



**GEMEENTE ZEDELGEM
RUP ENGELBEWAARDER**

NOVEMBER 2024

ontwerp
plan.id. RUP_310040_214_00002_00001

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71
E wvi@wvi.be



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)
Ann Soulliaert

datum

april 2018
januari 2019
september 2019
mei 2020
december 2021
februari 2022
april 2022
juni 2022
oktober 2022
maart 2023
januari 2024
mei 2024
sept. - okt. 2024
november 2024

aanpassing | fase

opmaak procesnota en startnota
aanvullen startnota en procesnota
aanpassen voor participatie
opmaak scoping
aanpassen scopingnota
aanpassen scopingnota
opmaak voorontwerp
opmaak voor advies en plenaire
opmaak voor advies en plenaire
opmaak ontwerp voor voorlopige aanvaarding
hernemen voorontwerp voor advies en voorlopige aanvaarding
voorlopige vaststelling
openbaar onderzoek
opmaak ontwerp


het inrichtingsplan is gezien en vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in vergadering van 27/06/2024

de algemeen directeur,

de burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2 september 2024 tot en met 31 oktober 2024.

de algemeen directeur,

de burgemeester

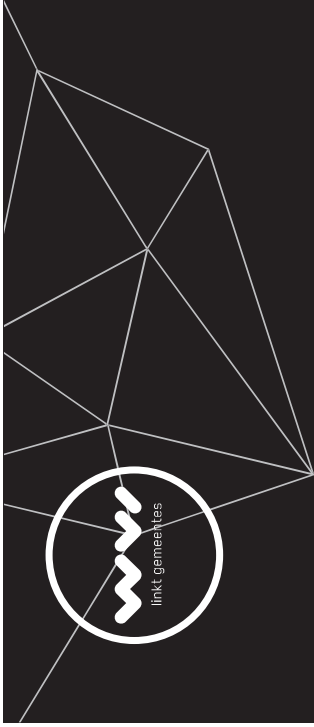
zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19 december 2024

de algemeen directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

toelichtingsnota 1

INLEIDING 3

1	beslissing tot opmaak	3
2	doelstelling	3
2.1	reden tot opmaak / doelstelling	3
2.2	uitbreiding	3
3	in uitvoering van GRS	3

AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED 3

1	situering	3
2	afbakening.....	3

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 5

1	historiek.....	5
2	bestaande ruimtelijke structuur	6
2.1	open ruimte.....	6
2.2	ontsluiting.....	6
2.3	reliëf	6
2.4	functies	6

JURIDISCHE RUIMTELIJK STRUCTUUR 7

1	juridisch kader	7
1.1	gewestplan.....	7
1.2	herbevestigde agrarische gebieden	8
1.3	RUP's.....	8
1.4	BPA's.....	8
1.5	onroerendgoeddecreet.....	9
1.6	atlas der buurtwegen.....	11
1.7	rooilijnplan	12
1.8	gemeentelijke verordeningen en/of belastingsreglement.....	12
2	vergunningen.....	13

PLANNINGSKADER**14**

1	op vlaams niveau.....	14
1.1	RSV.....	14
1.2	beleidsplan ruimte Vlaanderen.....	14
1.3	afbakening van het regionaalstedelijke gebied Brugge.....	14
1.4	visie op landbouw en natuur/afbakeningen.....	15
1.5	regionale mobiliteitsplan.....	15
2	op provinciaal niveau.....	16
2.1	PRS.....	16
2.2	herziening PRS.....	16
3	op gemeentelijk niveau.....	17
3.1	GRS.....	17
3.2	aanbod wonen.....	19

PLANNINGSOPTIES**20**

1	alternatievenonderzoek.....	20
2	uitbreiding contour.....	20
3	reikwijdte en detaillering.....	22
4	knelpunten en potenties.....	22
4.1	knelpunten.....	22
4.2	potenties.....	22
5	concepten - scenario's.....	22
5.1	eerste scenario.....	24
5.2	tweede scenario.....	26
5.3	derde scenario.....	26
6	gewenste structuur - planopzet.....	27
7	uitwerking concept.....	28
8	compensatie: schrappen WUG.....	29

EFFECTENONDERZOEK**29**

1	RVR-toets.....	29
2	milieu-effecten.....	29

UITLEG PLANOPBOUW 46

1 zonering.....46

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 46

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgegeven door het GRUP 46

RUIJTEBALANS 46

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 47

1.1 planschade 48
1.2 planbaten 50
1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie 50
1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie..... 50

SCHARNIERMOMENTEN IN HET PLANNINGSPROCES 51

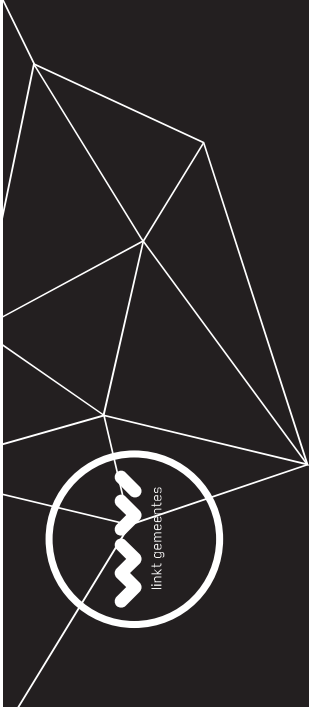
1 adviezen en inspraakreacties op de startnota 51
2 overzicht adviezen voorontwerp..... 53
3 Hernemen adviesronde voorontwerp 54
4 beslissing plan-MER-plicht..... 55
5 overzicht adviezen en bezwaren openbaar onderzoek 55

stedenbouwkundige voorschriften 1

ART. 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN 3

ART.2: LANDBOUWZONE 9

bijlagen 11



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 Engelbewaarder.

Op basis van de ontvangen adviezen is besloten de afbakening van het RUP uit te breiden met een bijkomend gebied, ter compensatie van de bijkomende woonfunctie op de site Engelbewaarder. In functie van deze uitbreiding van het RUP wordt een nieuwe ontzetting aangevraagd.

2 doelstelling

2.1 reden tot opmaak / doelstelling

Op de site van OC Cirkant (voormalig Engelbewaarder) wenst men een inclusie-project te realiseren voor deels verblijfseenheden afhankelijk van de zorginstelling, deels sociale huisvesting in beperktere mate afhankelijk van de dienstverlening van OC Cirkant. Het betreft o.a. sociale huurwoningen die niet geprivatiseerd worden, seniorenwoningen en assistentiewoningen. Dit is echter niet verenigbaar met de gewestplanbestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' die op vandaag van kracht is.

Het RUP heeft betrekking op van het domein van OC Cirkant (vroeger Engelbewaarder)

2.2 uitbreiding

Na de startfase van onderhavig RUP is op basis van het advies van de GECORO de contour van het stu-

diegebied uitgebreid met het noordelijk deel van de site, tot en met de grens van OC Cirkant. Het deel ten zuiden van de nieuwe ontwikkeling van de site OC Cirkant is niet meegenomen.

Ondertussen is ook de vraag van OC Cirkant gekomen om in deze uitbreiding een herorganisatie door te voeren en een nieuw gebouw voor de wasserette te realiseren op het terrein.

Gezien de sociale huurwoningen een zuivere woonfunctie krijgen, en dus een bijkomend woonaanbod vormen, dienen deze gecompenseerd te worden. Hiervoor is nog een tweede deelplan toegevoegd ter hoogte van het WUG ten zuiden van de H. Baekelandlaan.

3 in uitvoering van GRS

In het GRS is opgenomen dat bij de site van OC Cirkant gestreefd wordt naar een woonconcept gericht op industrie en integratie van doelgroepen in een "normale" woonomgeving.

Onderhavig RUP is hier een uitvoering van.

Afbakening en situering plangebied

1 situering

De site ligt in het centrum van Aantrijke. Aantrijke is een deelgemeente van Zedelgem en ligt tussen Torhout, Ichtegem, Jabbeke, Brugge en Oostkamp. Het RUP is gesitueerd langs de Aantrijksestraat, ten zuiden van de kern van Aantrijke.

Het woonuitbreidingsgebied dat ter compensatie zal geschrappt worden ligt ten noordoosten van de site OC Cirkant en ten zuiden van de H. Baekelandlaan.

2 afbakening

Bij de startnota omvatte het RUP slechts een gedeelte van de site van OC Cirkant: ca. 2ha 84a 49ca.

Op aangeven van de GECORO bij de startnota is op vandaag de contour uitgebreid tot: **2ha 92a 81ca**.

Na plenaire vergadering is de contour andermaal aangepast door een bijkomende zone (deelplan) in functie van de compensatie binnen hetzelfde planproces. De oppervlakte van het RUP bedraagt nu: **03ha 13a 35ca**. Hierin zijn de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen gevat alsook de kleine strook woongebied en agrarisch gebied aan de noordzijde die binnen de eigendomsstructuur valt. Daarbij is ook deel WUG bijgevoegd van 2054m².

Het RUP wordt afgebakend door de Aantrijksestraat ten westen van de site. Langs de Aantrijksestraat zijn handelszaken en woonwijken gevestigd, woongebied volgens gewestplan. De oostelijke zijde van de Aantrijksestraat, noordelijk van de site, is enkel een bebouwingslint. Achter het lint is de bestemming agrarisch.

Hier ligt o.a. recreatiegebied, sportvelden en een grote groenzone/bosje.

De westelijke zijde van de Aartrijksestraat wordt gekenmerkt door woonwijken achter de bebouwing van de Aartrijksestraat.

Het centrum van Aartrijke ligt ten noorden.

Verder naar het zuiden bevindt zich nog een industrieterrein.

Het deelplan uitbreiding in WUG is volledig omsloten door woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied en op vandaag volledig in gebruik door de landbouw.

LUCHTFOTO

bron: luchtfoto Vansteelandt



LEGENDE

 RUP Engelbewaarder
 contour uitbreiding

feitelijke ruimtelijke context

1 historie

In 1860 is Joannes Demez uitbater van de hoeve en registreert het kadaaster het bouwen van een nieuw woonhuis aan de straatkant.

In 1864 aanvaarden de Zusters van liefde van Kortemark een schenking van de kinderen van David Demez van de hoevegebouwen om er aan bejaardenzorg te doen. In 1864 worden de hoevegebouwen ver- of herbouwd tot ouderlingengesticht. De hoeve ondergaat nog enkele wijzigingen en in 1870 wordt een kapel opgetrokken ook als vergaderplaats voor de parochiale genootschappen, de eigenaars zijn nu Francisca Steelandt en drie deelhebbers. De bebouwing bestaat dan uit twee woningen (langs en dwars op de straat) en een kapel

Na wijzigingen in 1874 en 1875 wordt voor het eerst melding gemaakt van een klooster. De voormalige woonhuizen worden samengevoegd en in 1889 de bebouwing doorgetrokken tot aan de kapel. Vanaf 1885 wordt ook een weeshuis ingericht in de gebouwen. Grote uitbreiding in 1894, enkele wijzigingen volgen in de jaren 1910.

In 1937 gebeurt er een aanzienlijke uitbreiding, er is sprake van een VZW met het kloosterhospitaal van Kortemark als eigenaar van de gebouwen. Vanaf 1953 wordt het weeshuis vervangen door het instituut "De Engelbewaarder" voor kinderen met een verstandelijke beperking. In 1954 wordt het bejaardentehuis stopgezet.

Tussen 1950 en 1980 kent de instelling een grote groei met talrijke wijzigingen en uitbreidingen als gevolg zoals het optrekken van een nieuwe vleugel en wijzigen van de bestaande bebouwing (1959), nieuwe

vleugels (1960 en 1963) en optrekken gebouw aan de straatkant (1961).

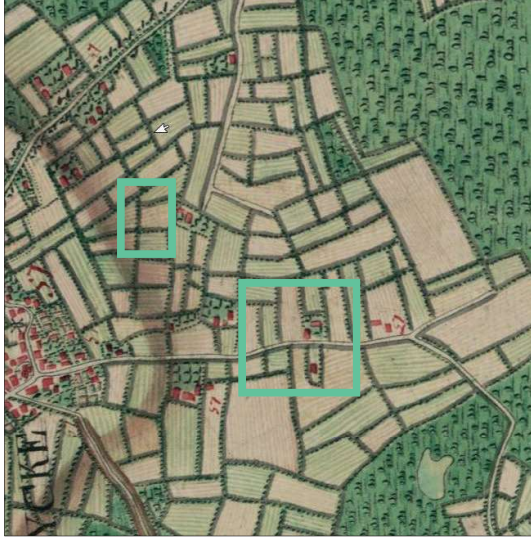
In 1964 vervangt een nieuwe kapel de bestaande. De instelling richt een school in voor buitengewoon lager onderwijs (1967) en tussen 1971 en 1978 buitengewoon secundair onderwijs voor meisjes.

Een revalidatiecentrum start in 1971, in 1983 dragen de Zusters van liefde het bestuur over aan een lekenorganisatie.

Vanaf 1976 richt de instelling zich ook tot volwassenen. Naast een internaat is er vanaf 1988 een dagcentrum.

In 1993 en 1996 neemt het Vrij Orthopedagogisch Centrum (gevestigd in de nabij gelegen Sportlaan) respectievelijk de school en het internaat voor minderjarigen over. Vanaf 1996 legt de VZW zich enkel nog toe op zorg en begeleiding van volwassenen (120 bedden en dagcentrum voor 10 personen).

In 1998 worden klooster en verpleegkundige inrichting opgesplitst.



Ferriskaart (1777)



Popp-kaart (1842-1879)

2 bestaande ruimtelijke structuur

De site OC Cirkant bevindt zich langs de Aartrijksestraat, een verbindingsweg tussen Torhout en het centrum van Aartrijke. OC Cirkant ligt binnen van de bebouwde kom van de kern van Aartrijke, aan de grens van de dorpskern.

OC Cirkant wordt gekenmerkt door centraal de oude(re) bebouwing met kapelen errond 3 leefhuizen.

De Aartrijksestraat wordt gekenmerkt door een mix aan wonen, handel en diensten met daarachter (ten westen van de Aartrijksestraat woonwijken.

Ten zuiden van onderhavige site, op de grens van de bebouwde kom, ligt een bedrijventerrein. Deze paalt niet aan de site van OC Cirkant.

De tweede deelsite ligt ten zuiden van de Hendrik Baekelandlaan en is op vandaag niet bebouwd.

2.1 open ruimte

Rond de kern van Aartrijke is er nog een vrij gaaf en open landschap met langs de grote verbindingssassen hier en daar liniebebouwing.

Ten oosten van de site OC Cirkant ligt een grote groenzone/bosje.

Ten noorden hiervan ligt een recreatiezone met de kin-derboerderij en sportvelden.

Verder oostelijk ligt agrarisch gebied.

De tweede deelsite ligt in woonuitbreidingsgebied maar is op vandaag in gebruik als landbouwgrond.

2.2 ontsluiting

De site wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Aartrijksestraat. Er zijn op vandaag 2 toegangen die de site ontsluiten.

Via wandelwegen is er een verbinding met de groenzone/bosje en de aanpalende recreatiezone.

2.3 reliëf

Aartrijke ligt op het plateau van Wijnendale. Deze heuvelrug situeert zich in Wijnendale (grondgebied Torhout en Ichtegem) en heeft een noordelijke uitloper in Aartrijke. De heuvelrug is sterk ruimtelijk waarneembaar in het landschap en vormt het vertrekpunt van talrijke beken die doorheen Zedelgem stromen.

De kern van Aartrijke ligt iets hoger dan de omgeving, meer bepaald op de "heuvelrug van Aartrijke".

Ze omvat een typische dorpskern op de heuvelrug, en de omliggende vrij gave landschappen op de flanken.

2.4 functies

De site zelf omvat een deel van OC Cirkant, een voorziening voor mensen met een verstandelijk beperking. Langs de Aartrijksestraat komt een mix van wonen, handel en diensten voor.

Ten noorden van de site bevindt zich een recreatiegebied met sportvelden en een kinderboerderij.

Ten zuiden van de site, niet aanpalend maar op korte afstand, ligt een zone voor bedrijvigheid.

De tweede site, ter compensatie heeft op vandaag een landbouwfunctie maar maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied.

Het gebied maakt deel van een geplande sociale woonontwikkeling door de sociale huisvestingsmaatschappij. Het deel schrappt hierbij een deel van de geplande ontwikkeling.

Juridische ruimtelijk structuur

1 juridisch kader

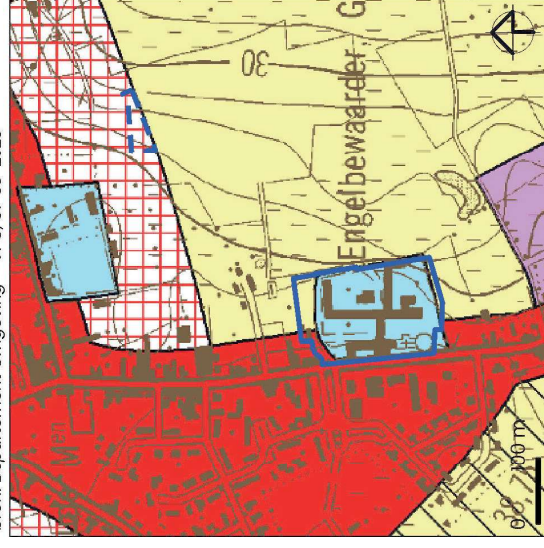
Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

type plan	referentie
gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>
herbevestigde agrarische gebieden	<input checked="" type="checkbox"/>
RUP	niet van toepassing
BPA	niet van toepassing
RAMSAR	niet van toepassing
natura 2000	niet van toepassing
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
onroerendfgoeddecreet	<input checked="" type="checkbox"/>
vastgestelde inventarissen	niet van toepassing
beschermingen	niet van toepassing
onroerendfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	<input checked="" type="checkbox"/>
archeologie	niet van toepassing
waterwingebied	<input checked="" type="checkbox"/>
atlas der buurtwegen	<input checked="" type="checkbox"/>
rooilijnplan	<input checked="" type="checkbox"/>
gemeentelijke verordeningen	<input checked="" type="checkbox"/>
voorkooprecht	niet van toepassing
signaalgebieden	niet van toepassing

1.1 gewestplan

GEWESTPLAN

bron: Departement Omgeving – VPO, 01-03-2023



LEGENDE

-  RUP Engelsewaarder
-  contour uitbreiding

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:

- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied
- agrarisch gebied
- woonuitbreidingsgebied

1.2 herbevestigde agrarische gebieden

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de Regio Veldgebied Brugge - Meetjesland, ggz. door de Vlaamse Regering op 19-07-2006 werd cf. het **B.V.L.R.** d.d. 3-06-2005 beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied' van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied, doch ook van delen met andere gewestplanbestemmingen.

