



**RUP HEIDELBERG
ZEDELGEM**

VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

Dossierrnr 6419
 Volgende meeting
 Verslaggever Ann Soulliaert
 Bijlagen 1

Aanwezigheden

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Annick Vermeulen	Burgemeester Zedelgem	A
Stijn Timmerman	Schepen gemeente Zedelgem	A
Lore Vincke	Gemeente Zedelgem	A
Hilde Dobbelaere	Gemeente Zedelgem	A
Bart Degroote	Gemeente Zedelgem	A
Ann Soulliaert	WVI	A

PARTICIPATIEMOMENT

In kader van de publieke raadpleging voor de opmaak van het RUP Heidelberg, van 02-01-2023 t.e.m. 03-03-2023, is een participatiemoment georganiseerd op dinsdag 24-02-2023.

Er waren 51 mensen aanwezig, waaronder 38 inwoners, 12 GECORO-leden en de Burgemeester.

VERSLAG

- Welkomstwoord door Schepen Stijn Timmerman
- Aan de hand van een PowerPoint, wordt het procesverloop van het RUP in beeld gebracht alsook de doelstellingen van de opmaak van het RUP.

Inhoud van de presentatie:

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

De opmaak van een RUP is een **geïntegreerd proces**. Op vandaag zitten we in de eerste fase met de opmaak van de startnota en procesnota. Deze worden voorgelegd voor publieke raadpleging en het huidige participatiemoment maakt hier deel van uit. De vervolgstappen in het RUP worden ook toegelicht.

De **startnota** is een ambitieplan waarin de doelstellingen en visie voor de opmaak van het RUP worden toegelicht. De startnota omvat nog geen grafisch bestemmingsplan of voorschriften maar wordt gebruikt om o.a. de adviesinstanties en de bevolking te raadplegen over de gewenste ontwikkelingen.

Naast de doelstellingen van de opmaak worden in de startnota ook de te verwachten milieueffecten afgetoetst.

De **contour van het RUP** omvat het lint langs de Torhoutsesteenweg vanaf het woonlint ten noorden van Power Cars tot en met Kasteelpark Ter Loo.

Op vandaag wordt de juridische toestand van het gebied bepaald door het gewestplan. De contour is grotendeels op de zone voor landelijk wonen gebaseerd maar rekening houdend met de huidige toestand en bestemming van de desbetreffende percelen.

De doelstelling van het RUP :

Volgende doelstellingen zijn op vandaag naar voor geschoven in de startnota:

- Corrigeren van de huidige geldende juridische context (t.o.v. gewestplanbestemming).
- Creëren van een kader voor de aanwezige bedrijven die deels zonevreemd zijn door uitbreidingen in agrarisch gebied.

Hiervoor is in het GRS een afwegingskader opgenomen dat bedrijven een categorisering toewijst. Dit afwegingskader is toegepast. Hiervoor hebben we het gebied opgedeeld in 4 subzones die telkens een eigen problematiek hebben.

- Creëren van een kader voor de woonfuncties: o.a. vergunde woningen in agrarisch gebied.

- Creëren van een kader voor een nieuwe bestemming voor 't Glaz dat op vandaag in parkgebied ligt.
- De mogelijkheid creëren om een natuurbegraafplaats in te richten in het parkgebied.
- Aansluitend het parkgebied beter ontsluiten met trage wegen enerzijds en parking anderzijds.

Op basis van het onderzoek van de bestaande toestand zijn **concepten** uitgewerkt. In eerste instantie wordt er gestreefd naar een behoud en optimalisatie van de bestaande toestand voor het volledige gebied.

Voor het Kasteelpark Ter Loo en omgeving worden wel enkele wijzigingen in bestemming voorzien. Op vandaag zijn alle elementen van het gebied opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Het park en gebouwen liggen in bestemming parkgebied. In de gebouwen kunnen, mede door hun erfgoedwaarde, wel diverse functies in ondergebracht worden maar voor het behoud ervan willen we toch het kader scheppen voor de toekomst.

Voor de Dwarsschuur, waar op vandaag een handelsfunctie is vergund, wordt geopteerd om de nodige voorschriften te voorzien om in de toekomst gelijkaardige laag-dynamische activiteiten verder te kunnen zetten met behoud van het erfgoed.

