



**GEMEENTE ZEDELGEM**  
**RUP SPORTLAAN - SINT-AARNOUTSTRAAT**

---

**OKTOBER 2023**

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

maart 2022

scopingnota

april 2022

voorontwerp

juni 2022

voor advies en plenaire

oktober 2022

aanpassen voor advies en plenaire

maart 2023

ontwerp

oktober 2023

definitieve aanvaarding



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27 april 2023  
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 15 mei 2023 tot 13 juli 2023.

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

# toelichtingsnota

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	onroendergoeddecreet.....	8
1.6	atlas der buurtwegen.....	9
1.7	gemeentelijke verordeningen en/of belastingsreglement .....	9
1.8	vergunningen .....	9

**PLANNINGSKADER 9**

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

**PLANNINGSOPTIES 14**

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

**EFFECTENONDERZOEK 22**

<b>1</b>	<b>RVR-toets .....</b>	<b>22</b>
<b>2</b>	<b>milieu-effecten.....</b>	<b>22</b>

**MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 40**

<b>1</b>	<b>ambitienota Dorpskern Aartrijke.....</b>	<b>40</b>
----------	---	-----------

**UITLEG PLANOPBOUW 41**

<b>1</b>	<b>zonering.....</b>	<b>41</b>
----------	----------------------	-----------

**OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 42**

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP. .... 42

**RUIMTEBALANS 42**

**REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 44**

1.1 planschade ..... 45  
1.2 planbaten ..... 46  
1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie ..... 47  
1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie..... 47

**SCHARNIERMOMENTEN PLANNINGSPROCES 47**

1 **adviezen en inspraakreacties op de startnota** ..... 47  
1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties ..... 47  
2 **adviezen voorontwerp** ..... 55  
2.1 Provincie West-Vlaanderen - ruimtelijke planning ..... 55  
2.2 Departement Omgeving ..... 56  
2.3 GECORO ..... 56  
2.4 Departement Landbouw en Visserij ..... 56  
3 **beslissing plan-MER-plicht**..... 56  
4 **adviezen en bezwaren publieke raadpleging**..... 56  
4.1 adviezen ..... 56  
4.2 bezwaren ..... 56

**stedenbouwkundige voorschriften 1**

**ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN 3**

**ART. 1: WOONZONE 9**

<b>ART. 2: PROJECTZONE</b>	<b>14</b>
<b>ART. 3: GROENZONE</b>	<b>20</b>
<b>ART. 4: LANDBOUWGEBIED</b>	<b>21</b>
<b>ART. 5: OPENBAAR DOMEIN</b>	<b>22</b>
<b>bijlagen</b>	<b>23</b>





TOELICHTINGSNOTA





## 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.

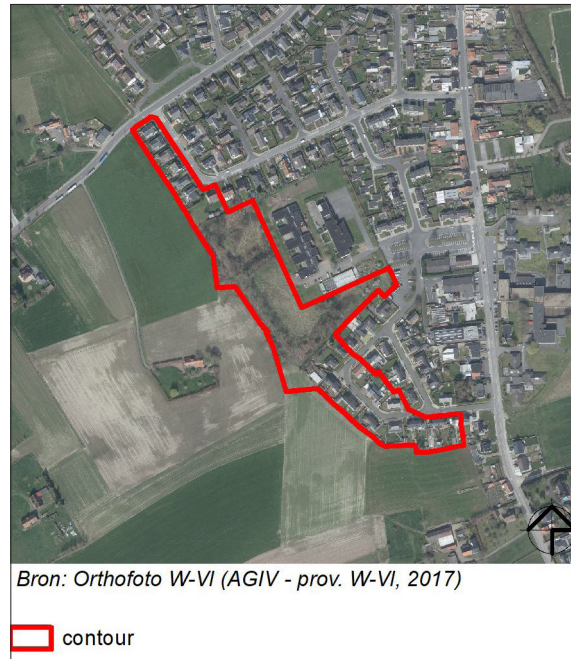
Bijgevolg is het doel van het RUP deze grens terug te corrigeren zoals oorspronkelijk bedoeld met het BPA van 1966, eveneens in functie van wonen voor specifieke doelgroepen.

### 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 75ca.

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 oostelijk 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 restperceel van de voetbalterreinen braak.



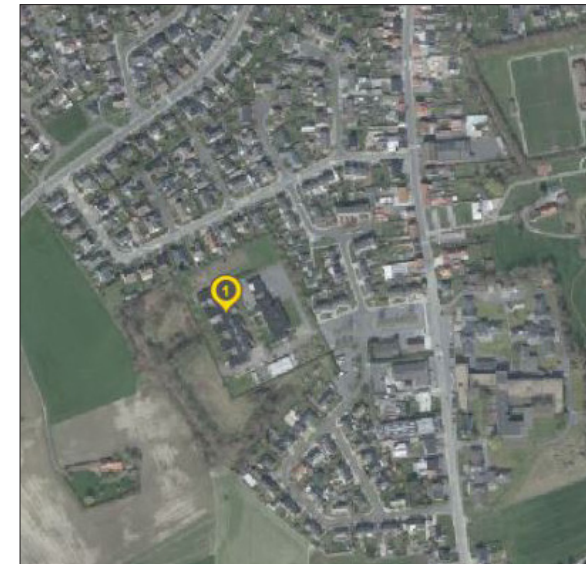
*luchtfoto 1971 - bron geopunt*



*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 groepswoningbouw 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.



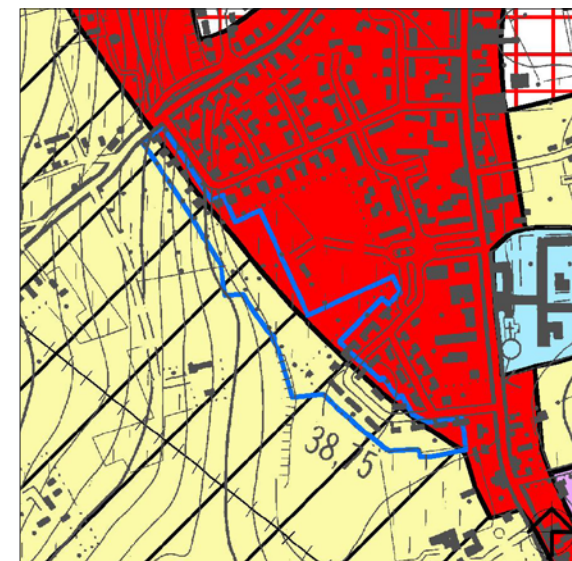
## JURIDISCH KADER

### 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:

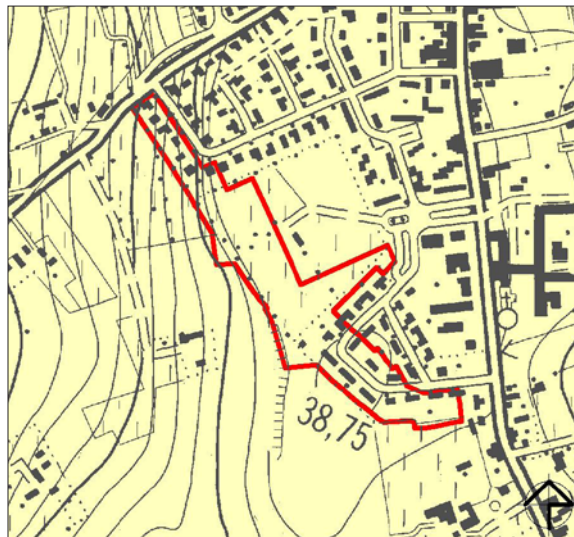
- woongebied

- 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-Koeke-lare-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 landbouwgebied (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:

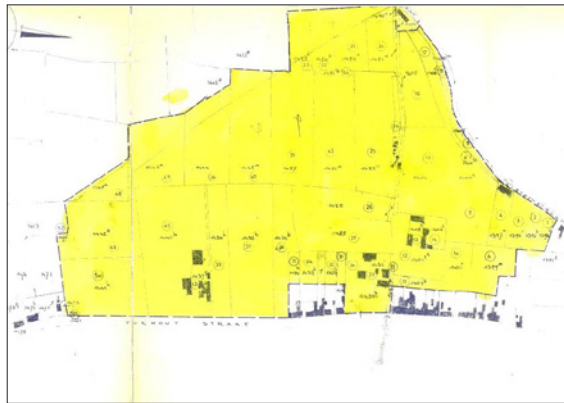
*ZEDELGEM. - Een besluit van de Vlaamse regering van 20 april 2001 bepaalt dat de volgende gemeentelijke plannen van aanleg of delen van gemeentelijke plannen van aanleg worden behouden in het plannenregister van de gemeente Zedelgem :*

- *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 onroerend erfgoedgemeente.

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:

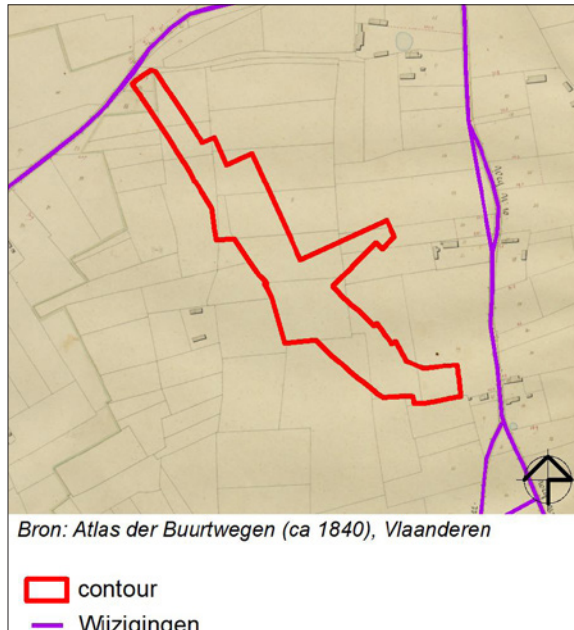
- een beschermd monument,
- een beschermd cultuurhistorisch landschap,
- een beschermd stads- of dorpsgezicht
- en een beschermde archeologische site.

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 en/of belastingsreglement

- 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 140m<sup>2</sup>, grotere oppervlakte 1pp per gestart 140m<sup>2</sup> extra  
bij verbouwingen: vanaf 60m<sup>2</sup> extra gelden dezelfde voorschriften
  - voor complexen van sociale woningen: 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief, 40% bijkomende ruimte in reserve voorzien.
  - meergezinswoningen: bij nieuwbouw: 1.5pp/wooneenheid  
Bij verbouwingen: 1 bijkomende plaats per gestarte schijf van 250m<sup>2</sup>

## 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 studie<sup>1</sup> de regionale woningmarkten te actualiseren. Naast een kwantitatieve analyse (welke woningmarkten herkennen we in West-Vlaanderen en welke woonbehoefte is er) is ook een kwalitatieve analyse (wat zijn de actuele trends op de woningmarkt) aan bod gekomen. Op basis van de werking van de woningmarkten en de actuele woon-tendensen in West-Vlaanderen wil de provincie aanbevelingen doen voor de toekomst.

In het kader van de taakstelling voor wonen die door de provincie<sup>2</sup> is toegewezen aan de gemeenten naar aanleiding van bovenstaande, is een grotere vraag aangetoond. Voor Zedelgem wordt de behoefte (bruto-taakstelling) voor de periode 2012-2017 geraamd op 360. Voor de periode 2017-2022 op 277. Er wordt voor

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

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

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

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, woonwagenbewoners,...*

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

### 3 op gemeentelijk niveau

#### 3.1 GRS

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

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

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

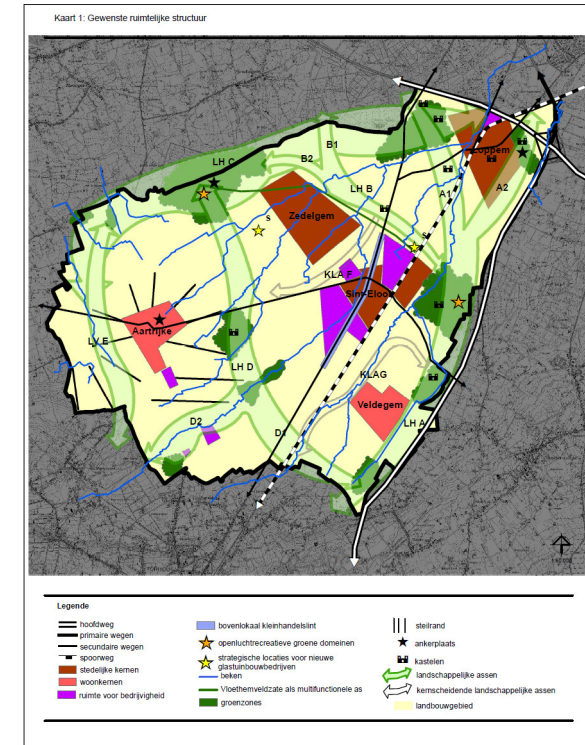
Hierbij worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

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

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

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het stimuleren van zorgwoningen.

- verhogen van het aanbod aan sociale woningen;
- versterking van het bestaande 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.



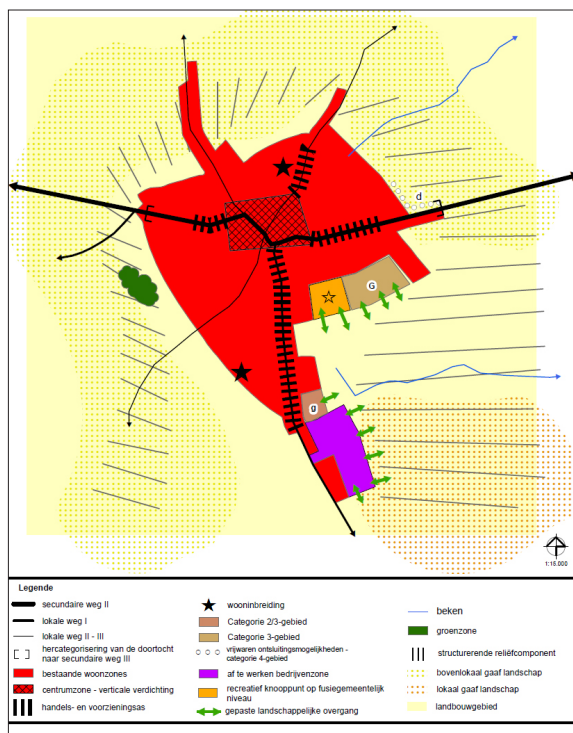
GRS - voorstel correctie gewestplangrens

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 (anno 2022 gerealiseerd). 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 groepswoningbouw 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 groepswoningbouw 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.

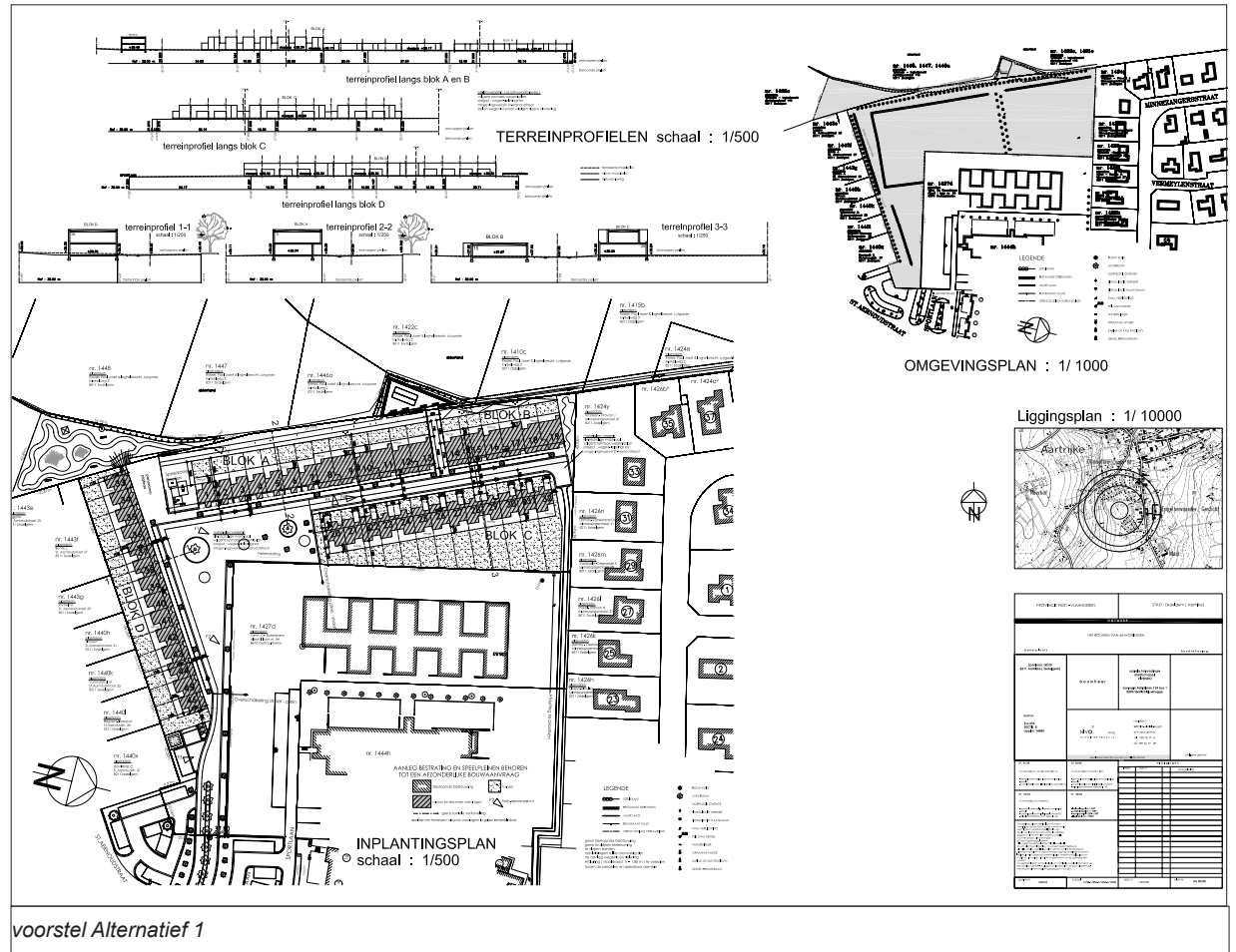
#### Voorstel 1:

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 is 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.

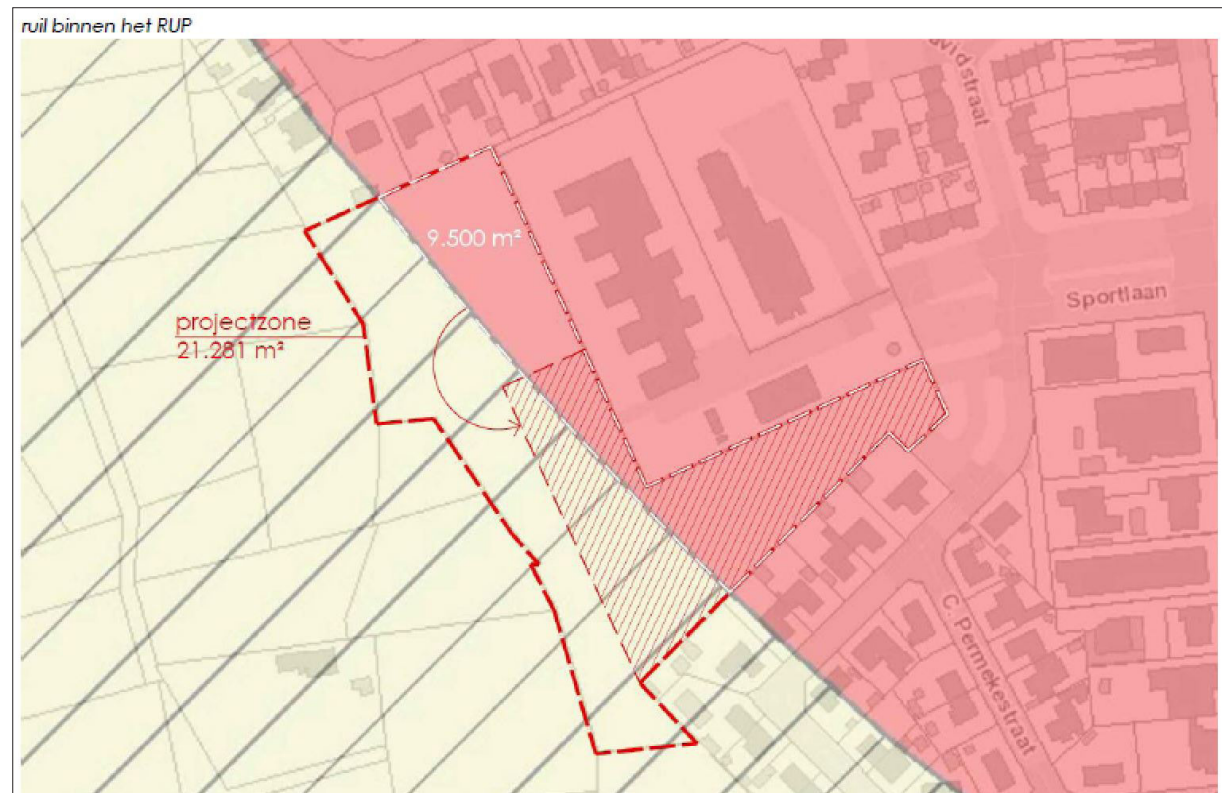
Waar op vandaag effectief landbouw is, en de perceelsdelen bij actieve landbouw behoren, wordt deze zone als zuiver agrarisch behouden.