De site behoort tot het 'Samenhangend landbouwgebied Westelijk Houtland' (Lichtegem-Eernegem-Koekelare-Kortemark-Torhout)

Door de gewestplanbestemming als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, woongebied en woonuitbreidingsgebied maakt dit deel van de site geen deel uit van de afbakening HAG conform RO2005/01.

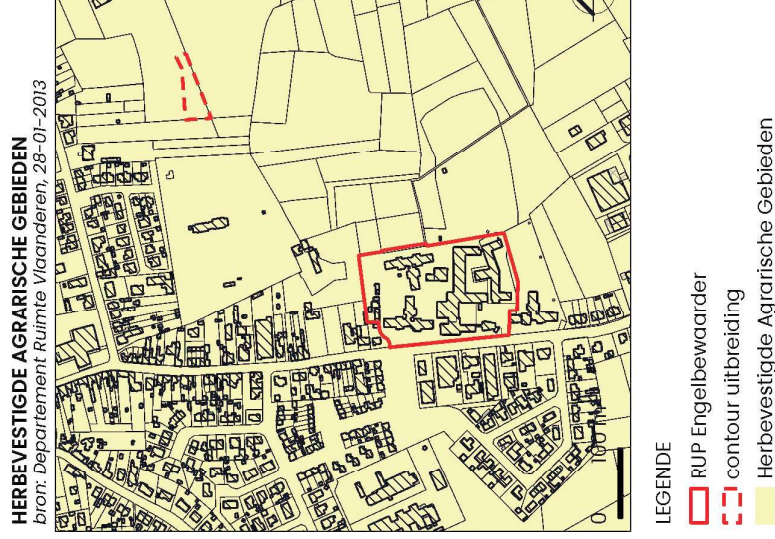
Het deel in agrarisch gebied volgens gewestplan is een restgebied dat al van voor goedkeuring gewestplan niet meer in agrarisch gebruik is (zie vergunningen, luchtfoto 1971, pag. 12) maar ingericht als parking, enkel gebouwrijes en groenzone.

1.3 RUP's

De site ligt op vandaag niet in een RUP.

1.4 BPA's

De site ligt niet in een BPA. Het paalt wel aan BPA kin-derboerderij, ggz 28 augustus 1997, herzien door BPA voor zonevreedde terreinen/gebouwen voor sport, recreatie en jeugd, ggz 21 september 2005.



1.5 onroerenderfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het onroerend erfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gemeente Zedelgem behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED) Raakvlak. De gemeente Zedelgem is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

Volgende elementen van het erfgoedbeleid zijn van toepassing:

1.5.1 vastgestelde inventarissen

De site omvat geen elementen uit de vastgestelde inventarissen

- archeologie
- houtige beplantingen
- historische parken en tuinen

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Volgende gebouwen werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed :

- Kloosterhospitaal ID: 209488:
Instelling VZW "Engelbewaarder", kloosterhospitaal van de Zusters van liefde met nursingtehuis en dagcentrum voor volwassenen met een verstandelijke beperking. Groot complex met meerdere gebouwen. De oorsprong van de site gaat terug tot een hoeve die staat aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778) met woonhuis en landgebouw en op een figuratieve kaart uit 1783 als "pieter De Clerck, propriëtaris en ghebruijcker".

Samenspel van enkele met elkaar verbonden vleugels onder platte daken en omgeven door gazons en plantsoenen. Straatvleugel met inkomgedeelte (1961) en kapel (1964) aan de zuidkant. Baksteenbouw van drie bouwlagen, de begane grond met natuurstenen parement is van de verdiepingen afgescheiden door een zwaar, witbeschilderd kordon. De ingang wordt geaccentueerd door een luifel met asymmetrische hoek. Bij de massieve bovenbouw worden de zeven travéeën afgescheiden door witbeschilderde betonnen pijlers. Lagere aanbouw rechts met betonnen parement en gelijkaardige travée-indeling. *Interieur:* Monumentale inkomhal van 1961. Houten deuren met asymmetrische deurklinken (boomerangvorm) met handvaten in rode en zwarte kunststof. Achteraan trappenhuis met brede, sierlijke slingertrap.

Kapel met losstaande betonnen klokkentoren, éénbeukige zaalkerk met vlak koor opgetrokken in witbeschilderde baksteen. Overhoeks geplaatste muurtjes met vensterzone doorbreken de zijmuren.

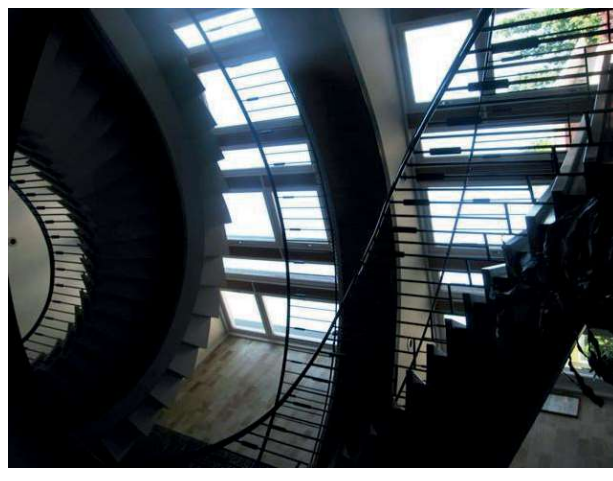
Interieur: Roodbakstenen muren, contrasterend met het grijs van de leistenen koormuur. Vlakke overspanning bekleed met houten latten. Fel gekleurde glasramen met geometrische motieven. Bij de gevelhoge glasramen bij het koor geeft de ongelijke plaatsing van de verticale roeden een gordijneffect.

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

pleintje met zitbanken.

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

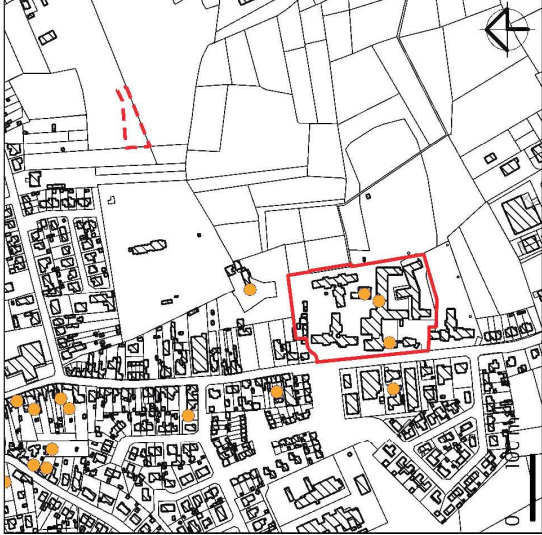
bron foto's: *inventaris.onroerenderfgoed.be*





GEINVENTARISEERD BOUWKUNDIG ERFGOED

bron: Onircerend Erfgoed, 13/01/2016



LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- contour uitbreiding
- vastgesteld

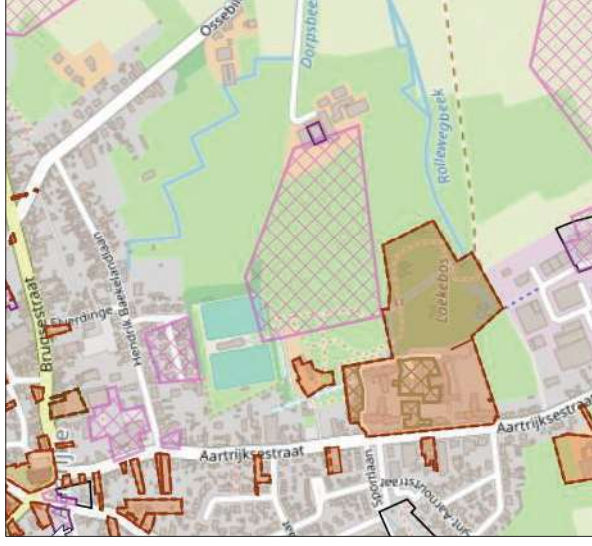
1.5.2 archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. Deze inventaris is op vandaag nog niet vastgesteld.

De site OC Cirkant omvat diverse zones waar een archeologienota is opgemaakt. Het besluit hierbij is een middelhoge archeologische verwachting voor "achterliggende" sporen van landbouwende gemeen-

schappen van de late 18e eeuw. (ID: 20224). Binnen de nota's wordt niet aangestuurd op verder onderzoek. Ten costen is een zone geïnventariseerd en opgenomen: ID 157929: vierkantig spoor, verschillende oude kavels, kuilenconcentratie. Ten westen, is een zone aangeduid als een gebied zonder archeologie.

Voor de tweede site is nog geen archeologisch onderzoek opgenomen.



CAI - kaart

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.

De Aartrijksstraat is aangeduid als weg (chemin) nr 10 op kaartblad 11 op grondgebied van Zedelgem.

ATLAS DER BUURTWEGEN
bron: Provincie West-Vlaanderen, 1843 - 1845



LEGENDE

-  RUP Engelsewaarder
-  contour uitbreiding
-  wijzigingen

Bij verbouwingen: 1 bijkomende plaats per gestarte schijf van 250m²

2 vergunningen

nr. vergunning	datum	omschrijving
1978/64	17/04/1978	bouwen van een berging. (aanvrager Engelbewaarder vzw)
1979/412	13/08/1979	herconditioneren-fase 2 met kleine uitbreiding (aanvrager vzw klooster-hospitaal)
1982/150	18/10/1982	verbouwen van de voorgevel
1989/320	03/01/1990	bouwen van een lift, nieuw bijgebouw (aanvrager Kloosterhospitaal vzw)
1990/21	31/01/1990	bouwen van een garage, nieuwbouw bijgebouw (aanvrager Kloosterhospitaal vzw)
1993/4	31/01/1995	Bouwen van een rusthuis (aanvrager: engelbewaarder vzw)
1999/228	05/10/1999	bouwen van 12 leefgroepen en gedeeltelijke afbraak bestaande gebouwen (aanvrager Engelbewaarder vzw)
2001/85	22/10/2001	wijziging bouwvergunning voor bouwen van 12 leefgroepen (aanvrager engelbewaarder vzw)
2004/78	05/04/2004	vellen van bomen (aanvrager Engelbewaarder vzw)
2004/361	15/04/2004	aanleggen van rioleringswerken (aanvrager gemeente Zedelgem)
2006/214	21/08/2006	bouwen van een tuinhuis, nieuwbouw bijgebouw (aanvrager Kloosterhospitaal vzw)
2006/293	21/11/2006	bouwen van een dubbele garagebox (aanvrager Engelbewaarder vzw)
2015/437	10/05/2016	slopen van bestaande gebouwen, rooien van bomen, nieuwbouw van nui-singtehuis en sociale appartementen en aanleggen van het terrein (bijhorende omgevings- en rioleringswerken. (aanvrager Vivendo cvba - vzw Provincialelaat der broeders van liefde)

De hoofdgebouwen dateren van voor de gewestplanbestemming (voor 1979). De eerste bebouwing is reeds vermeld in de 19e eeuw.

De grote vleugels en uitbreidingen bij het klooster dateren van de jaren 30 en van tussen 1950 en 1980; zie ook historiek pag.4. Deze gebouwen kunnen bijgevolg als vergund geacht beschouwd worden.



luchtfoto 1971

Planningskader

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;

- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermaterieel rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

1.2 beleidsplan ruimte Vlaanderen

Op vandaag is de opmaak van het beleidsplan Vlaanderen lopende.

Binnen de strategische visie worden o.a. volgend punten naar voor geschoven die een vertaling hebben in onderhavig RUP:

- verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
- palet van leefomgevingen:
 - Gedeeld en meervoudig gebruik: De inrichting van de ruimte is geschikt voor meerdere gebruikers tegelijk hetzij op verschillende momenten.

- inclusief samenleven
- verhoging van het ruimtelijk rendement:
- het huidige ruimtebeslag beter gebruiken

1.3 afbakening van het regionaalstedelijke gebied Brugge

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid en stedelijkheid voorop. Beleidsmatig wordt dit vertaald in het voeren van een specifiek beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebied. Het stedelijk gebiedsbeleid wordt gevoerd in de stedelijke gebieden.

Het specifiek stedelijk beleid wil activiteiten in deze gebieden concentreren en stimuleren. Het is er op gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan:

- bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving;
- het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten;
- kwaliteitsvolle randstedelijke groengebieden en stedelijke natuurelementen;
- het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen...);
- het stimuleren van andere vormen van mobiliteit;
- nieuwe gemengde kantoren- en dienstzones.

Om beide beleidsvormen ruimtelijk te situeren, moeten de betreffende gebieden afgebakend worden. Om aan de stedelijke gebieden een beleid van concentratie en ontwikkeling te verbinden, worden deze geselecteerd voor geheel Vlaanderen. Om aan te duiden in welke delen van de geselecteerde gemeenten dit beleid van

groei, concentratie en verdichting van toepassing (= het stedelijk gebiedsbeleid) is, worden de stedelijke gebieden in ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend in overleg met de betrokken bestuursniveaus: Voor Brugge: in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Afbakening is noodzakelijk om het ruimtelijk kader waarbinnen een stedelijk programma wordt ingevuld ook 'geografisch' te duiden. De afbakeningslijn biedt een ruimtelijk referentiekader voor concrete acties inzake het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied.

Na een uitgebreid planeringsproces werden uiteindelijk de kernen Zedelgem, Loppem en Sint-Elooi opgenomen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk gebied van Brugge. De kern van Aantrijke (waarin het plangebied van onderhavig RUP gelegen is) maakt dus geen deel uit van het Regionaalstedelijke gebied van Brugge.

1.4 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 perceelniveau 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-Meejesland. 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-Meejesland goedgekeurd.

Zedelgem behoort tot deelruimte 2. Westelijk Houtland - oostelijk deel.

De kern van Aantrijke is niet opgenomen binnen de visie, waardoor deze niet echt relevant is voor het plangebied van onderhavig RUP.

Door de gewestplanbestemming valt onderhavig studegebied ook buiten de herbevestigde agrarische gebieden met uitzondering van het resp. perceel langs de noordelijke grens die een gewestplanbestemming agrarisch gebied heeft, maar al van voor de goedkeuring gewestplan in gebruik was in functie van de zorginstelling (voormalig Engelbewaarder, nu OC Cirkant).

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

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

- een behoud en versterken van markante plateauranden.

Deze visie is van kracht voor de landbouwgebieden rond Aantrijke.

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

1.5 regionale mobiliteitsplan

Er zijn regionale mobiliteitsplannen opgesteld met een visie tot 2030. In deze plannen zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Onderstaande zijn van toepassing op onderhavig RUP:

- In het regionaal mobiliteitsplan is de Aantrijksestraat geselecteerd als interlokale weg. De nieuwe wegcategorisering overruledt alle vorige categorisering.
- De Aantrijksestraat is geselecteerd als bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF).
- Het OV-netwerk is aangepast. Langs de Aantrijksestraat is een openbaarvervoerslijn voorzien (zie ook effectenonderzoek, punt 2.12)

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 nederzittingsstructuur 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 structurende 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.

2.2 herziening PRS

Op 11 februari 2014 heeft de minister het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan goedgekeurd, mits uitsluiting van de verplichting om sociale woningen te voorzien.

Demografische ontwikkelingen en de daarmee samengaande tendensen in het wonen manifesteren zich op bovengemeentelijk niveau. Daarom besliste het provinciebestuur om via een studie¹ de regionale woningmarkten te actualiseren. Naast een kwantitatieve analyse (welke woningmarkten herkennen we in West-Vlaanderen en welke woonbehoefte is er) is ook een kwalitatieve analyse (wat zijn de actuele trends op de woningmarkt) aan bod gekomen. Op basis van de werking van de woningmarkten en de actuele woontendensen in West-Vlaanderen wil de provincie aanbevelingen doen voor de toekomst.

In het kader van de taakstelling voor wonen die door de provincie² is toegewezen aan de gemeenten naar aanleiding van bovenstaande, is een grotere vraag aangetoond. Voor Zedelgem wordt de behoefte (bruto-taakstelling) voor de periode 2012-2017 geraamd op 360. Voor de periode 2017-2022 op 277. Er wordt voor de toekomst ook gedacht aan een flexibeler verdeling van netto-pakket volgens kernenhiërarchie, daarbij zouden voor woonkernen en hoofddorpen het aandeel verschoven en gebundeld kunnen worden mits ruimtelijke motivatie.

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 selecteert de N368 vanaf kruispunt Nieuwstraat te Oudenburg tot de A17 als secundaire weg type II. De hoofdfunctie van deze weg is verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau.
- De omgeving van de kern Zedelgem is gelegen binnen het traditionele landschap 'Houtland'.
- Het 'Plateau van Wijnendale en Aartrijke werd aangeduid als gaaf landschap, de omgeving van Aartrijke als ankerplaats en het 'Plateau van Torhout met uitlopers naar Koekelare, Aartrijke en Ruddervoorde / Plateau van Wijnendale' als structurerende reliëfcomponent.
- De omgeving van de kern Zedelgem is gesitueerd in de 'Veldruimte' van West-Vlaanderen. In de 'Veldruimte' wordt het rasterpatroon van dreven en boscomplexen verder versterkt en wordt een beperkte kerneselectie doorgevoerd, rekening houdend met de landschappelijke context.