De voormalige hoeve, het kasteel en de voormalige kloostergebouwen hebben steeds een woonfunctie gehad in het parkgebied. In de toekomst moet dit zeker behouden blijven maar er zal gekeken worden of nevenbestemmingen kunnen opgenomen worden zodat gebruik gegarandeerd kan blijven.

Voor het publiek toegankelijk deel van het kasteelpark wordt enerzijds de locatie meegenomen als mogelijke plek voor een natuurbegraafplaats binnen de historische context en bestaande natuurwaarden.

Het park is op vandaag publiek toegankelijk en is binnen het GRS ook aangeduid als een knooppunt in het trage wegennetwerk.

Een betere ontsluiting van het gebied dringt zich hierbij wel op. Een groene parking met een beperkte onthaalfunctie kan enerzijds een multifunctioneel gebruik toegewezen krijgen naar enerzijds ontsluiting van het trage wegennetwerk (zowel recreatief als functioneel) als op termijn in functie van een mogelijke begraafplaats of als overloopparking op piekmomenten. Op vandaag zijn 2 scenario's opgenomen: een nieuwe parking op het perceel tussen 't Glaz en het Stierenpad of een medegebruik van de parking bij de voormalige kledingzaak Machteld (voormalig K.I.-centrum) Dit laatste heeft het nadeel dat dit privaat eigendom is en bovendien afhankelijk is van welke functie er door de nieuwe eigenaar in het gebouw zal gerealiseerd worden.

Afsluitend worden de **hoofdpijnen van de procedure** nog eens herhaald alsook hoe en waar men de documenten kan raadplegen en vragen of ideeën doorgeven.

Alle adviezen en opmerkingen die ontvangen worden zullen verwerkt worden in de scopingnota. De vragen die tijdens het participatiemoment gesteld worden zijn, samen met de antwoorden erop, opgenomen in dit verslag.

(Zie ook presentatie in bijlage)

VRAAGSTELLING

- Met de contour van het RUP worden een aantal zaken rechtgezet. Waarom worden de woningen langs de Loppemsestraat niet meegenomen in het RUP?

Op vandaag zijn dit zonevreemde woningen in agrarisch gebied. Als zonevreemde woning hebben deze woningen heel wat mogelijkheden via de codex.

Daarenboven wordt, wanneer de woningen meegenomen worden in woongebied, deze woningen bijkomend woonaanbod. Technisch betekent dit dat op een andere locatie ruimte voor wonen dient geschraapt te worden. Zedelgem dient echter nog steeds te voldoen aan het opgelegde sociaal objectief: dit wil zeggen dat Zedelgem nog bijkomende sociale woningen moet voorzien gelijk aan het aantal woningen dat opgelegd is.

- Is de blauwe lijn de grens van het RUP? Hoe is de contour bepaald geweest?

De grens is op vandaag de grens van het RUP, maar kan eventueel nog aangepast worden. Er werd rekening gehouden met percelen en functies. Enerzijds is de contour bepaald geweest op basis van het gewestplan, met name op de bestemmingszone 'zone voor landelijk wonen'. Uit de bestaande toestand blijkt dat deze begrenzing helemaal niet meer klopt. Waar de grenzen naar het landbouwgebied overschreden worden is de contour bepaald op de perceelsgrenzen van de desbetreffende percelen.

- Is er een voor- of nadeel dat een deel binnen de contour van het RUP ligt en het ander deel niet, op zich geen probleem bv bij een tuinzone.

Alles wat vergund of vergund geacht is kan blijven bestaan. Geldige bouwvergunningen vervallen niet.

- Waarom wordt het stuk agrarisch gebied van het hoekje Loppemsestraat en Torhoutsesteenweg meegenomen?

Dat volgt niet de eigendomsstructuur, dat klopt en wordt verder bekeken.

- Waarom is de parking niet overwogen in het park zelf?

Omdat er dan een impact komt op het park, rooien van bomen, aanleggen extra verharding. Er is er op vandaag gekozen om een mogelijke parking niet in bebost gebied te voorzien.

- De zone met aanduiding van de parking, ligt in overstromingsgebied. Hoe zien jullie dat?

Dit kan opgevangen worden door het overstroombaar houden van het perceel, o.a. door het gebruik van open materialen (incl. fundering) en veel groen.

- Bij 't Glaz diende het open zicht behouden te blijven naar de Torhoutsesteenweg, daar mag niets voor gebouwd worden.