Door interne planologische ruil zal de ca. 0.95ha woongebied volgens gewestplan effectief als projectzone kunnen ontwikkeld worden en dit op een duurzame manier met een hoog ruimtelijk rendement.

Op dit te bekomen wordt een deel van het effectieve woongebied volgens gewestplan geruimd binnen de te ontwikkelen zone (projectzone). De oppervlakte is afhankelijk van waar de zonegrens zal komen te liggen maar de totale oppervlakte dient steeds gelijk te blijven, namelijk ca. 0,95ha.

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 Aartrijke - 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.<sup>3</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

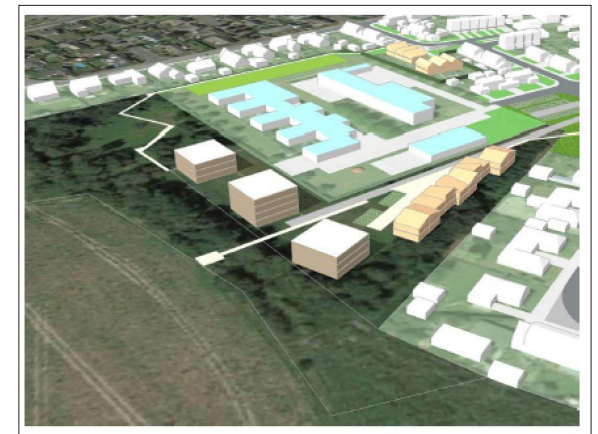
Er wordt voldoende afstand bewaard tussen de meergezinswoningen en de bestaande bebouwing door de meergezinswoningen ver genoeg van de bestaande bebouwing te plaatsen, verder dan de grondgebonden woningen.

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.

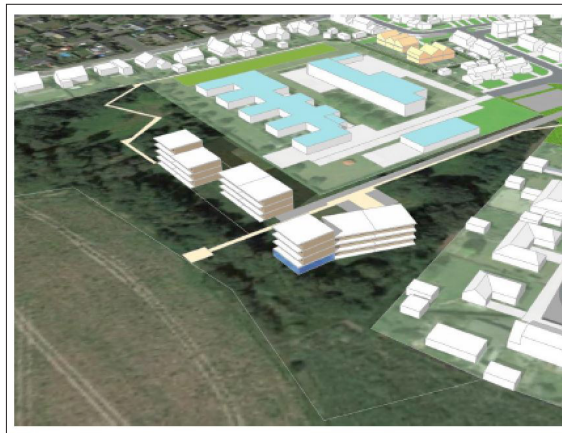
De ontsluiting gebeurt aan dezelfde zijde van de school, vertrekkende van de parking St-Aarnoutstraat, langs de zuidelijke perceelsgrens van de school.

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.

### ■ bijkomende vaststelling

Tijdens de loop van het dossier is een vaststelling gebeurd van een lokale asbestvervuiling, zijnde restanten van afbraakwerken die niet voldoende zijn opgeruimd. De vervuiling is op moment van openbaar onderzoek niet opgenomen en geregistreerd door OVAM.

Voor realisatie van het gebied zal deze vervuiling moeten opgeruimd worden door de eigenaar.



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 (m²)	Duur												
<b>Aanlegfase</b>														
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*
<b>Exploitatiefase</b>														
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

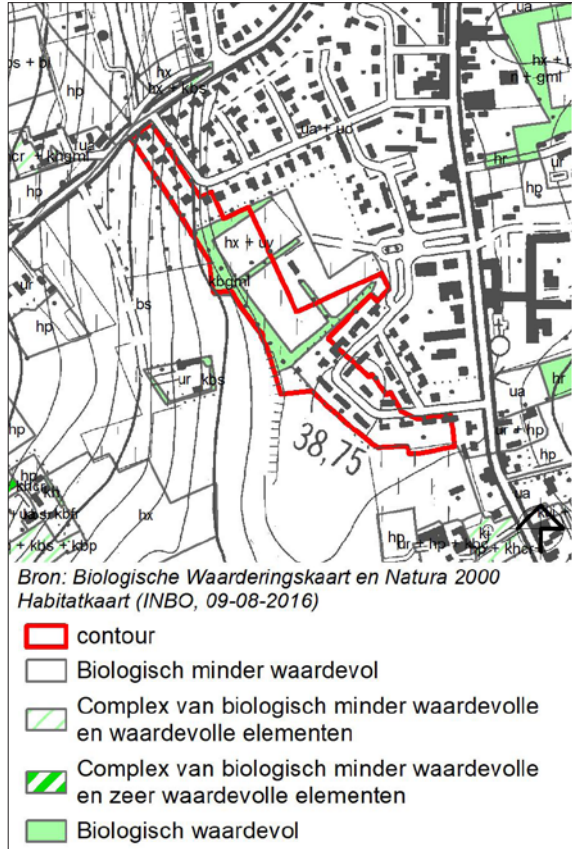
### referentie

- 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 bomerrij 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



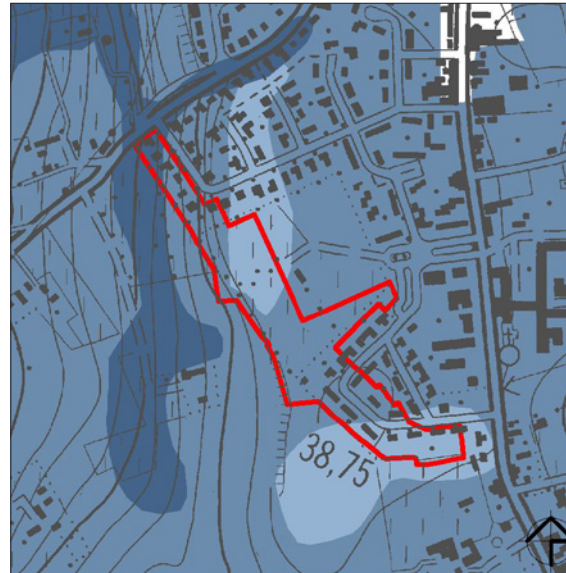
milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

- 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.

Tijdens de loop van het dossier is een vaststelling gebeurd van een lokale asbestvervuiling, zijnde restanten van afbraakwerken die niet voldoende zijn opgeruimd. De vervuiling is op moment van openbaar onderzoek (nog) niet opgenomen en geregistreerd door OVAM.

#### beschrijving van het effect

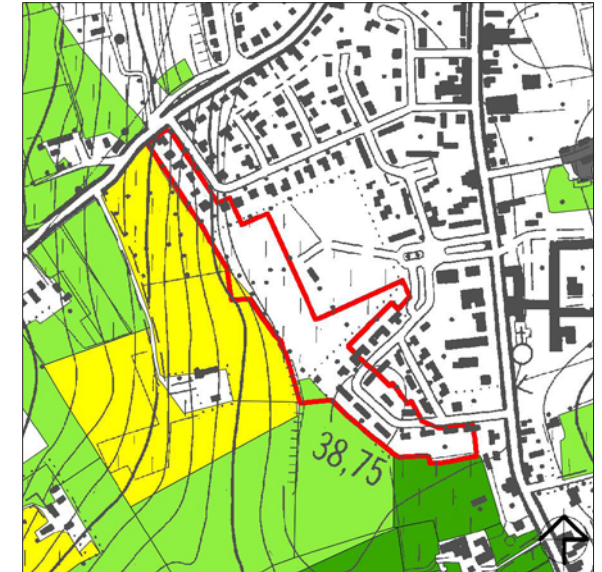
- Het doel van het RUP is de bestemming zoals was vastgelegd in BPA Kom Zuid West terug naar de geest van het plan te realiseren.
- Gezien de site op vandaag gedeeltelijk bebouwd is, zullen de effecten op de bodem enkel effectief zijn voor het braakliggend gedeelte waar de voormalige sportterreinen lagen. 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

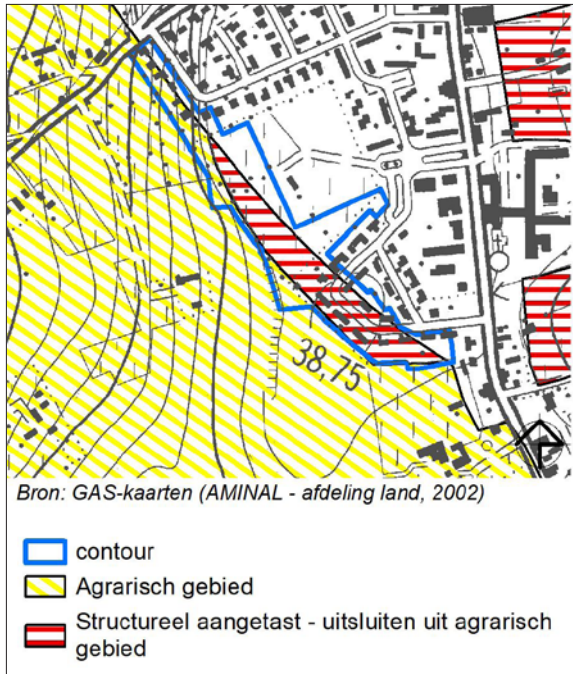
bodemkaart



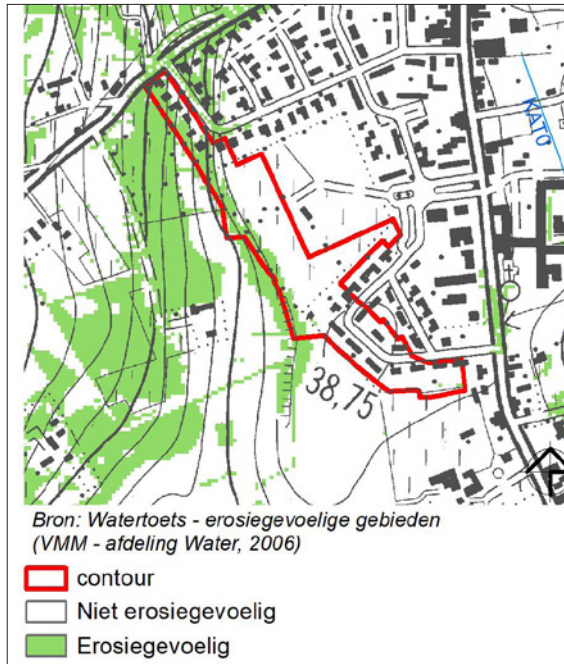
Bron: Potentiële bodemerosiekaart per perceel (DOV, 2016)

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

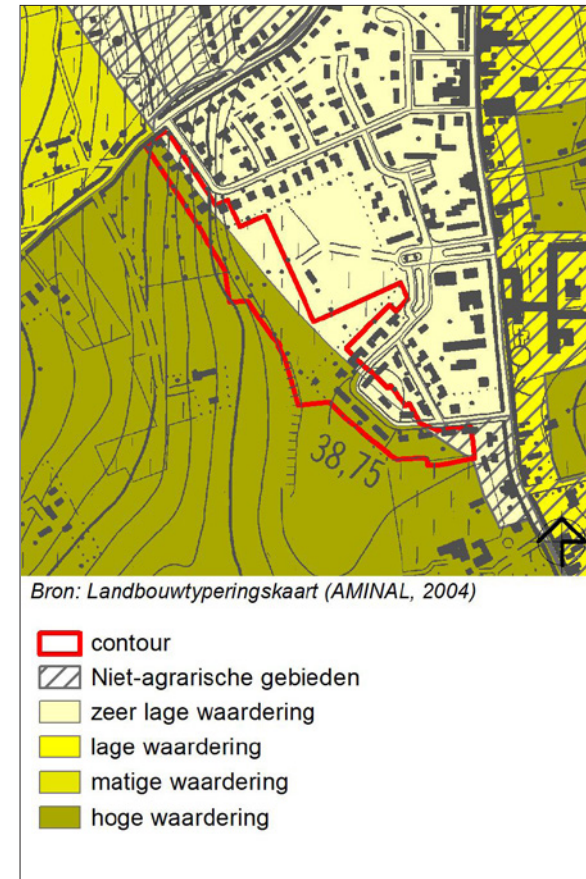
potentiële bodemerosiekaart per perceel



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.
- geldende wetgeving betreffende asbest en asbestverwijdering.

### 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.

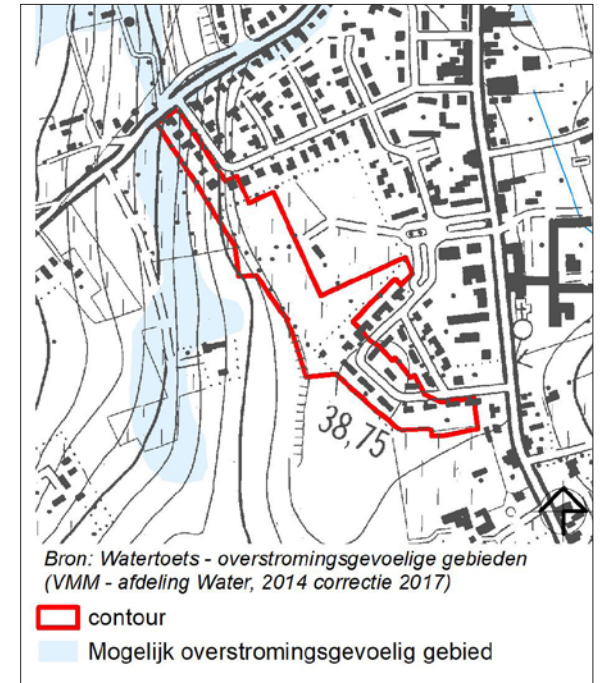
## 2.2.5 het water

### referentie

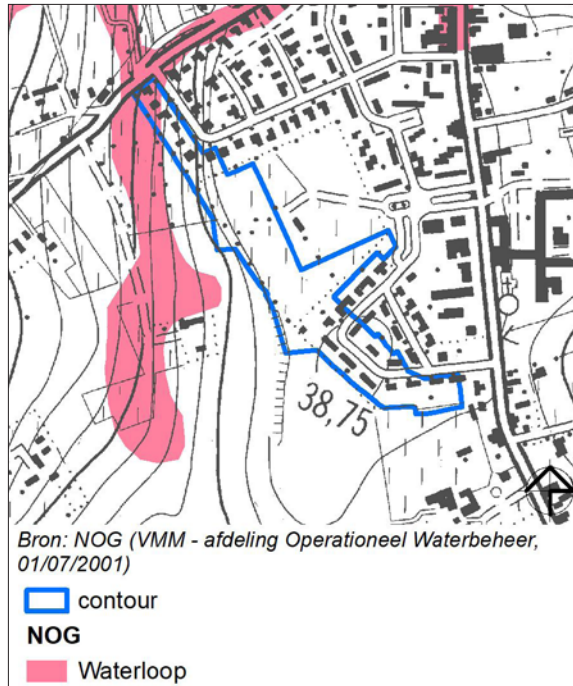
- Door het plangebied stroomt geen waterloop.
- Het plangebied behoort deels tot het IJzerbekken, meer bepaald het deelbekken van Gistel Ambacht, en deels tot het Bekken van de Brugse Polder (deelbekken van de Kerkebeek).
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones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

### overstromingskaarten:

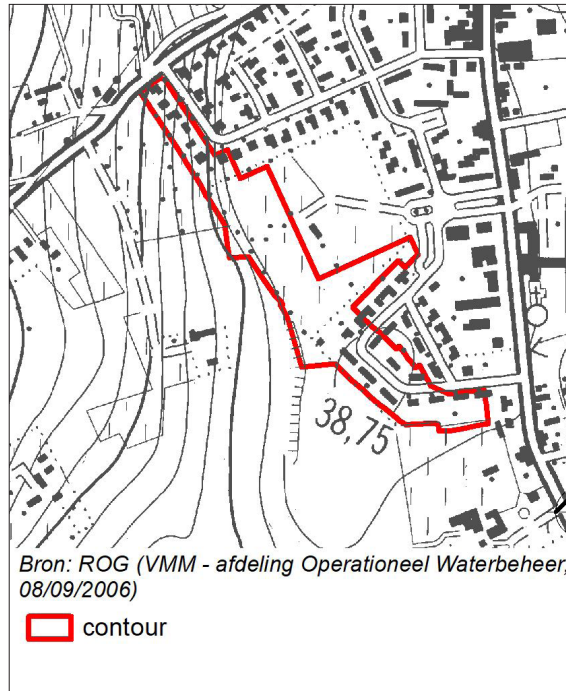
- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017).
- Het RUP niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG) met uitzondering van de meest noordelijke percelen, die zijn aangeduid als van nature overstroombaar vanuit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

*overstromingsrichtlijnkaarten*

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

*signaalgebieden:*

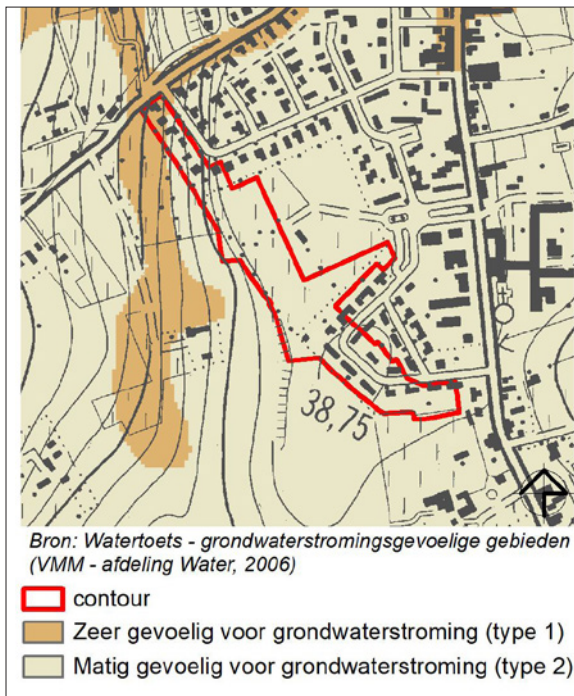
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

*zoneringsplan:*

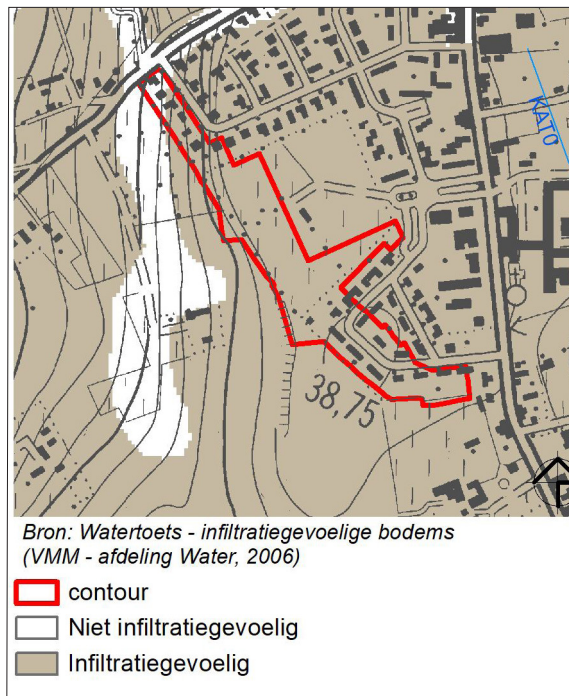
Volgens het zoneringsplan van de gemeente Zedelgem ligt het plangebied in het centraal gebied en is bijgevolg aangesloten op een bestaande waterzuiveringsinstallatie.