1 SumResearch en Sint-Lucasinstituut, Regionale woningmarkten West-Vlaanderen, 15/06/2012
2 Studiedag Wonen in Westvlaanderen - waar naartoe tegen 2022 d.d. 23-11-2012.

Daarnaast is er ook nog een specifiek beleidskader rond doelgroepenbeleid opgenomen:

'Om de woonfunctie te stimuleren en attractief te maken, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Om de reële woonbehoefte 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.

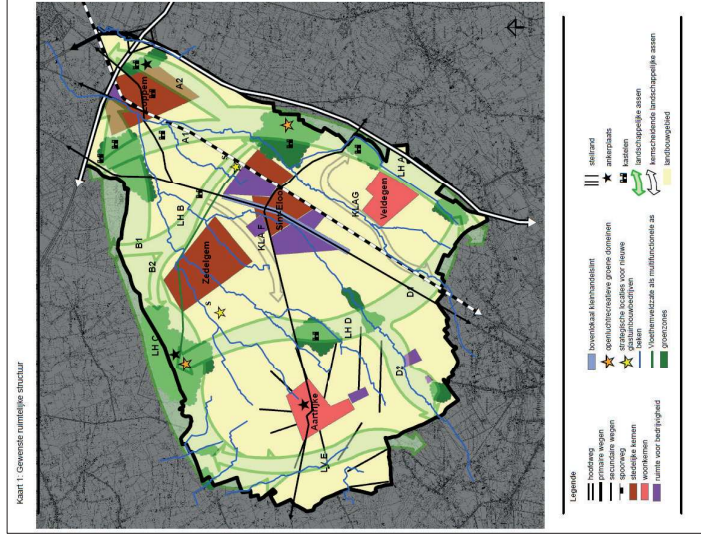
Hierbij worden volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- 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 woningpatrimonium;
- 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.

Aartrijke is op provinciaal niveau geselecteerd als woonkern. Op gemeentelijk niveau wordt deze woonkern verder uitgebouwd tot autonome woonentiteit. Het is wenselijk een voldoende inwonersaantal in elk van de kernen te kunnen blijven garanderen om de bestaande dynamiek, weliswaar op niveau van de kern, te kunnen blijven behouden, de verzorgende en handelsfuncties te kunnen blijven dragen en de leefbaarheid te kunnen blijven garanderen. Ook de aanwezigheid van enkele voorzieningen van een hoger niveau dan dit van de betreffende kern draagt bij tot deze dynamiek. Het is dan ook van belang deze te kunnen behouden of te doen groeien, voor zover dit de ruimtelijke draagkracht respecteert.

Men streeft ook naar het selecteren van nieuwe ruimte om te wonen binnen of in aansluiting tot de stedelijke kernen Zedelgem, Sint-Elooi en Loppem en de woonkernen Veldegem en Aartrijke. Hiervoor is een fasering opgesteld naar prioriteit.

Voor Aartrijke - Engelbewaarder (nu OC Cirkant) is een categorie 2-3 toegekend bij uitbreiding van de site.

- Categorie 2: gebieden die prioritair zullen worden aangesneden indien er op langere termijn een behoefte voor een bepaalde stedelijke kern of woonkern kan aangetoond worden. Wegens de oppervlakte van sommige gebieden zal de mogelijke aansnijding slechts gedeeltelijk zijn, afhankelijk van de aangetoonde behoefte (algemeen en per kern). De niet op dat moment aansnijdbare gebieden krijgen dan de status van een categorie 3-gebied. De gemeente hanteert het principe dat er per kern een categorie-2 gebied wordt aangeduid;

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

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

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

■ Woonkern Aartrijke

Van alle Zedelgemse deelgemeenten kenmerkt Aartrijke zich nog het meest als rurale woonkern in het buitengebied. De kern heeft een Romeinse oorsprong, en heeft steeds een belangrijke nederzetting gevormd. Het is een lokale groeipool voor wonen en een goed uitgeruste kern met een breed ontwikkeld handels- en dienstenapparaat, lager onderwijs, en een volledig aanbod aan cultuur-, jeugd-, bejaarden-, sport- en recreatievoorzieningen, zoals een bibliotheek, gemeenschapscentrum en sportcentrum. Een antenne van het lokaal dienstencentrum voor bejaarden wordt opgenomen binnen het nieuwe gemeenschapscentrum, dat binnenkort gerealiseerd wordt. Zowel naar handel als naar gemeenschapvoorzieningen zijn een aantal inrichtingen aanwezig die functioneren op bovenlokaal niveau (vb. handicaptentinstelling, kledingzaak, speelgoedzaak, speldorp). De kern Aartrijke omvat

een lokaal bedrijventerrein, dat reeds deels gerealiseerd is, en waarvan het overige deel momenteel in ontwikkeling is. Met uitzondering van dit bedrijventerrein heeft Aartrijke geen industriële of ambachtelijke roeping.

Inzake de opvang van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden, wordt op twee sporen gewerkt :

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

Voor wat de aansnijding op langere termijn van nieuwe, voor wonen te bestemmen gebieden betreft, wordt in eerste instantie geopteerd voor de beperkte zone Aartrijksestraat/Engelbewaarder (nu OC Cirkant).

In juni 2013 werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen vzw Engelbewaarder, de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, de gemeente en het OCMW Zedelgem. Deze heeft als doel om, in uitbreiding op de bestaande voorziening, een woonzorgcluster uit te bouwen met diverse vormen van wonen, die betrokken kunnen worden op de vzw Engelbewaarder en ook gebruik kunnen maken van de diensten ervan.

Er wordt daarbij gestreefd naar een woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen in een "normale" woonomgeving. Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapvoorzieningen bestemd is, maar bij uitbreiding ook naar het gebied Aartrijksestraat/Engelbewaarder (nu OC Cirkant). Het gaat hier om een ruimtelijk restgebied, dat gelegen is langs de Aartrijksestraat, tussen de vzw Engelbewaarder en de KMO-zone Aartrijksestraat.

Planingsopties

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

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

- Aartrijke OC Cirkant (voormalig Engelbewaarder): 48 (10 zijn al gerealiseerd in fase 1)
- Op vandaag 48 bijkomend voorzien waarvan 30 voor specifieke doelgroepen en 18 huur.
- Veldegem Bezembinderstraat 33 (in uitvoering)
- Aartrijke Sportlaan - St.-Aartroutstraat: 46 waarvan 30 koop en 16 huur.
- 't Groenhof Zedelgem: 4 op korte termijn, de vergunning is al verleend.
- De Varens: 11
- De Linde: 30
- Ossebilck: 60. Deze woningen zijn nog onder oorbewoud en op lange termijn.
- bijkomend is er op vandaag een nieuwe aanvraag voor omgevingsvergunning lopende: site Sint-Maarten voor 29 extra wooneenheden

Zedelgem had ook een bijkomend convenant afgesloten om 60 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren bovenop de 60 bijkomende sociale koopwoningen. Dit convenant is ondertussen afgelopen.

1 alternatievenonderzoek

Onderhavig RUP wordt opgemaakt in kader van het GRS waarbij bepaald is dat voor de zone een mening aan woonfuncties met de aanwezige zorgfuncties dient uitgewerkt te worden.

Er wordt gestreefd naar een woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen in een "normale" woonomgeving. Om dit te realiseren dient een mix aan woontypologieën voor diverse doelgroepen te worden voorzien binnen de site. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen bestemd is. Hier wenst men wooneenheden voor sociale huisvesting (gezinswoningen), naast de zorgwoningen (assistentiewoningen, seniorenflats) te realiseren. De realisatie wordt gefaseerd.

Op vandaag is sociale huisvesting in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen niet mogelijk. Het RUP dient te voorzien in een verruiming van de voorschriften zodat ook andere vormen van wonen kunnen gerealiseerd worden naast de zorgwoningen.

In 2013 is er een overeenkomst gesloten tussen OC Cirkant (voormalig Engelbewaarder), de vzw Broeders van Liefde en Vivendo als externe partner om deze mix aan wonen en zorgwoningen te realiseren op de site van OC Cirkant.

Naar locatie zijn er geen alternatieven gezien het een
herschikking en een ruimtelijke opwaardering betreft
van een bestaande site. Daarenboven is dit woonconcept reeds in het GRS bepaald voor deze site.

2 uitbreiding contour

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

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

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

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

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

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

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

Op vandaag (tussen scoping- en voorontwerpfase) is de vergunning reeds ingediend.

uitbreiding contour 2

Op basis van het advies van departement Omgeving en provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke planning, wordt de contour een tweede keer aangepast. Binnen het planinitiatief dient immers een deel woonuitbreidingsgebied geschrappt te worden, ter compensatie van het aandeel sociale woningen zonder zorgfunctie op de site van OC Cirkant.

Ter compensatie wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de H. Baekelandlaan geschrappt, in eigendom van Vivendo.



3 reikwijdte en detaillering

Het betreft een lokale ontwikkeling op perceelsniveau.

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

- parkeervoorzieningen (voor bewoners 38pp ondergronds en bewoners/bezoekers 23pp op openbaar domein)

4 knelpunten en potenties

4.1 knelpunten

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

4.2 potenties

- De zone heeft grotendeels een bestemming gemeenschapsvoorzieningen. Bovendien omvat de bestaande functies o.a. reeds een woonfunctie in functie van zorg.
- De realisatie kan compact gebeuren op eigen terrein, zonder bijkomende ruimte aan te snijden voor wonen.
- Het restperceel agrarisch gebied volgens gewestplan dient omgezet te worden in reeds lang deel van OC Cirkant (van voor 1971) en geen actieve landbouw.
- De bestemming agrarisch gebied is daarenboven achterhaald gezien de geïsoleerde locatie die gecreëerd is bij de goedkeuring van het aanpalende BPA "Zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten - Herinterpretatie op andere referentiekaart", deelplan V (ggk. 21/09/2005).

5 concepten - scenario's

Voor de site is een masterplan uitgewerkt door een extern studiebureau.

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

Hierbij worden voorzien:

- Voor OC Cirkant:
 - huis 4, bestaande uit 3 leefgroepen en de medische dienst
 - logistieke functies (restaurant, keuken, voorraad, technische ruimtes, wasserij)
 - zorg en activiteiten (dagbesteding, dagcentrum, logo en kiné)
 - administratieve diensten (burelen)
 - parkeervoorzieningen korte termijn (voor personeel en bezoekers, bestaande parkeervoorziening (22pp) op eigen terrein en 13pp op openbaar domein)
 - parkeervoorziening op middellange termijn voorziet in een planmatige aanpak (opmaak van een RUP)
- Voor Vivendo:
 - 10 assistentiefats type 1/2 (à max. 62m² x 1,2)
 - 20 seniorenflats type 2/3 à max. 80m² x 1,2
 - 18 appartementen type 2/3 à max 80m²

De uitwerking van het concept is benaderd vanuit de toekomstige gebruikers/bewoners waarbij een optimaal woon-, leef- en werkwaliteit wordt nagestreefd binnen het inclusieproject en wordt in meerdere fases opgedeeld.

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



Masterplan Engelbeewarder

5.1 eerste scenario

Het eerste scenario omvat enkel de noodzakelijke delen van de site nodig voor de ontwikkeling van het masterplan.

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

Vanaf de Aartrijksstraat, met de aanwezigheid van de markante kapel, wordt een visuele link gemaakt met het achterliggende bosgebied. Hiermee wordt niet enkel de openheid en leesbaarheid van de site ten opzichte van het voorliggende pleingeheel nagestreefd, tevens maakt deze as deel uit van een groter geheel van kruisende functionele bewegingspatronen op de site.

Ter hoogte van de Aartrijksstraat en rondom de kapel, wordt een openbaar domein ingericht, bestaande uit ontsluitingswegen, een verharde pleinzone en een groenzone. Vanop de Aartrijksstraat wordt twee ontsluitingen genomen voor gemotoriseerd verkeer, beide met een keerpunt op de site.

De meest zuidelijke ontsluiting (naast kapel) verzorgt de toegang tot huis 4 en de bovenliggende assistentiewoningen. Deze ontsluiting geeft uit op een openbare parkeerhaven. Deze ontsluiting maakt géén kruisende beweging met de bewegingspatronen van en naar huis 1 en huis 4.



Masterplan Engelbewaarder

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

De noordelijke ontsluiting geeft uit op een "pleinzone" die de toegang tot de centrale diensten van OC Cirkant accentueert. Deze pleinzone draagt niet enkel een keerpunt in zich, maar vormt een functioneel verhard voorplein als bindend element tussen omliggende bouwvolumes (huis 2, huis 3, seniorenflats en centrale diensten van OC Cirkant). De bewegingspatronen van huis 2 en huis 3 worden tevens over dit voorplein geleid waardoor de functionele samenhang tussen de omgevende woonprogramma in betekenis wordt versterkt (specifiek [i.k.v.](#) planologisch bestemmingskleur "blauw" – gemeenschapsvoorziening). Het scenario laat het deel agrarisch gebied dat binnen de contour van de site OC Cirkant (naast fase 1) ligt buiten de ontwikkeling.

Op vandaag is de eerste fase Engelbewaarder + Vivendo gerealiseerd binnen de contouren van het gewesplan.



3D-simulatie fase I - zuidzijde

5.2 tweede scenario

5.2.1 variant 1

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

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

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

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

Het zou ook betekenen dat er een grotere mogelijkheid is om meer van het bouwkundig erfgoed te behouden indien deze bouwtechnisch nog in orde zijn. Op vandaag voldoen deze gebouwen niet meer aan de huidige verwachtingen. De nieuwbouw heeft ook tot doel de verouderde gebouwen te vervangen.

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

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

5.2.2 variant 2

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

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

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

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

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

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

De rest is een groenzone.

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

Maar het schiept de mogelijkheid om de rest van het terrein dat op vandaag reeds in gebruik is te herschik-

ken. De bijgebouwen die nu in woon- en agrarische bestemming vallen kunnen vervangen worden door compactere en duurzamere bebouwing waar o.a. de waterrechten kan in ondergebracht worden.

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

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

5.3 derde scenario

Het derde scenario is een nulscenario.

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

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

6 gewenste structuur - planopzet

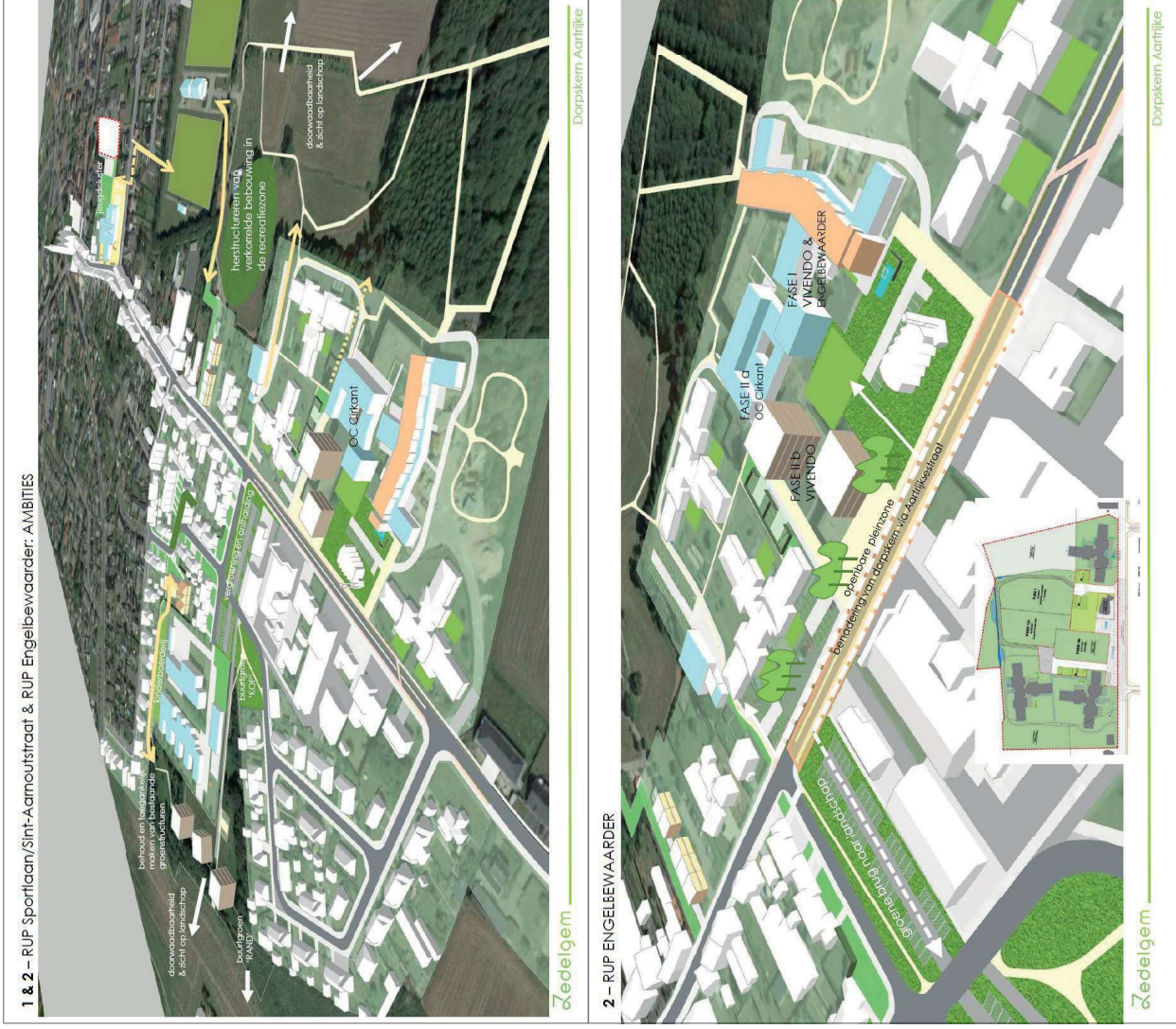
De gemeente wenst het concept van het Masterplan te volgen. Het inclusief wonen is bovendien opgenomen in het GRS als wenselijke ontwikkeling.

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

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

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

Zo krijgt OC Cirkant de mogelijkheid een nieuwe wasserette in te plannen en het parkeren in het algemeen te herstructureren.



