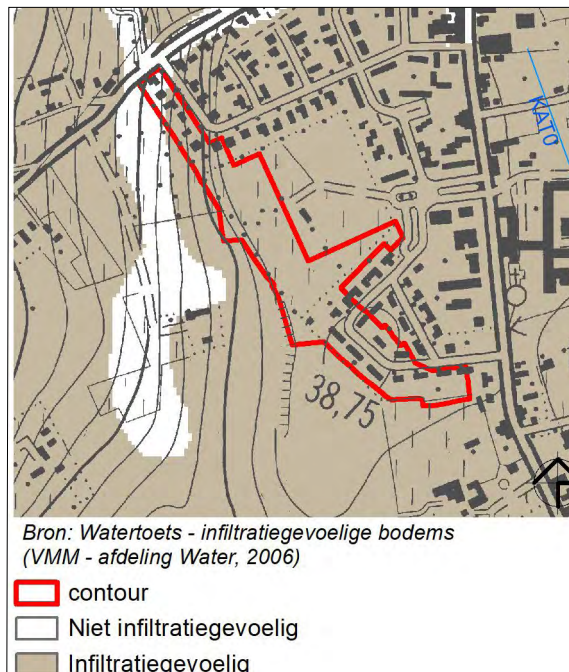
Volgens het zoneringsplan van de gemeente Zedelgem ligt het plangebied in het centraal gebied en is bijgevolg aangesloten op een bestaande waterzuiveringsinstallatie.

verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige gebieden

klimaatscenario 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-klimaatscenario 2050 ook zo blijven.
- De tegen 2050 voorspelde aangroei van (ondiep) overstroombaar gebied binnen het plangebied is nihil.
- Het percentage gevaarlijk overstroombare gebouwen in Aartrijke zal in het hoog impact-klimaatscenario tussen 2017 en 2100 niet stijgen
- In 2100 zal er volgens het hoog impactklimaatscenario minder neerslag dan op heden vallen in de periode van half mei tot half september. De wintermaanden zullen vochtiger worden.

beschrijving effect

Door de bouw van bijkomende woningen en 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.

Door te kiezen voor alternatief 3 en hierbij de interne planologische ruil door te voeren, zal wel compacter en bijgevolg met minder verhardingsgraad kunnen ontwikkeld worden .

Er worden in totaal ca. 44 à 50 nieuwe wooneenheden voorzien. De bewoners van deze woningen zullen zorgen voor een beperkte stroom bijkomend huishoudelijk afvalwater.

plangeïntegreerde maatregelen

- Binnen de voorschriften zal het procent groenaandeel vastgelegd worden.
- Het groot deel van het waardevolle bestaande groen zal behouden blijven. Slechts de helft van het braakliggende terrein wordt ontwikkeld.
- Binnen de voorschriften zullen de max. bezettingsgraad en de verhardingsgraad vastgelegd worden.
- In de voorschriften wordt opgenomen dat verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn of af te stromen naar aanpalende gronden om waar milieutechnisch mogelijk, infiltratie kan gebeuren. Water dat niet kan infiltreren dient gebufferd te worden en herbruikt alvorens vertraagd afgevoerd wordt.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse 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. De voorziene afvalwaterriool (DWA) dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterriool in de St.-Aarnoutstraat/Sportlaan.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

conclusie

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

2.2.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- Een deel van het plangebied is momenteel braakliggend en kent heel wat groenopslag. Het noordelijke en zuidelijke deel is reeds ontwikkeld.
- Het geoloket VMM "Luchtkwaliteit in je eigen omgeving" geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2017):
 - Het PM₁₀-jaargemiddelde bedraagt 16-20 µg/m³
 - Het PM_{2,5}-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m³
 - Het NO₂-jaargemiddelde bedraagt 0-10 µg/m³.
 - Het roetgehalte (black carbon) bedraagt 0,51 - 1,00 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 hittegolfgraaddagen. 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 hittegolfgraaddagen.
 - 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 nivelleren en bouwrijp maken van een gedeelte het braakliggend terrein.

- tijdelijke stofhinder bij bouw van woningen en realisatie van het terrein.
- luchtverontreiniging door verwarming van de woningen.
- luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van personenvoertuigen (voor een raming zie onder 2.2.12. mobiliteit). De 26 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 de bestaande verkavelingen, gedeeltelijk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan, zijn de voorziene emissies door verkeer en verwarming hoger bij de geplande bestemming wonen dan bij de oorspronkelijke gewestplanbestemming agrarisch gebied. De woningen zijn echter vergund volgens een geldende verkaveling en gerealiseerd. De verkaveling geldt sinds 1968. Of de woningen zijn vergund en gerealiseerd op basis van het toen geldende BPA Kom Zuid West, gbk. in 1966.
- 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 voor de percelen binnen gebiedscategorie wonen
- een beperking van bezettingsgraad en verhardingsgraad opgenomen voor de zones binnen gebiedscategorie wonen.
- Wat op vandaag landbouwgebied is volgens gewestplanbestemming wordt in gelijke oppervlakte behouden. De interne ruil wijzigt hier niets aan. Verharding wordt in deze zone uitgesloten. Het aanwezige waardevolle groen wordt in deze zone bewaard.

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 centrale deel van onderhavig gebied is op vandaag niet in gebruik. De rest van het plangebied is al verkaveld en bebouwd.

Het ligt midden woonwijken en aan de achterzijde van de lagere en kleuterschool bijzonder onderwijs.

beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij het bouwrijp maken van het terrein. Slechts een gedeelte van het op vandaag braakliggende terrein, evenredig aan de huidige oppervlakte woongebied zal ingenomen worden door de sociale wooneenheden.
- Tijdelijke geluidshinder bij nieuwbouw sociale wooneenheden op de projectzone.
- Tijdelijke geluidshinder bij aanleg onbebouwde ruimte.
- Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van personenwagens (voor een raming zie onder 2.2.12. mobiliteit). De 26 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig. Ten opzichte van de feitelijke, al gerealiseerde toestand zal de lawaaihinder in de omgeving zeer beperkt blijven of van tijdelijke aard zijn.

2.2.8 het licht

referentie

Een deel van onderhavig gebied is op vandaag niet in gebruik.

Het ligt midden woonwijken en aan de achterzijde van de kleuter- en lagere school van het bijzonder onderwijs. De woningen ten noorden en zuiden maken ook deel uit van het plangebied.

beschrijving effect

- bijkomende lichthinder ca 46 door bijkomende woningen om ongeveer de helft van het op vandaag onbebouwde terrein
- bijkomende lichthinder door straatverlichting

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 centrale gebied op de locatie van de voormalige sportvelden is op vandaag niet in gebruik, het terrein is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij. De noordelijke en zuidelijke delen zijn verkaveld en bebouwd.

Het ligt midden woonwijken en aan de achterzijde van de school.

beschrijving effect

Het te ontwikkelen terrein is in eigendom van 1 eigenaar, de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo die wenst te ontwikkelen.

Er zijn geen concrete ingrepen gepland voor de woningen die reeds gerealiseerd zijn. Het doel van het RUP is enkel juridische duidelijkheid te geven en een grenscorrectie te doen.

Er wordt geen oteigeningsplan opgesteld.

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.
- Archeologie: De volledige projectzone is geïnventariseerd als zone zonder archeologie. De rest van onderhavig gebied is bebouwd.

beschrijving effect

Het RUP voorziet in de bouw van sociale woningen naast de reeds bestaande woningen.

Gezien er zich geen waardevol erfgoed op of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevindt, gezien de projectzone een gebied zonder archeologie is en de rest van het plangebied ontwikkeld is, worden er ook geen effecten verwacht.

conclusie

geen aanzienlijke effecten

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
- het plangebied paalt aan het agrarisch gebied ten westen van de kern van Aartrijke.

beschrijving effect

Een deel van onderhavig gebied is reeds sinds de jaren '60 ontwikkeld.

De braakliggende projectzone achter de school was vroeger een sportpark. Een deel van deze zone wordt nu ontwikkeld.

Door de interne planologische ruil wordt de bestemming woongebied op een compactere en duurzame manier ontwikkelbaar. De overige zone blijft behouden met de huidige groenvoorzieningen die tevens zorgen voor de landschappelijke afwerking van het gebied.

plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften van het RUP zullen bepalingen opgenomen worden om de afwerking van de rand van het woongebied te bevorderen, zoals bepaling naar afsluitingen en beplanting/haagstructuren.

conclusie

Geen aanzienlijke effecten mits het nemen van de milieuderende maatregelen.

2.2.12 de mobiliteit

referentie

Op vandaag wordt het te ontwikkelen terrein ontsloten via de Sint-Aarnoutstraat, ter hoogte van de parking. Het zuidelijke deel maakt deel uit van de ontwikkeling rond de Sint-Aarnoutstraat.

De Sint-Aarnoutstraat sluit via de Sportlaan aan op de Aartrijksestraat.

Het noordelijke deel maakt deel uit van de verkaveling rond de Minnezangerstraat. De Minnezangerstraat ontsluit rechtstreek op de Aartrijksestraat en de Steenstraat of geeft verbinding via de Kan. Davidstraat naar de Sportlaan.