*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.

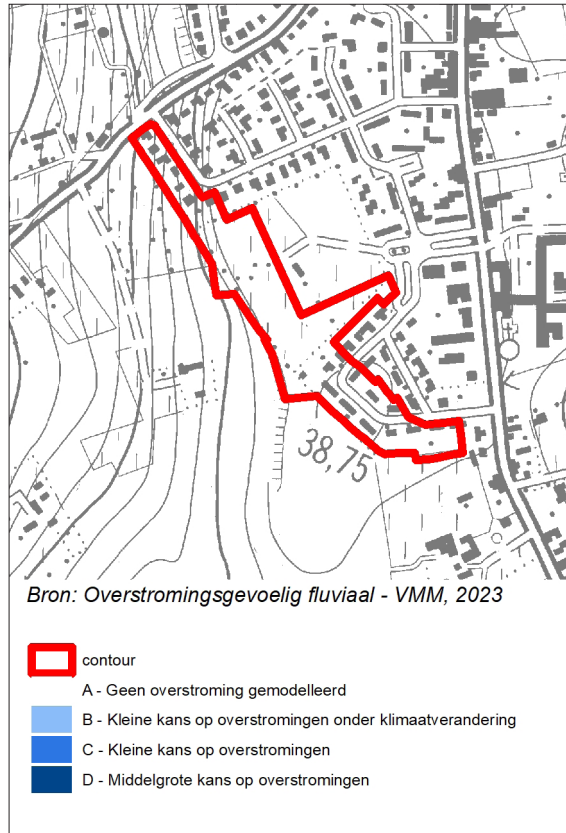
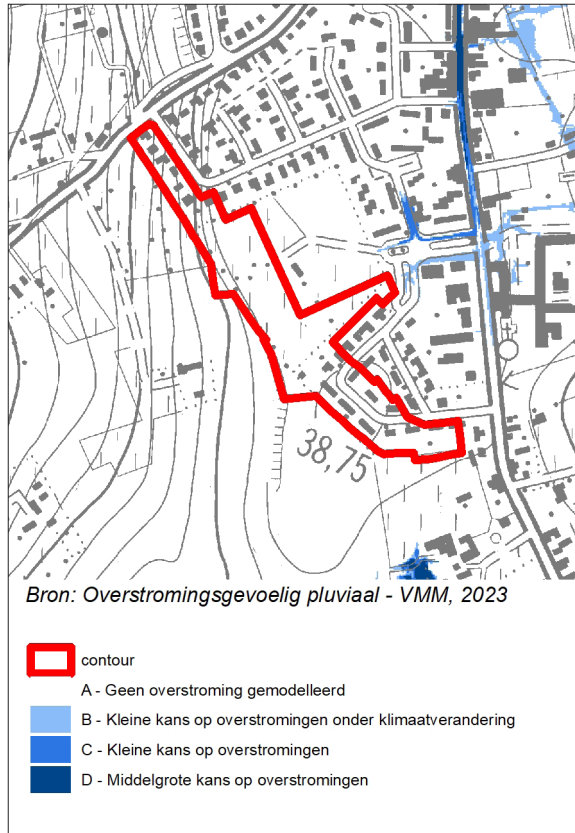
#### Omzendbrief OMG/2022/1

Op 1/01/2023 werd de omzendbrief betreffende de richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets van kracht. (OMG/2022/1).

Hierbij werden nieuwe geactualiseerde overstromingsgevaarkaarten opgemaakt voor 3 scenario's: kleine kans (T1000), middelgrote kans (T100) en grote kans (T10). Tevens werden 3 types van potentiële overstromingen in kaart gebracht: vanuit de zee, pluviale overstroming en fluviale overstroming.

Overstroming vanuit de zee, de pluviale en de fluviale kaart geven op vandaag geen risico voor overstroming.

Op de advieskaart zijn ook geen percelen gekarteerd.



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 woonegelegenheden 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 opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

#### andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het (afval)water. 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/m<sup>3</sup>
  - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m<sup>3</sup>
  - Het NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde bedraagt 0-10 µg/m<sup>3</sup>.
  - Het roetgehalte (black carbon) bedraagt 0,51 - 1,00 µg/m<sup>3</sup>
- 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 hittegolfgaaddagen. Volgen 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 hittegolfgaaddagen.
  - 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, gmk. 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 verordnend 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 door ca. 44 à 50 bijkomende woningen op 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 onteigeningsplan 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.

In het nieuwe regionale mobiliteitsplan is de Aartrijksestraat op vandaag geselecteerd als interlokale weg. Dit overruled de lokale selectie.

### 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*

### Verwachte wijzigingen OV op korte termijn

In 2024 wordt het nieuwe netwerk van het openbaar vervoer ingevoerd. De Aartrijksestraat zal bediend worden door de buslijn Brugge – Zedelgem – Aartrijke – Torhout. Frequentie: 1 bus per uur in elke richting.

De lijn biedt aansluiting op de stations van Brugge en Torhout.

De belbus wordt afgeschaft.

### 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 woonentiteiten = 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			205
Som			45
bijkomend in Aartrijksestraat			
zijde Aartrijke	20	10	30
zijde Torhout	10	5	15
som actueel + bijkomend			

	aantal pae		beide richtingen
	richting N>Z	richting Z>N	
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 groepswoningbouw 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) groepswoningbouw.

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 in de ambitienota werden 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 werd 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 Engelsewaard 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.

## UITLEG PLANOPBOUW

Uitgaande van de gewenste structuur, het planopzet en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

Voor elk van deze gebieden worden naast de categorie van gebiedsaanduiding de belangrijkste bestemmings-, inrichtings- en/of beheervorschriften aangegeven.

### 1 zonering

#### ■ artikel 1 woongebied

Het woongebied wordt gekenmerkt door grondgebonden ééngezinswoningen in een open bebouwing. Het gebied omvat de gerealiseerde woongebieden.

#### ■ artikel 2: projectzone

De projectzone omvat het nog te ontwikkelen gebied. Deze zone wordt bestemd voor sociale woningbouw in de vorm van één- en/of meergezinswoningen waarbij een compacte bouw in een groene omgeving vooropgesteld wordt.

Ondanks de meergezinswoningen wordt de hoogte welliswaar beperkt.

De grens van de projectzone met de groenzone kan nog variabel zijn, naargelang de meest duurzame ontwikkeling van het gebied. Het is echter niet de bedoeling dat de oppervlakte groter wordt, deze dient gelijk te blijven.

#### ■ artikel 3: groenzone

De groenzone omvat de resterende delen van het voormalige sportterrein. De grens met de projectzone

is variabel en afhankelijk van de meest duurzame ontwikkeling van deze zone.

Het gebied wordt ingericht als een openbare groenzone met een ruraal karakter. De zone geeft ruimte aan spelen maar ook aan bergen/infiltreren van water.

#### ■ artikel 4: landbouwgebied

Deze zones zijn restzone die qua bestemming bestemd worden in gebruik en op vandaag reeds bij het bestaande landbouwgebied behoren.

## OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

### 1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

#### ■ gewestplan

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan "Diksmuide - Torhout" (goedgekeurd bij K.B. van 4 februari 1979 en latere wijzigingen), meer bepaald:

- woongebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied

#### ■ BPA/RUP

- BPA Kom Zuid West, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 26 augustus 1966 voor de delen binnen de contour die niet vernietigd zijn door het Arrest Steeno.

#### ■ verkavelingen

- VK 003.378, dd juli 1968 en latere wijzigingen voor zover deze binnen de contouren van het RUP valt.

## RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

De bronbestemmingen worden een deel bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opge maakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgransgegevens.

Voor het deel dat op vandaag door enkel het gewestplan wordt gedekt valt onder gebiedscategorie landbouw.

Een tweede deel wordt bepaald door het geldende BPA. Dit BPA is door het Arrest Steeno enkel nog van kracht binnen het op het gewestplan aangeduide woongebied. Gezien het BPA een BPA was bestemd voor woonfunctie binnen groepswooningsbouw. Bijgevolg kan de gebiedsbestemming van het BPA gelijkgesteld worden aan die van het gewestplan, met name wonen.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	landbouw
art. 1: woonzone	1ha 75a 24ca	wonen	0ha 45a 51ca	1ha 29a 73ca
art. 2: projectzone	0ha 95a 16ca	wonen	0ha 58a 84ca	0ha 36a 32ca
art. 3: groenzone	0ha 95a 97ca	overig groen	0ha 36a 32ca	0ha 59a 65ca
art. 4: landbouwzone	0ha 21a 45ca	landbouw		0ha 21a 45ca
art. 5: openbare wegenis	0ha 19a 93ca	wonen	0ha 02a 64ca	0ha 17a 29ca
<b>TOTAAL</b>	<b>4ha 07a 75ca</b>		<b>1ha 43a 31ca</b>	<b>2ha 64a 44ca</b>

## REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1<sup>ste</sup> lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijk aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

### DISCLAIMER

*Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.*

*Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.*

*De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.*



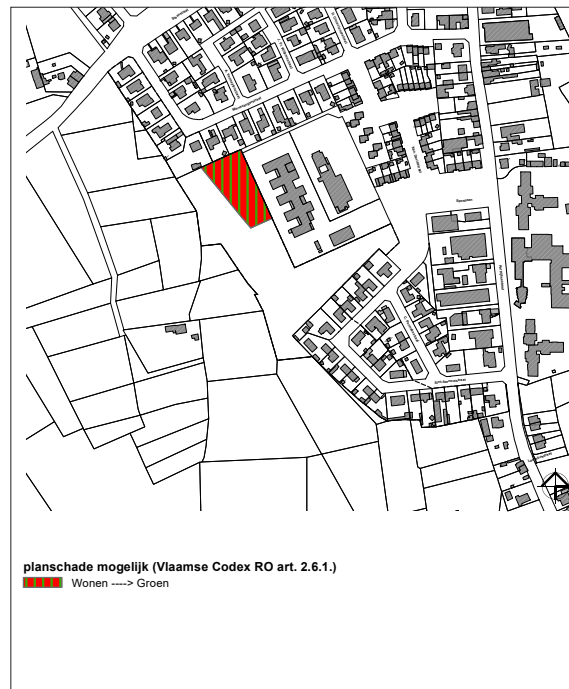
### 1.1 planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot een planschadevergoeding:

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	
art. 3: groenzone	0ha 95a 97ca	overig groen	0ha 36a 32ca	
<b>TOTAAL</b>			<b>0ha 36a 32ca</b>	

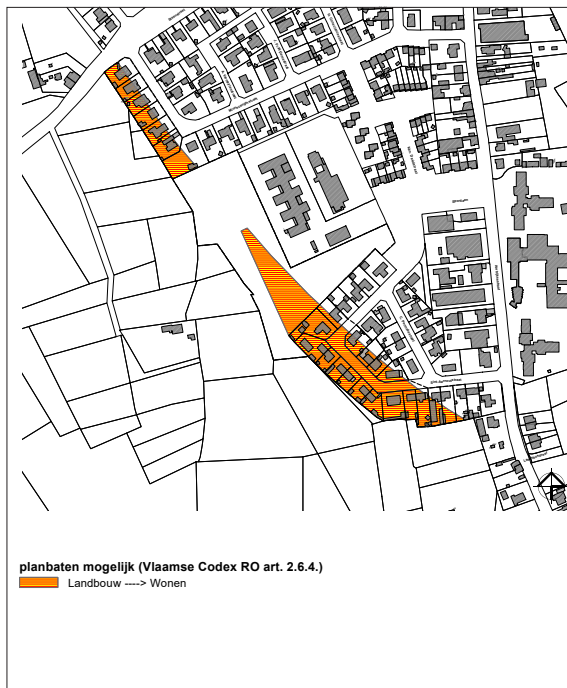


*mogelijks planschade*

## 1.2 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing:



mogelijks planbaten

### ■ uitzonderingsmaatregel

Delen van de gebieden die in aanmerking komen voor planbaten, vallen onder de uitzonderingsmaatregelen (art. 2.6.5. van de VCRO) meer bepaald:

- Art. 1 woonzone voor de delen die voorheen als landbouwgebied waren bestemd.  
Deze vallen onder uitzonderingsregel:
  - 4°: wanneer er op het perceel een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning (in de zin van art. 4.4.10) gevestigd is en een voor wonen geëigende bestemming krijgt volgens plan.
  - 5°: wanneer het perceel begrepen in een niet-vervallen verkaveling ligt, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt.
- Art. 5: openbare wegenis voor de delen die voorheen als landbouwgebied waren bestemd:
  - 1° wanneer de bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een omgevingsvergunning verkregen kan worden die voor de inwerkingtreding van hte ruimtelijk uitvoeringsplan niet verkregen kon worden.

Hierbij kan gesteld worden dat enkel de delen behorende tot art. 2 projectzone onder de planbatenregeling komen te vallen: 0ha 36a 32ca

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding		landbouw
art. 1: woonzone	1ha 75a 24ca	wonen		1ha 29a 73ca
art. 2: projectzone	0ha 95a 16ca	wonen		0ha 36a 32ca
art. 5: openbare wegenis	0ha 19a 93ca	wonen		0ha 17a 29ca
<b>TOTAAL</b>				<b>1ha 83a 34ca</b>

### 1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspcelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

### 1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

## 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 woontypologieën.

*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 geschrappt 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 volledig 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 scopingsnota*

## ■ 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 geschrapt 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 gemeentelijk beleidskader zullen deze gebieden in afweging genomen worden om te schrappen op niveau van de gemeente Zedelgem.*
- *Bijkomend ontwerp 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. Hierbij kan binnen de plantontour een planologische ruil doorgevoerd worden, zodoende niet meer gebied aan te snijden dan dat op vandaag als wonen bestemd is.*
- *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 ontwerp 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 vergrijsst de bevolking en komen hierdoor heel wat woningen vrij die eveneens zouden kunnen ingezet worden en zo ook leegstand en verkrouting 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 te bebouwen oppervlakte is hierbij gelijk aan de huidige juridische oppervlakte volgens gewestplan.*
- *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 opsplijt 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 of men dient te voldoen aan de huidige geldende gemeentelijke verordeningen en/of reglementering.*
- *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 aangegeuid via de woonprogrammatie. 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 van 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 bomenrij zal hebben op de zeer erosiegevoelig 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 mobiscore, 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 bomenhrij met gemengd loofhout, geen faunistisch waardevol gebied.

- Reeën zijn op vandaag wijdverspreid in Vlaanderen, en dus ook in West-Vlaanderen. Het is mogelijk dat in dit gebied sporen te vinden zijn en dat dit gebied in of aan hun ruimer foerageergebied ligt. (Vloethemveld)  
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 moment van de startnota 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/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/verkeersproblematiek in Aartrijke is echter geen element van het RUP die de bestemming vastlegt.

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 zonevreedemd 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 zonevreedemde 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 stopt 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.

## 2 adviezen voorontwerp

De adviezen op het voorontwerp zijn besproken op de plenaire vergadering van 24 januari 2023, waarvan verslag in bijlage.

### 2.1 Provincie West-Vlaanderen - ruimtelijke planning

De provincie geeft een gunstig advies en vraagt rekening te houden met volgende elementen:

- Er is een overdruk groenzone opgenomen, het is van belang dat dit in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijker en onder correcte benaming opgenomen wordt.
- In de toelichtende nota is opgenomen dat de groenzone in art. 3 dient behouden te blijven, dit is niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften
- in art. 2 zijn geen bepalingen opgenomen rond de publieke buitenruimte terwijl de doelstelling wel is om volwaardige groenzones en een groen inkleiding te voorzien.

- In de voorschriften zijn niet genoeg garanties opgenomen omtrent het beperkt blijven van mogelijke verschuivingen van de grens tussen art. 2 en 3

*Behandeling:*

*De voorschriften zijn aangepast, de groene invulling in art. 2 en 3 zijn duidelijker opgenomen.*

## 2.2 Departement Omgeving

Departement Omgeving geeft een gunstig advies, mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- De nieuwe watertoets is van toepassing sinds 1/1/2023. De toelichtingsnota wordt best aangevuld met deze nieuwe gegevens.

*Behandeling:*

*De kaarten van de nieuwe watertoets zijn aangevuld in de toelichtingsnota.*

## 2.3 GECORO

De GECORO geeft een voorwaardelijk gunstig advies met volgende opmerkingen:

- er moet een ambitie vooropgesteld worden voor:
  - de groeninvulling
  - de ruimtelijke kwaliteiten/integratie langs de Aartrijkestraat m.b.t. omgevingsaanleg
  - de energietransitie
- In de voorschriften staat ééngezins- EN meergezinswoningen. Dat wordt beter “en/of”.

*Behandeling:*

*De voorschriften zijn gescreend en aangevuld waar mogelijk.*

*Inrichtingen in functie van energietransitie kunnen voorzien worden. Er worden geen specificaties opgenomen gezien de snelle evolutie van deze infrastructuur.*

## 2.4 Departement Landbouw en Visserij

Het departement Landbouw&Visserij geeft een gunstig advies.

## 3 beslissing plan-MER-plicht

Er is een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER ontvangen op 27 april 2022.

## 4 adviezen en bezwaren publieke raadpleging

### 4.1 adviezen

#### ■ Agentschap Natuur en Bos

ANB geeft een gunstig advies.

#### ■ Departement Landbouw en Visserij

Dep. Landbouw en Visserij geeft een gunstig advies.

#### ■ Departement Omgeving

Departement Omgeving geeft een gunstig advies.

#### ■ Provincie West-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen geeft een voorwaardelijk gunstig advies met volgende opmerkingen:

- De grens tussen de groenzone en projectzone wordt in de toelichtende nota en de stedenbouwkundige voorschriften beschreven als variabel, in functie van inrichtingsalternatieven. Het is positief dat hierbij in de voorschriften reeds werd opgenomen dat de totale oppervlakte van de projectzone steeds gelijk dient te blijven.

Garanties omtrent het beperkt blijven van de mogelijke verschuivingen van de grens, zoals werd besproken op de plenaire vergadering, zijn echter nog niet opgenomen. Het blijft mogelijk om de twee zones volledig om te wisselen en de bebouwing bijvoorbeeld te realiseren in de zone die op vandaag aangeduid staat onder ‘Artikel 3: groenzone’. Aan de hand van het opnemen van een maximale verschuiving van de grens in de voorschriften of aan de hand van een overdruk op ‘Artikel 3: groenzone’ waar er zeker geen bebouwing gerealiseerd mag worden, kan dit voorkomen worden.

- In de toelichtende nota wordt geschreven dat het bestaande groen zo veel mogelijk behouden moet worden. Dit wordt momenteel in de stedenbouwkundige voorschriften onder ‘Artikel 2: projectzone’ en ‘Artikel 3: groenzone’ opgenomen in de toelichtende kolom. Het is echter van belang dat deze bepaling verordenend wordt opgenomen, om te garanderen dat het bestaande groen ook werkelijk maximaal behouden blijft bij de ontwikkeling van het gebied.