7 uitwerking concept.

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

De tweede fase omvat bijkomende gebouwen / verbinding van administratieve gebouwen voor Engelbevaarder/ OC Cirkant. Deze fase is vergund.

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

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

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

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

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

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

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



8 compensatie: schrappen WUG

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

Op aansturen van de adviesinstanties op basis van de startnota dient hiervoor woonuitbreidingsgebied geschrapt te worden zodoende geen bijkomend aanbod aan wonen te voorzien. (zie ook pag. 21, planningsop-ties, punt 2 uitbreiden contour)

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

De andere wooneenheden vallen binnen zorgwo-ningen en kunnen binnen de zone voor gemeen-schapsvoorzieningen gerealiseerd worden.

Binnen onderhavige RUP-procedure wordt de compensatie van het sociaal wonen ingevuld door het omzetten van een gelijkwaardige oppervlakte WUG, ten noordoosten van de site OC Cirkant.

- De omzetting van het deelperceel van ca. 2366m² agrarisch gebied is een restperceel. Hier wordt uitgegaan van een interpretatie van het gewestplan waarbij het deeltje woongebied en het deeltje agrarisch gebied, die reeds van voor de inwerkingtreding van het gewestplan deel uit maakte van de site Engelbewaarder/OC Cirkant en bijgevolg bij de zone voor gemeenschapsvoor-zieningen en openbare nutsvoorzieningen horen. (Dit wordt in de voorontwerpfase in de ruimteba-lans verder gespecificeerd)

Effectenonderzoek

1 RVR-toets

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

Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtin-gen 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 Veiligheidsrap-portering. (zie bijlage)

In kader van de nieuwe procedure wordt een nieuwe RVR-toets opgemaakt via het DSI-loket. De uitbreiding van de contour zal hierin vervat zijn.

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 onweerleg-bare wijze wordt vermoed dat deze plannen en pro-gramma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en pro-gramma'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, vis-serij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbe-heer, 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 opge-

nomen in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP heeft betrekking op de herontwikkeling van een site voor gemeenschapsvoorzieningen naar gemeenschapsvoorzieningen en wonen:

- Voor OC Cirkant:
 - huis 4, bestaande uit 3 leefgroepen en de medische dienst
 - logistieke functies (restaurant, keuken, voorraad, technische ruimtes, wasserij)
 - zorg en activiteiten (dagbesteding, dagcentrum, logo en kiné)
 - administratieve diensten (burelen)
 - parkeervoorzieningen korte termijn (voor personeel en bezoekers, bestaande parkeervoorziening (22pp) op eigen terrein en 13pp op openbaar domein)
 - parkeervoorziening op middellange termijn voorziet in een planmatige aanpak (opmaak van een RUP)

Hierbij bestaat een groot deel uit vervangen van oude gebouwen en herschikken van functies.

- Voor Vivendo:
 - 10 assistentiefiets type 1/2 (à max. 62m² x 1,2)
 - 20 seniorenfiets type 2/3 à max. 80m² x 1,2
 - 18 appartementen type 2/3 à max 80m²
 - parkeervoorzieningen (voor bewoners 38pp ondergronds en bewoners/bezoekers 23pp op openbaar domein)

Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 0,2ha 84a 49ca. Het houdt een kleine wijziging in, want een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen wordt gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen. Het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Voorgelichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

2.2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenoemen 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 ingreep-effectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

Ingreepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd	mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobilititeit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m ²) Duur												
Aanlegfase													
gedeeltelijk afbraak bestaande bebouwing	tijdelijk	N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N*	N	V
nieuwbouw	tijdelijk	N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N	N*	N	N
heraanleg onbebouwde ruimte	tijdelijk	N	N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	N	N*	N	N
Exploitatiefase													
bijkomende woonfunctie	permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
verder functioneren bestaande diensten in nieuwe gebouwen	permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N

N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

2.2.1 de ruimtelijke ordening

referentie

- De gemeente Zedelgem situeert zich tussen Brugge, Torhout, Ichtegem en Jabbeke.
- Aantrijke is een deelgemeente van Zedelgem en situeert zich in het zuiden, grenzend aan Ichtegem en Torhout.
- De site OC Cirkant heeft op vandaag een gewestplanbestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en langs de noordelijke woongebied en agrarisch gebied. (zie juridische kader punt 1.1)
- De andere deelsite heeft een gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied.
- Er is op vandaag geen RUP of BPA van kracht op de site
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Het gebied ligt buiten HAG voor de delen met gewestplanbestemming gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en woonuitbreidingsgebied en binnen HAG voor de deelperceel in de noorddoostelijke hoek.

beschrijving effect

Het doel van onderhavig RUP is de voorschriften te wijzigen zodat de zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan uitgebreid worden tot een zone waar zorgwonen en regulier wonen gemixt worden en de specifieke doelgroepen ingebed worden in een doorsnee woonomgeving.

Onderhavig RUP wordt opgemaakt om de voorschriften van de bestemming te wijzigen. De huidige gewestplanbestemming laat geen reguliere wooneenheden toe, enkel zorgwoningen.

Verder wordt de site heringericht in functie van de werking van OC Cirkant en toegankelijk gemaakt voor derden als toegang tot het achterliggende groen- en recreatiegebied. (eveneens in kader van het industrie-project).

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

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

De bijkomende site in WUG dient ter compensatie. Het woonuitbreidingsgebied zal bestemd worden als agrarisch gebied.

plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften wordt opgenomen dat de mix aan zorgwonen en reguliere wonen (woningen voor diverse doelgroepen) wordt gehandhaafd en de site volgens het opgemaakte masterplan wordt gerealiseerd.

conclusie

geen aanzienlijk effect.

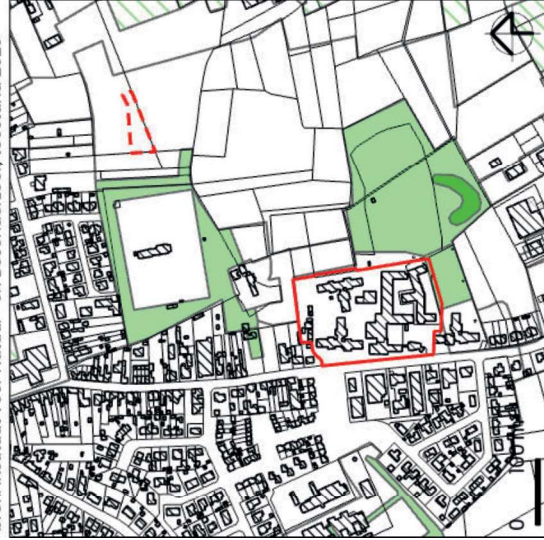
2.2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen.
- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijnges- bieden in de onmiddellijke omgeving.
- Het meest nabije Habitatrichtlijngesgebied (Vloethemveld) bevindt zich op ongeveer 3 km ten noordwesten van het plangebied (deel van Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel). Op ongeveer 4,5 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich Wijnendalebos (deel van Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel).
- Het plangebied ligt op ca. 3,5 km van Vloethemveld dat op de natura 2000 habitat- kaarten geregistreerd is als Atlantische zuur- minnende beukenbossen met Ilex en soms ook Taxus in de ondergroei.
- Ook ten oosten en westen van Aantrijke zijn op ca. 1,2 km van het plangebied kleine gebieden gekarteerd met gelijke kenmerken.
- Er bevinden zich geen vogelrichtlijngesgebieden in de nabije omgeving.
- De afstand tot het meest nabije vogelrichtlijnges- gebied bedraagt ruim 8 km.
- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. Het habitatricht- lijngesgebied Wijnendalebos is eveneens aange- duid 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 plange- gebied bevinden zich geen historisch permanente graslanden.

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020



LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- contour uitbreiding
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Biologisch zeer waardevol

beschrijvings effect

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

De tweede deelsite is op vandaag in landbouwgebruik en zal ook een agrarische bestemming verkrijgen in onderhavig RUP.

Voor de waardevolle natuur in de omgeving van het plangebied (vogel- en habitatrichtlijngebied op iets verdere afstand) blijven emissies via de lucht ongeveer gelijk gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden (48 bijkomende woonelementen en vervangen van oude infrastructuur voor OC Cirkant).

De bijkomende ontwikkelingen zullen aanleiding geven tot een beperkte uitbreiding van de behoefte aan gebouwverwarming. Door het toepassen van energiezuinige technieken in de nieuwe gebouwen wordt geen relevante netto-toename van de emissies verwacht.

Er is een beperkte toename van de emissies van het verkeer in relatie tot de 48 bijkomende woonelementen 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 woonelementen zullen naar verwachting niet meer emissies veroorzaken dan als de verouderde bebouwing op vandaag.

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

Het plangebied is gelegen in centraal gebied en daarmee volledig aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie. Er worden geen negatieve effecten op de waardevolle natuur in de omgeving van het plangebied door de lozing van verontreinigd afvalwater verwacht, zowel in vergelijking met de feitelijke toestand als de planologische toestand.

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

plangeintegreerde maatregelen

Binnen de voorschriften zal het procent groenaandeel vastgelegd worden.

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

andere randvoorwaarden die de effecten beperken

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

conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de realisatie van het RUP. Er is bijgevolg geen aanzienlijk effect.

2.2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

conclusie

De ontwikkeling van het plangebied volgens het Masterplan heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

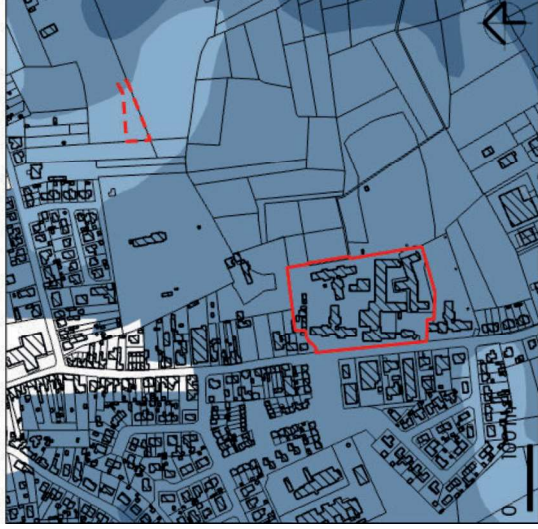
2.2.4 de bodem

referentie

- De eerste site is momenteel in gebruik als zone voor gemeenschapsvoorzieningen, meer bepaald OC Cirkant, een centrum voor volwassenen met een verstandelijk beperking. De uitbreiding, met de tweede deelsite, is in gebruik door de landbouw.
- bodemkaart: De site OC Cirkant ligt volledig in een zone met Matig natte lemig zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel. (w-SdP) De tweede deelsite ligt in Zeer droge tot matig natte zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel (ZAPd)
- Landbouwtyperingskaart: niet-agrarisch gebied met lage waardering
- erosiekaarten: De oostelijke rand van de site OC Cirkant is aangeduid als erosiegevoelig maar de potentiële bodemerosiekaart per perceel geeft geen erosie aan. Ook voor het tweede deelperceel is er maar zeer beperkte erosiegevoeligheid.
- VLAREBO-activiteiten: Er is 1 VLAREBO-activiteit gekend in het plangebied, met name opslag van

- 175.000 liter mazout, exploitatie van een schrijnwerkerij, een exploitatie van een wasserij met compressor 4 KW, hoge drukstoomketel 320 - 1180 KW, lage druk.stoomketel 143 - 652 KW
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

BODEMKAART
bron: DOV, 2017

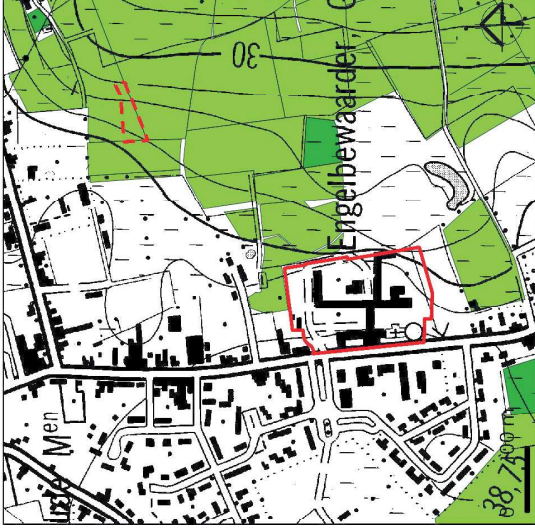


LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- contour uitbreiding
- Antropogeen
- Nat zand
- Vochtig zand
- Droog zand

- 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

POTENTIËLE BODEMEROSEKAART PER PERCEEL
bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2023



LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- contour uitbreiding
- Zeer hoog
- Hoog
- Medium
- Laag
- Zeer laag
- Verwaarloosbaar
- Bijzondere strook
- Niet van toepassing
- Geen info

beschrijving van het effect

Het doel van het RUP is de juridische verankering van het opgestelde masterplan en de compensatie van de bijkomende sociale woningen.

Gezien de site OC Cirkant op vandaag reeds bebouwd is en voor de nieuwe bestemming eerst oude bebouwing wordt afgebroken alvorens de zone herin te richten, zijn de effecten op de bodem minimaal. De tweede deelsite wordt als landbouwgebied behouden en bijgevolg vrij van bebouwing of verharding. De verhardingsgraad zal bijgevolg ongeveer gelijk blijven.

plangeïntegreerde maatregelen

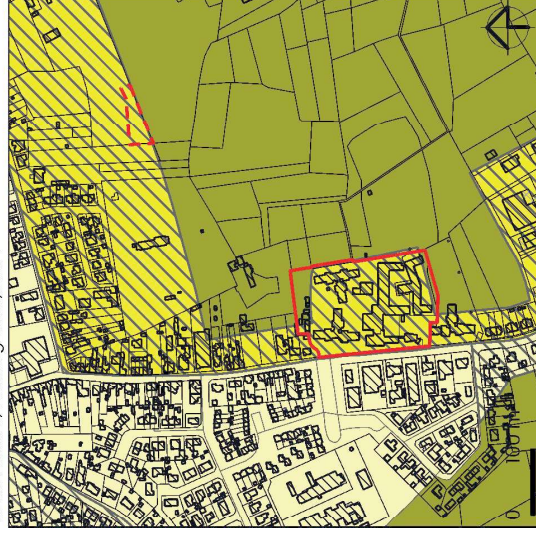
- Voor verhardingen wordt gestreefd naar waterdoortlatende materialen of infiltratie in de bodem.
- Het plan zal niet het kader bieden voor de oprichting van nieuwe bedrijven, met bijhorende VLAREBO-activiteiten.
- Het WUG wordt ter compensatie omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijft van kracht.

conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.
Doordat in de voorschriften en bij het verlenen van vergunningen op vandaag meer aandacht zal gaan naar infiltratie, buffering en herbruik zal het effect eerder positief zijn.

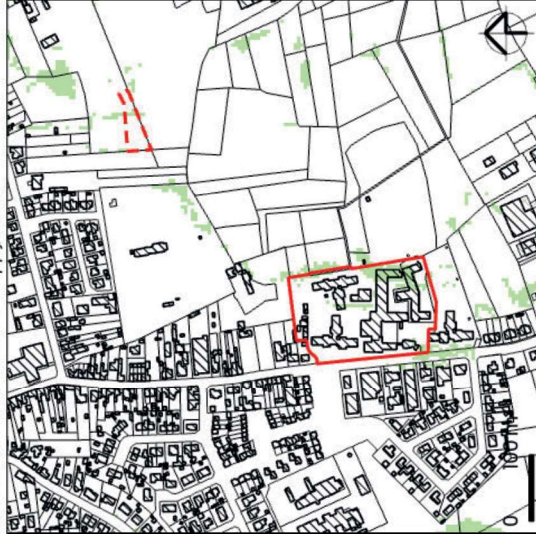
LANDBOUWTYPERINGSKAART
bron: AMINAL, Afdeling Land, 2004



LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- contour uitbreiding
- Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- hoge waardering

EROSIEGEOVOELIGE GEBIEDEN
bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- contour uitbreiding
- Erosiegevoelig

2.2.5 het water

referentie

- Aan de rand de site OC Cirkant stroomt het Zuidervlaartje, op deze locatie een niet geklasseerde ingekokerde waterloop. De provincie wenst deze waterloop terug in open profiel te leggen.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Brugse Polders, tegen de grens met het IJzerbekken, en het deelbekken van de Kerkebeek.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingsgebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving. In de bredere omgeving van het plangebied zijn er geen relevante meetpunten van de VMM.

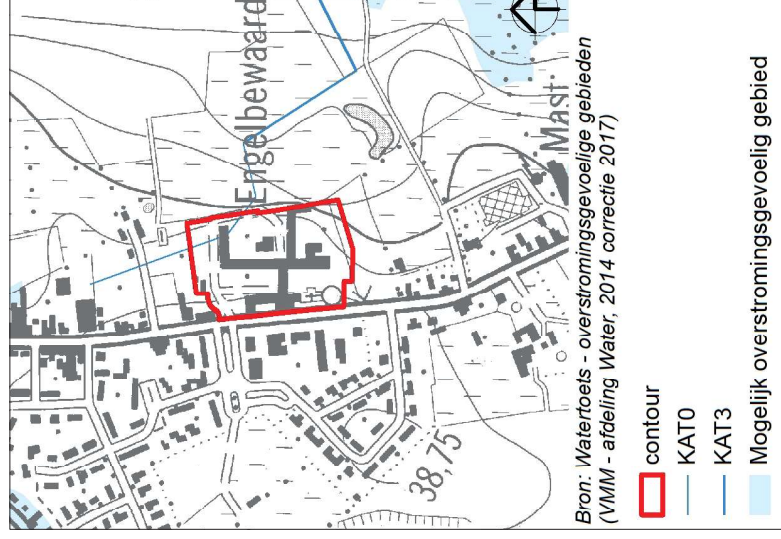
overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstromd gebied (ROG 2017).
- Het RUP ligt niet in een van nature overstrombaar gebied (NOG).

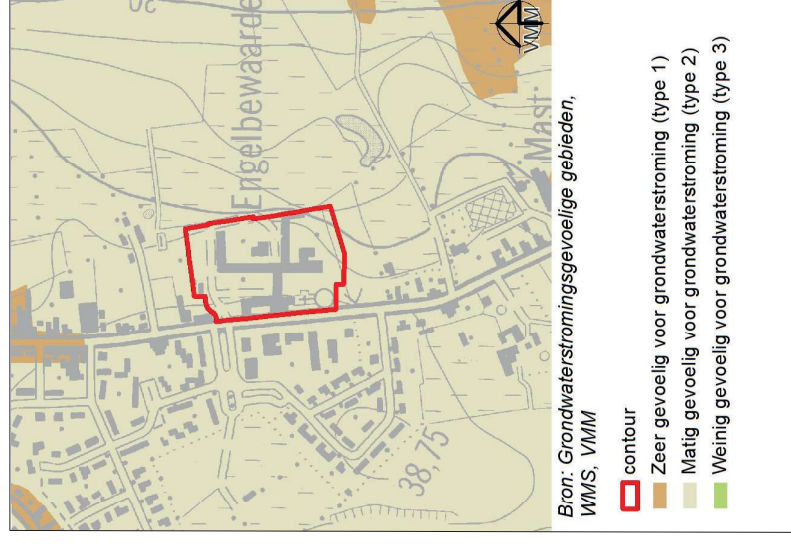
watertoetskaarten:

- Het deelplan site OC Cirkant - waar ingrepen gepland zijn - is niet gelegen in een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.
- Het deelplan site OC Cirkant - waar ingrepen gepland zijn - is matig gevoelig voor grondwaterstroming, type 2.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

- Voor deelplan 2 zijn geen ingrepen gepland, enkel een bestemmingswijziging waarbij het agrarisch gebied bestemdigd wordt.



overstromingsgevoelige gebieden



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

overstromingsrichtlijnkaarten

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

De pluviale kaart geeft een kleine kans op overstroming onder klimaatsverandering voor de noordelijke en oostelijke perceelsgrens van site OC Cirkant en de omgeving van het noordwestelijke leefhuis, ter hoogte van de parking en de Aartrijkestraat. Er is geen verwachte kans op overstroming voor deelplan 2.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Zedelgem ligt het plangebied in het centrale gebied.

verziltingskaart:

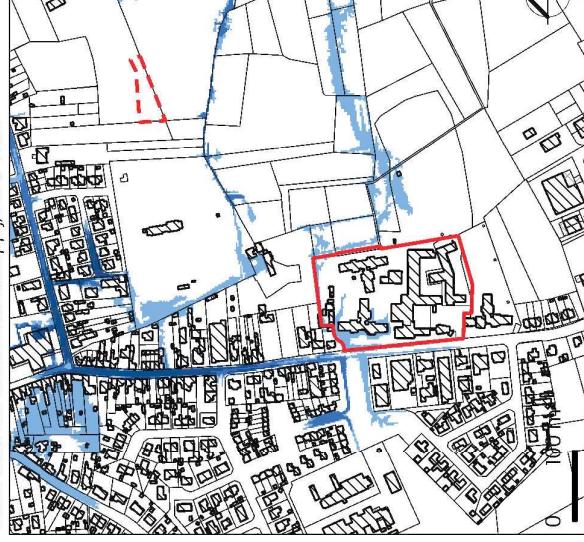
Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

klimaatscenario 2050:

- Volgens het klimaatportaal van VMM (<https://klimaat.vmm.be>) waren er in het referentiejaar 2017 geen gevaarlijk overstrombare kwetsbare instellingen in Aartrijke en dit zal in het hoog impact-klimaatscenario 2050 ook zo blijven.
- De tegen 2050 voorspelde aangroei van (ondiep) overstrombaar gebied binnen het plangebied is nihil.
- Het percentage gevaarlijk overstrombare gebouwen in Aartrijke zal in het hoog impact-klimaatscenario tussen 2017 en 20100 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.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2023-2030

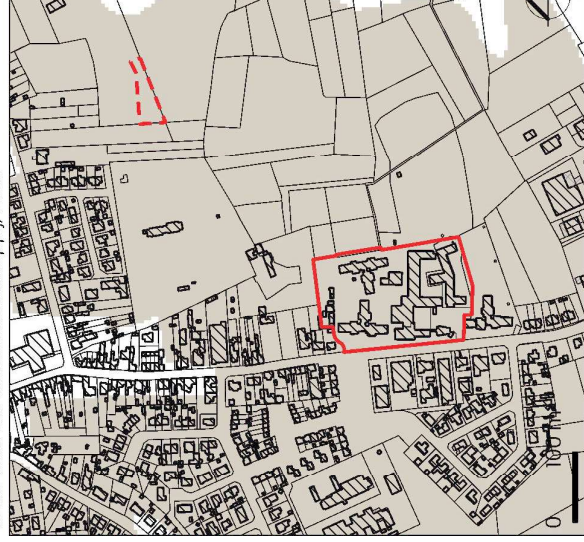


LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- - - contour uitbreiding
- ▨ Gba
- ▨ Hoofdgebouw

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



LEGENDE

- RUP Engelbewaarder
- - - contour uitbreiding
- infiltratiegevoelig

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 en de fluviale kaart geven op vandaag geen risico voor overstroming.

De pluviale kaart geeft aan dat er **een kleine kans op overstroming bij klimaatverandering** is door bij regenval langs de noordelijke en noordwestelijke perceelsgrens tot aan de bestaande leefhuizen (voornamelijk langs de wegen) . De kaart geeft hiermee bijkomende overstromingsgevoelige ruimte aan dan de overstromingskaarten die voor 1/01/23 ter beschikking waren.(zie voorgaande punten)

De advieskaart daarentegen geeft geen percelen binnen het plangebied gekarteerd.

De nieuwe bebouwing wordt niet in risicogebied voorzien, enkel de wasserette zal op de rand ervan liggen.

beschrijving effect

Gezien er op de site OC Cirkant voor de bouw eerst een groot deel van de bestaande toestand wordt afgebroken of opgebroken zal de bijkomende verharding zeer beperkt zijn tot nihil.

Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld van afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.

In de nieuwe gebouwen zullen behalve de bestaande zorgvoorzieningen en aanverwante diensten ook een aantal bijkomende woningen voorzien worden, nl. 48 wooneenheden onder de vorm van 10 assistentieflats, 20 seniorenflats en 18 flats. De bewoners van deze flats zullen zorgen voor een beperkte stroom bijkomend huishoudelijk afvalwater.

De tweede site wordt behouden als landbouwgebied en zal bijgevolg in de toekomst ook geen verhardingsmogelijkheid meer hebben.

plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften wordt opgenomen dat verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn of af te stromen naar aanpalende onverhard terrein op eigen grond waar, indien 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 en hemelwater.
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Er worden wel ondergrondse garages voorzien.
- In het kader van de watertoets zal voor elke aanvraag tot omgevingsvergunning onderzocht worden of de nodige maatregelen getroffen worden om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

conclusie

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

2.2.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren

referentie

- De site OC Cirkant is momenteel in gebruik als centrum voor opvang en begeleiding van volwassenen met een verstandelijk beperking. De tweede site is in gebruik als landbouwgebied.
- Het geoloket VMM adviserend RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2016):
 - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 16-20 µg/m³
 - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 µg/m³
 - Het ozon-jaargemiddelde bedraagt 41-45 µg/m³:
 - Het NO₂-jaargemiddelde bedraagt 11-15 µg/m³.
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.
- Klimaatscenario's hittestress:
 - Volgens het klimaatportaal van VMM (<https://klimaat.vmm.be>) kwamen in 2017 3 hittegolfdagen per jaar voor in Zedelgem en 4 in Vlaanderen en resp. 9 en 14 hittegolfgaardagen. Volgens het hoog impact-klimaatscenario zal dit tegen 2100 oplopen tot 44 hittegolfdagen per jaar in Zedelgem en 50 in Vlaanderen en resp. 278 en 332 hittegolfgaardagen.
 - In of in de onmiddellijke omgeving komen twee locaties met onderwijsinstellingen die onderhevig zullen zijn aan hittestress voor.
 - Voor de klimaatscenario's inzake overstromingen en neerslag zie onder deel 2.2.5. Water.

beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bij gedeeltelijk afbraak van de bestaande bebouwing
 - tijdelijke stofhinder bij gedeeltelijke opbreken van bestaande verhardingen
 - tijdelijke stofhinder bij nieuwbouw
 - tijdelijke stofhinder bij herinrichting van de onbebouwde ruimte
 - luchtverontreiniging door verwarming van de gebouwen
 - luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van 48 bijkomende wooneenheden (10 assistentiefats, 20 seniorenflats en 18 flats) (voor een raming zie onder 2.2.12. mobiliteit). De 19 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.
 - Er kan aangenomen worden dat de luchtverontreiniging door bijvoorbeeld mobiliteit en verwarming niet aanzienlijk hoger zal zijn bij de autonome ontwikkeling van het gebied, enerzijds door het gebruik van energiezuinige technieken voor de verwarming en de constructie van de woningen en anderzijds door het toenemend gebruik van elektrische voertuigen.
- Voor het respectieel agrarisch gebied, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan, zijn de voorziene emissies door verkeer en verwarming hoger bij de geplande bestemming gemeenschapsvoorzieningen dan bij de oorspronkelijke gewestplanbestemming agrarisch gebied. Het perceel maakt echter al deel uit van de site van OC Cirkant van voor de goedkeuring van het gewestplan en kan bijgevolg als 1 geheel beschouwd worden. Er staan kleinschalige bijgebouwen op.
- Het plangebied zal volgens het hoog impactklimaatscenario relatief gunstiger evolueren dan het

gemiddelde voor Vlaanderen, maar niettemin zal de hittestress aanzienlijk toenemen. De aanplant en het behoud van groen en het beperken van de verharding kunnen de effecten van de klimaatopwarming temperen. In het plangebied worden geen nieuwe instellingen kwetsbaar voor hittestress voorzien.

plangerelateerde maatregelen

- In de voorschriften worden volgende elementen verordend opgenomen:
- een groennorm wordt opgenomen
 - een beperking van bezettingsgraad en verhardingsgraad opgenomen.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.2.7 het geluid

referentie

De site OC Cirkant is op vandaag volledig in gebruik als centrum voor volwassenen met een verstandelijk beperking. Er is opvang en huisvesting/begeleid wonen voorzien.

De tweede site is volledig in landbouwgebruik.

beschrijving effect

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

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

Ter compensatie van het bijkomend aanbod sociale huisvesting wordt de tweede deelsite omgezet naar bestemming agrarisch gebied.

beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij gedeeltelijke afbraak van de bestaande bebouwing
- Tijdelijke geluidshinder bij opbreken van de huidige onbebouwde ruimte
- Tijdelijke geluidshinder bij nieuwbouw
- Tijdelijke geluidshinder bij aanleg onbebouwde ruimte
- Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van 48 bijkomende wooneenheden (10 assistentiefiets,

20 seniorenflats en 18 flats) (voor een raming zie onder 2.2.12. mobiliteit). De 19 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.2.8 het licht

referentie

Op vandaag is het terrein van OC Cirkant grotendeels bebouwd. De gebouwen zijn in gebruik door OC Cirkant voor de opvang van volwassenen met een verstandelijk beperking (kamers, wooneenheden, gemeenschappelijke ruimtes als reffer e.d. administratie, ect.).

De tweede site is op vandaag in landbouwgebruik.

beschrijving effect

Een deel van de bestaande bebouwing wordt afgebroken en vervangen door nieuwbouw voor dezelfde functies aangevuld met 48 flats (assistentie woningen, seniorenflats en sociale woongegebeden).

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

De tweede site krijgt een bevestiging van landbouwgebruik.

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

De site OC Cirkant is volledig in gebruik door OC Cirkant (VZW Provincialaat der Broeders van Liefde (in rechte optredend voor het OC Cirkant en aldus rechtsopvolger van VZW Engelbewaarder)).

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

De tweede site is in eigendom van Vivendo, de sociale huisvestingsmaatschappij die, in samenwerking met OC Cirkant, de huisvesting voorziet op de site.van OC Cirkant.

beschrijving effect

Er is een overeenkomst gesloten tussen de VZW Broeders van Liefde, VZW Provincialaat der Broeders van Liefde, Vivendo (sociale huisvestingsmaatschappij) en de gemeente Zedelgem om op de locatie van het RUP, gezamenlijk te investeren, de gebouwen te vernieuwen en uit te breiden. Hier wenst men de doelstelling van het GRS; meer bepaald de zorginstelling in te nesten in een woonomgeving door naast nieuwe gebouwen voor de zorginstelling ook bijkomende assistentie-, seniorenflats en gewone appartementen te voorzien.

Een deel van de oudere bebouwing zal afgebroken worden en er wordt nieuwbouw voorzien.

Ter compensatie wordt de tweede site omgezet van WUG naar agrarisch gebied.

Aan het RUP wordt geen onteigeningsplan gekoppeld. De uitwerking gebeurt op initiatief van de eigenaars.

conclusie

Geen aanzienlijk effect

2.2.10 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

referentie

- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde monumenten gelegen.
 - Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen.
 - Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
 - Het RUP omvat wel elementen van de inventaris bouwkundig erfgoed:
 - Kloosterhospitaal ID: 209488: zie Juridisch kader, punt 1.5.1
 - Archeologie: De CAI vermeldt geen geïnventariseerde archeologische zones in het plangebied. Er zijn er wel in de directe omgeving alsook een zone zonder archeologie.
- Zie Juridisch kader punt 1.5.2

beschrijving effect

Het RUP voorziet in de afbraak en nieuwbouw van een groot deel van de bestaande bebouwing. Hierbij zal een deel van het onroerend erfgoed verdwijnen, voornamelijk de achterste vleugels die minder waardevolle elementen hebben en aanzienlijke tekenen van betonrot vertonen. Mogelijks zal ook de straatvleugel geheel of gedeeltelijk verdwijnen. De kapel blijft behouden en zal een functie als vergaderruimte/multifunctionele zaal toegewezen krijgen.

plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften zal opgenomen worden dat er wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijk behouden het onroerend erfgoed of, indien niet mogelijk, het vervangen door een kwalitatieve architectuur met minimaal dezelfde beeldkwaliteit.

Bij renovatie en herbestemming zal gestreefd worden naar het herkenbaar behouden van de erfgoedwaarden.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken
Bij werken dient de geldende wetgeving betreffende archeologie opgevolgd en gerespecteerd te worden.

andere maatregelen die de effecten beperken

- Zedelgem heeft een erfgoedwaarderingssplan opgesteld. De site zal hieraan afgetoetst worden.
- Het advies voor onderhavig RUP wordt gevraagd aan IOED Raakvlak. De IOED zal ook betrokken worden bij vergunningsaanvragen.

conclusie

Het bouwkundig erfgoed zal mogelijks voor een deel verdwijnen, wat dus een permanent effect zal hebben. De bovenstaande maatregelen dienen dit te compenseren.

2.2.11 het landschap

referentie

- Het plangebied behoort tot de Zandstreek buiten de Vlaamse Vallei, meer bepaald tot het traditionele landschap Oude veldgebieden van Torhout.
- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones
- In het plangebied zijn geen punt-of-lijnrelicten aanwezig.
- Het plangebied is een bestaand bebouwd complex dat aansluit bij de kern van Aartrijke.

beschrijving effect

De doelstelling van het RUP is de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij uitvoering zal enkel in de bestaande bebouwde zone ingegrepen worden.

Er zijn geen wijzigingen die invloed hebben op het omliggende landschap.

conclusie

geen aanzienlijke effecten.

2.2.12 de mobiliteit

referentie

bestaande ontsluitingswegen

De site OC Cirkant wordt ontsloten via de Aartrijksestraat, geselecteerd als lokale weg cat. I. Het is de weg die Aartrijke met Torhout verbindt. De tweede site wordt op vandaag niet ontsloten.

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

openbaar vervoer

In januari 2024 is het nieuwe netwerk van het openbaar vervoer ingevoerd. De Aartrijksestraat wordt bediend 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.



*bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer
bron: geopunt*

bestaande ontsluiting per fiets

Op vandaag is ter hoogte van de site geen voetpad, maar wel tussen de site en de kern van Aartrijke.

Er is een smal aanliggend dubbelrichtingsfietspad aan de overzijde van de Aartrijksestraat onder de vorm van een betonstrook. Net ten noorden van de site gaat het fietspad over in gemengd verkeer.

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

bestaande verkeersintensiteiten:

Een telling op dinsdag 23 april 2013 van de Aartrijksestraat iets ten zuiden van de site biedt een indicatie van de bestaande verkeersintensiteit (Verkeersonderzoek N368, Technum in opdracht van Provincie West-Vlaanderen, 3 september 2013). Op het drukste uur (16u45-17u45) zijn 220 pae (personenauto-equivalent) geteld in de richting van Aartrijke en 184 pae in de richting van Torhout, voor beide richtingen samen dus 404 pae.

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

Atlas van de buurtwegen

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

Binnen het plangebied zijn geen voetwegen of buurtwegen. (zie juridisch kader punt 2.6)

beschrijving effect

Voor de zorginstelling zijn geen uitbreidingen gepland, enkel een herschikking, een deel van de gebouwen

wordt immers afgebroken en vervangen. Bijgevolg wordt voor de zorginstelling geen toename van mobiliteit verwacht.

Het nieuwe RUP laat wel een zone toe voor de realisatie van bijkomende woningen. Concreet worden 48 wooneenheden gepland waarvan:

- 18 flats (sociaal)
- 20 seniorenflats
- 10 assistentiefiets.

De seniorenflats en de assistentiefiets zullen beduidend minder verkeer genereren tijdens de spitsuren dan de flats voor gezinnen. Er wordt hier verondersteld dat deze per wooneenheid de helft van het verkeer genereren ten opzichte van de andere flats.

Voor de gewone flats worden bij de berekening volgende parameters toegepast; voor de seniorenwoningen wordt het aantal gedeeld door 2.

- gemiddelde gezinsgrootte = 2,5
- GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 0,26 (GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon)
- modal split = 75 % (deel van de verplaatsingen dat als autobestuurder gebeurt)
- een ophoging met 30% voor de bezoekers.

Voor de in totaal 48 wooneenheden betekent dit 19 autoverplaatsingen op het avondspitsuur, waarvan 13 aankomende en 6 vertrekkende voertuigen.

Er wordt aangenomen dat 2/3 van de voertuigen van de zijde Aartrijke komt en 1/3 van de zijde Torhout.

Dit leidt tot de verkeersintensiteiten in de Aartrijksestraat tijdens het avondspitsuur zoals weergegeven in volgende tabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de intensiteiten ten noorden van de site (zijde Aartrijke) en ten zuiden (zijde Torhout) en met onder-

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

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

	richting N>Z	richting Z>N	beide richtin- gen
actuele intensiteit	194	252	446
bijkomend verkeer:			
Zijde Aartrijke	9	4	13
zijde Torhout	2	4	6
totaal:			
zijde Aartrijke	203	256	459
zijde Torhout	196	256	452

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

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

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

RUP Engelbewaarder + RUP Sportlaan St.-Aartrijksestraat

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

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

Zijde Aartrijke, in de avondspits:

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

In de Aartrijksestraat (tussen Sportlaan en centrum) betekent dit een verkeersaanname 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.

	richting N>Z	richting Z>N	beide richtin- gen
actuele intensiteit	194	252	446
bijkomend verkeer:			
OC Cirkant			19
Sportlaan			26
Som			45
bijkomend in Aartrijksestraat			
Zijde Aartrijke	20	10	30
zijde Torhout	10	5	15
som actueel + bijkomend			
zijde Aartrijke	214	262	476
zijde Torhout	204	257	461

plangeïntegreerde maatregelen

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien voor personeel, bewoners en bezoekers.

wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gemeente Zedelgem heeft een belastingsreglement waar bij het ontbreken/verwijderen van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwingen l.o.v. de voorziene maatstaven een belasting wordt opgelegd. De maatstaven naar aantal parkeerplaatsen voor één-gezins- en meergezinswoningen zijn hierin opgenomen.

conclusie

De geraamde verkeersstroom op de Aatrijksestraat van 2 tot 9 voertuigen, afhankelijk van wegvak en rijrichting, tijdens het spitsuur, is aan de lage kant en kan niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden. Ook samen met de ontwikkelingen ter hoogte van de Sportlaan zal het bijkomende verkeer nog steeds aan de lage kant zijn en zullen de effecten beperkt zijn.

2.2.13 de gezondheid en de veiligheid van de mens

referentie

- Het doel van het RUP Engelbewaarder is om de stedenbouwkundige voorschriften van de gewestplanbestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen uit te breiden zodat de doelstelling van het GRS kunnen gerealiseerd worden. Op vandaag kan er namelijk geen menging van woonvormen voor diverse doelgroepen gebeuren, enkel woningen in functie van zorg kunnen voorzien worden. Ter compensatie wordt binnen hetzelfde planproces ook een compensatie doorgevoerd in de vorm van schrappen van WUG ten zuiden van de Baekelandlaan.

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

De tweede site is op vandaag WUG.

- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeteer van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- Het gebied ligt in HAG maar door de gewestplanbestemmingen zijn de omzendbrieven niet van kracht en valt onderhavig gebied hier buiten, met uitzondering van het deelperceel dat binnen agrarisch gebied valt.

beschrijving effect

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

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

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

De tweede site is op vandaag in landbouwgebruik en zal in zijn functie bevestigd worden door een omzetting naar agrarisch gebied.

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 mee brengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

2.2.14 de samenhang tussen de genoemde factoren

De ontwikkeling past binnen het kader van het GRS en is er een uitvoering van omdat het de realisatie van een eerste deel van de doelstelling omvat.

Voor de ontwikkeling is een masterplan opgesteld die de mogelijkheden heeft afgetoetst en zullen vertaald worden in het RUP.

conclusie

Geen aanzienlijk effect

2.3 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Het betreft een verfijning van het gewesplan waarbij de voorschriften worden aangepast zodat de mogelijkheid gecreëerd wordt om naast de zorginstelling ook een aanbod wonen te realiseren voor diverse doelgroepen. Daarnaast wordt ook de compensatie mee opgenomen in het planproces.

Onderhavig gebied ligt niet in landschappelijk waardevol gebied. Bij ontwikkeling van onderhavig RUP worden ook geen ingrijpende effecten verwacht op licht, lucht, energie- en grondstofvoorraden. Ook naar stoffelijke goederen zal er geen effect zijn gezien de ontwikkelingen op initiatief van de eigenaars gebeurd.

Er worden maar beperkte invloeden op de bodem verwacht door het voorzien van de mogelijkheid om ook ondergrondse parkeergarages te voorzien.

Het RUP omvat geen beschermd erfgoed maar wel elementen van de inventaris bouwkundig erfgoed. Deze worden deels behouden, zeker de kapel.

Ook naar mobiliteit zal de invloed beperkt zijn gezien er reeds op vandaag activiteiten zijn op het terrein. Deze worden behouden. De toename is beperkt tot de bijkomende woningen en zal weinig invloed hebben. In totaal worden 95 parkeerplaatsen voorzien.

De realisatie zal weinig invloed hebben op de omgeving gezien de ontwikkeling volledig binnen de bestaande site gebeurt.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

2.4 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft de opmaak van een RUP in de gemeente Zedelgem. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 03ha 13a 35ca.

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

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 beheervoorschriften aangegeven.

1 zonering

■ artikel 1

Artikel 1 omvat de site OC Cirkant en is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en meer bepaald voor de zorg.

In nevenbestemming kan ook sociaal wonen voorzien worden, in navolging van de bepalingen binnen het GRS waarbij inclusief wonen vooropgesteld werd voor de site. Hiervoor is een deelzone afgebakend.

■ artikel 2

Artikel 2 omvat het compensatiegebied (tweede site) en wordt volledig bestemd als landbouwzone, een bestemming van het huidige gebruik.

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:

- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied
- agrarisch gebied.
- woonuitbreidingsgebied

■ BPA/RUP

niet van toepassing

■ verkavelingen

niet van toepassing

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 plan van aanleg, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

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

Aangezien de bronbestemmingen wordt 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 detailleringniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opgevoerd. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegen, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgegevens.

Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen. Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn binnen het plangebied geconfronteerd met de feitelijke en eigendomsgrensgesgegevens op de gedetailleerde en actuele basiskaart, wat leidde tot onderstaande kaart van het plangebied:

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	gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	landbouw
art. 1: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	2ha 92a 81ca	gemeenschaps en nutsvoorzieningen	0ha 11a 80ca	2ha 57a 50ca	0ha 23a 51ca
art. 2: landbouwzone	0ha 20a 54ca	landbouw	0ha 20a 54ca		
TOTAAL	3ha 13a 35ca		0ha 32a 34ca	2ha 57a 50ca	0ha 23a 51ca

register planbaten, planschade, compensatie

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} 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 mogelijks 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 kapitaal-schade- 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 verschildt 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.

Er zijn gebieden die in aanmerking komen tot planschade, meer bepaald:

- het deelje dat van gebiedscategorie wonen naar gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen over gaat. Gezien dit echter een fractie is van het volledige perceel valt het perceelsdeel binnen de site OC Cirkant dat op vandaag gewestplanbestemming wonen heeft, onder de uitzonderingsmaatregelen met name:
 - Wanneer de planschade niet meer dan 20% bedraagt van de waarde van het goed op moment van verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht + de lasten en de kosten

Men kan dus stellen dat deze zone buiten de planschade zal vallen.

- de tweede deelsite die van woonuitbreidingsgebied naar landbouw gaat. Gezien dit eveneens een fractie van een groter perceel beslaat en

bovendien niet gelegen is aan een uitgeruste weg of dergelijke, valt dit perceelsdeel onder de uitzonderingsmaatregel:

- het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, § 1;
- in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming 'woongebied', vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', vermeld in artikel 2.2.6, § 2, tweede lid, 1°, komt enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking voor planschade.

Men kan dus stellen dat deze zone buiten de planschade zal vallen.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP		
zoning	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	landbouw
art. 1: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	2ha 92a 81ca	gemeenschaps en nutsvoorzieningen	0ha 11a 80ca		
art. 2: landbouwzone	0ha 20a 54ca	landbouw	0ha 20a 54ca		
TOTAAL			0ha 32a 34ca		

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 of de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Er zijn geen gebieden die in aanmerking komen tot planbaten.

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 'recreatie 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 beschermingsvoorschriftcompensatie 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.

Scharnierenmomenten in het planningsproces

- 1 **adviezen en inspraakreacties op de startnota**
- 1.1 **overzicht van adviezen en inspraakreacties**
- 1.1.1 **adviezen**
- **Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning**

De startnota voldoet aan de juridische eisen.

Betreffende de overeenstemming met GRS-PRS:

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

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

komt niet naar boven in de uitwerking of inrichting van het gebied in het voorliggend dossier.

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

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

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

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

Verdere verantwoording van de planoptie en verder onderzoek is nodig.

behandeling advies

Voor het project is een masterplan uitgewerkt.

Op vandaag is uitgegaan van een compacte bebouwing. Door een deel van de bestaande verouderde bebouwing af te breken en te vervangen, kan het project

gerealiseerd worden op een kleinere oppervlakte dan eerst voorzien in het GRS.

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

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

Voor de 18 sociale huurappartementen kan dit niet en is dit RUP opgestart.

Het feit dat er bijkomend sociale huurwoningen worden voorzien, kadert enerzijds in het inclusief project en anderzijds dient Zedelgem nog het sociaal objectief te realiseren van 144 woningen. Aartrijke, OC Cirkant is 1 van de sites die meegeteld zijn in de planning om het sociaal objectief te realiseren. De site is op vandaag reeds door een harde bestemming ingenomen.

In deze eerste fase wordt geen gebruik gemaakt van het deel in agrarisch gebied. In het GRS is opgenomen dat deze latere fase (inname agrarisch gebied) zal gecompenseerd worden. Op vandaag is dit niet meegenomen gezien hier nog geen behoefte aan is. Het agrarisch gebied omzetten naar een woongebied dat op vandaag nog niet geactiveerd kan worden, zou een bijkomend planinitiatief vergen. In principe wordt op vandaag gestreefd naar een gedeeltelijke reorganisatie van het gebied en is aansnijden van bijkomende open ruimte geen noodzaak meer.

De gemeente Zedelgem is, in kader van het beleidsplan, gestart met de opmaak van een strategische visie en beleidskader wonen. Het participatiemoment

voor het beleidsplan is gepland in 2022. Onderhavig plan en de noodzakelijke compensaties wordt hierin meegenomen. Daarenboven wordt, bij een reconversie het bijkomende aanbod niet gecompenseerd maar verrekend in de volgende behoeftestudie.

■ Departement Omgeving

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

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

De startnota is niet strijdig met het RSV.

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

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

behandelen advies

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

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

De site OC Cirkant is als inclusief project mee opgenomen in de planning om het sociaal objectief te behalen. Zedelgem moet op vandaag nog minimaal 144 sociale koop- en huurwoningen realiseren. Op vandaag voorziet Vivendo op deze locatie 10 assistentiefiets, 20 seniorenflats en 18 sociale huurappartementen. OC Cirkant voorziet in het concept 1 huis voor 3 leefgroepen en administratieve en logistieke ruimtes.

Wat Vivendo voorziet aan woningen is meegerkend in de planning tot het behalen van het sociaal objectief. Het feit dat er bijkomend sociale huurwoningen worden voorzien, kadert enerzijds in het inclusie-project en anderzijds dient Zedelgem nog het sociaal objectief te realiseren van 144 woningen. Aantrijke, OC Cirkant, is 1 van de sites die meegeteld zijn in de planning om het sociaal objectief te realiseren. De site is op vandaag reeds door een harde bestemming ingenomen.

In deze eerste fase wordt geen gebruik gemaakt van het deel in agrarisch gebied. In het GRS is opgenomen dat deze latere fase (inname agrarisch gebied) zal gecompenseerd worden. De gemeente Zedelgem is op vandaag, in kader van het beleidsplan, gestart met de opmaak van een strategische visie en beleidskader wonen. Het participatiemoment in gepland in 2022. Onderhavig plan en de noodzakelijke compensatie wordt hierin meegenomen. Daarenboven wordt, bij een reconversie het bijkomende aanbod niet gecompenseerd maar verrekend in de volgende behoeftestudie.

■ Agentschap Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleent geen advies.

■ GECORO

De GECORO geeft een gunstig advies.

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

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

behandeling advies

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

■ Provincie West-Vlaanderen, dienst Waterlopen

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

behandeling advies

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

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

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging zijn geen schriftelijke reacties ontvangen.

1.1.3 participatiemoment

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

- Vraag waarom slechts een deel van de site OC Cirkant is opgenomen in het RUP en niet de volledige site?
- Vraag hoe aan 95 parkeerplaatsen is gekomen terwijl niet afgetoetst wordt of dat voldoende zal zijn.
- Betreffende de parkeerplaatsen is ook gevraagd of er gedacht wordt aan duurzaamheid zoals elektrische laadpalen.
- Vraag of het op vandaag al gekend is hoeveel bouwlagen er voorzien zullen worden.
- Maken de voorziene woningen deel uit van het sociaal objectief en in hoeverre is het sociaal objectief al ingevuld.
- Vraag hoe het parkeren op de site zal georganiseerd worden.
- Vraag hoe de verkeerscirculatie wordt georganiseerd, wordt alles via 1 oprit georganiseerd of kan er een circulatie voorzien worden waarbij op- en afrit kan gescheiden worden.
- Er wordt nog eens vermeld dat het verkeer op de Aartrijksstraat op vandaag al druk is en er weinig alternatieven voor handen zijn. Bijkomend verkeer in combinatie met Delhaize en de bestaande zijstraten zal het er niet veiliger op maken.
- Vraag of het mogelijk is de medische diensten ook open te stellen als medische post voor mensen van buitenaf. Het zou een mooie opportuniteit zijn om een link te leggen met het nabijgelegen dienstencentrum waar veel senioren komen, om deze mensen ook de mogelijkheid te geven er gebruik van te maken.

2 overzicht 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 West-Vlaanderen geeft een voorwaardelijk gunstig advies met volgende opmerkingen:

- Het RUP voldoet aan de juridische vereisten
- Het is niet duidelijk hoe de woningen in fase 1 reeds gerealiseerd zijn.
- Het reconversiekader is niet van toepassing op de site en er wordt dan ook gevraagd deze te schrappen
- De integratie van het wonen op de zorgsite moet voldoende duidelijk zijn in de voorschriften zodat hier geen op zichzelf staande cluster kan ontstaan.
- Voor de eerste uitbreiding van de contour wordt verwezen naar een projectvergadering en het feit dat de vergunning reeds verleend is. Er wordt gevraagd meer duiding te geven bij het huidige gebruik van deze zone.
- Er wordt gevraagd WUG te schrappen

Behandeling advies:

De historie van de vergunningstoestand en de diverse recente ontwikkelingen wordt samen met de toekomstige fases toegelicht op de plenaire vergadering (zie ook verslag plenaire vergadering):

- *De vergunningstoestand voor de realisatie van fase 1*

- *De eerste uitbreiding van de contour met de noordelijke ontwikkeling rond de wasserette en de personeelsparking*
- *De laatste fase met afbraak van de voorgebouwde en de realisatie van de sociale huurappartementen. Deze woningen zijn niet afhankelijk van de zorginstelling. Voor deze fase is de opmaak van onderhavig RUP noodzakelijk.*

In de bundel is het reconversiekader geschrapt.

Het dossier is deels hernomen in functie van het schrappen van WUG ter compensatie van de sociale woningen die voorzien worden op de site van Engelsewaele. De contour van het RUP is aangepast met een bijkomende locatie zodat de compensatie kan gebeuren in hetzelfde planproces.

Gezien de ontheffing reeds verkregen was, is de scoopingsnota hernomen in functie van de bijkomende locatie. Een nieuwe ontheffing wordt aangevraagd.

De voorontwerpfase wordt eveneens hernomen.

2.2 Departement Omgeving

Het departement Omgeving geeft een gunstig advies met volgende opmerkingen:

- Het RUP is niet strijdig met het RSV
- De inname van HAG is bijkomend gemotiveerd.
- De bestemming sociaal wonen functioneert zelfstandig en dient gecompenseerd te worden door het schrappen van WUG.
- Hoe kunnen er reeds 10 woningen gerealiseerd zijn in fase 1?
- Het plan betreft geen reconversie. Het reconversiekader is niet van toepassing.

Behandeling advies:

De historie van de vergunningstoestand en de diverse recente ontwikkelingen wordt samen met de toekomstige fases toegelicht op de plenaire vergadering (zie ook verslag plenaire vergadering):

In de bundel is het reconversiekader geschrapt.

Het dossier is deels hernomen in functie van het schrappen van WUG ter compensatie van de sociale woningen die voorzien worden op de site van Engelsewaarder. De contour van het RUP is aangepast met een bijkomende locatie zodat de compensatie kan gebeuren in hetzelfde planproces.

Gezien de ontheffing reeds verkregen was, is de scopingnota hernomen in functie van de bijkomende locatie. Een nieuwe ontheffing wordt aangevraagd.

De voorontwerpfase wordt eveneens hernomen.

2.3 Provincie West-Vlaanderen, Dienst

Waterlopen

De dienst waterlopen geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De site omvat geen geklasseerde waterloop en is niet gelegen in overstromingsgebied.

De algemene richtlijnen van de Dienst Waterlopen zijn bijgevoegd.

Behandeling advies:

Richtlijnen die van toepassing zijn worden vertaald in de voorschriften.

2.4 GECORO

De GECORO geeft een voorwaardelijk gunstig advies met volgende opmerkingen:

- 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 Aatrijkestraat mbt omgevingsaanleg

- de energietransitie (o.a. laadpalen, 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.

Behandeling advies:

De voorschriften worden aangevuld waar mogelijk.

2.5 Raakvlak

De gemeente heeft eveneens advies gevraagd aan IOED Raakvlak betreffende het aanwezige erfgoed.

Volgende opmerkingen werden meegegeven:

- Het archeologisch potentieel wordt als hoog ingeschat gezien er meerder archeologische sporen en vondsten werden gedaan in de directe omgeving.

- Door Raakvlak werd in kader van de omgevingsvergunning voor de sloop van de centrale gebouwen een gunstig advies gegeven. Enkel de kapel zal behouden blijven

In de toelichting wordt meermaals vermeld dat de kapel voorzien is om te behouden, dit vertaald zich niet in de voorschriften

- Raakvlak adviseert dan ook het behoud van de erfgoedwaarden op te nemen in de voorschriften.

Behandeling advies:

De voorschriften worden aangevuld waar mogelijk.

3 Hernemen adviesronde voorontwerp

Aan de hand van de ontvangen adviezen in de plenaire vergadering is de contour van het RUP aangepast. Er is een locatie bijgekomen ter compensatie van het woongedeelte op de site van OC Cirkant. Het dossier is hernomen vanaf de scopingnota-fase.

Volgende adviezen zijn ontvangen voor de adviesronde van het hernomen voorontwerp. Er is geen tweede plenaire vergadering georganiseerd.

3.1 Departement Omgeving

Het Departement Omgeving geeft een gunstig advies en vraagt rekening te houden met volgende opmerkingen:

- De bundel is niet strijdig met de RSV
- Het plan is niet strijdig met het GRS
- Het dossier stelt dat er reeds een vergunning is verleend voor het gebied dat ter compensatie is opgenomen. Is er een akkoord om de vergunning op deze locatie niet uit te voeren? Dit wordt best verankerd in een burgerlijke overeenkomst.
- conform de omzendbrief moeten de mogelijkheden voor waterbeheersing uitgesloten worden in de zone ter compensatie. Dit mag zeker niet in functie van nabijgelegen woonfuncties ingezet worden. Uit de voorschriften blijkt dit nu een mogelijkheid.

behandeling advies:

- *Er is een beslissing vanuit Vivendo om de gronden aangeduid als landbouwzone niet verder te ontwikkelen (06/12/2023).*
- *Op vandaag is er geen effectieve vergunning, enkel een inrichtingsvoorstel dat niet tot een vergunningsaanvraag is gekomen. De tekst wordt hieraan aangepast.*
- *De voorschriften zijn aangepast. Waterbuffering voor omliggende woonfuncties wordt effectief uitgesloten.*

3.2 Provincie West-Vlaanderen, Ruimtelijke Planning

De provincie geeft een gunstig advies en merkt hierbij op:

- In de bundel wordt gesteld dat er reeds een vergunning is verleend voor het gebied dat ter compensatie is opgenomen. Kan dit verduidelijkt worden?

behandeling advies:

- *Op vandaag is er geen effectieve vergunning, enkel een inrichtingsvoorstel dat niet tot een vergunningsaanvraag is gekomen. De tekst wordt hieraan aangepast.*

3.3 GECORO

De gecoro geeft een gunstig advies.

De tekst in de toelichtingsnota dient aangepast met betrekking tot het feit dat er nog geen vergunning is verleend voor het gebied dat ter compensatie is opgenomen.

behandeling advies:

De toelichtingsnota wordt aangepast (zie ook voorgaande adviezen)

3.4 Provincie West-Vlaanderen, Dienst Integraal Waterbeleid

De dienst Integraal Waterbeleid geeft een voorwaardelijk gunstig advies en verwijst naar de watertoets bij de omgevingsvergunning voor verder onderzoek van de effectieve effecten.

3.5 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Het agentschap Landbouw & Zeevisserij geeft een gunstig advies en vraagt voldoende aandacht voor opvang van infiltratie van water binnen het in te nemen landbouwgebied (site Engelbewaarder, locatie wasserette en parking).

3.6 Raakvlak

Raakvlak geeft een gunstig advies.

4 beslissing plan-MER-plicht

Er is een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER ontvangen op 13/04/2023.

Aan de hand van de ontvangen adviezen in de plenaire vergadering is de contour van het RUP aangepast. Er is een locatie bijgekomen ter compensatie van het woongedeelte op de site van OC Cirkant. Gezien de uitbreiding van het RUP zich niet palend aan de site van OC Cirkant bevindt, is een nieuwe ontheffing aangevraagd.

Er is een nieuwe ontheffing voor de opmaak van een plan-MER ontvangen op 10/01/2024.

5 overzicht adviezen en bezwaren openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 02/09/2024 tot en met 31/10/2024.

Het dossier is behandeld in de GECORO van 18 november 2024.

5.1 adviezen

5.1.1 deputatie West-Vlaanderen - Ruimtelijke Planning

De provincie geeft een gunstig advies.

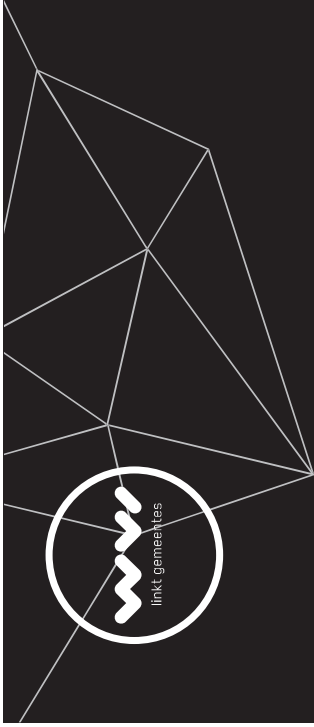
- Het plan voldoet aan de juridische vereisten.
- Het plan is niet strijdig met het PRS
- De deputatie gat akkoord met de compensatie voor de 18 sociale huurwoningen

5.1.2 Departement Omgeving

Het departement heeft besloten dat het RUP in overeenstemming is met de opties van het RSV en uitvoering geeft aan het GRS. Het advies is gunstig.

5.1.3 Bezwaren

Er zijn geen bezwaren ontvangen.



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen in functie van zorg en de bijhorende voorzieningen.</p> <p>Binnen de volledige zone zijn alle kleinschalige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen toegelaten alsook milieutechnische ingrepen, voor zover ze zich inpassen in de omgeving en de functie van onderhavige zone niet hinderen.</p> <p>Parkeren kan ondergronds worden voorzien.</p> <p>De kapel, aangeduid met een asterisk, heeft grote erfgoedwaarde, draagt mee aan de beeldkwaliteit van het openbaar domein en dient behouden te blijven. De kapel wordt bestemd als multifunctionele zaal en kan hiernaartoe verbouwd en ingericht worden mits respect voor de specifieke erfgoedwaarden.</p> <p>1.1 overdrukzone “wonen”</p> <p>Binnen de overdrukzone “wonen”, aangeduid met rode arcering, kunnen wooneenheden voorzien worden. Het wonen wordt voorzien onder de vorm van appartementen voor sociale doelgroepen. De sociale huisvesting is een nevenbestemming van onderhavige zone en blijft bijgevolg ondergeschikt aan de zorgfunctie van de totale site. De woningen worden geïntegreerd op de site.</p> <p>De grens van deze overdrukzone is variabel en kan wijzigen afhankelijk van de definitieve inrichtingsplannen. De nevenbestemming mag maximaal 20% van de totale bezettingsgraad innemen (zie ook punt 2.2 van de voorschriften)</p>	<p>Deze zone krijgt gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (VCRO art. 2.2.6. §2)</p> <p>De gevestigde zorgfunctie zijn opvang en huisvesting in functie van mensen met een mentale beperking en de nodige aanhorigheden in functie van uitbating van de zorginstelling zijnde: burelen, medische zorg, wasserette, parking, cafetaria en gemeenschapsruimtes, technische ruimtes, etc.</p> <p>Onder kleinschalige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen wordt verstaan: elektriciteitscabines, schuilkokjes, glascontainers, laadpalen, e.d.</p> <p><u>Milieutechnische ingrepen</u>: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterberging e.d., zowel voor een private of openbare instelling.</p> <p>Verbouwingen en aanpassingen aan de kapel worden uitgewerkt in overleg met de IOED waarbij Zedelgem is aangesloten of agentschap onroerend erfgoed.</p> <p>In het GRS is gesteld dat op deze site inclusief wonen kan voorzien worden als woonfuncties voor sociale doelgroepen geïntegreerd tussen de zorgfunctie. Het RUP bepaalt dat de inplanting beperkt wordt tot de deelzones met overdruk ‘wonen’. Dit kan in aparte woonblokken of gecombineerd met wooneenheden van de zorginstelling (zie ook toelichtingsnota pag. 23) zolang de woningen deel uitmaken van de volledige site. Er mag bijgevolg geen privatisering zijn van buitenruimte in functie van het sociaal wonen met uitzondering van aanpalende terrassen aan de gelijkvloerse woningen.</p> <p>De deelzone is variabel en geeft aan waar de sociale huisvesting wordt geïntegreerd tussen de bestaande leefgroepen en infrastructuren van de zorginstelling.</p>

TOELICHTEND	
VERORDENEND	toelichting en visie
<p>2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Nieuwe bebouwing en constructies dienen te getuigen van een kwalitatief hoogstaande architectuur, duurzaam en energiezuinig.</p> <p>Materialen dienen duurzaam te zijn en felle kleuren en spiegelende oppervlaktes dienen geweerd te worden.</p> <p>(Delen van) gebouwen en constructies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen gehandhaafd blijven. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingwerken zijn toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.</p> <p>2.1 inplanting</p> <p>Ten opzichte van het openbaar domein dient minimaal 5m achteruitbouwstrook gerespecteerd te worden.</p> <p>Ten opzichte van de zonegrenzen die niet grenzen aan het openbaar domein, dienen nieuw op te richten gebouwen en bovengrondse constructies op een afstand ingeplant te worden op minimaal 4,00 meter.</p> <p>2.2 bezettingsgraad</p> <p>Maximaal 35% van de zone mag bebouwd worden met gebouwen. Verhardingen en kleinschalige constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.</p>	<p>Een gebouw is elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk is, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Onder 'kleinschalige constructies die geen gebouw zijn' wordt verstaan pergola's, nutscabines, afscherming afvalcontainers, ect.</p> <p>De bezettingsgraad is 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>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3 volume</p> <p>2.3.1 bouwhoogte</p> <p>Een bouwhoogte tot maximaal 5 bouwlagen met plat dak of nokhoogte 15m, is toegestaan. Hierbij dient de bouwhoogte onder 45° afgebouwd te worden naar de zonegrenzen, met uitzondering van de grens met het openbaar domein, tot op een hoogte van maximaal 5m kroonlijst.</p> <p>Deze maximumhoogte geldt niet voor schoorstenen, masten, antennes en andere noodzakelijk technische uitrusting.</p> <p>Technische uitrusting op daken of aan de gevelwanden van de gebouwen mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. (met uitzondering van zonnepanelen op hellende daken)</p> <p>2.3.2 dakvorm</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>2.4 inrichting van de onbebouwde ruimte</p> <p>Bij de inrichting dient gestreefd te worden naar een samenhangend geheel binnen een groene omgeving, waar alle voorzieningen binnen de zone onderdeel van uitmaken. De infrastructuur en de globale aanleg dienen te getuigen van een kwaliteitsvolle inrichting.</p> <p>Binnen de niet-bebouwde ruimte kunnen parkeerplaatsen, terrassen en toegangswegen aangelegd worden. Er wordt gestreefd naar een minimale verharding bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen (inclusief fundering) of afwaterend naar aanpalende groenstroken voor infiltratie. (zie ook 2.4.1)</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde delen van onderhavige zone dienen volledig als tuin- of groenzone ingericht te worden waarbij publieke delen worden aangelegd met streekeigen beplanting.</p>	

TOELICHTEND	
VERORDENEND	toelichting en visie
<p>Langs de Aartjikestraat dient bijkomende aandacht te worden gegeven aan het versterken van de beeldkwaliteit door de aanplant van bijkomend groen en hoogstambomen.</p> <p>Parkeerplaatsen dienen een groene aankleding te krijgen uitgevoerd in streekeigen groen. Per 5 parkeerplaatsen dient minimaal 1 hoogstamboom aangeplant te worden.</p> <p>In de tuin- en groenstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, caravans en vergelijkbare verboden, tenzij op specifiek aangeduide en ingerichte zones.</p> <p>2.4.1 verharding</p> <p>Maximum 30% van de niet-bebouwde zone mag verhard worden ten behoeve van toegang, parkeervoorzieningen, terrassen en andere terreinaanleg</p> <p>In functie van een maximale infiltratie van het regenwater dienen bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt te worden (inclusief fundering) of dient het regenwater af te lopen naar aanpalende groenzones voor infiltratie op eigen terrein.</p> <p>2.4.2 afsluitingen</p> <p>Erfafscheidingen en afsluiting zijn toegelaten en dienen te bestaan uit streekeigen hagen, al dan niet ondersteund door hekwerk, draadafsluiting of afsluiting in natuurlijke materialen.</p> <p>De hoogte bedraagt maximaal 2.00m.</p> <p>2.4.3 ontsluiting</p> <p>De ontsluiting van de site voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren ter hoogte van de toegangen aangeduid met blauwe pijl op plan.</p> <p>Maximaal 3 toegangen kunnen voorzien worden.</p>	<p>Dergelijke zones kunnen bijvoorbeeld afvalpunten, laad- en lospunten, etc zijn op het terrein waar specifieke containers worden gezet</p> <p>natuurlijke materialen zijn vb kastanje-afsluiting, geweve takken, e.d.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften		TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> ■ autostaanplaatsen Op de site zelf dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor zowel bezoekers en personeel van de zorginstelling als bewoners van de sociale wooneenheden. <p>De nodige infrastructuur voor het voorzien alternatieve energie dienen voorzien worden.</p>	<p>Voor de zorginstelling: voor personeel en bezoekers is een doorrekening gemaakt waarbij het aantal nodige parkeerplaatsen op 90 staanplaatsen wordt geschat op vandaag.</p> <p>Op vandaag is een belastingsreglement van kracht die specificeert dat voor sociale appartementen 60% van deze parkeerplaatsen moet voorzien worden en voor de overige 40% de ruimte dient gereserveerd te worden. Het belastingsreglement blijft voor deze zone van kracht. De parkeerplaatsen mogen ook ondergronds voorzien worden.</p> <p>Minimaal dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden dat laadpalen e.d. makkelijk kunnen aangesloten worden.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ fietsstalplaatsen Op de site dienen voldoende overdekte fietsstalplaatsen te worden voorzien voor zowel bezoekers als personeel van de zorginstelling. Er dienen eveneens voldoende en apart toegankelijke fietsstalplaatsen voorzien te worden voor de sociale wooneenheden. <p>■ trage weg in overlay Binnen het gebied is een tracé voor langzaam verkeer aangeduid in zwarte pijl in streeplijn en heeft een semi-openbaar karakter. Het noordelijk tracé maakt de verbinding tussen de Aartijksestraat en de achterliggende groenzone (buiten het plangebied). Het tracé valt samen met de toegang tot de parking, een veilige doorgang dient gegarandeerd te worden. Het zuidelijke tracé is de toegang van de Aartijksestraat naar het nieuw aan te leggen onthaalplein en wordt mee opgenomen in de aanleg ervan.</p>	<p>Fietsstalplaatsen worden bij voorkeur bij de (personeels)ingang geplaatst, al dan niet verspreid over de site.</p>	

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3 bepalingen omtrent werken in functie van waterbeheer

In de volledige zone zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huis-houdelijk 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 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. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.

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.

Naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen is het 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.

ART.2: LANDBOUWZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor land- en tuinbouwactiviteiten. Daarnaast kan er natuurontwikkeling of ruimte voor water gerealiseerd worden in functie van de aanwezige grachten en waterlopen. Waterbuffering in functie van aanpalende (woon)functies wordt uitgesloten.

Deze zone krijgt gebiedscategorie landbouw (VCRO art. 2.2.6. §2)

2 Inrichtingsvoorschriften

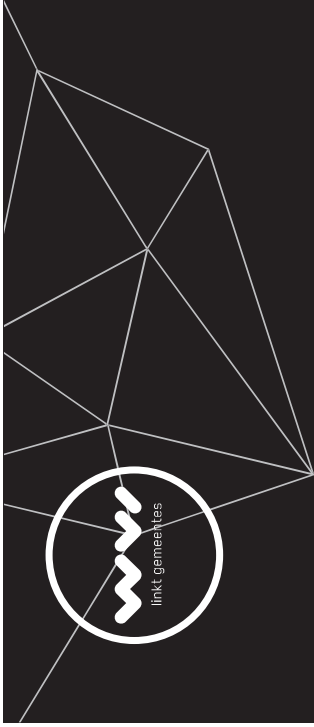
De zone is bouwvrij met uitzondering van schuilhokken voor dieren en eventuele technische uitrusting i.f.v waterbeheer en toegankelijkheid.

Onder deze technische uitrusting wordt verstaan: lokale overwelling i.f.v. toegankelijkheid (duikers, bruggenhoofden, e.d.), oeverversterking (bij voorkeur in natuurlijke materialen), infrastructuur i.f.v. regeling water als vb sluizen, overloop, buffering e.d.

Grondverzet is enkel toegelaten i.f.v. waterbeheer. Aanwezige waterlopen en grachten dienen in open bedding behouden te blijven.

Verharding is volledig uitgesloten.

Beplanting, anders dan land- en tuinbouwgewassen dient streekeigen te zijn.



BIJLAGEN

uw bericht van
02/03/2022

uw kenmerk
RUP_310040_214_00002_00001 RVR-AV-1591
ons kenmerk

bijlagen
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-richtlijnen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-richtlijnen, op wijzigingen van bestaande Seveso-richtlijnen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-richtlijnen.

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-richtlijnen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die richtlijnen.

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


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

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

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

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
² Richtlijnen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn
³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_310040_214_00002_00001
RUP titel	RUP Engelsewaard
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
Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

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

Vlaanderen is omgeving

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Engelbewaarder' in Zedelgem
 Dossiernummer: SCR120019

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Zedelgem stelt een RUP op met als doel om op de site van OC Cirkant (Engelbewaarder) een inclusie-project te realiseren voor deels verblijfs eenheden afhankelijk van de zorginstelling; deels sociale huisvesting in beperktere mate afhankelijk van de dienstverlening van OC Cirkant. Het betreft een sociale huurwoning die niet geprivatiseerd worden, senioren woningen en assistentiewoningen. Dit is echter niet verenigbaar met de huidige gewestplanbestemming 'gemeenschapsvoorzieningen'. Bij de startnota omvatte het RUP slechts een gedeelte van de site van OC Cirkant: ca. 2ha 884a 49ca. Op aangeven van de GECORO bij de startnota is op vandaag de contour uitgebied tot: 2ha 92a 81ca. Hierin zijn de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen gevat alsook de kleine strook woongebied en agrarisch gebied aan de noordzijde die binnen de eigendomsstructuur valt.

Het Team Mer ontving op 11 maart 2022 de scopingnota. 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.

Het 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 het 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 detaileringsniveau 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. Een participatiemoment vond plaats op 9 december 2019.

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen gemaakt over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Die opmerkingen worden in een afzonderlijk hoofdstuk in de scopingnota opgeëlijst en verwerkt. Er worden geen inspraakreacties ontvangen van het publiek. Op het participatiemoment werden enkele vragen gesteld, maar deze hadden geen betrekking op de beschrijving van de milieueffecten.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het 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 uitgewoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het 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)

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Zedelgem stelt een RUP op met als doel om op de site van OC Cirkant (Engelbewaarder) een inclusie-project te realiseren voor deels verblijfsenheden afhankelijk van de zorginstelling, deels sociale huisvesting in beperktere mate afhankelijk van de dienstverlening van OC Cirkant. Het betreft o.a. sociale huurwoningen die niet geprivatiseerd worden, senioren woningen en assistentiewoningen. Dit is echter niet verenigbaar met de huidige gewestplanbestemming 'gemeenschapsvoorzieningen'. Bij de startnota omvatte het RUP slechts een gedeelte van de site van OC Cirkant: ca. 2ha 884a 49ca. Op aangeven van de GECORO bij de startnota werd de contour uitgebreid tot: 2ha 92a 81ca. Hierin zijn de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen bevat als ook de kleine strook woongebied en agrarisch gebied aan de noordzijde die binnen de eigen domsstructuur valt.

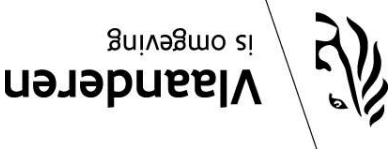
Het Team Omgevingseffecten (toen nog: Team Mer) ontving op 11 maart 2022 de scopingnota. Eerder werden ook reeds de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd. Zoals in de scopingnota aangegeven werd, kwam het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Op 13 april 2022 werd op basis van die documenten beslist dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Aan de hand van de ontvangen adviezen in de plenaire vergadering werd de contour van het RUP aangepast. Er is een tweede deelplan bijgekomen, i.e. een deel van het woonuitbreidingsgebied (WUG) ten zuiden van de H. Baekelandlaan wordt geschrapt ter compensatie van de sociale woningen die voorzien worden op de site van Engelbewaarder. Dit deelplan (met een oppervlakte van 2054m²) is op vandaag in gebruik als landbouwgrond en wordt nu ook bestemd als landbouwgebied. De contour van het RUP is dus aangepast met een bijkomende locatie zodat de compensatie kan gebeuren in hetzelfde planproces.

De scopingnota werd hernomen in functie van de bijkomende locatie. Een aangepaste scopingnota werd op 13 december 2023 voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten met de vraag een beslissing te nemen over de plan-MER-plicht van het aangepaste plan.

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

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


Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten Team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel mer@vlaanderen.be www.omgevingvlaanderen.be
Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Engelbewaarder' in Zedelgem
Dossiernummer: SCR120019

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota. De overweging die het Team Omgevingseffecten hierover maakte, zit vervat in de beslissing van 13 april 2022.

In functie van deze tweede beslissing baseert het Team Omgevingseffecten zich op de aanpassingen die gemaakt werden aan de scopingnota. In de aangepaste scopingnota wordt duidelijk weergegeven welke aanpassingen gemaakt werden t.o.v. de eerste scopingnota. In de scopingnota worden nu ook de milieueffecten van het tweede deelplan besproken en beoordeeld. Dit leidt duidelijk niet tot aanzienlijke milieueffecten.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP. Deze beslissing dient samen met de eerste beslissing van 13 april 2022 gelezen te worden.

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 uitgeoefende onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

AANWEZIG

Leden

Janssens Leen (plaatsvervangend voorzitter)
David Koert (effectief lid)
Desender Bert (effectief lid)
Vandeputte Rudy (plaatsvervangend lid)
Walcarius Johan (effectief lid)
Benoit Marilyn (effectief lid)
De Splentere Andre (effectief lid)
Vantomme Luc (effectief lid)
Lesage Kris (effectief lid)
Storme Kathleen (plaatsvervangend lid)

Externe deskundigen en waarnemers:

Hilde Dobbelaere, extern milieudeskundige
Bart Degroote, extern mobiliteitsdeskundige
Stijn Timmerman, schepen Omgeving
Fangio Verstraete, N-VA

Secretariaat Gecoro
Lore Vincke, secretaris

Voorzitter Chris De Meulemeester heeft zich verontschuldigd omwille van ziekte. Leen Janssens, aangesteld als ondervoorzitter, wordt aangesteld als plaatsvervangend voorzitter van de zitting.

1. RUP Engelbewaarder: adviezen en bezwaren

Alle adviezen werden gebundeld en gepresenteerd. Er werden geen bezwaren ingediend. Zie presentatie.

Adviezen

1. Advies provincie West-Vlaanderen: gunstig

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.1 VCR0 bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hier aan.

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 RUP is niet in strijd met het PRS.

Overeenstemming met het GRS Zedelgem

Ingevolge artikel 2.2.18.1
gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Zedelgem is goedgekeurd op 11/12/2014.

Het GRS geeft aan dat er een samenwerkingsovereenkomst is tussen de gemeente met de vzw Engelbewaarder, de sociale huisvestingsmaatschappij Viveudo en het OCMW Zedelgem. Deze overeenkomst heeft tot doel om een woonzorgcluster uit te bouwen met diverse vormen van wonen. Er wordt gestreefd naar een normaal woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen. Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen is bestemd, maar bij uitbreiding ook naar het gebied Aartrijkestraat/Engelbewaarder. Dit gebied is volgens het gewestplan deels bestemd als woongebied en grotendeels als agrarisch gebied. De gemeente wenst dit te realiseren door middel van een planuil met de te schrappen woonuitbreidingsgebieden en mits het toekomstig aantonen van een woonbehoefte. Sociale woningen.

Voorliggend RUF focust zich op de zone gemeenschapsvoorzieningen, en niet op het zuidelijk gelegen agrarisch gebied. Het is de doelstelling van het RUF om in deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen ook 48 sociale woningen te voorzien, waarvan 30 voor specifieke doelgroepen (zorgwonen) en 18 sociale huurappartementen. Het is voor deze sociale woningen dat het planinitiatief nodig is aangezien dit niet verenigbaar is met de bestemming gemeenschapsvoorzieningen.

Ter compensatie van deze 18 sociale woningen, wordt een gedeelte woonuitbreidingsgebied geschrapt met een gelijkwaardige oppervlakte. De deputatie gaat hiermee akkoord.

Besluit

Het gemeentelijk RUF Engelbewaarder, wordt gunstig geadviseerd.

2. Advies departement Omgeving: gunstig

Verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De kern van Aartrijke (warin het plangebied van onderhavig RUF gelegen is) maakt geen deel uit van het Regionaalstedelijke gebied van Brugge.

Aartrijke is gelegen in het buitengebied waar het behoud en de versterking van de open ruimtiefuncties voorop staat. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de openruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gebieden.

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 periferie 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 gedecentraliseerde bundeling te worden voorzien in de hoofd dorpen en woonkernen.

De bundel is niet strijdig met het RSV.

Andere inhoudelijke opmerkingen

De bundel beantwoordt de opmerkingen van ons eerder advies op afdoende wijze.

Algemene conclusie

Het ontwerp RUF is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het advies is gunstig.

Opmerkingen/vragen: Neen, er zijn enkel gunstige adviezen en er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

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

Definitief advies: unaniem gunstig advies. Er is geen behandeling van adviezen en bezwaren nodig.

2. Stand van zaken lopende projecten

Zie presentatie.

Opmerkingen/vragen:

- Verkavelingsaanvraag WVI Sint-Jorislaan wordt toegelicht. BPA is van 27/01/2012. Er is extra aandacht gevraagd voor groen en water, en zo opgenomen in het plan dat dit conform BPA is. Ook fietsverbindingen. De hoofdstraat volgens het BPA wordt geknipt. Er wordt enkel bestemmingsverkeer toegelaten. Zo wordt de nieuwe wijk afgewikkeld in 2 delen en wordt de impact op de school kleiner. De bestaande garagesstraat wordt geknipt ter hoogte van het Xaverianenplein.
Er wordt nog een infovergadering voor de buurt georganiseerd.
- Vragen ?
Hoeveel wooneenheden worden voorzien? Dat zijn er 100.
Waar moeten bezoekers parkeren? Er zijn randparkings voorzien.
Waar parkeren de meest noordelijke woningen? Zij hebben een private parkeerhaven.
Komen er laadpalen? Stap 1 is privat laden.
- Is dit een moderne verkaveling? Afwijkingen op openbare wegenis volgens BPA zijn niet mogelijk dus daar moest rekening mee gehouden worden – daarnaast moeten we inzetten op rijwoningen en parkwoningen, appartementen zijn niet toegelaten in die zone, het is de juiste typologie die voorzien wordt.
- Verkaveling Lac van Loppem werd opnieuw ingediend. Het ontwerp werd aangepast volgens het advies van de VM en de bezwaren die ingediend werden op het vorige ontwerp. De invulling en het aantal blokken zijn gelijk gebleven.
- Leetraject coöperatieve woonvormen in Aartrijke: de enige pilotgemeente die overgebleven is in het traject. Er zijn geen reacties of vragen gekomen na de infovergadering van juni. De WVI onderzoekt nu of het voorzien van budget huurwoningen die kunnen evolueren naar een coöperatie een mogelijkheid kan zijn. Een volgende stap is ook een overeenkomst opmaken tussen de gemeente, de WVI als trekker, en eventueel de provincie als partner en mede-investeerder.
- Vragen?
Er is al een visualisatie getoond, ligt deze vast? Nee, dat was een onderzoek om te kijken wat haalbaar was.
De vraag wordt gesteld om de typologie van appartementen opnieuw in vraag te stellen, omdat er geen nood is aan appartementen in Aartrijke.

Er is wel duidelijk een nood aan vernieuwing, duurzaamheid en betaalbaarheid in Aartrijke, ook voor appartementen. Dat zijn de elementen waar we met het project proberen op te werken en waar we een voorbeeld proberen te zijn.

- RUP Sportlaan

Wat is reden van de procedure tot vernietiging: het beroep van 1 buur en VZW Bescherm boom en natuur.

- Ruimtelijk beleidsplan: toelichting stand van zaken. Volgende stap is het verwerken van alle input, evenwicht zoeken wat in strategische visie en wat in beleidskaders + starten met plan mer.

3. Varia

- Oproep nieuwe legislatuur gecoro. Kandidatuur doorgeven, graag vermoedelijk tegen eind januari.

De huidige gecoro blijft aan tot de nieuwe ploeg is samengesteld.

- Vraag: is de bevoegdheidsverdeling gekend? Ja, Schepen Stijn Timmerman behoudt bevoegdheid ruimte, milieu en wonen.

- Vraag: hoe ver staat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Sint-Elooi Zuid? Er wordt nog verder gewerkt aan een overeenkomst tussen WVI en Landexplo, maar deze is al vergesorderd. Elke partij is ook bezig met de aankoop van zijn gronden.

De plaatsvervangend voorzitter dankt de leden voor de positieve gedachtewisselingen die hebben plaatsgevonden en besluit daarmee deze zitting.

Lore Vincke
Secretaris

Leen Janssens
Plaatsvervangend Voorzitter

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

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

Betreft: ZEDELGEM, gemeentelijk RUP " Engelibewaarder " : advies tijdens het openbaar onderzoek
ligging: Aartrijkestraat z/n te 8211 Zedelgem
kadastraal: Zedelgem: 4^e afd., sectie B, nummer(s): 981N2
onderwerp: Engelibewaarder
aanvager:

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

De site ligt in het centrum van Aartrijke, een deelgemeente van Zedelgem. Het RUP is gesitueerd langs de Aartrijksestraat, ten zuiden van de kern van Aartrijke.
Het woonuitbreidingsgebied dat ter compensatie zal geschrap worden (zie verder) ligt ten noordoosten van de site OC Cirkant en ten zuiden van de H. Baekelandlaan. De tweede site, ter compensatie heeft op vandaag een landbouwfunctie maar maakt deel uit van een woonuitbreidingsgebied.
Het gebied maakt deel van een geplande sociale woonontwikkeling door de sociale huisvestingsmaatschappij. Het deel schrap hierbij een deel van de geplande ontwikkeling.
De oppervlakte van het RUP bedraagt nu: 03ha 13a 35ca.

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

Aartrijke is gelegen in het buitengebied waar het behoud en de versterking van de open ruimtefuncties voorop staat. De doelstellingen voor buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open ruimtefuncties, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gebieden.

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 periferie 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 verwerving van functies. Om de kernen leefbaar te houden moeten voorzieningen maximaal toegankelijk en bereikbaar gehouden worden. Deze voorzieningen dienen conform het principe van gedecentraliseerde bundeling te worden voorzien in de hoofd dorpen en woonkernen.

De bundel is niet strijdig met het RSV.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Op 27/06/2024 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/09/2024 tot 31/10/2024.

Op 24/01/2023 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies met voorwaarden.

3. beknopte historie

Op de site van Oc Cirkant (Engelbewaarder) wensst men een woonproject te bouwen, deels voor sociale huisvesting in beperktere mate afhankelijk van de dienstverlening van Oc Cirkant, een voorziening voor mensen met een verstandelijk beperking.

Het betreft o.a. sociale huurwoningen die niet geprivatiseerd worden, seniorenwoningen en assistentiewoningen. Dit is echter niet verenigbaar met de gewestplaanbestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' die op vandaag van kracht is.

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

Er wordt ook gevraagd voor Oc Cirkant een nieuw gebouw voor de wasserette te realiseren. Gezien de sociale huurwoningen een zilverre woonfunctie krijgen, en dus een bijkomend woonaanbod vormen, dienen deze gecompenseerd te worden. Hiervoor is nog een tweede dieplaan toegevoegd ter hoogte van het WUG ten zuiden van de H. Baekelandlaan.

In het GRS is opgenomen dat bij de site van Oc Cirkant gestreefd wordt naar een woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen in een "normale" woonomgeving.

Onderhavig RUP is hier een uitvoering aan.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

De bundel beantwoordt de opmerkingen van ons eerder advies op ardoende wijze.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het advies is gunstig.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO
P / A Pater Amaat Vynckelein 1
8210 Zedelgem

Sint-Andries, 31/10/2024
Betreft: Advies ontwerp gemeentelijk RUP Engelbewaarder beslist
in deputatie
Onze ref.: EVC/24/0274-19/15/5351M
Uw ref.:
Bijlagen: -
e-mail: evelyne.vercauteren@west-vlaanderen.be
Telefoon 050 40 35 56

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Engelbewaarder. Dit RUP werd op 27/06/2024 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zedelgem. Het openbaar onderzoek loopt van 2/09/2024 tot 31/10/2024. Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Zedelgem - gemeentelijk RUP 'Engelbewaarder', opgesteld door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
De gemeente wil de site van Engelbewaarder (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) deels omvormen om een woonproject voor sociale huisvesting mogelijk te maken. Ter compensatie wordt een stuk woonuitbreidingsgebied omgezet naar landbouwgebied.

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCR) 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 voorwaarden en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCR 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 VCR bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hier aan.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt goedgekeurd bij 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 RUP is niet in strijd met het PRS.

Overeenstemming met het GRS Zedelgem

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opge maakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Zedelgem is goedgekeurd op 11/12/2014.

Het GRS geeft aan dat er een samenwerkingsovereenkomst is tussen de gemeente met de vzw Engelbewaarder, de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo en het OCMW Zedelgem. Deze overeenkomst heeft tot doel om een woonzorgcluster uit te bouwen met diverse vormen van wonen. **Er wordt gestreefd naar een normaal woonconcept gericht op inclusie en integratie van doelgroepen.** Om dit te realiseren, wordt in eerste instantie gekeken naar de huidige zone die volgens het gewestplan voor gemeenschapsvoorzieningen is bestemd, maar bij uitbreiding ook naar het gebied Aartrijkestraat/Engelbewaarder. Dit gebied is volgens het gewestplan deels bestemd als woongebied en grotendeels als agrarisch gebied. De gemeente wenst dit te realiseren door middel van een planruil met de te schrappen woonuitbreidingsgebieden en mits het toekomstig aantonen van een woonbehoefte.

Sociale woningen:

Voorliggend RUP focust zich op de zone gemeenschapsvoorzieningen, en niet op het zuidelijk gelegen agrarisch gebied. Het is de doelstelling van het RUP om in deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen ook 48 sociale woningen te voorzien, waarvan 30 voor specifieke doelgroepen (zorgwonen) en 18 sociale huurappartementen. Het is voor deze sociale woningen dat het planinitiatief nodig is aangezien dit niet verenigbaar is met de bestemming gemeenschapsvoorzieningen.

Ter compensatie van deze 18 sociale woningen, wordt een gedeelte woonuitbreidingsgebied geschrapt met een gelijkwaardige oppervlakte. De deputatie gaat hiermee akkoord.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Engelsewaard, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

Voor de provinciegrieffier:

De directeur

Namens de deputatie:

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 31/10/2024

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,

Stephaan Barbery,

Diensthoofd

Dienst ruimtelijke planning