Het is ook zeker ook de bedoeling dat dit een groene corridor blijft. De parking kan beschouwd worden als een herinrichting van het perceel met een even groen karakter.

Parking kan ook multifunctioneel ingezet worden, overloopparking voor de omgeving.

- De parking zal de situatie niet verbeteren voor het probleem van parkeren vanaf de rotonde langs de Torhoutsesteenweg. Dit zal niet opgelost worden met een parking verder weg. Nu zijn er parkeerplaatsen weggenomen, gearceerd door AWW.

Dit kan nog meegenomen worden later, maar er zijn weinig mogelijkheden om een nieuwe parking te voorzien.

- Wat is de verbinding van de parking naar de natuurbegraafplaats? Toch niet over de Torhoutsesteenweg (fietspad)?

Via de trage verbinding, dat was een landbouwverbinding vroeger. Daar moeten dan nodig stappen voor gezet worden. Nu is er een aanzet op lange termijn aangegeven.

Op vandaag zijn er nog geen concrete inrichtingsplannen of inplanting. Zoals aangegeven dient een nieuwe parking een knooppunt te worden met een multifunctioneel gebruik. Het zou wel de bedoeling zijn aan te takken op het (bestaande) trage wegen netwerk door verbindingen te realiseren vanaf de parking. Een mogelijkheid bij de opgenomen scenario's is een nieuwe verbinding te realiseren aan de westelijke zijde van het parkgebied, aansluitend op de bestaande ontsluiting.

- Kan een voetpad tussen de rotonde en het kasteelpark worden voorzien?

In een RUP wordt het volledige openbaar domein aangeduid als 1 bestemmingszone. Binnen deze zone kunnen rijbanen, fietspaden, voetpaden en alle andere elementen voorzien worden. Waar en/of hoe die voorzien worden, wordt bepaald in een inrichtingsplan.

De Torhoutsesteenweg is een gewestweg. De gemeente heeft hier geen bevoegdheid.

- Hangt de trage doorsteek vast aan de parking? Moet dit op hetzelfde moment?

Dat moet niet, de parking kan vroeger voor een bepaalde nood in de omgeving. Het kan ook omgekeerd zijn. Er is ook nog geen beslissing genomen om die begraafplaats te leggen. De locaties zijn beperkt, maar de vragen zijn er wel, hier willen we nu de mogelijkheid voorzien.

- Hoe ziet een natuurbegraafplaats eruit? Mag je er blijven fietsen? Er lopen mountainbikeroutes door en deze worden veel gebruikt.

Dat mag, daar wordt rekening mee gehouden hoe dat kan gecombineerd worden. Dit mag niet gezien worden als een klassieke begraafplaats maar als een groengebied. Graven worden niet gemarkeerd.

- De parking en de begraafplaats liggen toch ver van elkaar?

Dat klopt, misschien is een onthaalfunctie daarom wenselijk op de parking. Het is wel een specifieke vorm van begraven. Er kunnen daar alleen maar urnes begraven worden die biologisch afbreekbaar zijn.

- Er zullen ook mindervalide mensen willen gaan naar die begraafplaats, dat is dan toch moeilijk?

We noteren de opmerking.

- In de buurt zijn via luchtfotografie archeologische vondsten gedaan van circulaire vormen die grafheuvels zouden kunnen zijn. Liggen die binnen de contour en zou het geen idee zijn om de natuurbegraafplaats te koppelen aan dit historisch gegeven?

Bij opmaak van de nota is het geoportaal van de dienst Erfgoed geraadpleegd. Deze gegevens zijn in de nota verwerkt.

Na de vergadering is bij persoonlijk gesprek meegedeeld dat in de nota is aangegeven dat er inderdaad in de onmiddellijke omgeving 3 locaties zijn met dergelijke vondsten. Deze vallen niet binnen de contour van het RUP op vandaag.

- Wat gebeurt er met de buurtwegen? (vb. achter Troentpunt)

De buurtwegen blijven behouden voor zover ze op vandaag nog bestaan. Via het gemeentewegendecreet zijn alle buurtwegen, opgenomen in de Atlas van de buurtwegen, wegen geworden onder de bevoegdheid van de gemeente. Een weg schrappen of verleggen is een andere procedure.

- Bestaat deze voetweg nu nog?