*Behandeling:*

*De voorschriften van artikel 2 en 3 aanpassen naar de opmerkingen.*

### 4.2 bezwaren

Er zijn 2 bezwaren ontvangen tijdens de duur van het openbaar onderzoek. Beide bezwaren betreffen de effecten van de ontwikkeling van de projectzone op de omgeving.

## ■ **Bezwaar 1**

De bezwaargever heeft via zijn raadsman bezwaar aangetekend tegen het RUP op vlak van diverse punten:

- De bezwaargever geeft aan dat er geen aanplakking zichtbaar was zoals aangegeven in de procesnota en zelf hierdoor laattijdig kennis heeft genomen van de publicatie van de scopingnota in het gemeentelijk infoblad.
- De bezwaargever stelt vast dat, o.a. door meerdere instanties aangegeven, de startnota een miskleum was, de opmerkingen die opgenomen zijn in de bijlage dit onderschrijven en vernietigend zijn en gesteld werd of het RUP wel moest verder gezet worden.
- De bezwaargever stelt dat er amper rekening is gehouden met de opmerkingen die hij heeft gegeven op de startnota en die in bijlage zijn bijgevoegd aan het bezwaar. De bezwaargever geeft dan ook aan dat deze opmerkingen dan ook hierbij integraal worden hernomen. (zie ook inspraakreactie 2)
- De bezwaargever geeft aan dat de gemeente wel degelijk kennis heeft van de asbestvervuiling gezien hij reeds een strafklacht had ingediend hieromtrent en er ondertussen ook een publicatie was in de pers. Dit staat nog steeds verkeerdt aangegeven als dat er geen kennis is van vervuiling.
- De bezwaargever is niet akkoord met hoe de school wordt beschreven als antwoord op zijn gegeven opmerkingen bij de startnota en vindt het een miskenning van de problematiek .
- De bezwaargever is het ook niet eens met de beschrijving van de verkeersproblematiek. Hij stelt dat het algemeen geweten is dat er een mobiliteitsprobleem is in Aartrijke. Er wordt gegoocheld met cijfers en dan gesteld dat er geen probleem is. Dat wordt beschouwd als onjuist en lachen met de bewoners. Er zou een telling zijn van de politie ter hoogte van de Eernegemstraat 14 die wel aantoont dat er ter hoogte van deze bottleneck verkeersproblemen zijn. Men stelt dan ook dat elke bijkomende auto in Aartrijke teveel is.
- De bezwaargever vindt ook dat de mobi-score in het belachelijke wordt getrokken. Dat wel degelijk iedere inwoner weet dat het openbaar vervoer erbarmelijk is. En dat er iets te regelen valt met De lijn getuigt van weinig realiteitszin.
- Parkeren is wel degelijk een pijnpunt waar geen oplossing voor aangeboden wordt. Als de parking heringericht wordt met minder parkeerplaatsen gaat dit problemen geven. In de week staat dit zo goed als vol.
- Dit perceel wordt beter omgezet in natuurgebied gezien de opmerkingen in de adviezen in de bijlage van de scopingnota. Het is onaanvaardbaar dat dit zou geminimaliseerd worden. Op het terrein staan ook diverse bomen waarvan de stamomtrek meer dan 1m is.
- Er wordt nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de negatieve bevolkingsgroei van Aartrijke en met het feit dat dit buitengebied betreft. Dit buitengebied moet duidelijk afgebakend worden van Groot-Zedelgem. Dat Zedelgem zich bepaalde doelstellingen vooropgesteld heeft is irrelevant en kan niet aangewend worden als excuus om geen rekening te houden met het karakter van de deelgemeente.
- Als het bruikbare terrein kleiner is, moet ook het aantal woningen aangepast worden en kan dit niet met hoogbouw opgelost worden. Hoogbouw hoort niet thuis aan de rand van het dorp. Uit de 3D-tekeningen kan de negatieve impact op het dorpsgezicht niet afgeleid worden. Hoogbouw is

niet wenselijk, geen enkele van de alternatieven en varianten is aanvaardbaar. Er zouden realistische 3D-beelden gemaakt moeten worden vanuit standpunten rond het dorp zodat duidelijk wordt welke negatieve impact deze hoogbouw op het zicht heeft.

- De bezwaargever is absoluut niet eens met de opmerkingen nopens inkijk. Er wordt te gemakkelijk geponeerd dat de afstand voldoende zal zijn terwijl iedereen weet dat dit niet het geval zal zijn.
- Tenslotte wijst men er op dat er werken zijn in de school en dat men er een oprit heeft gemaakt om de zijkant te bereiken. Er is geen weet van een kapvergunning en bovendien is het met asbest vervuilde terrein terug opnieuw toegankelijk en een gevaar voor de volksgezondheid.

### Bijlagen bij bezwaar 1

- bijlage 1: de opmerkingen gegeven bij publieke raadpleging door de bezwaargever waarvan men heeft aangegeven deze integraal terug over te nemen. (zie ook inspraakreactie 2)
- bijlage 2: Krantenartikel waarbij de bezwaargever de vervuiling op de projectsite aanklaagt.
- bijlage 3: Foto van de oprit aangelegd voor de werken in de school.

### *Behandeling::*

*Er dient opgemerkt te worden dat de bezwaargever verwijst naar de scopingsnota en niet naar het voorontwerp. De scopingsnota omvat nog geen stedenbouwkundige voorschriften en de fase is daarenboven afgesloten met de voorlopige vaststelling en de ontvangst van de ontheffing. De scopingsnota is wel vertaald en aangevuld in de toelichtingsnota. Er wordt dan ook voorgesteld de opmerkingen en bezwaren alsdusdanig te bekijken en het bezwaar ontvankelijk*

en gegrond te verklaren, met uitzondering van opmerkingen betreffende politiek, werking van diensten en organisaties, financiering en vergunningstoestand voor de werken in de schoolomgeving. Deze punten zijn geen element van het RUP.

- *Juridische aspecten: eerste punten van het bezwaar*
  - Volgens het besluit van de VL. regering betreffende het geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, milieueffectenrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen wordt gesteld in hoofdstuk 3 Insprak, Art. 6 punt 3° a dat er een aanplakking dient te gebeuren in elke betrokken gemeente. De aanplakking in functie van het openbaar onderzoek voorontwerp RUP is gebeurd aan het gemeentehuis van Zedelgem, conform het uitvoeringsbesluit.
  - De opmerkingen en adviezen uit de publieke raadpleging zijn behandeld in het dossier. De nota is aangepast waar mogelijk. Gezien de gunstige adviezen die in deze fase zijn afgeleverd door de hogere overheden kan gesteld worden dat de aanpassingen hieraan voldoen en het RUP verder kon gezet worden. Dit geldt eveneens voor de milieueffectenrapportage waarvoor de ontheffing is verkregen.
  - De opmerkingen die gegeven zijn in de publieke raadpleging en het infomoment zijn allen meegenomen en de nota erop is aangepast waar mogelijk. De behandeling van elk van de opmerkingen en ontvangen adviezen is opgenomen in de toelichtingsnota. Er wordt voorgesteld om deze behandeling van opmerking na te kijken en indien nodig de aanpassingen aan de nota te actualiseren aan de huidige toestand gezien er reeds een

lange termijn is overgegaan.

Op basis van de publieke raadpleging en de toen ontvangen adviezen zijn de scenario's herzien en is een volledig ander concept met een maximaal behoud van aanwezig groen uitgewerkt in diverse varianten. Deze varianten zijn meegenomen in een masterplan dat ze plaatst in een hogere context die de zuidelijke helft van Aartrijke meeneemt en de relatie aangeeft tussen de verschillende ontwikkelingen. Dit masterplan diende als basis voor de herwerking van de startnota.

- Een RUP is een langdurig proces, de problematiek rond de vervuiling zal geüpdatet te worden in een aanvullend punt. Sowieso zal de vervuiling moeten verwijderd worden alvorens een nieuwe ontwikkeling kan gebeuren en dit ten laste van de eigenaar.
- Elke school, of dit nu bijzonder onderwijs is of niet, maakt deel uit van een woonweefsel en kan, bij momenten dat er buitenactiviteiten zijn, tijdelijk enige lawaaihinder veroorzaken voor de directe omgeving die niet te vermijden is. De gemeente streeft dan ook naar een volwaardige woonkern waar aan het wonen gerelateerde functies zoals een school een plek kunnen behouden.
- Mobiliteitsaspecten: deze punten worden samengenomen
  - Om de effecten van de mobiliteit te bekijken is beroep gedaan op de beschikbare gegevens. Deze gegevens zijn in de loop van het dossier en in de mate van beschikbaarheid geüpdatet. Er is ook een reflectie gemaakt, naar aanleiding van de reacties uit de publieke raadpleging, met de ontwikkelingen die gepland zijn voor de site Engelbewaarder. Deze inschattingen en de waarden waartegenover ze geplaatst zijn,

zijn onafhankelijk en voldoen aan de gestelde normen aanvaard door de hogere overheden.

- De knelpunten in het dorp van Aartrijke zijn geen element van onderhavig RUP. Dit is een problematiek die op niveau van de volledige deelgemeente en in principe volledig Zedelgem moet bekeken worden in functie van de bestaande en gewenste verkeersstromen.
- De mobi-score houdt meer in dan enkel de vervoersmogelijkheden maar ook afstanden tot voorzieningen. Het is een vrijblijvende en zeer algemene tool die vooral in de immowereld gebruikt wordt.

Het openbaar vervoer is op deze locatie inderdaad beperkt en de site ligt aan de rand van de dorpskern, maar ligt ook op wandelafstand van dagelijkse voorzieningen als een voedingszaak. Beide elementen zullen de score in positieve of negatieve zin beïnvloeden. De berekening van de individuele mobi-score is daarenboven ook afhankelijk van de persoonlijke verplaatsingen van de bewoner. Gezien de kern van Zedelgem een beter voorziening heeft zal een ontwikkeling in deze nabijheid inderdaad hoger scoren. Er zijn echter nog tal van elementen die meespelen in het bepalen van een locatie voor wonen, deze elementen zijn afgewogen in de toelichtingsnota.
- Op vandaag is ondertussen het nieuwe OV-plan inwerking getreden of zal dit binnenkort doen. Er wordt dan ook voorgesteld deze gegevens van openbaar vervoer aan te vullen.
- Voor de projectzone wordt uitgegaan dat parkeren binnen de zone opgevangen dient te worden en dat er voldaan moet worden aan de geldende verordening.

- *Effectieve realisatie van de te ontwikkelen zone (art. 2 projectzone en art. 3 groenzone). Deze punten zijn samengenomen*
- *Een oppervlakte gelijk aan het deel van de te ontwikkelen zone dat op vandaag buiten gewestplanbestemming wonen ligt, wordt omgezet naar groengebied. Enkel de oppervlakte gelijk aan de gewestplanbestemming wonen kan effectief bebouwd worden. Weliswaar in een andere configuratie om een optimale duurzame ontwikkeling van de volledige site mogelijk te maken. Een duurzame ontwikkeling is ook een verdichting realiseren op kleinere oppervlakte zodat meer ruimte overblijft voor een combinatie met andere functies. In onderhavig plan is dit streven naar een combinatie van wonen met behoud van bestaand groen en dit toegankelijk maken, landschappelijk integratie voorzien en ruimte behouden voor water. Hiervoor wordt gekozen voor een deel van de woningen als niet-grondgebonden te voorzien zodat meer collectieve ruimte overblijft. Binnen de voorschriften van 'art. 2: Projectzone' is dan ook vastgelegd dat slechts 25% van deze ruimte mag ingenomen worden voor bebouwing*
- *De ontwikkeling van de projectzone is al nagestreefd sinds de jaren '60. Ook na de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente steeds de wens uitgesproken het gebied verder te blijven ontwikkelen voor groepswooningsbouw conform het BPA. De historiek is dan ook beschreven in de toelichtingsnota. In het GRS van Zedelgem, dat geldt voor het volledige grondgebied Zedelgem, is dit standpunt eveneens meegenomen. Deze locatie is dan ook mee opgenomen in de behoefte-studies als bestaand aanbod. Onderhavig RUP*

*geeft uitvoering aan het GRS. Zedelgem dient daarenboven ook een sociaal objectief te realiseren. Het is dan ook aangewezen dit zoveel als mogelijk binnen de bestaande oppervlakte bestemd voor wonen te realiseren en geen bijkomende open ruimte hiervoor aan te snijden.*

*In navolging van de huidige duurzame ontwikkelingsdoelstellingen en de feedback uit de publieke raadpleging is door de gemeente geopteerd om de bebouwbare oppervlakte in het bestemmingsplan sterk te reduceren tot de oppervlakte gelijk aan de gewestplanbestemming wonen in dit gebied en bovendien binnen deze afbakening ook de bezettingsgraad te beperken.*

- *De bouwhoogte in de projectzone is beperkt voor ééngezinswoningen tot maximaal 2 bouwlagen + een hellend dak en voor meergezinswoningen tot een totale hoogte 13m. De bouwhoogte is bijgevolg beperkt tot "middelhoogbouw".*
- *De impact van meergezinswoningen op de omgeving zal beperkt zijn. De bouwhoogte van meergezinswoningen is slechts enkele meters hoger dan voor ééngezinswoningen met 1 verdieping + hellend dak. Door de compactere bouw en de beperking tot 25% bezettingsgraad kan er ook veel meer gestreefd worden naar een landschappelijke integratie t.o.v. de open ruimte en de omliggende woonomgeving. Het maximale behoud van de bestaande groenstructuren zal hieraan bijdragen.*
- *In de voorschriften is opgelegd dat de nieuwbouwwoningen op minimum op een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van de zonegrens moeten verwijderd zijn, met een vast*

*minimum van 8m. Een grondgebonden woning van 2 bouwlagen zal bijgevolg op minimum 8m van de zonegrens ingeplant moeten worden ingeplant (kroonlijst ca. 6m), een meergezinswoningen op minimum 13m (kroonlijsthoogte = nokhoogte). Daarnaast wordt eveneens in de voorschriften opgelegd dat ten opzichte van de aanpalende percelen met woonfunctie geen buitensporige hinder mag ontstaan, inkijk en privacy maken hier deel van uit en dienen bijgevolg afgewogen te worden bij de effectieve vergunningsfase. Bv. oriëntatie van leefruimtes en slaapruidtes kan hieraan bijdragen alsook het behoud van bestaand en volgroeid opgaand groen.*

## ■ **Bezwaar 2**

De bezwaargever geeft aan dat door het RUP volgend elementen door de ontwikkeling op de projectzone zullen geschonden worden voor het aangegeven aanpalende perceel:

- privacy,
- inkijk van achterliggende burens,
- verlies van rust en stilte,
- verlies natuurbehoud
- een waardevermindering van het goed.

De bezwaargever tekent dan ook bezwaar aan tegen het RUP.

*Behandeling:*

*Voorstel om het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren voor punten die element zijn van een RUP. Een gevreesde waardevermindering van een goed is geen element van het RUP.*

*Voor de andere aangegeven punt kan verwezen worden naar behandeling van bezwaar 1 waar dezelfde elementen worden behandeld.*







## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 begrippen</b></p> <p><b>1.1 ééngezinswoning</b> Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p><b>1.2 zorgwoning</b> Een vorm van wonen waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd en waarbij de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen.</p> <p><b>1.3 hoofd- en nevenbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 50% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.</li><li>• De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag minder dan 50% van de totale netto-vloeroppervlakte innemen. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan.</li></ul> <p><b>1.4 bebouwde oppervlakte</b> Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.</p>	<p>Hiermee worden de woningen bedoeld zoals gedefinieerd in de VCRO (momenteel art. 4.1.1, 18°).</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.5 gebouw</b> Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p><b>1.6 hoofdgebouw</b> Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <p><b>1.7 bijgebouw</b> Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene (hoofd)bestemming in onder te brengen. Bijgebouwen zijn steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</p> <p><b>1.8 terreinbezetting / bebouwingspercentage</b> De verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.</p> <p><b>1.9 gabarit</b> Het verticaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten.</p> <p><b>1.10 kroonlijsthoogte</b> De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van het (dominante) gevelvlak en het dakvlak. Bij platte daken is dit de bovenkant van de deksteen.</p>	<p>De constructie kan zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd worden, vb. tuinhuisje, carport.</p> <p><u>Technische elementen</u>: installaties of zelfstandige onderdelen ervan die zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van een gebouw, zoals HVAC (heating, ventilation, air-conditioning), liften, ...</p>



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.11 nokhoogte</b> De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.</p> <p><b>1.12 volle bouwlaag / onderdakse bouwlaag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volle bouwlaag : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain, de zolder en de onderdakse bouwlaag.</li> <li>• Onderdakse bouwlaag: bouwlaag in het dak.</li> </ul> <p><b>1.13 maximale bouwhoogte</b> Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal volle bouwlagen dient dit gerekend te worden tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.</p> <p><b>1.14 achterperceelsgrens / achterkavelgrens</b> De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen worden alle perceelsgrenzen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen. Bij toekomstige hoekpercelen waarbij de achterperceelsgrens a.g.v. dit RUP een zijperceel kan worden, mag de achterperceelsgrens als een zijperceelsgrens worden beschouwd.</p> <p><b>1.15 bouwdiepte</b> De diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel. Uitkragende terrassen worden niet meegerekend.</p> <p><b>1.16 tuinzone</b> Het deel van het perceel dat overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.</p>	

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 algemene bepalingen</b></p> <p><b>2.1 bepalingen omtrent werken / constructies i.f.v. openbaar nut</b> In alle zones voorzien in dit plan zijn werken, constructies of gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten, alsook milieutechnische ingrepen, voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan het normale gebruik van de betreffende bestemmingszone.</p> <p><b>2.2 bepalingen omtrent werken in functie van waterbeheer</b> In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verharden zones, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Met betrekking tot waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Boven-</p>	<p>Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• VK 003.378, dd juli 1968 en latere wijzigingen</li> </ul> <p>Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken, constructies of gebouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten. Bij deze werken dient de van toepassing zijnde regelgeving gerespecteerd te worden.</p> <p><u>Werken/constructies/gebouwen</u> : openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, ondergrondse afvalcontainers, bushaltes, ...</p> <p><u>Milieutechnische ingrepen</u>: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling.</p> <p><u>Bouwkenmerken</u> : inplanting, gabarit, materiaalgebruik,...</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p> <p>In alle zones is het naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>grondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse. Collectieve waterbuffering is te verkiezen boven individuele voorzieningen.</p> <p><b>2.3 bestaande gebouwen, constructies en functies</b>  (Delen van) gebouwen en constructies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar dit RUP een andere inrichting voor ogen heeft, mogen wat betreft numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingen zijn toegelaten. Bij herbouw, nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.</p> <p>Bestaande functies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere bestemming voor ogen heeft, mogen behouden blijven. Wanneer deze functies verdwijnen, bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor functiewijziging, moeten de bestemmingsvoorschriften van dit RUP gerespecteerd worden.</p> <p><b>2.4 materiaalgebruik</b>  De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofden bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan.  De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p> <p><b>2.5 verhardingen</b>  In functie van een maximale infiltratie van het regenwater zijn ofwel waterdoorlatende materialen toegelaten of bij niet waterdoorlatende mate-</p>	<p><u>Hoofdzakelijk vergund</u>: een stedenbouwkundige vergunningstoestand zoals bedoeld in de VCRO (momenteel art. 4.1.1, 7°).</p> <p><u>Numerieke voorschriften</u>: inplanting, bezetting, gabarit, bouwhoogte, bouwdiepte, ...</p> <p><u>Herbouwen</u>: zoals bedoeld in de VCRO (momenteel art. 4.1.1, 6°).</p> <p><u>ingrijpende verbouwingen</u>: vergunningsplichtige wijzigingen aan of uitbreidingen bij bestaande vergunde gebouwen die het uiterlijk van de constructie aanzienlijk wijzigen en/of het voorgeschreven gabarit overschrijden.</p> <p><u>Waterdoorlatende materialen</u> zoals kasseien, grasdallen, klinkers, ... met open voeg en waterdoorlatende fundering.</p>