De Aartrijksestraat is 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 en te voet

In de Sint-Aarnoutstraat, ter hoogte van de ontsluiting van het terrein, liggen op vandaag parkeerplaatsen. Er zijn geen voet- of fietspaden. Verder in de straat, ter hoogte van de woningen, zijn wel voetpaden aanwezig.

De Sint-Aarnoutstraat en de Minnezangerstraat zijn woonstraten met door een berm afgescheiden voetpaden.

De Sportlaan voor de school is grotendeels ingenomen door parkeerplaatsen aan beide zijden van de weg en van de middenberm.

Er zijn geen fietspaden, enkel voetpaden.

In de Aartrijksestraat is er een smal aanliggend dubbelrichtingsfietspad aan de zijde van de Sportlaan

onder de vorm van een betonstrook. Net ten noorden van de Sportlaan gaat het fietspad over in gemengd verkeer.

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

Aan de Sint-Aarnoutstraat, recht tegenover de toegang tot het terrein, bevindt zich een toegang tot een kleine supermarkt. De dorpskern, met diverse voorzieningen, bevindt zich op ca. 750 meter. Diverse verplaatsingen kunnen dus te voet of met de fiets gebeuren.

bestaande verkeersintensiteiten:

In de woonstraten zijn geen tellingen ter beschikking.

Een telling op dinsdag 23 april 2013 van de Aartrijksestraat iets ten zuiden van de Sportlaan 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

Binnen het plangebied, nog de Sportlaan, Minnezangerstraat of de Sint-Aarnoutstraat zijn opgenomen in de Atlas van de buurtwegen. Deze straten dateren van na 1966.

De Aartrijksestraat is opgenomen in de Atlas van de buurtwegen als weg nr. 10 (kaartblad 11) (zie ook pag. 8)

beschrijving effect

- aantal wooneenheden = ca. 44 à 50 bijkomende wooneenheden
- geraamd aantal autobewegingen in relatie tot de woning (tijdens de ochtend- en avondspits): ca. 26 voertuigbewegingen.
- hierbij werd rekening gehouden met volgende parameters:
 - gemiddelde gezinsgrootte = 2,51 (cijfer Zedelgem, 2013).
 - GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 0,26 (GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon)
 - ophoging met 30% in functie van bezoekers.
 - modal split = 66 % autobestuurders (Survey Gemeentemonitor Zedelgem, 2018).

Tijdens de avondspits worden 26 auto's per uur verwacht, waarvan 17 aankomsten en 9 vertrekken. Het merendeel van het verkeer zal via de Sportlaan naar de Aartrijksestraat rijden. Op de Aartrijksestraat zal het verkeer zich over de 2 richtingen verdelen.

Er wordt aangenomen dat 2/3 van de voertuigen van de zijde Aartrijke komt en 1/3 van de zijde Torhout. Dit leidt tot de verkeersintensiteiten in de Aartrijksestraat tijdens het avondspitsuur zoals weergegeven in volgende tabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de intensiteiten ten noorden van de site (zijde Aartrijke) en ten zuiden (zijde Torhout) en met onderscheid tussen rijrichting van noord naar zuid / van zuid naar noord).

	aantal pae		beide richtingen
	richting N>Z	richting Z>N	
actuele intensiteit	194	252	446
bijkomend verkeer:			
zijde Aartrijke	10	5	15
zijde Torhout	4	7	11
totaal:			
zijde Aartrijke	204	257	461
zijde Torhout	198	259	457

Tabel: verwachte verkeersimpact tijdens het avondspitsuur

Op de site worden de nodige parkeerplaatsen voorzien overeenkomstig het gemeentelijk reglement.

De toegang tot het terrein wordt gemaakt ter hoogte van een parking aan het begin van de Sint-Aarnoutstraat. Hierdoor zullen mogelijk een paar parkeerplaatsen verdwijnen. Op deze parking en ter hoogte van de Sportlaan zijn evenwel ruim voldoende plaatsen beschikbaar (vroeger aangelegd in functie van de voetbalvelden).

Op vandaag zijn er in de omgeving van het RUP (Sportlaan) een 120 tal-plaatsen en een 5-tal plaatsen voor campers. Er is de ambitie om een deel te ontharden en vergroenen.

RUP Engelbewaarder + RUP Sportlaan St.-Aarnoutstraat

Er is ook gekeken wat het effect is in combinatie met de ontwikkelingsplannen die er zijn ter hoogte van OC Cirkant (RUP Engelbewaarder 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 bewoners en bezoekers binnen de nieuw te ontwikkelen zone.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken
De gemeente Zedelgem heeft een belastingsreglement op het ontbreken of verwijderen van parkeerplaatsen.

conclusie

De geraamde 26 bijkomende autobewegingen in de spits zijn aan de lage kant en kunnen 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 is om de bestemming van het voormalige BPA Kom Zuid West te herstellen en de grens van het gewestplan hieraan gelijk te stellen zodanig dat de intentie van groepswoonbouw kan gerealiseerd worden. Door middel van een interne ruil kan echter op een compacte wijze, binnen de oppervlakte van het gewestplan, een ontwikkeling gerealiseerd worden met eenzelfde aantal wooneenheden.
- Het plangebied is voor een deel een gebied zonder functie op vandaag. De noordelijke en zuidelijke delen maken deel uit van bestaande verkavelingen.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- Het deel van het gebied dat op vandaag in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt volgens gewestplan, ligt ook in HAG; de overige delen worden uitgesloten van HAG gezien de gewestplanbestemming + BPA (zie ook pag. 6 en 7)

beschrijving effect

Het RUP is een correctie van het gewestplan waarbij de zone voor wonen niet conform afgebakend was met het bestaande BPA van 1966. Door het Arrest Steeno is een deel van dit geldende BPA komen te vervallen in 2001. De bestaande vergunningen zijn wel van kracht gebleven.

De gemeente heeft nog steeds de intentie deze gronden te verkavelen in functie van (sociale) groepswo-

ningbouw. Deze intentie is bekrachtigd door de gemeenteraad in 2000.

Op vandaag kiest men ervoor om niet meer het volledige gebied te verkavelen met grondgebonden woningen maar te kiezen voor andere woonvormen waardoor compacter en duurzamer kan gebouwd worden met behoud van een groot deel van het groen. Hierdoor dient slecht de oppervlakte gelijk aan de gewestplanbestemming wonen ingenomen te worden.

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. Het plan past een grenscorrectie toe van het gewestplan zodat de intentie om het terrein te verkavelen terug mogelijk wordt conform het oorspronkelijke BPA Kom Zuid West en bevestigd door de gemeenteraad 29/06/2000.

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 grenscorrectie toe van het gewestplan zodat de intentie om het terrein te verkavelen terug mogelijk wordt conform het BPA Kom Zuid West en bevestigd door de gemeenteraad 29/06/2000.

De te ontwikkelen terreinen zijn de restgebieden van de voormalige voetbalvelden.

Op vandaag hebben ze geen functie, de voormalige groenbuffer is uitgegroeid tot een groenzone;

De rest van het gebied is reeds verkaveld op basis van het BPA (voor arrest Steeno).

Het verkavelen van een gedeelte van het terrein in functie van sociale woningen zou invloed hebben op de natuurwaarden net doordat de groenzone is uitgegroeid en geëvolueerd naar een biologisch waardevol geheel (bomenrij met gemengd loofhout). Dit zou voor een deel verloren gaan bij ontwikkeling. Verder zouden de grootste effecten op de bodem zijn. Gezien er op vandaag geen verhardingen of bebouwingen aan-

wezig zijn, zou dit naar infiltratie van water wel een effect hebben.

De nodige maatregelen om deze te beperken dienen opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

De keuze tot het beperken en compact maken van de ontwikkelingsmogelijkheden (door een planologische ruil door te voeren) zullen hier aan bijdragen.

Het opleggen van een minimum aan aaneengesloten groen en een beperking van verharding kan hier eveneens gedeeltelijk aan tegemoet komen.

Voor de reeds ontwikkelde gebieden zijn er geen effecten te verwachten, er wordt enkel een grenscorrectie van het gewestplan doorgevoerd.

Verder heeft de ontwikkeling van het gebied geen aanzienlijk effect op de mobiliteit, erfgoed, geluid, lucht, landschap, atmosfeer en ontginningen.

Ook op stoffelijke goederen zijn geen effecten gezien de gronden reeds in eigendom zijn van de sociale bouwmaatschappij en de ontwikkelde gebieden behouden blijven conform bestaande toestand. De bestaande woningen in de verkavelingen krijgen wel meer rechtszekerheid.

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 kader van een sociale verkaveling in de gemeente Zedelgem. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 4ha 07a en 74ca.

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

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

1 ambitienota Dorpskern Aartrijke

Voor het gebied is bijkomende een inrichtingsstudie opgemaakt door de gemeente waarbij de site van Vivendo aan de Sportlaan enerzijds is bekeken naar alternatieven in invulling, gezien het draagvlak voor het eerste voorstel niet meer gedragen werd. Anderzijds is de site ook geplaatst in een ruimere context waarbij de relatie met RUP Engelbewaarder en

andere ambitieplannen binnen dit zuidelijk deel van Aartrijke bekenen is.

Binnen het nieuwe scenario worden ca. 44 à 50 sociale wooneenheden gepland voor een divers doelpubliek. Gezien in het nieuwe scenario gekozen is voor een compactere ontwikkeling met behoud van meer groen, wordt ook afgestapt van grondgebonden woningen en gekeken naar nieuwe woontypologiën. De bouwhoogte wordt beperkt opgetrokken tot 3 à 4 bouwlagen waarbij voldoende en ruimere afstand tot de bestaande aanpalende woningen wordt gerespecteerd.