We nemen dit verder mee, maar dat is geen onderwerp van het RUP.

- Er zijn diverse vragen rond de mogelijke trage wegverbindingen gesteld. Deze zijn onderstaand gebundeld:

- Het voorziene fietspad op het plan legt de weg open om mensen achteraan in de tuinen van het Stierenpad binnen te dringen. Wat met de veiligheid van de huizen aan het Stierenpad? Is daar rekening mee gehouden in het RUP?
- Waar sluiten die fietspaden op aan?
- Er is vroeger gezegd dat er niets meer ging komen in het agrarisch gebied achter de Torhoutsesteenweg en Loppemsestraat. Nu wordt er een fietspad voorzien, waarom moet die privéweg openbaar worden?

We nemen de ongerustheid op vlak van veiligheid mee. Op vandaag is in de presentie met de schets op de luchtfoto alleen een visuele duiding gegeven aan de doelstelling om vanaf de locatie aan te takken op het trage wegennetwerk. Op vandaag is in de presentatie met de schets op de luchtfoto alleen een visuele duiding gegeven aan de doelstelling om vanaf de locatie aan te takken op het trage wegen netwerk. Het traject is nog niet vastgelegd.

Verder is er een groot verschil tussen bebouwing die er in het verleden zou komen dan een fietspad. Er zijn geen plannen om het landbouwgebied verder aan te snijden voor bebouwing.

- Er is ook een mogelijkheid om een parking te voorzien aan de achterzijde van het kasteelpark, te bereiken via het fietspad, aan de Zaggebroekstraat. Is het langs deze zijde niet veiliger en korter om het kasteelpark en eventuele begraafplaats te ontsluiten?

Dit is inderdaad nog een bijkomende mogelijkheid en kan als derde scenario mee opgenomen worden. Op vandaag ligt die locatie wel buiten de contour van het RUP.

- Waarom heeft de gemeente 't Glaz verkocht als nu een onthaalfunctie wordt ingericht?

De onthaalfunctie die eventueel aan een parking en begraafplaats kan gekoppeld worden moet gezien worden als niet meer dan hoogstens een schuilruimte (afdak) en/of informatiebord (fietsnetwerk, begraafplaats, natuurwaarden...), aanduiding van namen (conform strooiweide), beperkt straatmeubilair, enz. , waar mensen even kunnen verzamelen of de gewenste info kunnen lezen. 't Glaz is voor dergelijke functie veel te groot en streeft het doel helemaal voorbij. Op vandaag zijn er ook nog geen concrete plannen.

- Is er niet gedacht aan het voorzien van horeca in 't Glaz. Het zou een goede locatie zijn om koffietafels te organiseren als er een begraafplaats komt.

Indien er een begraafplaats zou komen, wat op vandaag niet vast staat, is het de bedoeling van dergelijk natuurbegraafplaatsen van een rustige, serene sfeer te creëren op de locatie en met zo weinig mogelijk impact op de omgeving, alsook vanuit de omgeving op de locatie. De functie horeca in 't Glaz is eventueel mogelijk en kan mee onderzocht worden in het RUP. De schaal, de parking en andere randvoorwaarden zullen hiervoor ook bepalend zijn.

- Worden er ook adressen bepaald/gewijzigd.

Dit is geen element van het RUP, indien er problemen zijn met een adres kan u terecht bij de dienst bevolking van de gemeente.

- In de Loppemstraat wordt vaak te snel gereden of Power Cars test er ook wel eens wagens. Worden er in het plan een drempel of verkeersremmende maatregelen voorzien?

Het voorzien van verkeersdrempels en verkeersremmende maatregelen zijn geen concreet onderdeel van een RUP maar behoren tot de inrichting van de straat. Hiervoor wordt een inrichtingsplan opgemaakt. Wel kan meegedeeld worden dat de volledige heraanleg van de Loppemstraat op de planning staat. Dit zal gebeuren in combinatie met het vernieuwen van de riolering. Bij de heraanleg van de straat zelf zal de inrichting ervan herbekeken worden. Een exacte timing van deze werken kan nog niet meegedeeld worden.

- Loppemstraat 62. Wat gebeurt er met de bijgebouwen die in agrarisch gebied blijven. Wat zal daar kunnen?

Vergunde toestand kan behouden blijven. De huidige wetgeving blijft van toepassing.