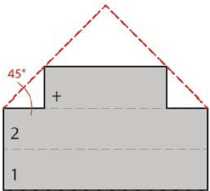
VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>rielen dient de afwatering in de niet bebouwde of onverharde ruimte te infiltreren.</p> <p>Voor functies in open lucht dient steeds een waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering aangewend te worden, tenzij omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding gewenst is.</p>	

## ART. 1: WOONZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemmingsvoorschriften</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b> Deze zone is bestemd voor grondgebonden ééngezinswoningen (incl. zorgwoningen), onder de vorm van open of halfopen bebouwing met inbegrip van alle ruimtegebruik horende bij een ééngezinswoning en niet storend voor de woonomgeving.</p> <p>De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn met de woonfunctie en de nevenbestemming. Woonfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p> <p><b>1.1.1 overdruk tuinzone</b> De deelzone aangeduid met groene arcering is uitsluitend bestemd als tuinzone.</p> <p><b>1.2 nevenbestemming</b> In nevenbestemming zijn kleinschalige (thuis)kantoorfuncties, dienstverlening en vrije beroepen toegelaten. De nevenbestemmingen zijn toegestaan voor zover ze op maat van en inpasbaar zijn in de omgeving en geen ernstige hinder veroorzaken voor de woonomgeving.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p><b>2.1 inplanting</b> De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.</p>	<p>Deze zone krijgt gebiedscategorie wonen</p> <p>Ruimtegebruik horend bij wonen: zoals koeren, tuinen, hobbylandbouw, bergingen, parkeervoorzieningen, inritten en garages.</p> <p>Hiermee worden o.a. kapsalons, schoonheidsinstituten, boekhoudkantoor, huisartspraktijk e.d. bedoeld. De nevenbestemmingen moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt.</p>



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen geen ernstige hinder ontstaan. Bouwen in tweede orde is niet toegelaten.</p> <p><b>2.1.1 plaatsing van de hoofdgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plaatsing t.o.v. de rooilijn: De bestaande inplanting van aanpalende bebouwing is richtinggevend.</li> <li>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen: Ofwel 0,00 meter bij koppelbouw ofwel minimum 3,00 meter bij 1 bouwlaag of minimum 4,00m bij 2 bouwlagen. Indien op het aanpalend perceel een bouwvrije strook aanwezig is, dient (eveneens) een bouwvrije strook gerespecteerd te worden van minstens 4,00 m ten opzichte van betrokken zijperceelsgrens.</li> <li>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: Onverminderd de bepalingen inzake de toegelaten bouwdiepte moet de afstand van de hoofdgebouwen tot de achterperceelsgrens minimaal 8,00 m bedragen.</li> </ul> <p><b>2.2 volume</b></p> <p><b>2.2.1 bouwdiepte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De toegelaten bouwdiepte bij vrijstaande bebouwing is vrij, binnen de bepalingen van 2.1.1.</li> <li>In geval van half-open bebouwing wordt de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdiepingen respectievelijk beperkt tot 15,00 en 12,00 m, voor zover de bepalingen van 2.1.1 en van onderstaande alinea gerespecteerd worden.</li> </ul>	<p><u>Ernstige hinder</u> kan ondermeer ontstaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van een of meerdere, bestaande of toekomstige, omliggende percelen aanzienlijk wordt belemmerd</li> <li>de schending van de privacy, indien de inkijk in de omliggende bestaande of toekomstige tuinen en/of woningen zo groot is dat er van privacy geen sprake meer is</li> </ul> <p>Als algemene regel wordt aangenomen dat de hoofdgebouwen ingeplant worden in dezelfde lijn als de naastliggende hoofdgebouwen.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> <li>Op de verdieping dient bij koppeling de aansluiting op de bestaande bebouwing steeds op een architecturaal verantwoorde manier te gebeuren ook al heeft het aanpalende gebouw een verschillende bouwdiepte. Indien de bouwdiepte van het aanpalende gebouw minder dan 12,00 m bedraagt, mag tot op 12,00 m worden gebouwd.</li> </ul> <p><b>2.2.2    bouwhoogte voor hoofdgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 2 (twee) bouwlagen met een maximale kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 6,50 en 12,50 meter.</li> <li>In het dakvolume is 1 bouwlaag toegelaten. Bij plat dak moet de bijkomende bouwlaag voorzien worden onder een gabaritlijn van 45°.</li> <li>Achter de toegelaten bouwdiepte op de verdieping moet de bouwhoogte worden beperkt tot 1 bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m en een maximale nokhoogte van 6,50 m.</li> </ul> <p><b>2.2.3    dakvorm</b></p> <p>De dakvorm is vrij. Bij eventuele aanbouw moeten de dakvorm en kroonlijst zich richten naar de aanpalende bestaande bebouwing ten einde geen schaalbreuk of verstoring van het straatbeeld te creëren.</p> <p><b>2.3    bijgebouwen</b></p> <p><b>2.3.1    inplanting</b></p> <p>Bijgebouwen dienen ofwel op de perceelsgrens, indien koppeling mogelijk is, ofwel op minimum 1,00 m van de perceelsgrens te worden opgericht.</p> <p>Bijgebouwen moeten op minimaal 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht.</p>	<p>Maximaal gabarit: 2 bouwlagen + volwaardig hellend dakvolume of 2 bouwlagen en terugspringend volume met plat dak.</p> 

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.3.2 gabarit</b> Het toegelaten gabarit voor bijgebouwen (m.u.v. carports) is als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoogte bovenkant kroonlijst: max. 3.00 m</li> <li>• nokhoogte: max. 5,00 m</li> </ul> <p><b>2.3.3 oppervlakte</b> De grondoppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen, voor zover het toegelaten totale bebouwingspercentage gerespecteerd wordt.</p> <p><b>2.3.4 carports</b> In de bouwrijpe zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het toegelaten bebouwingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting op minimaal 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw</li> <li>• hoogte bovenkant kroonlijst: max. 3,00 m</li> <li>• de voorzijde mag niet afgesloten worden</li> <li>• slechts toegestaan aan 1 zijde van de woning</li> </ul> <p><b>2.4 inrichting van de tuinzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de tuinzone mag maximaal 30% van de onbebouwde ruimte verhard worden ten behoeve van opritten, tuinpaden en terrassen, waarbij specifiek voor de voortuinstrook max. een dubbele oprit en de toegang tot de woning mag verhard worden.</li> <li>• Zwembaden zijn toegestaan voor zover de minimale groenoppervlakte (zie eerste punt) gerespecteerd wordt. Ze zijn niet inbegrepen in de maximaal te verharden oppervlakte. Ze dienen in de</li> </ul>	<p><u>Bebouwingspercentage</u>: De verhouding tussen de grondoppervlakte van <u>alle</u> gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.</p> <p>de voorzijde bevindt zich aan dezelfde zijde als de voorgevel van het gebouw</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>tuinstroken achter de woning te worden ingeplant op min. 2,00 m van de perceelsgrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het plaatsen van masten en pylonen binnen deze zone is verboden.</li> </ul> <p><b>2.5 afsluitingen</b></p> <p>Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ofwel hetzelfde gevelmateriaal als dit van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van max. 4,00 meter en voor muurtjes in de voortuinstrook</li> <li>• ofwel uit een levende streekeigen haag, draadafsluiting</li> </ul> <p>De maximale hoogte bedraagt 0,80 meter in de voortuinstrook en maximaal 2,00 meter in de overige (zijdelingse) tuinzone. In de voortuinstrook mogen geen houten schuttingen voorzien worden.</p>	<p>Het bestaande groene karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve groene woonomgeving maken.</p>

## ART. 2: PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van één- en/of meergezinswoningen met een sociaal karakter - en de daarbij horende koeren, tuinen, bergingen, parkeervoorzieningen, inritten en garages - in een groene omgeving.</p> <p>I.f.v. de ontwikkeling van de projectzone zijn onderdelen bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, parkeergelegenheid, (openbare) groene ruimten en (openbare) verharde ruimten toegelaten. Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de aanvragen voor omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur.</p> <p>De projectzone heeft een variabele grens t.o.v. de groenzone (art.3) en kan vervolgens aangepast worden in functie van de duurzame ontwikkeling van de onderliggende zone (art. 2). De totale oppervlakte van "Art.2 projectzone" dient echter gelijk te blijven aan de oppervlakte aangeduid op het bestemmingsplan. De variabele grens tussen art 2 en 3 kan maximaal 55m schuiven</p> <p>De groenaanleg dient te bestaan uit streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Bestaand waardevol groen binnen de niet-bebouwde ruimtes dient maximaal behouden te blijven en geïntegreerd worden</p> <p><b>1.1 hoofdontsluiting</b></p> <p>De aansluiting van nieuw te ontwikkelen wegenis, ter ontsluiting van de projectzone, is indicatief aangeduid met een pijl en valt na overdracht onder "Art. 5 openbaar domein".</p>	<p>Deze zone krijgt gebiedscategorie wonen</p> <p>De oppervlakte van de projectzone wordt bepaald door het verschuiven van het woongebied (volgens gewestplan) dat voorheen ingenomen werd door het sportterrein naar een meer duurzamere configuratie. Een verschuiving van de zonegrens kan geen vergroting van oppervlakte inhouden van Art. 2 (zie ook toelichtingsnota alternatievenonderzoek pag. 16). Een verkleining van de bebouwbare oppervlakte zal leiden tot een vervaging van de zonegrens met Art. 3. De zone-oppervlakte verkleint theoretisch niet maar wordt ingezet voor een meer intensiever ruimtegebruik van deze openbare groenruimte.</p>



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De projectzone wordt ontsloten via de Sint-Aarnoutstraat/Sportlaan. Het openbaar domein dient opgevat te worden als een woonerf waarbij gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan trage weggebruikers. Een groene inrichting staat voorop. De inrichting dient te voldoen aan de voorschriften van “Art. 5 openbaar domein”.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p>De projectzone moet als één ruimtelijk geheel uitgewerkt te worden.</p> <p>De inrichting van de projectzone dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een optimaal en duurzaam ruimtegebruik;</li> <li>• aaneengesloten groen- en/of recreatieve voorzieningen;</li> <li>• hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving;</li> <li>• optimale integratie in de omgeving, zowel landschappelijk als wat betreft hinderaspecten;</li> <li>• harmonieuze aansluiting op de aanpalende bestaande bebouwing van de aanleunende zone waarbij specifieke aandacht dient geschonken te worden aan privacy en schaduwslag. Er dient voldoende afstand bewaard te worden t.o.v. de bestaande bebouwing.</li> <li>• de te verwachten mobiliteitseffecten op de omgeving voor zowel mechanisch als langzaam verkeer;</li> </ul> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van de projectzone dient een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Om mogelijk hinder als vb. inijk, schenden van privacy te vermijden wordt gestreefd naar o.a. een goede oriëntatie van de leef- en slaapruidtes en een behoud van het reeds aanwezige opgaande groen. Een globale inrichtingsstudie bij aanvraag tot omgevingsvergunning dient hier duidelijkheid over te geven.</p> <p>De ontwikkeling dient te voldoen aan het geldende reglement ter bevordering van het voorzien van een parkeerplaats en eventuele toekomstige aanpassingen. (zie ook toelichtingsnota pag 9 punt 1.7 gemeentelijke verordeningen en/of belastingsreglement)</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>In alle bestemmingen binnen de projectzone kunnen ook ophaal- en sorteerpunten voor afval voorzien worden zolang ze geen hinder vormen voor de hoofdbestemming. Het gebruik van duurzame en/of hernieuwbare energiebronnen wordt bovendien geprefereerd boven klassieke bronnen.</p> <p><b>2.1 woondichtheid</b> Het aantal woningen bedraagt max. 50 wooneenheden en biedt een mix aan van woontypologiën.</p> <p><b>2.2 inplanting</b> Binnen de zone zijn zowel grondgebonden ééngezinwoningen als meergezinwoningen toegestaan. Er mogen meerdere volumes worden opgericht. De volumes dienen geclusterd te worden, evenwichtig verdeeld over onderhavige zone en omringd door volwaardige groenzones of private tuinzones.</p> <p>Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.</p> <p>■ <b>inplanting t.o.v. de zonegrenzen</b> Bebouwing dient minimaal ingeplant te worden op een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 8m van de zonegrens. Met uitzondering van de grenzen palend aan groenzones.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar 44 tot maximaal 50 wooneenheden afhankelijk van de gekozen typologiën, zie ook scenario's in de toelichtingsnota.</p> <p><u>Buitensporige hinder</u> kan ondermeer ontstaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt;</li> <li>• schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is;</li> <li>• geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen.</li> </ul>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p><b>2.3 bezettingsgraad</b> Maximaal 25% van onderhavige projectzone mag ingenomen worden door bebouwing.</p> <p><b>2.4 gabarit</b> Het maximaal toegelaten gebouwengabarit wordt als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor ééngezinswoningen: max. 2 bouwlagen met een hellend dak.</li> <li>• Voor meergezinswoningen kan maximaal 13m bouwhoogte.</li> </ul> <p><b>2.5 dakvorm</b> Dakvorm is vrij.</p> <p><b>2.6 inrichting van de niet-bebouwde ruimte</b> Verharding voor gemotoriseerd verkeer binnen de projectzone dient beperkt te worden tot de noodzakelijke toegangswegen. De inrichting dient te voldoen aan de voorschriften bepaalt in 'Art. 5 openbaar domein'.</p> <p><b>2.6.1 openbare groenzones</b> Openbare groenzones dienen te bestaan uit streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. De groenzones moeten een mix zijn van grotere aaneengesloten gehelen die ook recreatief gebruikt kunnen worden, in combinatie met straat- en buffergroen. Bestaand waardevol groen binnen de niet-bebouwde ruimtes dient maximaal behouden te blijven en geïntegreerd worden in de aanleg van de openbare groenzone.</p>	<p>13m komt overeen met 4 woonlagen onder een vrije dakvorm.</p> <p>Bestaand waardevol groen binnen de niet-bebouwde ruimtes dient maximaal behouden te blijven en geïntegreerd worden in de aanleg van de openbare groenzone. Hierbij wordt in eerste instantie aan waardevolle hoogstambomen gedacht. Daarom wordt best bij start van de werken een inventaris gemaakt en de nodige maatregelen getroffen om waardevol opgaand groen te beschermen en behouden.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Verhardingen in groenzones zijn er enkel toegestaan in functie van de aanleg van wandel- of fietspaden, speelterreinen, onderhoudsstroken. Het aanwenden van de groene ruimte voor parkeerplaatsen, private toeritten of het stapelen van materiaal, machines en afval is niet toegestaan. Binnen de zones kunnen evenwel wel maatregelen getroffen worden voor duurzaam waterbeheer waarbij buffering, infiltratie en herbruik voorop staan.</p> <p>De inrichting en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de inrichting van de onderliggende bestemmingszone. Deze bijkomende documenten gelden enkel als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p> <p><b>2.6.2 private buitenruimte</b> De niet-bebouwde delen van het private perceelsdeel dienen volledig als tuin ingericht te worden. Maximaal 30% van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en terras en andere constructies die geen gebouw zijn.</p> <p><b>2.6.3 afsluitingen</b> Afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m zijn toegelaten in levende hagen (al dan niet ondersteund door draadafsluiting), metselwerk of draadafsluitingen.</p> <p><b>2.6.4 bijgebouwen</b> ■ <b>inplanting</b> Bijgebouwen dienen ofwel op de perceelsgrens, indien koppeling mogelijk is, ofwel op minimum 1,00 m van de perceelsgrens te worden</p>	

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>opgericht. Bijgebouwen kunnen enkel voorzien worden in private buitenruimtes.</p> <p>In publieke buitenruimtes kunnen enkel kleinschalige gemeenschappelijke bijgebouwen voorzien worden in functie van fietsenberging, gecentraliseerde afvalpunten of functies van openbaar nut.</p> <p>■ <b>bouwhoogte</b></p> <p>Het toegelaten gabarit voor bijgebouwen (m.u.v. carports) is als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoogte bovenkant kroonlijst: max. 3.00 m</li> <li>• nokhoogte: max. 5,00 m</li> </ul> <p>■ <b>oppervlakte</b></p> <p>De grondoppervlakte van de bijgebouwen in private tuinen mag maximaal 40m<sup>2</sup> bedragen.</p>	

## ART. 3: GROENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplantingen, ruimte voor water, speelterreinen en verhardingen i.f.v. fiets- en wandelpaden.</p> <p>De groenzone heeft een variabele grens t.o.v. de projectzone (art.2) en kan vervolgens aangepast worden in functie van de duurzame ontwikkeling van de projectzone (art. 2). De variabele grens tussen art 2 en 3 kan maximaal 55m verschuiven.</p> <p><b>2 inrichting en beheer</b></p> <p>De groenaanleg dient te bestaan uit streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Bestaand waardevol groen dient maximaal behouden te blijven en geïntegreerd worden in de aanleg van de openbare groenzone.</p> <p>Binnen de zone zijn infrastructures in functie van sport en spel toegestaan alsook parkmeubilair en kleinschalige constructie eigen aan een openbaar park. Binnen de groenzone kan eveneens ruimte voor water voor berging, buffering en infiltratie voorzien worden in de vorm van wadi's, open waterpartijen en grachten.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de aanleg van wandel- of fietspaden, speelterreinen, onderhoudsstroken.</p> <p>Het aanwenden van de groene ruimte voor parkeerplaatsen, private toeritten of het stapelen van materiaal, machines en afval is niet toegestaan.</p>	<p>Deze zone krijgt gebiedscategorie overig groen</p> <p>De oppervlakte van de projectzone wordt bepaald door het verschuiven van het woongebied (volgens gewestplan) dat voorheen ingenomen werd door het sportterrein naar een duurzamere configuratie. (zie ook toelichtingsnota alternatievenonderzoek pag. 16). De groenzone wordt bij voorkeur samen met "Art. 2 projectzone" ontwikkeld en gerealiseerd zodat deze zones kwalitatief in elkaar kunnen overlopen en op elkaar aansluiten.</p> <p>Bestaand waardevol groen dient maximaal behouden te blijven en geïntegreerd worden in de aanleg van de openbare groenzone. Hierbij wordt in eerste instantie aan waardevolle hoogstambomen gedacht. Daarom wordt best bij start van de werken een inventaris gemaakt en de nodige maatregelen getroffen om waardevol opgaand groen te beschermen en behouden.</p> <p>De waterberging en -buffering kan eveneens instaan voor Art. 2 gezien er gestreefd wordt naar een geïntegreerde ontwikkeling van beide zones.</p>



## ART. 4: LANDBOUWGEBIED

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1 bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Schuilhokken voor dieren zijn wel toegelaten.