De oppervlakte bestemd voor wonen blijft gelijk aan de gewestplanoppervlakte, er wordt bijgevolg geen bijkomende gronden aangesneden. Een interne planologische ruil zorgt wel voor een duurzame en compactere ontwikkeling.

De resterende gebieden binnen de projectzone blijven behouden als een ruraal gebied dat toegankelijk wordt gemaakt. Het aanwezige waardevolle groen blijft grotendeels behouden.

Op grotere schaal is gekeken naar de mogelijkheid om deze projectzone te verbinden met andere groenzones, de site van RUP Engelbewaarder en het Sport- en recreatiepark.

Een ontharding en vergroening van de Sportlaan-St-Aarnoutstraat waarbij de parkeerzones heringericht worden. (rekening houdend met de behoeftes die uit tellingen zijn meegenomen).

Daarnaast is er ook een mogelijkheid op langere termijn om aan de noordelijke zijde van de school een fiets- en voetgangersdoorsteek te creëren die de kan. Davidstraat met de projectzone verbindt.

Beide assen komen samen in de Sportlaan en maken zo de verbinding naar de overzijde van de Aartrijkestraat, naar OC Cirkant en het sport- en recreatiepark.

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

SCHARNIERMOMENTEN 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 dienst Ruimtelijke planning geeft volgend advies:

- de plancontour dient minimaal gehouden te worden, conform de kaart uit het GRS; Bijgevolg dienen de 2 driehoekige uitsprongen uit de contour gehaald te worden.
- de voorgestelde invulling is niet kwalitatief. Er dient bijkomend ontwerpend onderzoek te gebeuren naar kwalitatieve inrichtingsalternatieven met de focus op de relatie met de omgeving en de inpasbaarheid van de gekozen woontypologiën.

Behandeling:

- *De driehoekjes zijn op basis van perceelscontour en het oude BPA mee opgenomen. Ze worden behouden in het plangebied maar blijven de bestemming agrarisch gebied behouden. Dit om alles wat nu geschrapt is op basis van arrest Steeno mee te nemen in het plangebied zodat het ook planologisch volledig gewist is.*
- *Bijkomend onderzoek is uitgevoerd in overleg met Vivendo. Op basis van de startnota is een bijkomend scenario uitgewerkt en is nu gekozen voor het derde alternatief.*

■ Departement omgeving

Het departement geeft aan dat de startnota niet strijdig is met het RSV en het GRS.

Het departement heeft volgende bijkomende opmerkingen:

- Er ontbreekt een plan die de visie en inrichting van het ganse gebied weergeeft.
- Mobiliteit en ontsluiting zijn onduidelijk.
- De aanwezigheid van het driehoekig bouwperceel noordelijk roept vragen op.
- Er worden geen alternatieve inrichtingen afgewogen. Er is enkel een bouwplan en een nulalternatief. In de startnota dienen alle mogelijke scenario's afgewogen worden en van daaruit het best mogelijke scenario geselecteerd. Er mag niet vertrokken worden vanuit het bouwplan. Er dient nagegaan te worden welke invullingen ter plaatse mogelijk zijn, rekening houdend met de mobiliteiten toekomstvisie van de school en andere opportuniteiten.
- Nauwelijks zicht op de bestemming 'wonen voor specifieke doelgroepen'.
- Het PRS stelt dat bij aansnijden van agrarisch gebied voor wonen dit gecompenseerd dient te worden door het schrappen van een evenredig woonuitbreidingsgebied. Hoe wordt hier aan voldaan?
- Werden de uitbreidingsmogelijkheden van de school voldoende onderzocht?

Behandeling:

- *De rest van het plangebied is volledig ingevuld, al dan niet met een verkavelingsvergunning of enkel met (voormalige) bouwvergunning. Er is bijgevolg geen nieuwe ontwikkeling gepland of mogelijk op vandaag buiten de gronden van Vivendo binnen de projectzone.*

- *De ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen gebied is gepland via de parking op de hoek Sint-Aarnoutstraat/Sportlaan. Deze wordt heringericht. Alle verkeer uit de wijk wordt in hoofdzaak afgehandeld via de Sportlaan. Uit de ambitienota blijkt ook dat men dit project niet los ziet maar kadert in een groter geheel in het zuiden van Aartrijke. Een heraanleg van de omgeving Sportlaan is daarbij 1 van de ambitiepunten. Dit is verder verduidelijkt worden in de tekst.*
- *In navolging van ook het advies van de provincie worden de 2 driehoekjes behouden in het plangebied maar niet opgenomen als bouwzone. Ze blijven de bestemming agrarisch gebied behouden. Gezien de GR in 2006 wel de bestemming van het oude BPA had bekrachtigd wenst de gemeente hier duidelijkheid te scheppen en te zorgen dat er duidelijkheid is voor de volledige contour van het voormalige BPA, ondanks het arrest Steeno,*
- *Bijkomend onderzoek is uitgevoerd in overleg met Vivendo. Op basis van de startnota is een bijkomend scenario uitgewerkt en is nu gekozen voor het derde alternatief.*
- *Met de term specifieke doelgroepen werd bedoeld dat hier in functie van sociale woningbouw zou gebouwd worden, in de geest van het oude BPA die bestemd was voor gegroepeerde volkswoningen. De tekst zal verduidelijkt worden in de scopingnota*

■ GECORO

De GECORO geeft een voorwaardelijk gunstig advies en vraagt rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Het uitwerken van een derde alternatief waarbij de huidige oppervlakte juridisch woongebied behouden blijft en aan de hand van ontwerp

onderzoek met interne planologische ruil een optimalere vorm voor dit woongebied wordt gerealiseerd. Het resterend gebied kan als groengebied worden ingericht. (Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de juridische vraag tot ruil van woonuitbreidingsgebied en de woonprogrammatie)

- Aan de hand van ontwerp onderzoek en op basis van de bestaande oppervlakte streven naar kwaliteit voor de omgeving. Dit kan via een oproep Winvorm en vanaf het begin de bewoners proberen mee te krijgen.
- Opheffen van bestaand verkavelingen in functie van verdichtingsmogelijkheden.
- Het agrarisch gebied herbestemmen tot groengebied en het niet behouden, het is nu ook niet in landbouwgebruik.
- Nadenken over alternatieve woonvormen.
- Het oude plan van Vivendo moet uit de documenten.

Behandeling:

- *Er is bijkomend ontwerp onderzoek gedaan in samenwerking met Vivendo. Er is bijkomende aandacht gegeven aan een duurzame ontwikkeling in een groene omgeving met een aanvaardbare dichtheid naar sociale woningbouw. Het ontwerp onderzoek is steeds richtinggevend. Een oproep Winvorm kan daarna nog steeds uitgeschreven worden binnen het kader dat in de voorschriften wordt opgenomen. Er wordt gestreefd naar een behoud van oppervlakte woongebied/groengebied conform de huidige juridische oppervlakte.*
- *Bestaande verkavelingen zullen worden opgeheven voor zover ze binnen de contouren van het RUP vallen. Voor de bestaande bebouwing*

worden de voorschriften herzien en geüpdatet. Verdichting wordt hierin mee opgenomen.

- *Alternatieve woonvormen zullen niet worden uitgesloten in de voorschriften, zowel voor de bestaande woonzones als voor het nieuw te ontwikkelen gebied. De effectieve invulling van het te ontwikkelen gebied wordt niet in het RUP bepaald. Hier wordt enkel het kader geschept waarbinnen de mogelijkheden zich kunnen ontwikkelen en alternatieve woonvormen kunnen voorzien worden. Daarom zal het bestemmingsvoorschrift een woonfunctie voorzien zonder specificatie naar typologie.*
- *Het plan Vivendo is een bestaand alternatief, een maximalisatie, net als het nul-alternatief. Bijkomend onderzoek is uitgevoerd in overleg met Vivendo. Op basis van de startnota is een bijkomend scenario uitgewerkt en is nu gekozen voor het derde alternatief.*

■ Departement Landbouw en visserij

Landbouw en Visserij geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

Het departement geeft aan dat uit de voorlopige cijfers van de provinciale taakstelling blijkt dat voor Zedelgem het bestaande aanbod aan woongebied voldoende is om de bijkomende behoefte op te vangen. Bovendien dient er volgens het PRS een evenredige oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied geschrapd te worden. Dit wordt in de startnota niet uitgewerkt.

De contour omvat een klein deel van het zuidelijk gelegen landbouwperceel. Kadastraal behoort het tot het perceel gelegen binnen de contour maar in de praktijk wordt het mee uitgebaat met het zuidelijk gelegen aanpalend perceel. Men vraagt dit deel te vrijwaren

voor professioneel landbouwgebruik, gezien het ook deel uitmaakt van HAG.

Het departement Landbouw en Visserij kan, gezien de historische situatie, akkoord gaan met de actualisatie van de gewestplangrens en wijst er verder op dat:

- Opvang van regenwater moet binnen het plangebied gebeuren en dient op zodanige wijze te gebeuren dat de omliggende landbouwpercelen er geen nadeel van ondervinden
- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf worden aangelegd.
- Andere milderende maatregelen moeten eveneens binnen de plancontour zelf worden uitgevoerd, vb. bos- en natuurcompensaties.

Behandeling:

- *De enige zones waar gecompenseerd kan worden is het WUG in Loppem, hoek Heidelbergstraat – Rolleweg. Een andere mogelijke zone is het WUG waar ook de waterberging is voorzien. Bij de opmaak van het beleidskader zullen deze gebieden in afweging genomen worden om te schrappen op niveau van de gemeente Zedelgem.*
- *De driehoekjes die op vandaag in landbouwgebied liggen worden uit het RUP gehaald of krijgen een landbouwbestemming binnen de voorgestelde contour, bijgevolg ook het desbetreffende perceeldeel. Deze laatste optie dient overwogen te worden om geen restgebieden in het oude BPA te behouden waar arrest Steeno van kracht is.*
- *Binnen de voorschriften zal worden opgenomen dat alle water op eigen terrein dient te infiltreren of opgevangen en gebufferd te worden voor herbruik of vertraagde afvoer.*

- *Plangeïntegreerde milderende maatregelen zullen opgenomen worden in de voorschriften die gelden binnen de plancontour.*

■ **Agentschap Natuur & Bos**

Het Agentschap Natuur & Bos geeft een gunstig advies maar merkt wel op dat het een aanbeveling verdient om de bomenrijen en het overige bestaande groen zoveel als mogelijk te integreren binnen de nieuwe plancontour.

Behandeling:

Er is nieuw ontwerpend onderzoek gevoerd in samenwerking met Vivendo, Binnen dit nieuwe alternatief is gestreefd naar een behoud van het merendeel van het waardevol groen (BWK)

Zie ook advies van de GECORO.

1.1.2 **Inspraakreacties**

■ **Inspraakreactie 1**

Bewoners merken op dat de startnota vertrekt vanuit een historische context en een gemeenteraadsbeslissing uit 2000. De terreinen waren toen voetbalvelden en dus open ruimte en geen woongebied. Hierbij wordt gesteld dat de inzichten betreffende woonbeleid, ruimtelijke ordening, milieu en natuur gewijzigd zijn en dat voortbouwen op de visie van 2000 niet alleen nieuwe inzichten maar ook de actuele noden van Aartrijke en haar bevolking negeert en verwaarloost.

Hierbij wordt op volgende aspecten gewezen:

- Anno 2020 spreekt men op Vlaams niveau van de betonstop en van de realisatie van lokale vergroeningsprojecten. De startnota gaat hier rechtlijnig tegen in en beoogt een terrein met een

oppervlakte van meer dan 2ha met belangrijke natuurwaarde om te vormen naar een bouwzone. Met een maximalisatie van aantal woningen.

- De vraag wordt gesteld of er in Aartrijke nog wel nood is aan bijkomende sociale woningen, er is immers al een groot aanbod. Bovendien vergriest de bevolking en komen hierdoor heel wat woningen vrij die eveneens zouden kunnen ingezet worden en zo ook leegstand en verkrotting tegen te gaan. Er wordt een voorbeeld gegeven van de stad Gent. Op deze manier moet ook geen bijkomende open ruimte aangesneden worden.
- Er moet grondiger stilgestaan worden bij de ontsluiting van het project en de effecten op de mobiliteit van Aartrijke. De Aartrijksestraat en de dorpskern zijn reeds verstoord. Wat zal de impact zijn van dergelijk nieuw project. De nota gaat uit van slechts 26 autobewegingen voor 46 woonentiteiten.
- Indien het als woongebied wordt ingekleurd mag de impact niet onderschat worden en misschien moet er ook gedacht worden aan projectvormen waarbij niet op de site wordt geparkeerd maar gegroepeerd en buiten de site geplaatst.
- De ganse site is volgroeid met bomen en heesters en heeft een belangrijke beeldbepalende invloed, vooral als met via de Steenstraat naar Aartrijke rijdt. Er worden geen maatregelen genomen om deze te behouden.
- De site was oorspronkelijk bestemd als voetbalterreinen en moest dus open ruimte zijn. Kan dit "open" karakter niet beter bewaard blijven in toekomstige projecten, vb. door een park of groenzones die ter beschikking staat van de bewoners en van de hele wijk.
- Er moet bij ontwikkeling ook rekening gehouden worden met de omliggende bewoners en

aanpalenden, o.a. naar privacy, geluidshinder, e.d. Er dient ook rekening gehouden te worden met de noden van de bewoners en jongeren van Zonnehart en Rozenweelde.

- In de startnota is een verkaveling opgenomen voor 46 woningen, het alternatief 1. Het alternatief 2, waarbij de restgronden zoals op vandaag braak blijven liggen wordt afgedaan als niet wenselijk. Door de realisatie van alternatief 1 zouden vb. biologisch waardevolle gebieden verdwijnen.

Verder wordt opgemerkt dat er in de startnota vaak agrarisch gebied/landbouwgebied vermeld staat, terwijl de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied is.

De opmerkingen betreffende de ontwerper en de eigenaar van de site, zijn geen elementen van de ruimtelijke ordening en bijgevolg het RUP. Deze opmerkingen worden niet verder behandeld.

Zowel binnen de scopingnota als het voorontwerp kunnen immers enkel opmerkingen in kader van de inhoud van het RUP behandeld worden.

Behandeling (enkele opmerkingen zijn samen genomen omdat ze overlappen):

- *Op Vlaams niveau is inderdaad de “betonstop” gelanceerd, ondertussen omgevormd naar een betonshift. Vanaf 2040 zou men dan niet meer mogen bouwen in de open ruimte in het Vlaamse gewest. In aanloop naar 2040 wordt de verdere inname van open ruimte beperkt.*
- *Hier betreft het een uitvoeringsplan voor een gebied dat deels in woongebied ligt en bijgevolg juridisch reeds bestemd was, en een ander deel dat in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied gelegen is maar waar in het GRS reeds een akkoord is gegeven door de Vlaamse Overheid en*

de Provincie zodat hier een correctie van de gewestplangrens kan doorgevoerd worden conform het oude BPA. Onderhavig RUP is bijgevolg een uitvoering van het GRS.

- *Het voorstel in de startnota betrof inderdaad een maximalisatie en op de infovergadering is dit ook meegegeven en verduidelijkt als een mogelijke invulling voor het totale gebied, dat dit voorstel niet bindend was. Dit was niet duidelijk in de startnota en zal verduidelijkt worden in de scopingnota.*
- *Er is daarnaast nieuw ontwerpend onderzoek gevoerd in samenwerking met Vivendo, o.a. naar alternatieven met meer groen in het projectgebied en landschappelijk inkleding naar de omgeving toe, met integratie van het bestaande waardevolle groen waar mogelijk. Zie ook advies van de GECORO en Agentschap Natuur & Bos.*
- *De mobiliteit is bekeken volgens de vooropgestelde methodes. Er wordt gekeken naar de ochtendspits.*
- *Gezien de wijk wordt ontsloten via de Aartrijksestraat, kan ervan uitgegaan worden dat het verkeer zich daar opsplijst naar beide kanten. Bijgevolg zal niet alle verkeer door de dorpskern van Aartrijke komen en komt men theoretisch aan 26 voertuigbewegingen. De huidige gegevens die ter beschikking zijn geven aan dat er voldoende capaciteit is om die bijkomende voertuigbewegingen op te vangen.*
- *Het verkeersprobleem in de dorpskern van Aartrijke is geen onderdeel van huidige RUP waarbij de bestemming wordt vastgelegd.*
- *Betreffende het parkeren wensen we geen bijkomend parkeerdruk te leggen op de omliggende wijken, vandaar dat ook steeds wordt uitgegaan bij dergelijke projecten dat de parkeerdruk binnen de projectzone moet opgevangen worden, dit kan*

met perceelsgebonden standplaatsen of collectief. Dit zal ook zo meegenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

- *De wetgeving rond privacy, lichten en zichten, geluidsoverlast e.d. blijven van kracht wanneer dit RUP is gerealiseerd. Nieuwe woningen gaan niet meer overlast bieden.*
- *Bij het opmaken van de stedenbouwkundige voorschriften zullen bouwvrije afstanden tot de perceelsgrenzen opgenomen worden.*
- *De nota wordt nagekeken en waar relevant wordt de term “landschappelijk waardevol” toegevoegd in de scopingnota. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden maken immers deel uit van het algemene agrarische gebied.*

■ **Inspraakreactie 2**

Bewoners hebben via een raadsman hun reacties en opmerkingen betreffende de startnota en het participatiemoment overgemaakt.

Punt 1 en 2 zijn geen opmerkingen van ruimtelijke aard en zijn bijgevolg niet van toepassing op het RUP. Deze 2 punten worden verder niet behandeld. Ook andere opmerking van dezelfde aard die niet ruimtelijk zijn en dus geen onderdeel van een RUP worden hier niet verder behandeld: o.a. opmerkingen met betrekking tot de werking van het CBS, Vivendo, kostprijzen, winstmarges e.d. Zowel binnen de scopingnota als het voorontwerp kunnen immers enkel opmerkingen in kader van de inhoud van het RUP behandeld worden.

Opmerkingen op de startnota:

- In punt 3 wordt erop gewezen dat herhaaldelijk wordt aangehaald dat Aartrijke het buitengebied is en niet behoort tot het stedelijk gebied. Men stelt dat er herhaaldelijk het stedelijk gebied wordt verwezen terwijl we hier te maken hebben met het

buitengebied. Men stelt dat dit onderscheid niet onbelangrijk is maar dat deze desondanks in het 'adviserend gedeelte' genegeerd wordt.

- Er wordt gesteld dat in het RUP de ligging van de site telkens anders wordt benoemd als behorend tot de kern, aan de rand van de kern, in het centrum of aan de rand van het centrum. Men dient hier consequent te zijn.
- Men stelt dat er op pag. 11 onder punt 2.1 aangehaald wordt dat de kern enkel de opvang van eigen groei van huishoudens kan opvangen maar dat op vandaag Aartrijke een negatieve groei kent en er dus geen nood is aan bijkomende woningen. Bijgevolg wordt gesteld dat het dus totaal ontoelaatbaar is dat dit gebied aangesneden wordt om bijkomende woningen te bouwen.
- Daarenboven wordt ook verwezen naar pag. 14 waar staat dat er geen bijkomend aanbod van woongebied kan gecreëerd worden zonder dat hiervoor een woonbehoefte kan worden aangeduid via de woonprogrammatische. Daarnaast staat eveneens vermeld dat het bestaande aanbod voor de periode 2012-2017 als voor de periode 2017-2022 ruimschoots volstaat. Bovendien wordt er herhaaldelijk verwezen naar cijfermateriaal voor Groot-Zedelgem wat misleidend is en irrelevant voor Aartrijke.
- Op pag. 16 wordt gesteld dat Zedelgem minimaal 144 sociale woningen dient te realiseren. Daarnaast zou het project van Vivendo deel uitmaken van de geplande projecten die samen 165 woningen voorzien. Hetzij dus 21 meer dan noodzakelijk.
- Er wordt ook in vraag gesteld hoe actueel de tekst nog is. De verwijzingen zijn naar de periode 2012-2017, moet dit cijfermateriaal niet worden aangepast.

- Vivendo wenst een sociale woonwijk op te richten op het meest ongeschikte stuk terrein. Het project De Braambeier heeft nog een mobiscore van 7,9, terwijl deze site slechts een mobiscore heeft van 6,2. Er wordt slechts summier ingegaan op dit negatief aspect en net voor deze doelgroep is openbaar vervoer een belangrijk punt. Ook de infrastructuur naar voet- en fietspaden laat te wensen over. Er wordt gesteld dat er in Zedelgem andere en betere locaties zijn om sociale huisvesting te voorzien. Wanneer deze reeds zouden ingevuld zijn kan enkel afgeleid worden dat dit een gebrek aan visie is bij de gemeente.
- Men stelt dat de sociaal zwakkeren zullen verplicht worden om zich te vestigen op een locatie waar ze dagelijks zullen geconfronteerd worden met niet te onderschatten lawaaihinder van de aanpalende school. Over deze lawaaihinder wordt met geen woord gerept in de startnota.
- Er wordt ten onrechte voorgehouden dat de initiatiefnemer geen plan-mer dient op te maken. Men stelt dat bij het effectenonderzoek moet worden vastgesteld dat deze gebaseerd zijn op foutieve gegevens of achterhaalde gegevens.
- De milieueffecten worden ten onrechte geminimaliseerd:
 - Er wordt de indruk gewekt dat de landbouwgronden geen waarde meer zouden hebben. Deze hebben wel degelijk een zeer hoge waardering. Voordat de gemeente deze gronden had omgezet naar voetbalterreinen werden ze wel degelijk gebruikt als landbouwgrond.
 - Er wordt geschreven over een zogenaamde verwilderde groenbuffer maar men is zelf de oorzaak van deze verwildering. De buffer werd destijds door de gemeente zelf aangelegd als

afbakening van het sportterrein.

In de startnota staat letterlijk dat er zich in het plangebied waardevolle fauna en flora bevinden die verloren dreigen te gaan bij realisatie.

- De plangeïntegreerde maatregelen stellen niets voor en kunnen niet verhinderen dat er bij realisatie waardevol natuurgebied verloren gaat.
- Het bosje is een veilige haven voor wilde dieren, er worden o.a. sporen gevonden ban reeën. Het zeldzame stukje groen is een van de weinige schuilplaatsen die er nog zijn. Dit natuurgebied dient als zeldzame corridor voor de migratie van wilde dieren. Het project zal een significant negatief verstoringseffect vormen. Er staat niets vermeld over de impact op wilde dieren in de startnota.
- Bovendien wordt er ook niet ingegaan op de negatieve effecten die het verwijderen van de bomerrij zal hebben op de zeer erosiegevoelige rand van dit terrein.
- De impact op het milieu is onvoldoende onderzocht. De gemeente weet blijkbaar ook niet dat er al 20jaar over een belangrijk stuk van het terrein volledig verpulverde asbest-resten te vinden zijn.
- Ook op vlak van mobiliteit is bijkomende onderzoek, een nieuwe mobiliteitsstudie, noodzakelijk.
 - Men baseert zich op cijfermateriaal van 2013, er zijn sindsdien meerdere woningen gebouwd en een ambachtzone gerealiseerd.
 - Er dient rekening gehouden te worden met de cumulatieve effecten van diverse projecten. De kern van Aartrijke is reeds oververzadigd.
 - De parkeerproblematiek is misleidend. De aanwezige parkeerplaatsen worden intensief gebruikt en het verminderen zou nefast zijn.

Vivendo heeft onvoldoende opvangcapaciteit voorzien op eigen terrein.

- Ten onrechte wordt besloten dat er geen aanzienlijk effect zouden zijn op vlak van Archeologisch Erfgoed. Recente studie wijzen immers eerder in de richting dat het gebied wel degelijk sporen uit de Romeinse periode kan bevatten. Raakvlak is dit aan het onderzoeken.
- De bewoners van onderhavige inspraakreactie ergeren zich aan het feit dat in de startnota staat dat de bestaande woningen in de verkavelingen meer rechtszekerheid zouden krijgen. Men ziet dit enkel als een middel om de mensen schrik aan te jagen omdat ze geen bezwaar zouden indienen.
- De argumentatie van de materiële vergissing bij het intekenen van het plan kan hen niet overtuigen. Men oordeelt eerder dat men destijds ten onrechte gronden heeft aangesneden en ten onrechte bouwvergunningen heeft verleend.

Opmerkingen op het participatieverslag:

- Op de vergadering werd eerst beweerd dat de plannen niet meer actueel zijn. Waarom konden deze plannen niet geactualiseerd worden. Het dossier is onvolledig en er kan bijgevolg geen beslissing genomen worden. Het antwoord dat gegeven is, is misleidend en heeft het gevoel dat nog alles mogelijk zou zijn.
- Het antwoord op het argument van lawaai van de school is niet te begrijpen. Men beweert dat de nodige afstanden zullen moeten gerespecteerd worden maar dit is niet mogelijk.
- Er kan niet aanvaard worden dat men hier spreekt van spontane ontwikkeling van groen alsof dit minderwaardig zou betreffen. Bovendien is dit groen destijds aangeplant.

- Er werd beweerd dat het studiegebied buiten het centrum van Aartrijke zou liggen. Is het nu in de kern of buiten het centrum.
- Het is weinig ernstig dat de Aartrijksestraat de bijkomende verkeersdruk zou aankunnen zonder staving of bijkomend onderzoek. Het is leugenachtig om te beweren dat de tellingen uit het verleden zouden aangeven dat er geen problemen zijn.
- Men noteert wel dat de opmerkingen die gegeven zijn aanleiding kunnen geven tot bijkomende alternatieven. Men ziet er dan ook naar uit. Een bijkomende groenzone zou hier zeker op zijn plaats zijn. De laatste jaren is Aartrijke volgebouwd.
- Het feit dat de zone al 10jaar door de lokale fietsclubs als een MTB-circuit bewijst de waarde van het gebied.
- Op de vraag rond de parking werd geen concreet antwoord gegeven, terwijl dit perfect mogelijk was. Men wil niet toegeven dat dit voor problemen zal zorgen waar de bewoners last van zullen hebben.
- In het antwoord op de laatste vraag wordt opnieuw verwezen naar het stedelijk gebied, terwijl we hier in het buitengebied zitten.

De bewoners vragen tot besluit zich ook af welke vergoeding/compensatie de eigenaars zullen ontvangen van de percelen die thans grenzen aan landbouwgebied. Deze opmerkingen zijn eveneens niet ruimtelijk en bijgevolg geen onderdeel van het RUP.

Behandeling (sommige opmerkingen zijn samengenomen omdat ze overlappen):

- *De startnota omvat o.a. een beschrijving van de bestaande toestand, zowel situering en beschrijving als juridische en planologisch context. Zedelgem behoort gedeeltelijk tot het regionaal*

stedelijk gebied van Brugge. Aartrijke zelf valt buiten de afbakening en bijgevolg in het buitengebied. Hierdoor is er vaak een verwijzing naar het stedelijk gebied, vooral in de samenvatting van de planologische context. In de verdere onderdelen van de startnota is geen sprake meer van stedelijk gebied. Het gebruik van de term stedelijk gebied moet ook in de context worden gezien waarin ze geplaatst is. In het verslag van het participatiemoment wordt vb. ter vergelijking verwezen naar een dichtheid voor stedelijk gebied. De tekst zal gescreend worden en aangepast waar verduidelijking noodzakelijk is in de scopingnota.

- *De termen “kern” en “centrum” moeten ook in hun context gelezen worden. Met “kern” wordt meestal het volledige “dorp Aartrijke” bedoeld en met het centrum het effectieve hart van het dorp ter hoogte van de kerk. De tekst zal gescreend worden en aangepast waar verduidelijking noodzakelijk is in de scopingnota.*
- *Pag. 11 punt 2.1 slaat op de samenvatting van het PRS. Hierin is Aartrijke geselecteerd als woonkern en heeft ze bijgevolg een structurerende en verzorgende rol waarbij de kern dient in te staan voor de eigen groei van huishoudens. Hier betreft het specifiek sociale woningen. Hiervoor zijn minimale quota bepaald door de Vlaamse regering in het sociaal objectief. De gemeente is verplicht hieraan te voldoen. Dit sociaal objectief staat ook los van de provinciale taakstelling waarnaar verwezen wordt op pag. 14 onder het punt GRS, meer bepaald in het goedkeuringsbesluit van de deputatie voor het GRS. Deze taakstelling slaat op aansnijden van bijkomende ruimte boven op het juridisch bestaande aanbod. Hier betreft het een gedeeltelijke aansnijding van gebied dat juridisch niet bestemd is als*

woongebied en dus bijkomend zou aangesneden worden. In het GRS is de provincie wel akkoord gegaan met een aanpassing van de gewestplangrens ten voordele van woongebied, door middel van een RUP. Gezien de deputatie in hun goedkeuringsbesluit GRS niet akkoord ging met het aansnijden van bepaalde woonuitbreidingsgebied, maar wel met de grenscorrectie op deze locatie, kan besloten worden dat dit niet onder de bijkomende taakstelling valt, maar onder het bestaande juridisch aanbod. (exclusief de 2 driehoekige perceeltjes)

Op vandaag is bij het uitwerken van een nieuw alternatief ook besloten om enkel het gewestplanaanbod wonen (in oppervlakte) aan te snijden en niet het volledige gebied.

Het cijfermateriaal waarnaar verwezen wordt zijn de desbetreffende provinciale taakstellingen voor de periodes 2012-2017 en 2017-2022 zijn de gegevens waarmee dient gewerkt te worden vanuit de provincie. Deze gegevens zijn vermeld in de context dat onderhavig gebied niet tot de zones behoort die uitgesloten zijn in het GRS door dit goedkeuringsbesluit.

- De gemeente heeft vanuit Vlaanderen binnen het grond- en pandendecreet een sociaal objectief toegewezen gekregen die ze moeten verwezenlijken. Voor Zedelgem is dit minimum 144 bijkomende sociale woningen. De gemeente mag hierover gaan en bijkomende sociale woningen voorzien. In kader van dit objectief is een planning opgesteld, onderhavig project maakt deel uit van deze planning om dit objectief te halen. Dit is een raming van de mogelijks te voorziene woningen.
- De gegevens 2012-2017 zijn de gegevens die beschikbaar zijn en dienen gebruikt te worden zolang de gemeente geen ROP (register

onbebouwde percelen) heeft opgemaakt. De provincie bepaalt op basis van het ROP de taakstelling voor de volgende beleidsperiode 2017-2022.

- De site heeft inderdaad een iets minder mobiscorre, maar dit is enkel een cijfer om een indicatie te geven voor de koper, o.a. meerdere persoonlijke elementen als werklocatie, vervoer e.d. hebben een invloed. Het studiegebied gaat ruimer dan dit. Het openbaar vervoer is aanwezig maar inderdaad in beperkte mate, een vaste lijn met beperkte bediening en een belbus. Dit is echter geen element van een RUP en dient in overleg met De Lijn te worden bekeken. Maar in de omgeving zijn wel noodzakelijke dagelijkse voorzieningen aanwezig. De fiets- en voetgangerswegen langs de Aartrijksestraat zijn inderdaad zeer beperkt. Ook dit is echter geen onderdeel van het RUP vandaag.
- Een school is een activiteit die in een woonomgeving thuishoort. De lawaaihinder die een school met zich meebrengt beperkt zich tot de momenten dat kinderen buiten spelen. Bijgevolg kan gesteld worden dat de lawaaihinder van een school t.o.v. zijn omgeving beperkt is in tijd.
- In de startnota worden de elementen van de milieueffectenrapportage afgewogen in functie van de vraag tot ontheffing van opmaak van een plan-MER. Het is de dienst MER die op basis van de scopingnota zal bepalen of er voldaan is aan de voorwaarden en of ontheffing kan verkregen worden of als een Plan-mer dient opgemaakt te worden. De screening gebeurt op basis van de beschikbare gegevens. Indien noodzakelijk geacht, zal hier bijkomend onderzoek gebeuren. Ook bij aanpassing van de scenario's worden de milieueffecten herbekeken.

- De opmerkingen betreffende landbouw en bodem in de afweging van de milieueffecten zijn herbekeken en aangepast indien nodig.
- In de startnota wordt de voormalige buffer omschreven in zijn huidige toestand als uitgegroeid en verwilderd in de loop der jaren. Dit is een correcte weergave van de bestaande toestand. De scopingnota zal gescreend worden zodat dit ook overal correct staat. Door deze uitgroei en verwildering is de buffer ook gekarteerd geweest op de BWK (versie 2, gekarteerd in 2003) als biologisch waardevol. Bij ontwikkeling kan deze verloren gaan. Deze gegevens zijn correct opgenomen bij de screening van de effecten. Er is nieuw ontwerp onderzoek gevoerd in samenwerking met Vivendo, o.a. naar alternatieven met meer groen in het projectgebied en landschappelijk inkleding naar de omgeving toe, met integratie van het bestaande waardevolle groen waar mogelijk. Zie ook advies van de GECORO en Agentschap Natuur & Bos.
- Er dient opgemerkt te worden dat de voormalige buffers gekarteerd zijn als biologisch waardevol maar niet het statuut hebben van natuurgebied. De uitgegroeide buffers zijn sinds 2003 opgenomen op de BWK versie 2 met name als bomerrij met gemengd loofhout, geen faunistisch waardevol gebied.
- Reeën zijn op vandaag wijdverspreid in Vlaanderen, en dus ook in West-Vlaanderen. Het is mogelijk dat dit gebied sporen te vinden zijn en in of aan hun ruimer foerageergebied ligt. Gezien de ligging tussen 2 delen van de woonwijk, de nabijgelegen school en, zoals ook verder in de inspraakreactie aangegeven, het gebruik van het terrein door fietsclubs, kan ervan uitgegaan

worden dat het voorkomen van reeën eerder beperkt zal zijn door de invloed van omliggende factoren.

- De gemeente heeft op vandaag geen weet van vervuiling op het terrein. Bij de ontwikkeling van het gebied zullen de nodig bodemattesten moeten afgeleverd worden. Indien het terrein vervuild blijkt te zijn, van welke aard ook, zal er zich een sanering opdringen voor de ontwikkelaar.
- Het mobiliteitsonderzoek betreft de effecten van de ontwikkelingen binnen het RUP op de omgeving en is gebaseerd op gekende cijfers enerzijds bij huidige gebruik en berekende cijfers op basis van de maximale bijkomende woningen.
- De cijfers worden afgewogen via de aanvaarde methodes, hierbij wordt uitgegaan dat bij de ontsluiting op de Aartrijksestraat het aantal bijkomende voertuigen zich zal opsplitsen tussen links en rechts (richting centrum Aartrijke of richting Torhout)
De verkeersproblematiek in Aartrijke is echter geen element van het RUP die de bestemming vastlegt.
- Betreffende het parkeren zal geen bijkomend parkeerdruk ontstaan op de omliggende wijken/verkavelingen. Er wordt bij dergelijke projecten steeds van uitgegaan dat de parkeerdruk binnen de projectzone moet opgevangen worden, dit kan met perceelsgebonden standplaatsen of collectief. Dit zal ook zo meegenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. De ontsluiting van het gebied is gepland via de openbare parking. Hier zal een herinrichting noodzakelijk zijn.
- De gegevens betreffende de Archeologie zijn gebaseerd op de gegevens van de CAI-databank. Het volledige gebied van de voormalige sportvelden is gekarteerd als “zone zonder archeologie”.

Dit wil zeggen dat hier reeds onderzoek is gebeurd en er geen sporen zijn gevonden. Zie kaart. De tekst wordt aangevuld in de scopingnota met een uittreksel uit de CAI-databank en een specificatie naar de delen die op vandaag wel bebouwd zijn maar waar nog geen archeologisch onderzoek op is gebeurd.

- De woningen die mee opgenomen zijn in de contour van het RUP, liggen op vandaag in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ze zijn reglementair vergund op basis van het oude BPA in de periode voor het Arrest Steeno. Deze woningen zijn op vandaag zonevreemd geworden door dit Arrest Steeno.
Woningen die binnen een geldende verkaveling liggen, dienen te voldoen aan de VK-voorschriften en zullen minder vlug problemen ervaren zolang de VK van kracht blijft.
Woningen die niet in een geldende VK liggen maar op basis van het BPA vergund zijn, zullen problemen ervaren indien er een nieuwe omgevingsvergunning zou worden aangevraagd. Het BPA is door het Arrest Steeno niet meer van kracht voor de delen buiten gewestplanbestemming woongebied. Bijgevolg vallen ze terug op de gewestplanbestemming, en bijgevolg ook op de regelgeving uit de codex en uitvoeringsbesluiten met betrekking tot zonevreemde woningen.
De correctie van de gewestplangrens is een beslissing die opgenomen is in het GRS en goedgekeurd door de provincie en het Vlaamse Gewest. De woningen die gebouwd zijn, zijn van voor de beslissing van het Vlaamse Gewest dat dit deel van het BPA, ten gevolge van het Arrest Steeno, kwamen te vervallen. Vergunning vervallen hier niet door, enkel de bestemming van het

uitvoeringsplan. Bijgevolg blijven alle vergunde woningen vergund.

Betreffende de bijkomende opmerkingen op het verslag (indien nog niet hierboven behandeld)

- Het voorstel in de startnota betrof inderdaad een maximalisatie en op de infovergadering is dit ook meegegeven en verduidelijkt als een mogelijke invulling voor het totale gebied, dat dit voorstel niet bindend was zoals de opzet van een startnota bedoeld is. Dit was niet duidelijk in de startnota zelf doordat er te weinig alternatieven waren (zie ook adviezen Vlaamse Gewest en provincie). Dit zal verduidelijkt worden in de scopingnota. Er is daarnaast nieuw ontwerpend onderzoek gevoerd in samenwerking met Vivendo.. Zie ook advies van de GECORO en Agentschap Natuur & Bos.
- Met het respecteren van de nodige afstanden wordt bedoeld dat we in de voorschriften voldoende fysieke afstand inbouwen tot de perceelsgrenzen van de school.
- Met de frase “Spontane ontwikkeling van groen heeft zeker waarde” werd bedoeld dat de aangeplante buffer zich spontaan en zonder verder ingreep heeft ontwikkeld tot een buffer met zekere waarde.

■ Participatiemoment

Een korte samenvatting van de vragen op het participatiemoment die weerslag hebben op het inhoudelijk van het RUP (zie ook verslag in bijlage):

- Is er gedacht aan 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?

- Wordt er gekeken of deze dichtheid die nu vooropgesteld wordt wel haalbaar is?
- 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.
- Waar zal de ontsluiting zijn?
- Op vandaag zijn daar scholen gevestigd. De kinderen zijn daar op hun gemak. Er kan soms veel lawaai zijn. 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.
- Op vandaag voelt dit gebied aan als een natuurgebied. Waarom moet het bebouwd worden, waarom kan dit niet omgezet worden naar een groenzone?
- Op vandaag zijn er al problemen dat het verkeer stroopt in het centrum van Aartrijke. Is er verder gekeken dan het studiegebied alleen?
- Wat met het agrarisch gebied dat omgezet wordt naar woongebied? Zal daar planbaten op moeten betaald worden? En wat als er geen RUP komt? Hoe zit het dan met de bestaande woningen die op vandaag worden opgenomen?
- Waarom worden er zoveel woningen (46) voorzien? En waar gaan al die mensen hun auto's plaatsen, men heeft al vlug 2 wagens per woning.

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

1.2 Doorvertaling naar het RUP

Volgende inhoudelijk elementen worden meegenomen in het verder verloop van het RUP (kleinere opmerkingen zijn aangepast in de scoping):

- Er is op basis van de adviezen en de opmerkingen van de bevolking beslist om nieuwe alternatieven uit te werken die andere woonvormen naar voor schuiven en mee rekening houden met het aanwezige groen. .

In navolging hiervan heeft de gemeente beslist om enkel de oppervlakte gelijk aan de gewestplanbestemming wonen te realiseren. Hiervoor wordt een interne planologische ruil doorgevoerd.

Het project is ook geplaatst in de ruimere context. Een ambitienota is opgesteld voor dit deel van Aartrijke en voorgelegd aan het CBS op 21.09.2021

Deze punten zijn reeds in de scopingnota verwerkt. Er is een derde alternatief uitgewerkt met 3 verschillende scenario's naar mogelijke realisatie. Op basis van het derde alternatief is ook de effectenbeoordeling aangepast.

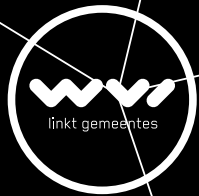
- Bepalingen naar afstanden tot de perceelsgrenzen, bouwhoogtes, te voorziene parkeerplaatsen per wooneenheid, verhardingspercentages e.d. worden mee opgenomen inde stedenbouwkundige voorschriften bij opmaak van het voorontwerp.

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_31040_214_00003_00001

ons kenmerk

RVR-AV-1592

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Sportlaan - sint-Aarnoutstraat"

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-1592), 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_31040_214_00003_00001

RUP titel RUP Sportlaan - sint-Aarnoutstraat

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-Andries, 30 januari 2020	Betreft: Startnota gemeentelijk RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat (Zedelgem)	Contactpersoon: Evelyne Vercauteren
Onze ref.: EVC/20/0018-19/15/5350		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 Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat.

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 'Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat', startnota dd. 21/11/2019, opgemaakt door WVI.

Het RUP geeft uitvoering aan een bindende bepaling uit het GRS, zijnde de opmaak van een RUP voor het rechtzetten van een materiële misslag in het gewestplan Sint-Aarnoutstraat.

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.

In het bindend gedeelte van het GRS van Zedelgem werd als actie opgenomen dat er een RUP zal worden opgemaakt voor het rechtzetten van de materiële misslag in het gewestplan 'Sint-Aarnoutstraat'.

In het richtinggevend deel wordt dit beschreven als zijnde dat dit gaat om de begrenzing van het woongebied gelegen tussen de woonwijk aan de Sint-Aarnoutstraat en de woonwijk aan de Minnezangerstraat. Deze rechtzetting heeft tot doel de rand van het bebouwingsweefsel af te werken zoals ruimtelijk en fysiek het meest aangewezen is. Dit is geïllustreerd aan de hand van een kaart op pagina 38 van het richtinggevend deel.

Deze afwerking zoals in het GRS staat beschreven moet echter zo minimaal mogelijk worden genomen. In de contour zoals opgenomen in de startnota worden driehoekige uitsprongen gedaan in het agrarisch gebied. Deze zorgen voor een ruimere inname van het agrarisch gebied dan de rechtzetting van de materiële misslag, zoals aangegeven op de kaart in het GRS. Deze dienen achterwege worden gelaten. De contour moet afgestemd worden op de kaart uit het GRS.

Het dossier bevat een inrichtingsschets die een weinig kwalitatieve invulling van het gebied schetst. Het gaat om een zeer generieke gesloten bebouwing met een hoge dichtheid. Er is geen relatie met de omgeving. Hier dienen verdere inrichtingsalternatieven onderzocht te worden die kunnen vertaald worden in inrichtingsvoorschriften. Een belangrijk uitgangspunt is de afwerking van de rand en dus in het bijzonder de relatie met het agrarische landschap, deze ontbreekt volledig. Het dient ook om kwalitatieve bebouwingstypologieën te gaan die op deze specifieke plek passen.

Verder onderzoek is noodzakelijk.

Besluit

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

- de plancontour dient tot het minimale worden gehouden, conform de kaart uit het GRS
- er dient ontwerpend onderzoek te gebeuren naar kwalitatieve inrichtingsalternatieven met een focus op de relatie met de omgeving en de inpasbaarheid van de gekozen woontypologieën in de omgeving

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

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 30/01/2020

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 Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/31040/103.1	datum
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft: ZEDELGEM, gemeentelijk RUP " Sportlaan-Sint-Aarnoutstraat " : startnota

Geachte,

1. Samenvatting van het dossier

Het doel van voorliggend ontwerp RUP is een grenscorrectie door te voeren voor de gewestplangrens tussen woongebied en agrarisch gebied, zodoende de resterende percelen te kunnen ontwikkelen op de terreinen van de voormalige voetbalvelden.

Het gebied was meegenomen in BPA Kom Zuid – West, goedgekeurd bij KB dd. 26 augustus 1966, met bestemming gegroepeerde volkswoningen. Dit BPA werd bij besluit van de Vlaamse regering van 20 april 2001 behouden in het plannenregister, met uitzondering van de strook in het zuidwesten van het plangebied. Het plangebied is deels gelegen in het deel dat niet behouden werd in het plannenregister. Volgens het gewestplan Brugge-oostkust (KB 05.02.1979) is dit deel gelegen in agrarisch gebied.

Het doel van het RUP is deze grens terug te corrigeren zoals oorspronkelijk bedoeld met het BPA van 1966, eveneens in functie van wonen voor specifieke doelgroepen.

2. Opmerkingen inzake de procesnota en de startnota:

- Er ontbreekt een plan die de visie en inrichting van het **ganse** plangebied weergeeft. Men beperkt zich tot de weergave van slechts een deel van het plangebied, waarvoor een mogelijke omgevingsvergunningsaanvraag al is opgemaakt (p.15). Het plan is om die reden moeilijk op alle aspecten te evalueren.
- Mobiliteit en ontsluitingen zijn onduidelijk.
- De aanwezigheid van het driehoekig bouwperceel noordelijk roept ook vragen op.
- Er worden geen alternatieve inrichtingen afwogen. Er is enkel het bouwplan en het nulalternatief. Bedoeling van een startnota is net alle mogelijke scenario's naast elkaar af

te wegen en te onderzoeken en van daaruit het beste ruimtelijke scenario te selecteren. Het plan van de projectontwikkelaar als eindpunt aannemen staat haaks op de procedure.

- Er is nauwelijks zicht op hoe de bestemming “wonen voor specifieke doelgroepen” zal omschreven worden.
- Op p.14 van de startnota wordt verwezen naar het PRS waarin onder meer gesteld wordt dat bij het aansnijden van agrarisch gebied voor wonen, een evenredig stuk woonuitbreidingsgebied dient geschrapt te worden. Hoe wordt op dit punt ingegaan?
- Werden mogelijke uitbreidingsbehoeftes van de school voldoende onderzocht? Dit lijkt (p.16) op het eerste zicht niet zo te zijn.

3. Advies departement Omgeving – overeenstemming Vlaams beleid

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Aartrijke is gelegen in het buitengebied waar het behoud en de versterking van de open ruimtelfuncties 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.

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 startnota is niet strijdig met het RSV.

3.2. verenigbaarheid met GRS

Zedelgem is naar gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur gesitueerd binnen een gebied met een ‘bundeling van kernen, gelegen op een lijnpatroon’.

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.

In het kader van de taakstelling voor wonen die door de provincie 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 nettopakket volgens kernenhierarchie, daarbij zouden voor woonkernen en hoofddorpen het aandeel verschoven en gebundeld kunnen worden mits ruimtelijke motivatie.

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.

De startnota is niet strijdig met het GRS.

4. Inhoudelijke opmerkingen

4.1. Ruimtelijke aspecten

Zoals gesteld, ontbreekt een volwaardig overzichtsplan in de startnota. Een groot deel van het plangebied wordt niet aangehaald of besproken. Het ontwerp-RUP is om die reden moeilijk op alle aspecten te evalueren. Mobiliteit en ontsluitingen in het vooropgestelde plangebied zijn onduidelijk en de aanwezigheid van het noordelijk gelegen driehoekig bouwperceel roept vragen op.

Gezien vanuit een bouwplan gestart wordt, heeft de ontwikkelaar een invulling gegeven aan elke vierkante meter die voorheen binnen het BPA lag. Het omgekeerde dient te gebeuren. Eerst moet onderzocht worden welke invullingen ter plaatse mogelijk zijn, rekening houdende met mobiliteit, inkleding, een toekomstvisie voor de school, andere opportuniteiten, enz... , zonder dat daarbij ook al vast ligt om de oppervlakte van het voormalige BPA voor de volle 100% te benutten.

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.milieuinfo.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

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN

Koning Albert I-laan 43467 bus 101

8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Zedelgem

Snellegemsestraat 1

8210 Zedelgem

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
2/12/2019	GRuimtelijk Uitvoeringsplan RUP Sportlaan	2019_006054_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Floris Moerdijk Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be		050 24 77 14	30.01.202

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het doel van voorliggend RUP is een grenscorrectie door te voeren voor de gewestplangrens tussen woongebied en agrarisch gebied, zodoende de resterende percelen te kunnen ontwikkelen op de terreinen van voormalige voetbalvelden. Het gebied was meegenomen in BPA Kom - Zuid West, goedgekeurd bij K.B. dd. 26 augustus 1966, met bestemming gegroepeerde volkswoningen. Dit BPA werd bij besluit van de Vlaamse regering van 20 april 2001 behouden in het plannenregister, met uitzondering van de strook in het zuidwesten van het plangebied. Het plangebied is deels gelegen in het deel dat niet behouden werd in het plannenregister. Volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 05.02.1979) is dit deel gelegen in agrarisch gebied. Het doel van het RUP betreft deze grens terug te corrigeren zoals oorspronkelijk bedoeld met het BPA van 1966, eveneens in functie van wonen voor specifieke doelgroepen.

Het plangebied ligt langs de zuidelijke rand van de woonkern Aartrijke, deelgemeente van Zedelgem, ten westen van de Aartrijkestraat. Het RUP omvat 4ha 07a 74ca en wordt begrensd door agrarisch gebied (Z en W) en woongebied met een mix van residentieel en groepswooningbouw (N en O).

De gronden die na de gedeeltelijke schrapping van het BPA Kom – Zuid West (Arrest Steeno) een agrarische bestemming kregen waren grotendeels ingericht als voetbalvelden en hebben sinds 1966 geen professioneel landbouwgebruik gekend.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Uit de voorlopige cijfers van de provinciale taakstelling voor wonen (woonprogrammatische, IG p.123) voor Zedelgem blijkt dat het bestaande aanbod aan bouwmogelijkheden zowel voor de periode 2012-2017 als voor de periode 2017-2022 ruimschoots volstaat om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen. Voordat agrarisch gebied kan aangesneden worden om toekomstige woonbehoefte in te vullen, dient er volgens het PRS eveneens een evenredige oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied geschrapt te worden. Dit wordt in voorliggende startnota niet verder uitgewerkt.

Volgens de contour van het plangebied die op pag. 3 van de startnota wordt weergegeven, omvat het plangebied een klein deel van het zuidelijk gelegen landbouwperceel dat wel in professioneel landbouwgebruik is. Dit stuk maakt deel uit van het kadastraal perceel 1444K, maar wordt in werkelijkheid mee met het zuidelijk gelegen landbouwperceel uitgebaat. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt bij de opmaak van het plan dit stukje van het perceel voor een verder professioneel landbouwgebruik te vrijwaren, temeer het ook deel uitmaakt van herbevestigd agrarisch gebied.

Gelet op de lokale ruimtelijke en historische situatie, kan het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met een actualisatie van de gewestplangrens. In deze fase van de procedure wenst het Departement Landbouw en Visserij ook te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten.

- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.
- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.

Op voorwaarde dat met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden, formuleert het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies op voorliggende startnota.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koning Albert I-laan 1/2 bus 74
8200 BRUGGE

College van Burgemeester en Schepenen
Zedelegem

T 050 24 77 82

aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

Uw kenmerk

RUP_31040_214_00003_00001

Vragen naar

Lieven Dekoninck

Ons kenmerk¹

19-222915

Telefoonnummer

050 24 77 82

Bijlagen

Datum

Betreft: startnota gemeentelijk RUP Sportlaan – Sint Aarnoutstraat

Onderwerp

gemeentelijk RUP Sportlaan – Sint Aarnoutstraat

Datum van ontvangst

2 december 2019

Aanvrager

Naam Gemeente Zedelgem

Ruimtelijke bestemming

Gewestplanbestemming van het plangebied: woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Beschermingsstatus

Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden met speciale bescherming.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:
Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017.

Bespreking plan

Het plan voorziet in een gedeeltelijke omzetting van agrarisch gebied naar woongebied. De doelstelling is een grenscorrectie door te voeren voor de gewestplangrens tussen woongebied en agrarisch gebied, zodoende de resterende percelen te kunnen ontwikkelen op de terreinen van de voormalige voetbalvelden.

Bespreking te onderzoeken milieueffecten

Er valt geen significant negatief effect te verwachten op biodiversiteit. Het verdient aanbeveling om de bomenrijen en het overige bestaande groen zoveel mogelijk te integreren binnen het nieuwe concept.

Conclusie²

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert de startnota gunstig.

Met vriendelijke groeten,

Gert Van Hoydonck
Adjunct-directeur adviezen en vergunningen Oost- en West-Vlaanderen
Agentschap voor Natuur en Bos

² Het Agentschap voor Natuur en Bos spreekt zich enkel uit over de uitwerking van de discipline fauna en flora en dus niet over de wenselijkheid van het plan/project voor natuur.

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)

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

Secretariaat Gecoro:

Lore Vincke, secretaris

AFWEZIG

Eddy De Wispelaere, N-VA
Günther Descheemaeker, SPA

VERONTSCHULDIGD

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

De voorzitter opent de vergadering.

1. RUP Engelibewaarder: 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 aangegeven 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 covenant 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 overal 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 inblik 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 (inblik, privacy, etc.)

De schepens vult hierbij aan dat het voorstel van Vivendo ondertussen niet meer actueel is. Vivendo heeft ondertussen ook al andere visies op het voorzien van sociale woningbouw.

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

Het alternatief 1 is een RUP opmaken voor 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 stopt in het centrum van Aartrijke. Is er verder gekeken dan het studiegebied alleen?

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

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

Er zal inderdaad enige impact zijn. De mobiliteit van beide projecten is bekeken voor de spits. De Aartrijksestraat kan deze bijkomende verkeersdruk aan, er is daar voldoende capaciteit. En niet alle verkeer zal richting Aartrijke rijden. De mobiliteit in het centrum is een probleem dat op 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 advisering:

Volgens GRS moet er WUG geschrapt 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 ontwerpend 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, ontwerpend onderzoek,...

Dit spontaan ontstaan groen zorgt voor opportuniteiten. De grote zorginstellingen kunnen iets doen met deze groenzone. Groen is nu echt geen overbodig luxe. Waarom niet als alternatief opnemen. Het gaapt 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 ontwerpend 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 ontwerpend 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 gedachtewisselingen die hebben plaatst gevonden en besluit daarmee deze zitting.

Lore Vincke
Secretaris

Chris De Meulemeester
Voorzitter