Deze zone krijgt gebiedscategorie landbouw

## ART. 5: OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimte (groenaanleg, voetgangersgebied, parkeerruimte, laadpalen, verlichting, e.d.)</p> <p><b>2 inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>De zone mag worden verhard en ingericht in functie van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere noodzakelijke elementen voor het verkeer.</p> <p>Binnen de zone zijn gemeenschaps- en nutsvoorzieningen toegelaten, voor zover ze kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen. Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden.</p> <p>De materialen dienen hoogwaardig te zijn. Er wordt gestreefd naar uniforme bestrating die de leesbaarheid van het openbaar domein vergroot.</p> <p>Bij aanleg van nieuwe wegenis dienen de nodige infrastructures voor het voorzien alternatieve energie voorzien te worden.</p>	<p>Deze zone krijgt gebiedscategorie wonen</p> <p>Minimaal dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden dat laadpalen e.d. makkelijk kunnen aangesloten worden.</p>



BIJLAGEN

uw bericht van  
02/03/2022

uw kenmerk  
RUP\_31040\_214\_00003\_00001RVR-AV-1592

bijlagen  
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> 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](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

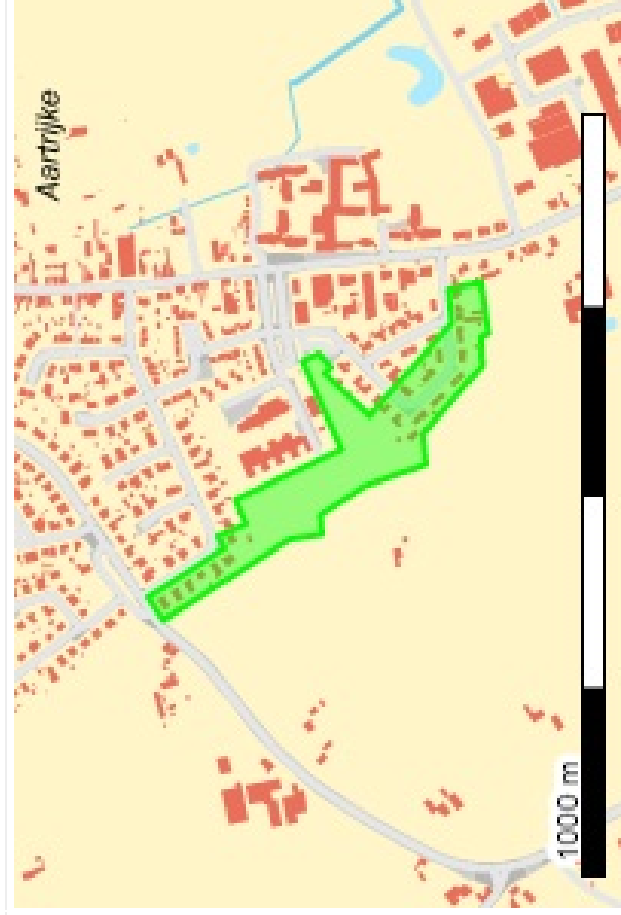
## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

**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.



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Sportlaan Sint-Aarnoutstraat in Zedelgem

Dossiernummer: SCRI20020

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Zedelgem stelt een RUP op met als doel 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, eveneens in functie van wonen voor specifieke doelgroepen. Team Mer ontving op 11 maart 2022 de scopingnota (versie februari 2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 2 december 2019 t.e.m. 30 januari 2020 en een participatiemoment vond plaats op 16 december 2019.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk “Scharnierenmomenten Planningsproces” van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn. Enkele adviesinstanties (Provincie West-Vlaanderen en Departement Omgeving) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

In een aantal inspraakreacties wordt gesteld dat de effecten wel degelijk aanzienlijk zijn en/of dat het onderzoek naar de milieueffecten onvoldoende uitgevoerd werd. Uit de verwerking van

---

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.



de adviezen en inspraakreacties in de scopingnota blijkt echter dat er wel degelijk voldoende informatie is over de effecten om te kunnen besluiten dat de effecten niet aanzienlijk zijn. Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)



24 JANUARI 2023

# RUP ENGELBEWAARDER ZEDELIGEM

## VERSLAG PLENIARE VERGADERING

Dossiernr 6418

Volgende meeting  
Verslaggever Ann Soulliaert  
Bijlagen Geen

### Aanwezigheden

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Stijn Timmermans	Schepen gemeente Zedelgem	A
Lore Vincke	Gemeente Zedelgem	A
Hilde Dobbelaere	Gemeente Zedelgem	A
Björn Degroote	Gemeente Zedelgem	A
Evelyne Verauteren	Provincie West-Vlaanderen Ruimtelijke planning	A
Emma Depoorter	Provincie West-Vlaanderen Ruimtelijke planning	A
Ann Soulliaert	WVI	A

## VERSLAG VAN DE VERGADERING

Er zijn 4 adviezen ontvangen: Provincie West-Vlaanderen (Ruimtelijke planning), Departement Omgeving, GECORO en Provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen. Er wordt nog een bijkomend advies van Raakvlak verwacht. Hun advies is wel al telefonisch doorgegeven.

Aan de provincie wordt gevraagd hun advies toe te lichten.

De provincie kan op vandaag moeilijk uit aan de vergunningstoestand van de site. Lore Vincke licht de situatie toe. Voor de site is reeds lang een masterplan opgemaakt voor de herinrichting van de site, de vervanging van de gebouwen en de samenwerking met Vivendo.

In de eerste fase zijn zuidelijk enkele oudere gebouwen van OC Cirkant afgebroken en is er een nieuwbouw voorzien in samenwerking met Vivendo waar op vandaag enerzijds leefgroepen zijn voor OC Cirkant en anderzijds op de verdieping 10 assistentiewoningen voorzien zijn waarbij de bewoners beroep kunnen doen op de voorzieningen van OC Cirkant. (zone op vandaag gemarkeerd met een overdruk)

In een tweede fase worden de oude administratieve gebouwen van OC Cirkant afgebroken en vervangen door een nieuwbouw met dezelfde administratieve en ondersteunende functies. Binnen deze gebouwen is op vandaag een wasserette voorzien. In de voorstudie is gekeken hoe deze kan vervangen worden op een verantwoorde manier. Hieruit is gebleken dat de wasserette beter afzonderlijk werd voorzien aan de rand van de site, o.a. om de mobiliteitsstromen die de wasserette genereert te scheiden van het interne verkeer.

In de voorstudie is ook gekeken naar de mobiliteit en de parkeerproblematiek. Op vandaag wordt heel veel geparkeerd op al dan niet ingerichte plaatsen haaks op de Aartrijksestraat. Dit is een zeer onveilige situatie.

Met de herinrichting van het terrein is hierbij geopteerd om ook een nieuwe personeelsparking te voorzien achteraan op het terrein, gecombineerd met de wasserette. Op deze locatie staan op vandaag kleine oude bijgebouwtjes en is ook wat parking voorzien. Deze locatie heeft echter nog een bestemming agrarisch gebied volgens gewestplan maar heeft steeds tot de site van OC Cirkant behoord.

Voor de inplanting van de wasserette en parking is voorafgaand een projectoverleg geweest met de betrokken instanties. Ook het departement Landbouw was hierbij betrokken. Zij gaven hier alvast gunstig advies. De vergunning is ondertussen verleend. De gegevens hieromtrent zullen aangevuld worden in de toelichtingsnota.

De combinatie van wasserette en personeelsparking geeft bovendien de opportuniteit deze verkeersstromen te combineren en gescheiden te houden van de zorginstelling. Gezien de aard van de zorg is het immers wenselijk dat de ontsluiting gescheiden verloopt om de veiligheid van de bewoners te garanderen.

Daarenboven kan door de inplanting van de parking in de noordoostelijke hoek van het terrein door de gemeente ook een verbinding gemaakt worden naar het sportpark en kan de parking ook een medegebruik kennen als overloopparking voor het sportpark bij drukkere evenementen/wedstrijden in het weekend. De ontsluitingsweg kan eveneens gebruikt worden als trage weg richting sportpark en groengebied zonder hierbij dwars door de zorginstelling te moeten.

In de laatste fase zullen ook de voorgebouwen afgebroken worden, met uitzondering van de kapel. Op deze locatie worden de sociale huurappartementen van Vivendo voorzien (op vandaag zijn er in het masterplan 38 voorzien op deze locatie). Deze woningen zijn niet afhankelijk van de zorginstelling. Voor deze fase is de opmaak van het RUP noodzakelijk.

Gezien de fase 1 op vandaag volledig voldoet aan de zorgfunctie en bijgevolg volledig vergund en gerealiseerd is, is de overdruk voor dit gebied in principe geen noodzaak meer. Om verdere verarring te voorkomen wordt deze overdruk verwijderd.

De provincie stelt hier wel dat hier niet kan gesproken worden van een reconversiegebied en dat bijgevolg de onderbouwing die hierop gebaseerd is uit de nota dient gehaald te worden. De provincie vroeg zich ook af welke soort woningen het zijn, of deze voor een zeer specifieke doelgroep waren of in feite op zichzelf staande eenheden zijn. Gezien de te voorziene woningen op zichzelf staande wooneenheden zijn, zal er toch moeten gecompenseerd worden door WUG te schrappen.

De gemeente geeft aan akkoord te gaan met het schrappen van WUG ter compensatie, echter zou men dit liever doen op niveau van de hele gemeente en niet ad hoc. Op dit moment is men bezig met de opmaak van het beleidsplan. Hierin worden o.a. de WUG bekeken en een selectie gemaakt van gebieden die niet meer wenselijk zijn te ontwikkelen en die kunnen geschrapt worden. Het beleidsplan is echter nog in opmaak, een publieke raadpleging wordt ten vroegste eind 2023 verwacht. De gemeente vraagt of dit mogelijk is binnen de compensatie die hier gevraagd wordt.

De provincie geeft aan dat in principe de compensatie binnen hetzelfde planningstraject dient op te starten. Men kan volgen met de wens dit op niveau van de hele gemeente te bekijken en als onderdeel van het beleidsplan op te nemen. Echter is de timing voor het beleidsplan nog niet zeker en is uit het verleden al gebleken (GRS-procedures) dat de effectieve schrapping van bestemmingen vaak niet wordt gerealiseerd. Om deze redenen wenst de provincie dan ook zekerheid van de gemeente en wenst ook dat de locatie van te schrappen WUG vastgelegd wordt.

De gemeente stelt voor een overeenkomst tussen de gemeente en Vivendo op te stellen waarbij op een bepaalde locatie, op vandaag WUG, minder woningen (gelijk aan het aantal dat voorzien zou worden in RUP Engelbewaarder) te realiseren. De gemeente denkt hierbij aan het WUG 'Ossebilik' ter hoogte van de Hendrik Baekelandlaan. Een groot stuk van dat WUG is in eigendom van Vivendo.

De provincie zal hierover beraadslagen met het departement Omgeving of dit voldoende garantie is en zal hierover terugkoppelen naar de gemeente als reactie op onderhavig verslag.

De gemeente heeft eveneens advies gevraagd aan Raakvlak i.v.m. erfgoed. Raakvlak was eveneens betrokken bij voorgaande vergunningsdossiers. Het advies is nog niet ontvangen maar Raakvlak heeft wel al hun advies mondeling doorgegeven.

Op vandaag is de kapel het enige gebouw van de elementen inventaris bouwkundig erfgoed dat zal overblijven. Raakvlak zou dan ook graag meer voorwaarden en garanties tot behoud van de kapel in de voorschriften willen opgenomen zien. Dit wordt aangevuld in de voorschriften.

De GECORO geeft een voorwaardelijk gunstig advies. De Gecoro vraagt dat er ambities naar voor geschoven worden voor de groeninvulling, de ruimtelijke kwaliteit en integratie langs de Aartijkestraat m.b.t. de omgevingsaanleg en energietransitie (laadpalen, zonnepanelen, etc.). Verder vraagt men in de voorschriften op te nemen dat storende technische verdiepingen dienen weggewerkt te worden zodat ze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

De voorschriften zullen hierop gescreend worden en aangevuld waar mogelijk.

De dienst Waterlopen van de provincie geeft een voorwaardelijk gunstig advies, samen met de standaard bemerkingen omtrent watertoets en afvoer. Er loopt op vandaag geen beek doorheen het plangebied. De dichtbijzijnde beek loopt in het bosgebied ten oosten van de site.

Het advies omtrent de watertoets en afvoer zal waar mogelijk verwerkt worden in de voorschriften.

Kleinere opmerkingen worden meegenomen in de verwerking.

## **GECORO ZEDELGEM**

Pater Armaat Vynckeleplein  
8210 Zedelgem  
tel. 050/288224

### **ADVIES GECORO op RUP Sportlaan – Sint-Aarnoutstraat en RUP Engelsewaarder 19 december 2022**

---

#### **AANWEZIG**

##### **Leden**

De Meulemeester Chris (voorzitter)  
Janssens Leen (ondervoorzitter)  
Kathleen Storme (plaatsvervangend lid)  
David Koert (effectief lid)  
Desendere Bert (effectief lid)  
Steenkiste Hilde (effectief lid)  
Walcarius Johan (effectief lid)  
Gheeraert Stijn (effectief lid)  
Benoit Marilyn (effectief lid)  
De Splentere André (effectief lid)  
Vantomme Luc (effectief lid)  
Lesage Kris (effectief lid)

##### **Externe deskundigen en waarnemer(s):**

Hilde Dobbelaere, extern milieudeskundige,  
Bart Degroote, extern mobiliteitsdeskundige  
Niko Larock N-VA  
Stijn Timmerman CD&V-Nieuw

#### **Secretariaat Gecoro**

Lore Vincke, secretaris

---

#### **1. Advies op voorontwerp RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat**

Het voorontwerp RUP wordt gepresenteerd door Ann Soulliaert van de WWI.

##### Vraagstelling na de presentatie:

- In de projectzone wordt nu de mogelijkheid voorzien om de wadi daarin te voorzien, kan dat? Leg je dan de lasten niet op een ander perceel? De waterproblematiek kan niet afgeschoven worden naar de groenzone.

*Zowel de projectgrond als de groenzone is in eigendom van Vivendo, de lasten blijven dus bij dezelfde ontwikkelaar. Er zal moeten onderzocht worden wat de beste locatie is voor de wadi, en dat kan eventueel ook in de groenzone.*

- Hoe geraak je bij de groenzone bv voor een speelruimte? via de projectzone of via een toekomstige trage weg?

*Beide opties zijn mogelijk.*

- Is er een mogelijkheid voor een speelplein in combinatie met de sportterreinen verder gelegen langs de Aarrijksestraat, zijn daar mogelijkheden toe?



*In het RUP zal vooral ingezet worden op buurtgroen en een buurtspeelplein kan zeker. In het ontwerp onderzoek van de ruime omgeving wordt ingezet op trage wegen, ook naar de sportterreinen.*

- Wat met de parkeerplaatsen voor de blokken? Deze moeten ontwikkeld worden binnen de projectzone door de ontwikkelaar?

*Ja, ze moeten voldoen aan de gemeentelijke reglementering en de parkeerplaatsen moeten voorzien worden in de projectzone.*

- 4 bouwlagen per blok zullen goed opvallen, dat is toch hoog voor Aartrijke?

*Het is een bewuste keuze om op deze plaats hoger te gaan, de bebouwingsoppervlakte te beperken en in te zetten op de groene ruimte. Op deze plaats is de hinder naar de omgeving van 4 bouwlagen beperkt.*

- De beperking van 25% bebouwen, is dat voor de bruine zone? Is variant 1 dan nog mogelijk?

*Ja, dit werd afgestemd op het ontwerp onderzoek, met een beetje marge.*

- Is er druk op de woonwijk nu?

*Nee, weinig vraag tot verdichting, weinig beweging nu.*

- In de voorschriften staat 'één EN meergezinswoningen': het is beter om dit aan te passen naar 'en/of'

*Dat is een correcte opmerking en moet aangepast worden.*

- De ontwikkelaar is gekend, dat is Vivendo, hebben zij al ontwerp oefeningen gemaakt?

*Vivendo heeft het ontwerp onderzoek dat opgenomen is in het voorontwerp RUP gezien. Zij zullen een ontwerper vastleggen en dit ontwerp onderzoek gebruiken om hun project verder te ontwerpen.*

- Wat met de typologie, door corona is er meer vraag naar kleine woningen ipv appartementen?

*Dit is zo op de private markt, maar minder op de sociale woningmarkt, er is vooral vraag naar kleine appartementen voor alleenstaanden, ofwel woningen voor grote gezinnen. De typologie zal afgestemd worden met Vivendo rekening houdend met de wachtlijst.*

- Wat is de norm van parkeren?

*Voor sociale huisvestingsmaatschappij is dat 1,5 parkeerplaats per appartement, waarvan 60% effectief moet gerealiseerd worden en 40% hiervan moet aangeduid worden als reserve.*

- Zal er rekening gehouden worden met elektriciteitsvoorzieningen voor laadpalen, zonnepanelen, ... Er kan een advies gegeven worden hierover.

*Er kan een ambitie in het RUP opgenomen worden. Huisvestingsmaatschappijen gaan daar goed in mee. Er zijn dan ook kansen om op openbaar domein iets te doen door de subsidie van de VMSW.*

- Kan je ondervangen dat de overgang van het landschap naar de groenzone goed gemaakt wordt? Op dit moment restanten van groen rond de voetbalvelden, door de jaren heen wel natuurwaarden gekregen. Kunnen we in het RUP opnemen dat de integratie naar het open landschap kwalitatief moet gebeuren, een aandachtspunt moet zijn?

*Wat betreft de invulling van het groen, hoe ver kan een RUP gaan? Jullie zeggen streckeigen, maar dat zegt niets van de impact, het volume van het groen.*

*Hoe krijgen we garantie naar biodiversiteit, verdroging, ... meestal primeert het economische.*

*Er kan een ambitie uitgeschreven worden in het RUP hierover.*

## Definitief advies:

### De gecoro geeft een voorwaardelijk gunstig advies op het voorontwerp RUP:

#### - er moet een ambitie vooropgesteld worden in het RUP voor:

- de groene invulling zoals bv het volume van het groen, biodiversiteit, aandacht voor verdroging,...
- de ruimtelijke kwaliteit / integratie aan de open ruimte
- de energietransitie ( oa laadpalen, zonnepanelen,...)

#### - In de voorschriften staat 'één EN meergezinswoningen': dit moet aangepast worden naar 'één- en/of meergezinswoningen'

## 2. Advies op voorontwerp RUP Engelbewaarder

Het voorontwerp RUP wordt gepresenteerd door Ann Soulliaert van de WWI.

### Vraagstelling na de presentatie:

- De bouwrijpe zone van 5m langs de Aartrijksestraat is momenteel ruimtelijk minder kwalitatief. Is het interessant om hiervoor voorschriften op te nemen of is dat een stap te ver?  
Of kunnen we een landschapsontwerper vragen om toe te voegen aan het ontwerpteam?

*Dat kan zeker. Het ontwerpteam staat al vast, dus het is niet evident om een landschapsontwerper te vragen, maar voorschriften mbt kwaliteitseisen/een ambitie uitschrijven mbt ruimtelijke kwaliteit is een goed alternatief.*

- Zal het wegnemen van de parkeerplaatsen ervoor zorgen dat er meer verkeer door het domein gaat?

*Door het verplaatsen van de wasserij nabij de nieuwe personeelsparking wordt alle gemotoriseerd verkeer verzameld langs één toegangsweg. De kleinere parkeerhavens en toegang voor het project van Vivendo worden zo dicht mogelijk tegen de Aartrijksestraat voorzien, zodat er zo weinig mogelijk verkeer doorheen de site moet rijden.*

- Halen we alle mogelijke opportuniteiten uit het RUP in combinatie met de sportterreinen?

*In het ontwerp onderzoek werd ingezet op het verbinden van de sportterreinen, met de site van OC Cirkant en met het nieuw RUP Sportlaan via trage wegen en ontharding. Er is ook een mogelijkheid om de personeelsparking van OC Cirkant te delen met de sportterreinen.*

- Wordt het groen onderhouden door de gemeente?

*Er zal een overdracht gebeuren van de toegangszone voor OC Cirkant en Vivendo, deze grond zal onderhouden worden door de gemeente.*

- In dit voorontwerp RUP wordt wel nog verwezen naar de parkeernorm van 1,5 per appartement, dat zou beter weggelaten worden om geen achterhaalde voorschriften in het RUP te hebben in de toekomst, en er staan geen normen voor fietsen, er zou hier toch aandacht moeten kunnen aangegeven worden.

*Dat is een correct opmerking en dat zal aangepast worden. Mbt de fietsenstalling, er wordt naast de wasserij een nieuwe overdekte fietsenstalling gebouwd voor het personeel. Op dit moment is er geen gemeentelijk reglement mbt fietsenstalling, maar in de actualisatie van de huidige gemeentelijke wetgeving (belastingreglement op ontbrekende parkeerplaatsen en verordening op meergezinswoning) zal dit opgenomen worden.*

- Wat betreft de invulling van het groen, hoe ver kan een RUP gaan? Er wordt vaak geschreven 'streekeigen', maar dat zegt niets van de impact, het volume van het groen.

Hoe krijgen we garantie naar biodiversiteit, verdroging, ... meestal primeert het economische. We moeten streven naar het diffuus maken van het groen. Vroeger werden grote monumentale bomen gezet op (semi-)publieke plaatsen, die veel aandacht krijgen later. Dergelijke bomen worden nu niet meer gezet.

*Je kan daar wel verder in gaan, hier is dat niet opgenomen. Bezettingsgraden en verhardingen worden beperkt, maar verder staan weinig voorschriften. Ook hierover kunnen we een ambitie toevoegen aan het RUP.*

- Is het RUP gecombineerd met een uitvoeringsplan voor de heraanleg van de Aartrijksestraat, is dat afgestemd met elkaar?

*Het initiatief voor de heraanleg van de Aartrijksestraat is ondertussen genomen. Het RUP zal zeker meegenomen worden in het ontwerp.*

- Er worden 5 bouwlagen voorzien, met uitsluiting van technische verdiepingen, het zal het hoogste gebouw in Aartrijke zijn. De storende technische verdiepingen zal een aandachtspunt zijn. De totale kroonlijsthoogte hoger maken, zodat technische verdiepingen weggestoken kunnen worden, kan een oplossing zijn. 15 m kroonlijsthoogte is te krap voor 5 bouwlagen, de kroonlijsthoogte kan ook weggelaten worden, maar kan ook een begrenzing zijn.

*De 5 bouwlagen zijn voorzien in het midden van het terrein van OC Cirkant, waardoor de hinder naar de omgeving beperkt blijft. De voorschriften zullen aangepast moeten worden zodat er een oplossing kan zijn voor storende technische verdiepingen.*

#### **Definitief advies:**

#### **De gecoro geeft een voorwaardelijk gunstig advies op het voorontwerp RUP:**

- er moet een ambitie vooropgesteld worden in het RUP voor:
  - de groene invulling zoals bv het volume van het groen, biodiversiteit, aandacht voor verdroging,...
  - de ruimtelijke kwaliteit / integratie langs de Aartrijksestraat mbt omgevingsaanleg
  - de energietransitie ( oa taadpalen, zonnepanelen,...)
- de parkeernorm in de voorschriften moet verwijderd worden, het gemeentelijk belastingsreglement op ontbrekende parkeerplaatsen en de stedenbouwkundige verordening op meergezinswoningen blijven steeds van toepassing, ook als deze geactualiseerd worden in de toekomst.
- de stedenbouwkundige voorschriften moeten aangepast worden om de storende technische verdiepingen te kunnen wegwerken.

---

**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

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

## Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN

Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101

8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 01

[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

[adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen Zedelgem  
Snellegemsestraat 1  
8210 Zedelgem

**uw bericht van** 6/12/2022  
**uw kenmerk** mail DSI 06/12  
**vragen naar/e-mail** Floris Moerdijk  
Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be

**ons kenmerk** 2022\_007824\_v1  
**bijlagen**  
**telefoonnummer** 050 24 77 14  
**datum** 24.01.2023

**Onderwerp:** Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUPG Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat Zedelgem - voorontwerp'

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 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 gegroepede 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.

Uit de voorlopige cijfers van de provinciale taakstelling voor wonen (woonprogrammatie, 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.

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Op basis van de startnota is, naast twee oorspronkelijke scenario's, een bijkomend scenario uitgewerkt en is nu in fase voorontwerp gekozen voor het derde alternatief. Hierbij kan binnen de plantontour een planologische ruil doorgevoerd worden, zodoende niet meer gebied voor wonen aan te snijden dan dat op vandaag als wonen bestemd is. Het plangebied omvat langsheen de zuidelijke rand twee kleine zones die op vandaag in professioneel landbouwgebruik zijn en die volgens het grafisch plan een agrarische bestemming behouden/krijgen.

In het voorontwerp RUP wordt voldoende rekening gehouden met de opmerkingen die door het Departement Landbouw en Visserij werden meegegeven in het advies op de startnota.

Gelet op de lokale ruimtelijke en historische situatie, kan het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met een actualisatie van de gewestplangrens en wordt een gunstig advies verleend.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij

# 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

College van burgemeester en schepenen  
Snellegemsestraat 1  
8210 ZEDELGEM

[www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

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

**Betref:** ZEDELGEM, gemeentelijk RUP " Sportlaan-Sint-Aarnoutstraat " : advies plenaire vergadering  
**ligging:** Aartrijksestraat z/n te 8210 Zedelgem  
**kadastraal:** Zedelgem: 4<sup>e</sup> afd., sectie B, nummer(s):  
1424A2,1424B2,1424C2,1424N,1424P,1424R,1424S,1424Y,1426N,1440S,1441W,1441X,1441Y,1442D,1442E,1442F,1442G,1  
442H,1442L,1442M,1442N,1443E,1443F,1443G,1444K,1468G,1468H,1468K,1468L  
**onderwerp:** Sportlaan-Sint-Aarnoutstraat  
**aanvrager:**

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering bezorg ik u hierbij mijn advies.  
Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

## 1. *Samenvatting van het dossier*

Het plangebied is bijna 4.8ha groot en ligt in het centrum van Aartrijke, een deelgemeente van Zedelgem. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kern, ten westen ligt agrarisch gebied, langs de oostelijke zijde grenst het gebied volledig aan bebouwd woongebied.  
Het plangebied bestaat deels uit woongebied en agrarisch gebied van het gewestplan.  
De gebieden die op vandaag niet bebouwd zijn, lagen in het BPA "Kom Zuid - West" en zijn voormalige voetbalterreinen. Het doel van het RUP is een grenscorrectie door te voeren voor de westplangrens 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



**Vlaanderen**  
is omgeving



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. Vormvereisten RUP**

**Artikel 2.2.2.** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

## **3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13**

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Aartrijke is gelegen in het buitengebied waar het behoud en de versterking van de open ruimteruimtes 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 openruimte 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.V.I.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 bundel bevat op dit punt een bijkomende motivatie zoals voorzien binnen de van toepassing zijnde omzendbrief: 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.

Een compensatie waarvan sprake binnen de omzendbrief RO 2010/01 is daarom niet vereist.

De startnota is niet strijdig met het RSV.

#### **4. Overige inhoudelijke opmerkingen**

##### **4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening**

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS, worden gerealiseerd :

In het bindend gedeelte van het GRS Zedelgem werd als actie voor de woonkern Aartrijke opgenomen dat er een RUP zal worden opgemaakt voor het rechtzetten van de materiële misslag in het gewestplan inzake de begrenzing van het woongebied aan de Sint-Aarnoutstraat. In het richtinggevend deel wordt beschreven dat het hierbij gaat om de begrenzing van het woongebied gelegen tussen de woonwijk aan de Sint-Aarnoutstraat en de woonwijk aan de Minnezangerstraat. De rechtzetting van deze materiële misslag heeft daarbij tot doel de rand van het bebouwingsweefsel af te werken zoals ruimtelijk en fysiek het meest aangewezen is. Op p. 38 van het richtinggevend deel is dit geïllustreerd aan de hand van een kaart.

De startnota is niet strijdig met het GRS

##### **4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften**

De nieuwe watertoets is van toepassing sinds 1/1/2023. Dit houdt in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders.

De toelichtingsnota is met deze nieuwe kaart aan te vullen en tevens dient het plan aan de nieuwe kaart getoetst worden.

De overdruk groenzone op het verordenende plan ontbreekt in de voorschriften.

#### **5. Algemene conclusie**

Er wordt een gunstig advies uitgebracht mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A

Pater Amaat Vynckeplein 1  
8210 Zedelgem

Sint-Andrië's, 19 januari 2023	Betreft: Advies voorontwerp gemeentelijk RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat (Zedelgem) beslist in zitting deputatie	Contactpersoon: Evelyne Vercauteren  Telefoon 050 40 35 56
Onze ref.: EVC/23/0007-19/15/5350		
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: evelyne.vercauteren@west-vlaanderen.be Auteur: Emma Depoorter

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem werd op 6/12/2022 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Zedelgem - gemeentelijk RUP 'Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat', voorontwerp dd. 06/12/2022, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*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.*

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 het gemeentelijk RUP zelf.

### **Juridische aspecten van het RUP**

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan.

### **Overeenstemming met het PRS-WV**

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.

Het voorontwerp RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

### **Overeenstemming met het GRS Zedelgem**

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 Zedelgem werd als actie voor de woonkern Aartrijke opgenomen dat er een RUP zal worden opgemaakt voor het rechtzetten van de materiële misslag in het gewestplan inzake de begrenzing van het woongebied aan de Sint-Aarnoutstraat.

In het richtinggevend deel wordt beschreven dat het hierbij gaat om de begrenzing van het woongebied gelegen tussen de woonwijk aan de Sint-Aarnoutstraat en de woonwijk aan de Minnezangerstraat. De rechtzetting van deze materiële misslag heeft daarbij tot doel de rand van het bebouwingsweefsel af te werken zoals ruimtelijk en fysiek het meest aangewezen is. Op p38 van het richtinggevend deel is dit geïllustreerd aan de hand van een kaart.

Deze afwerking, zoals die in het GRS beschreven staat, moet echter zo minimaal mogelijk genomen worden. De twee driehoekige uitsprongen ten zuidwesten van het plangebied vallen buiten de grens die aangegeven werd in het GRS Zedelgem. Gezien deze uitsprongen een agrarische bestemming krijgen en de plancontour in het zuidwesten van het plangebied zo overeenkomt met het de contour van het deel van het BPA Kom Zuid West dat is komen te vervallen door het Arrest Steeno, zijn de uitsprongen wel te verantwoorden.

Het voorontwerp RUP is in overeenstemming met het GRS Zedelgem.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

In de toelichtende nota worden de verschillende alternatieven voor de projectzone besproken. Alternatief 3 bestaat uit een interne planologische ruil om aaneengesloten en werkbare zones voor wonen en groen te creëren. Het weergeven van de oppervlakte van de uitgewisselde zones in de toelichtende nota kan aantonen dat het hierbij ook weldegelijk gaat om gelijke oppervlaktes.

Op het grafisch plan wordt onder artikel 1: woonzone een overdruk groenzone opgenomen. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn de bepalingen omtrent deze overdruk moeilijk terug te vinden en wordt deze overdruk ook niet als overdruk groenzone benoemt. Het is van belang dat dit in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijker en onder de correcte benaming opgenomen wordt.

In de toelichtende nota wordt geschreven dat het bestaande groen binnen de zone van artikel 3: groenzone behouden moet worden, dit werd in de stedenbouwkundige voorschriften echter niet opgenomen.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt onder artikel 2: projectzone de inrichting van de niet-bebouwde ruimte besproken, het gaat hierbij over private buitenruimte en afsluitingen. Er worden echter geen bepalingen opgenomen rond de publieke buitenruimte, terwijl het wel een duidelijke doelstelling is om volwaardige groenzones en een groene inkleding te voorzien.

De grens tussen de groenzone en projectzone wordt in de toelichtende nota en stedenbouwkundige voorschriften beschreven als variabel, in functie van inrichtingsalternatieven. In de stedenbouwkundige voorschriften worden echter nog niet genoeg garanties opgenomen omtrent het beperkt blijven van de mogelijke verschuivingen van deze grens.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

## **Besluit**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:  
De directeur  
Stephaan Barbery

Namens de deputatie:  
De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 19/01/2023

Voor eensluidend afschrift,  
namens de deputatie,  
Stephaan Barbery  
De directeur  
Dienst ruimtelijke planning

## **GECORO ZEDELGEM**

Pater Armaat Vynckeplein  
8210 Zedelgem  
tel. 050/288224

### **VERSLAG van de zitting van 2 oktober 2023 in het gemeentehuis van Zedelgem**

---

#### **AANWEZIG**

##### **Leden**

De Meulemeester Chris (voorzitter)  
Steenkiste Hilde (effectief lid)  
Kathleen Storme (plaatsvervangend lid)  
Geert Dejonghe (plaatsvervangend lid)  
Walcarius Johan (effectief lid)  
Benoit Marilyn (effectief lid)  
De Splentere André (effectief lid)  
Vantomme Luc (effectief lid)  
Lesage Kris (effectief lid)

##### **Externe deskundigen en waarnemer(s):**

Hilde Dobbelaere, extern milieudeskundige  
Bart Degroote, extern mobiliteitsdeskundige  
Stijn Timmerman CD&V-Nieuw  
Eddy De Wispelaere NVA  
Martine De Meester Groen

#### **Secretariaat Gecoro**

Lore Vincke, secretaris

---

De voorzitter opent de vergadering.

### **1. Stand van zaken lopende projecten**

Zie presentatie.

#### **Opmerkingen/vragen:**

- Er wordt gevraagd of er al een kaart is van de fietssnelweg F32?

Ja, de ligging wordt op de kaart in de presentatie getoond, de F32 loopt aan de noordwestzijde van de spoorweg.

- Mbt het project Lac van Loppem: de toegang tot het project loopt dichtbij de Reigerslaan. Zonder de Reigerslaan te knippen komen er dus 2 kruispunten naast elkaar te liggen op de Autobaan. Is dat aanvaardbaar voor AWV?

Het voorstel met knip en zonder knip van de Reigerslaan werd besproken met AWV. Een voorstel zonder knip en met een afstand van 20m tussen de Reigerslaan en de toegang tot de site werd gunstig geadviseerd. - Wordt in het leertraject voor coöperatieve woonvormen voor de site Sociaal Huis in Aartrijke ook het groter geheel, meer bepaald de herbestemming van de kerk, andere functies, gemeenschappelijke delen onderzocht? De herbestemming van kerken staat al vele jaren op de planning.

Ja, het is de bedoeling dat de omgevingscontext, zoals de markt en de kerk, en ook de achterliggende woningen met de pastoriewoning mee onderzocht worden. Dat wil niet zeggen dat alles deel zal uitmaken van de coöperatie, maar wel van de opwaardering van de zone die mee opgenomen wordt in het project.

Mbt de herbestemming van de kerk: het kerkenbeleidsplan werd een aantal jaren terug al opgemaakt, maar moet nu verplicht geactualiseerd worden. Als er gekozen wordt voor een herbestemming, dan moet er meer concreet geformuleerd worden wat een herbestemming kan zijn.

- Er wordt opgemerkt dat dit een stap terug is. Het bisdom zou zelf uitspraken doen, maar richt zich nu opnieuw naar de gemeenten.  
Dat klopt. Het is aan de gemeente om concreter te worden in het kerkenbeleidsplan.

## **2. RUP Sportlaan – Sint-Aarnoutstraat: behandelen adviezen en bezwaren**

Alle adviezen en bezwaren werden gebundeld en gepresenteerd door Ann Soulliaert van de WVI:

### **Adviezen**

Advies agentschap Natuur en Bos: gunstig  
Advies departement Landbouw en Visserij: gunstig  
Advies departement Omgeving: gunstig

Advies provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig:

*- De grens tussen de groenzone en projectzone wordt in de toelichtende nota en de stedenbouwkundige voorschriften beschreven als variabel, in functie van inrichtingsalternatieven. Het is positief dat hierbij in de voorschriften reeds werd opgenomen dat de totale oppervlakte van de projectzone steeds gelijk dient te blijven.  
Garanties omtrent het beperkt blijven van de mogelijke verschuivingen van de grens, zoals werd besproken op de plenaire vergadering, zijn echter nog niet opgenomen. Het blijft mogelijk om de twee zones volledig om te wisselen en de bebouwing bijvoorbeeld te realiseren in de zone die op vandaag aangeduid staat onder 'Artikel 3: groenzone'. Aan de hand van het opnemen van een maximale verschuiving van de grens in de voorschriften of aan de hand van een overdruk op 'Artikel 3: groenzone' waar er zeker geen bebouwing gerealiseerd mag worden, kan dit voorkomen worden.*

*- In de toelichtende nota wordt geschreven dat het bestaande groen zo veel mogelijk behouden moet worden. Dit wordt momenteel in de stedenbouwkundige voorschriften onder 'Artikel 2: projectzone' en 'Artikel 3: groenzone' opgenomen in de toelichtende kolom. Het is echter van belang dat deze bepaling verordend wordt opgenomen, om te garanderen dat het bestaande groen ook werkelijk maximaal behouden blijft bij de ontwikkeling van het gebied.*

### **Geen opmerkingen/vragen**

### **Bezwaren**

Er zijn 2 bezwaren ontvangen tijdens de duur van het openbaar onderzoek. Beide bezwaren betreffen de effecten van de ontwikkeling van de projectzone op de omgeving.

#### **1. Bezwaar 1**

De bezwaargever heeft via zijn raadsman bezwaar aangetekend tegen het RUP op vlak van diverse punten:

- De bezwaargever geeft aan dat er geen aanplaking zichtbaar was zoals aangegeven in de procesnota en zelf hierdoor laattijdig kennis heeft genomen van de publicatie van de scopingnota in het gemeentelijk infoblad.
- De bezwaargever stelt vast dat, o.a. door meerdere instanties aangegeven, de startnota een miskleum was, de opmerkingen die opgenomen zijn in de bijlage dit onderschrijven en vernietigend zijn en gesteld werd of het RUP wel moest verder gezet worden.
- De bezwaargever stelt dat er amper rekening is gehouden met de opmerkingen die hij heeft gegeven op de startnota en die in bijlage zijn bijgevoegd aan het bezwaar. De bezwaargever geeft dan ook aan dat deze opmerkingen dan ook hierbij integraal worden hernomen. (zie verder)
- De bezwaargever geeft aan dat de gemeente wel degelijk kennis heeft van de asbestvervuiling gezien hij reeds een strafklacht had ingediend hieromtrent en er ondertussen ook een publicatie was in de pers. Dit staat nog steeds verkeerd aangegeven als dat er geen kennis is van vervuiling.
- De bezwaargever is niet akkoord met hoe de school wordt beschreven als antwoord op zijn gegeven opmerkingen bij de startnota en vindt het een miskennen van de problematiek.



- De bezwaargaver is het ook niet eens met de beschrijving van de verkeersproblematiek. Hij stelt dat het algemeen geweten is dat er een mobiliteitsprobleem is in Aartrijke. Er wordt gegoocheld met cijfers en dan gesteld dat er geen probleem is. Dat wordt beschouwd als onjuist en lachen met de bewoners. Er zou een telling zijn van de politie ter hoogte van de Eernegemstraat 14 die wel aantoonde dat er ter hoogte van deze bottleneck verkeersproblemen zijn. Men stelt dan ook dat elke bijkomende auto in Aartrijke teveel is.
- De bezwaargaver vindt ook dat de mobi-score in het belachelijke wordt getrokken. Dat wel degelijk iedere inwoner weet dat het openbaar vervoer erbarmelijk is. En dat er iets te regelen valt met De lijn getuigt van weinig realiteitszin.
- Parkeren is wel degelijk een pijnpunt waar geen oplossing voor aangeboden wordt. Als de parking heringericht wordt met minder parkeerplaatsen gaat dit problemen geven. In de week staat dit zo goed als vol.
- Dit perceel wordt beter omgezet in natuurgebied gezien de opmerkingen in de adviezen in de bijlage van de scopingnota. Het is onaanvaardbaar dat dit zou geminimaliseerd worden. Op het terrein staan ook diverse bomen waarvan de stamomtrek meer dan 1m is.
- Er wordt nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de negatieve bevolkingsgroei van Aartrijke en met het feit dat dit buitengebied betreft. Dit buitengebied moet duidelijk afgebakend worden van Groot-Zedelgem. Dat Zedelgem zich bepaalde doelstellingen vooropgesteld heeft is irrelevant en kan niet aangewend worden als excuus om geen rekening te houden met het karakter van de deelgemeente.
- Als het bruikbare terrein kleiner is, moet ook het aantal woningen aangepast worden en kan dit niet met hoogbouw opgelost worden. Hoogbouw hoort niet thuis aan de rand van het dorp. Uit de 3D-tekeningen kan de negatieve impact op het dorpsgezicht niet afgeleid worden. Hoogbouw is niet wenselijk, geen enkele van de alternatieven en varianten is aanvaardbaar. Er zouden realistische 3D-beelden gemaakt moeten worden vanuit standpunten rond het dorp zodat duidelijk wordt welke negatieve impact deze hoogbouw op het zicht heeft.
- De bezwaargaver is absoluut niet eens met de opmerkingen nopens inkijk. Er wordt te gemakkelijk geponeerd dat de afstand voldoende zal zijn terwijl iedereen weet dat dit niet het geval zal zijn.
- Ten slotte wijst men er op dat er werken zijn in de school en dat men er een oprit heeft gemaakt om de zijkant te bereiken. Er is geen weet van een kapvergunning en bovendien is het met asbest vervuilde terrein terug opnieuw toegankelijk en een gevaar voor de volksgezondheid.

#### Bijlagen bij bezwaar 1

**bijlage 1:** de opmerkingen gegeven bij publieke raadpleging door de bezwaargaver waarvan men heeft aangegeven deze integraal terug over te nemen.

**bijlage 2:** Krantenartikel waarbij de bezwaargaver de vervuiling op de projectsite aanklaagt.

**bijlage 3:** Foto van de oprit aangelegd voor de werken in de school.

#### **Bezwaar 2**

De bezwaargaver geeft aan dat door het RUP volgend elementen door de ontwikkeling op de projectzone zullen geschonden worden voor het aangegeven aanpalende perceel: privacy, inkijk van achterliggende burens, verlies van rust en stilte, natuurbehoud en een waardevermindering van het goed. De bezwaargaver tekent dan ook bezwaar aan tegen het RUP.

#### **Opmerkingen/vragen:**

- Mbt mobiliteit: voorstel om te verwijzen naar de geldende reglementering zodat altijd het meest recente reglement op vlak van parkeerplaatsen toegepast kan worden binnen het RUP. Dit geldt dan voor het aantal verplicht te voorziene parkeerplaatsen, maar bv ook voor deelwagens in de toekomst of andere voorwaarden.
- Op de parking voor het project zijn vandaag 5 camperplaatsen. Is het geen gemiste kans dat deze camperplaatsen niet opgenomen worden in de groenzone? Is er een alternatief voorzien? Zal Vivendo het openbaar domein aanpassen, want het project is de oorzaak, dus zij zouden de oplossing moeten helpen realiseren.
- Er is een evenwicht nodig tussen het zicht vanuit het projectgebied over de heuvelrug van Aartrijke en het zicht op het projectgebied van de rand van Aartrijke. Er wordt geen bebouwing of verharding toegelaten in het groen om zoveel mogelijk respect te hebben voor het bestaande groen. Het plaatsen van campers past niet binnen deze visie. Het zoeken naar een alternatief gebeurt in het kader van het beleidsplan Ruimte, waar dit in een groter geheel over de deelgemeenten heen bekeken wordt.
- Er blijkt zeker nood te zijn aan camperplaatsen, bij het domein Hoogveld parkeren ze zonder toestemming.
- Er wordt een suggestie gedaan om te onderzoeken of het mogelijk is om camperplaatsen te voorzien op de site van de Kinderboerderij (een beetje verder gelegen langs de Aartrijksestraat, waar de jeugdlokalen en de voetbalterreinen zijn).

**Na de vraagstelling en opmerkingen verlaten de politieke fracties de zitting om over te gaan tot het advies.**

### **Definitieve behandeling advies provincie West-Vlaanderen:**

*De voorschriften van artikel 2 en 3 aanpassen naar de opmerkingen.*

### **Definitieve behandeling bezwaren:**

#### **Bezwaar 1:**

*Er dient opgemerkt te worden dat de bezwaargever verwijst naar de scopingsnota en niet naar het voorontwerp. De scopingsnota omvat nog geen stedenbouwkundige voorschriften en de fase is daarenboven afgesloten met de voorlopige vaststelling en de ontvangst van de ontheffing. De scopingsnota is wel vertaald en aangevuld in de toelichtingsnota. Er wordt dan ook voorgesteld de opmerkingen en bezwaren alsdusdanig te bekijken en het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren, met uitzondering van opmerkingen betreffende politiek, werking van diensten en organisaties, financiering en vergunningstoestand voor de werken in de schoolomgeving. Deze punten zijn geen element van het RUP.*

#### **• Juridische aspecten: eerste punten van het bezwaar**

- » *Volgens het besluit van de VL. regering betreffende het geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, milieueffectenrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen wordt gesteld in hoofdstuk 3 Inspraak, Art. 6 punt 3° a dat er een aanplakking dient te gebeuren in elke betrokken gemeente. De aanplakking in functie van het openbaar onderzoek voorontwerp RUP is gebeurd aan het gemeentehuis van Zedelgem, conform het uitvoeringsbesluit.*
- » *De opmerkingen en adviezen uit de publieke raadpleging zijn behandeld in het dossier. De nota is aangepast waar mogelijk. Gezien de gunstige adviezen die in deze fase zijn afgeleverd door de hogere overheden kan gesteld worden dat de aanpassingen hieraan voldoen en het RUP verder kon gezet worden. Dit geldt eveneens voor de milieueffectenrapportage waarvoor de ontheffing is verkregen.*

**• De gemeente stelt dat de opmerkingen die gegeven zijn in de publieke raadpleging en het infomoment allen zijn meegenomen en de nota erop is aangepast waar mogelijk. De behandeling van elk van de opmerkingen en ontvangen adviezen is opgenomen in de toelichtingsnota. Er wordt voorgesteld om deze behandeling van opmerking na te kijken en indien nodig de aanpassingen aan de nota te actualiseren aan de huidige toestand gezien er reeds een lange termijn is overgegaan.**

*Op basis van de publieke raadpleging en de toen ontvangen adviezen zijn de scenario's herzien en is een volledig ander concept met een maximaal behoud van aanwezig groen uitgewerkt in diverse varianten. Deze varianten zijn meegenomen in een masterplan dat ze plaatst in een hogere context die de zuidelijke helft van Aartrijke meeneemt en de relatie aangeeft tussen de verschillende ontwikkelingen. Dit masterplan diende als basis voor de herwerking van de startnota.*

**• Een RUP is een langdurig proces, er wordt dan ook voorgesteld de problematiek rond de vervuiling te updaten in een aanvullend punt. Sowieso zal de vervuiling moeten verwijderd worden alvorens een nieuwe ontwikkeling kan gebeuren en dit ten laste van de eigenaar.**

**• Elke school, of dit nu bijzonder onderwijs is of niet, maakt deel uit van een woonweefsel en kan, bij momenten dat er buitenactiviteiten zijn, tijdelijk enige lawaaihinder veroorzaken voor de directe omgeving die niet te vermijden is. De gemeente streeft dan ook naar een volwaardige woonkern waar aan het wonen gerelateerde functies zoals een school een plek kunnen behouden.**

#### **• mobiliteitsaspecten: deze punten worden samengenomen**

- » *Om de effecten van de mobiliteit te bekijken is beroep gedaan op de beschikbare gegevens. Deze gegevens zijn in de loop van het dossier en in de mate van beschikbaarheid geupdatet. Er is ook een reflectie gemaakt, naar aanleiding van de reacties uit de publieke raadpleging, met de ontwikkelingen die gepland zijn voor de site Engelbewaarder. Deze inschattingen en de waarden waartegenover ze geplaatst zijn, zijn onafhankelijk en voldoen aan de gestelde normen aanvaard door de hogere overheden.*

De knelpunten in het dorp van Aartrijke zijn geen element van onderhavig RUP. Dit is een problematiek die op niveau van de volledige deelgemeente en in principe volledig Zedelgem moet bekeken worden in functie van de bestaande en gewenste verkeersstromen.

» De mobi-score houdt meer in dan enkel de vervoersmogelijkheden maar ook afstanden tot voorzieningen. Het is een vrijblijvende en zeer algemene tool die vooral in de immoworld gebruikt wordt.

Het openbaar vervoer is op deze locatie inderdaad beperkt en de site ligt aan de rand van de dorpskern, maar ligt ook op wandelafstand van dagelijkse voorzieningen als een voedingszaak. Beide elementen zullen de score in positieve of negatieve zin beïnvloeden. De berekening van de individuele mobi-score is daarenboven ook afhankelijk van de persoonlijke verplaatsingen van de bewoner. Gezien de kern van Zedelgem een beter voorziening heeft zal een ontwikkeling in deze nabijheid inderdaad hoger scoren. Er zijn echter nog tal van elementen die meespelen in het bepalen van een locatie voor wonen, deze elementen zijn afgewogen in de toelichtingsnota.

» Op vandaag is ondertussen het nieuwe OV-plan inwerking getreden of zal dit binnenkort doen. Er wordt dan ook voorgesteld deze gegevens van openbaar vervoer aan te vullen.

» Voor de projectzone wordt ervan uitgegaan dat parkeren binnen de zone opgevangen dient te worden en dat er voldaan moet worden aan de geldende reglementering.

• *Effectieve realisatie van de te ontwikkelen zone (art. 2 projectzone en art. 3 groenzone)*

» Een oppervlakte gelijk aan het deel van de te ontwikkelen zone dat op vandaag buiten gewestplanbestemming wonen ligt, wordt omgezet naar groengebied. Enkel de oppervlakte gelijk aan de gewestplanbestemming wonen kan effectief bebouwd worden. Weliswaar in een andere configuratie om een optimale duurzame ontwikkeling van de volledige site mogelijk te maken. Een duurzame ontwikkeling is ook een verdichting realiseren op kleinere oppervlakte zodat meer ruimte overblijft voor een combinatie met andere functies. In onderhavig plan is dit streven naar een combinatie van wonen met behoud van bestaand groen en dit toegankelijk maken, landschappelijk integratie voorzien en ruimte behouden voor water. Hiervoor wordt gekozen voor een deel van de woningen als niet-grondgebonden te voorzien zodat meer collectieve ruimte overblijft. Binnen de voorschriften van 'art. 2: Projectzone' is dan ook vastgelegd dat slechts 25% van deze ruimte mag ingenomen worden voor bebouwing

» De ontwikkeling van deze zone is al nagestreefd sinds de jaren '60. Ook na de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente steeds de wens uitgesproken het gebied verder te blijven ontwikkelen voor groeps woningbouw conform het BPA. De historie is dan ook beschreven in de toelichtingsnota. In het GRS van Zedelgem, dat geldt voor het volledige grondgebied Zedelgem, is dit standpunt eveneens meegenomen. Deze locatie is dan ook mee opgenomen in de behoeftestudies als bestaand aanbod. Onderhavig RUP geeft uitvoering aan het GRS. Zedelgem dient daarenboven ook een sociaal objectief te realiseren. Het is dan ook aangewezen dit zoveel als mogelijk binnen de bestaande oppervlakte bestemd voor wonen te realiseren en geen bijkomende open ruimte hiervoor aan te snijden.

In navolging van de huidige duurzame ontwikkelingsdoelstellingen en de feedback uit de publieke raadpleging is door de gemeente geopteerd om de bebouwbare oppervlakte in het bestemmingsplan sterk te reduceren tot de oppervlakte gelijk aan de gewestplanbestemming wonen in dit gebied en bovendien binnen deze afbakening ook de bezettingsgraad te beperken.

» De bouwhoogte in de projectzone is beperkt voor ééngezinswoningen tot maximaal 2 bouwlagen + een hellend dak en voor meergezinswoningen tot een totale hoogte 13m. De bouwhoogte is bijgevolg beperkt tot "middelhoogbouw".

» De impact van meergezinswoningen op de omgeving zal beperkt zijn. De bouwhoogte van meergezinswoningen is slechts enkele meters hoger dan voor ééngezinswoningen met 1 verdieping + hellend dak. Door de compactere bouw en de beperking tot 25% bezettingsgraad kan er ook veel meer gestreefd worden naar een landschappelijke integratie t.o.v. de open ruimte en de omliggende woonomgeving. Het maximale behoud van de bestaande groenstructuren zal hieraan bijdragen.

» In de voorschriften is opgelegd dat de nieuwbouwwoningen op minimum op een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van de zonegrens moeten verwijderd zijn, met een vast minimum van 8m. Een grondgebonden woning van 2 bouwlagen zal bijgevolg op minimum 8m van de zonegrens ingeplant moeten worden (kroonlijst ca. 6m), een meergezinswoning op minimum 13m. Daarnaast wordt eveneens in de voorschriften opgelegd dat ten opzichte van de aanpalende percelen met woonfunctie geen buitensporige hinder mag ontstaan, inkijk en privacy maken hier deel van uit en dienen bijgevolg afgewogen te worden bij de effectieve vergunningfase. Bv. oriëntatie van leefruimtes en slaapruides kan hieraan bijdragen alsook het behoud van bestaand en volgroeid opgaand groen.

**Bezwaar 2:**

*Voorstel om het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren voor punten die element zijn van een RUP. Een gevreesde waardevermindering van een goed is geen element van het RUP. Voor de andere aangegeven punt kan verwezen worden naar behandeling van bezwaar 1 waar dezelfde elementen worden behandeld.*

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

# DEPARTEMENT OMGEVING

## AANGETEKENDE

### 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.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

GEORO  
Snellegemsestraat 1  
8210 ZEDELGEM

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

**Betreft:** ZEDELGEM, gemeentelijk RUP “ Sportlaan-Sint-Aarnoutstraat “ : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Voor de fase ‘voorlopige vaststelling’ resteren vanuit het Departement geen opmerkingen meer.

Hoogachtend,

Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur

**AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO

P/A Pater Amaat Vynckeplein 1  
8210 Zedelgem

<b>Sint-Andriëns,</b> 13/07/2023	<b>Betreft:</b> Advies ontwerp gemeentelijk RUP beslist in deputatie Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat	<b>Contactpersoon:</b> Evelyne Vercauteren
<b>Onze ref.:</b> EVC/23/0188-19/15/5350		Telefoon 050 40 35 56
<b>Uw ref.:</b>	<b>Bijlagen:</b> -	e-mail: evelyne.vercauteren@west-vlaanderen.be
		<i>Auteur: Emma Depoorter</i>

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat. Dit RUP werd op 27/04/2023 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zedelgem. Het openbaar onderzoek loopt van 15/05/2023 tot 13/07/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*gemeente Zedelgem - gemeentelijk RUP 'Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*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.*

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

**Juridische aspecten van het RUP**

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan.

### **Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Zedelgem**

Het gemeentelijk RUP wordt goetst 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 Zedelgem werd als actie voor de woonkern Aartrijke opgenomen dat er een RUP zal worden opgemaakt voor het rechtzetten van de materiële misslag in het gewestplan inzake de begrenzing van het woongebied aan de Sint-Aarnoutstraat.

In het richtinggevend deel wordt beschreven dat het hierbij gaat om de begrenzing van het woongebied gelegen tussen de woonwijk aan de Sint-Aarnoutstraat en de woonwijk aan de Minnezangerstraat. De rechtzetting van deze materiële misslag heeft daarbij tot doel de rand van het bebouwingsweefsel af te werken zoals ruimtelijk en fysiek het meest aangewezen is. Op p38 van het richtinggevend deel is dit geïllustreerd aan de hand van een kaart.

Deze afwerking, zoals die in het GRS beschreven staat, moet echter zo minimaal mogelijk genomen worden. De twee driehoekige uitsprongen ten zuidwesten van het plangebied vallen buiten de grens die aangegeven werd in het GRS Zedelgem. Gezien deze uitsprongen een agrarische bestemming krijgen en de plancontour in het zuidwesten van het plangebied zo overeenkomt met de contour van het deel van het BPA Kom Zuid West dat is komen te vervallen door het Arrest Steeno, zijn de uitsprongen wel te verantwoorden.

Het voorontwerp RUP is in overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Zedelgem.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

De grens tussen de groenzone en projectzone wordt in de toelichtende nota en de stedenbouwkundige voorschriften beschreven als variabel, in functie van inrichtingsalternatieven. Het is positief dat hierbij in de voorschriften reeds werd opgenomen dat de totale oppervlakte van de projectzone steeds gelijk dient te blijven.

Garanties omtrent het beperkt blijven van de mogelijke verschuivingen van de grens, zoals werd besproken op de plenaire vergadering, zijn echter nog niet opgenomen.

*"De provincie kan zich wel vinden in het voorzien van een variabele grens gezien de ontwikkeling op vandaag nog niet vastligt in een bouwplan. Men raadt aan te verduidelijken in de voorschriften dat de bebouwing ook effectief op de aangeduide locatie wordt gerealiseerd. Strikt genomen zouden, met de huidige voorschriften, de zones in extremis kunnen omgedraaid worden." (verslag plenaire vergadering)*

Dit zorgt ervoor dat het mogelijk blijft om de twee zones volledig om te wisselen en de bebouwing bijvoorbeeld te realiseren in de zone die op vandaag aangeduid staat onder 'Artikel 3: groenzone'. Aan de hand van het opnemen van een maximale verschuiving van de grens in de voorschriften of aan de hand van een overdruk op 'Artikel 3: groenzone' waar er zeker geen bebouwing gerealiseerd mag worden, kan dit voorkomen worden.

In de toelichtende nota wordt geschreven dat het bestaande groen zo veel mogelijk behouden moet worden. Dit wordt momenteel in de stedenbouwkundige voorschriften onder 'Artikel 2: projectzone' en 'Artikel 3: groenzone' opgenomen in de toelichtende kolom. Het is echter van belang dat deze bepaling verordenend wordt opgenomen, om te garanderen dat het bestaande groen ook werkelijk maximaal behouden blijft bij de ontwikkeling van het gebied.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.



**Besluit**

Het gemeentelijk RUP Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:  
De directeur

Namens de deputatie:  
De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 13/07/2023

Voor eensluidend afschrift,  
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery,  
Diensthoofd  
Dienst ruimtelijke planning

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen  
Oost- en West-Vlaanderen  
Havenlaan 88 bus 75  
1000 BRUSSEL

T 02 553 00 82  
aves.wvl@vlaanderen.be

Het College van Burgemeester en Schepenen van de  
gemeente Zedelgem

<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
RUP_31040_214_00003_00001	23-208048	
<b>vragen naar</b>	<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
aves.wvl@vlaanderen.be	02 553 00 82	Zie ondertekening

**BETREFT:** Advies voorlopige vaststelling RUP Sportlaan – Sint Arnoutstraat – Zedelgem

## Onderwerp

RUP Sportlaan – Sint Arnoutstraat - Zedelgem

## Datum van ontvangst

09-05-2023

## Aanvrager

Naam Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zedelgem  
Adres

## Ruimtelijke bestemming

Gewestplan: woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied

## Beschermingsstatus

Het plangebied overlapt niet met een zone aangeduid als speciale beschermingszone of VEN-gebied, natuurgebied of natuurreservaat.  
Het meest nabije habitatrictlijngebied (Vloethemveld) bevindt zich op ongeveer 3 km ten noorden van het plangebied. Op ongeveer 4.5 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Wijnendalebos, tevens aangeduid als VEN-gebied.

Er bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden in de nabije omgeving. De afstand tot het meest nabije vogelrichtlijngebied bedraagt ruimt 8 km.

## Biologische waarderingskaart

Het plangebied is gekarteerd als biologisch minder waardevol.

## 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 ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan

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 Agentschap voor Natuur en Bos verwacht geen significant negatieve effecten door het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanwezige natuurwaarden van het gebied worden maximaal behouden en versterkt.

## Conclusie<sup>1</sup>

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert het ontwerp RUP **gunstig**.

Hoogachtend,

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

---

<sup>1</sup> 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.

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

## Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN

Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101

8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 01

[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

[adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen Zedelgem  
Snellegemsestraat 1  
8210 Zedelgem

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
9/05/2023	mail 09/05 DSI	2023_003289_v1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Floris Moerdijk		050 24 77 14	23.06.2023
Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be			

**Onderwerp:** Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sportlaan - Sint-Aarnoutstraat Zedelgem - voorlopige vaststelling'

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 gunstig advies bij.

Het Departement Landbouw en Visserij formuleerde op het voorontwerp RUP een gunstig advies. Er wordt verwezen naar dit advies, d.d. 24.01.2023, in deze fase (voorlopige vaststelling) van het RUP.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij