

RUP Reesinghe procesnota

Dit document is de procesnota die het opmaakproces van het RUP Reesinghe beschrijft. De procesnota is een 'leeswijzer' van de doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen, die in de loop van het planningsproces verder wordt aangevuld. De procesnota is louter informatief en bevat informatie over:

1. de samenstelling van het planteam
2. de lijst van de betrokken en te betrekken actoren
3. de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen (zoals in voorkomend geval de erkende MER- of VR-deskundigen)
4. de verschillende doorlopen en geplande processtappen
5. de wijze van communicatie en van participatie

Planid: RUP_43010_214_00007_00001

Opdrachtgever

College van burgemeester en schepenen Maldegem
Marktstraat 7, 9990 Maldegem

Opdrachthouder

Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen
T +32 (0)9 251 22 22 – E info@veneco.be

1. Samenstelling planteam

Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Het planteam bestaat uit:

- Steven De Jaeger, diensthoofd beleid & organisatie Maldegem
- Stefaan Standaert, Nicole Maenhout, schepenen Maldegem
- Joris Rombaut, ruimtelijk planner Maldegem
- Dirk Mattheeuws, extern adviseur Maldegem
- Annelies De Clercq, senior ruimtelijk planner Veneco
- Silke Van Bruyssel, ruimtelijk planner Veneco

Contactpersoon:

Joris Rombaut, ruimtelijk planner Maldegem

- E-mail: joris.rombaut@maldegem.be
- Werkadres: Bloemestraat 45, 9990 Maldegem

2. Betrokken/te betrekken actoren

Volgende actoren maken formeel geen deel uit van het planteam, maar worden wel betrokken bij het planningsproces en voegen hun expertise toe aan het planteam. Bepaalde actoren zijn hierbij bevoorrechte partners en worden sterker betrokken bij de opmaak van het RUP, aangezien ze een groot belang hebben binnen de planperimeter en/of cruciaal zijn voor de realisatie op het terrein.

- Nico Willemarck, coördinator groen en water Maldegem
- CBS Maldegem

3. Betrokken/te betrekken adviesinstanties

Aan volgende adviesinstanties wordt advies gevraagd over de startnota en het voorontwerp RUP, conform bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen:

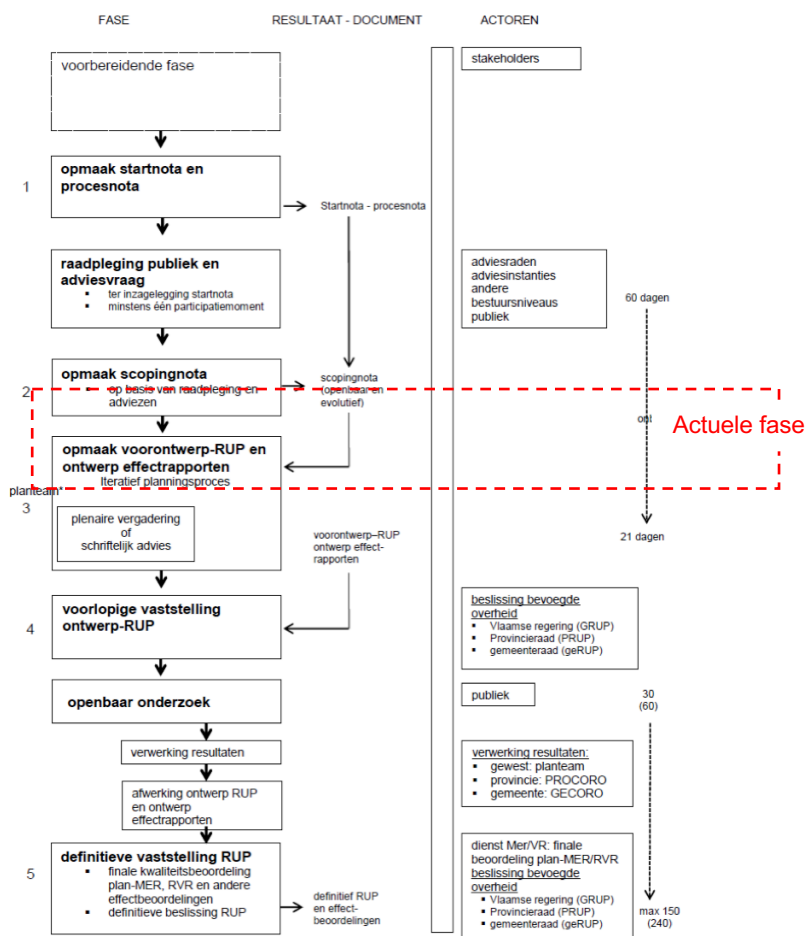
- GECORO Maldegem
- Departement Omgeving
- Departement Omgeving, veiligheidsrapportage (gunstig advies via digitale RVR-toets)
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen, dienst integraal waterbeleid
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Vlaams Energieagentschap
- Polder van Maldegem

4. Processtappen

Voortraject	
14/03/2022	Vooroverleg met vertegenwoordigers gemeente en Veneco (latere planteam)

Startnota	
06/07/2022	Bespreken startnota met planteam
19/7/2022	Goedkeuren startnota door CBS
17/10/2022 – 15/12/2022	Publieke raadpleging (60 dagen)
24/10/2022	Participatiemoment

14/02/2023	Beslissing CBS hernemen procedure (publieke raadpleging en consultatieronde) met dezelfde startnota. De adviezen uit de eerste ronde worden meegenomen in de beoordeling.
20/2/2023 – 21/4/2023	Publieke raadpleging 2 (60 dagen)
28/2/2023	Participatiemoment 2
Scopingnota	
05/05/2023	Bespreken opmerkingen, bezwaren en adviezen met planteam
23/05/2023	Goedkeuren scopingnota door CBS
02/06/2023	Versturen scopingnota naar cel Mer
28/08/2023	Verlenen ontheffing plan MER door cel M.e.r.
Plenaire vergadering	
19/9/2023	Goedkeuren dossier voor plenaire vergadering door CBS
21/9/2023	Dossier voor plenaire vergadering verstuurd voor advies
Voorlopige vaststelling	
Definitieve vaststelling	



Schematische voorstelling van het planningsproces door de decreetgever (bron: Vlaamse regering)

4.1. Startnota

De startnota wordt opgemaakt door het planteam. Zowel over de inhoud van de start- als procesnota moet een raadpleging worden gehouden over een periode van zestig dagen. Deze raadpleging is in eerste instantie bedoeld om de bevolking te informeren, om kennis en input te vergaren en om mogelijke alternatieven te bepalen. Naast de raadpleging voorziet de wetgeving in een participatiemoment.

De adviesinstanties zoals hoger vermeld, geven advies over de startnota.

Adviesinstantie	Datum advies	Advies
Eerste adviesronde		
Elia	7/12/2022	Voorwaardelijk gunstig advies In het gebied bevindt zich een ondergrondse installatie (NWC554). Vraag om rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Brugse Steenweg en de daaraan gekoppelde voorwaarden en veiligheidsvoorschriften > <i>bij concrete vergunnings-aanvragen zal hiermee rekening worden gehouden</i> . De aanwezigheid van de hoogspanningsleiding zal worden vermeld in de nota. Deze ligt echter buiten het plangebied.
Departement Landbouw en Visserij	25/11/2022	Voorwaardelijk gunstig advies Vraag om bij de uitwerking van de voorschriften en inrichting maximaal rekening te houden met de aanwezige landbouw.

		<p>Bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel moeten gerespecteerd worden > <i>hiermee zal indien nodig rekening worden gehouden, hoewel het de bedoeling is de situatie te behouden zoals op vandaag.</i></p> <p>Vraag om bij de milieueffecten (ruimtelijke ordening) aan te vullen dat <i>het herbestemmen van landbouwgebruikspercelen naar agrarisch gebied een positief effect heeft op de rechtszekerheid van de landbouw >. Dit wordt aangevuld.</i></p> <p>Vraag om billijke vergoeding te voorzien wanneer delen van gronden niet meer kunnen gebruikt worden > <i>een strook van 7,5m naast de bomenrij wordt onttrokken aan de landbouw om zo tot een dreefbreedte van 20m te komen. De concrete invulling zal opgenomen worden in het beheersplan in opmaak. Dit plan werd ingediend bij ANB onder het dossiernummer 4.003/43010/105.6. De gemeente zal nadien de dialoog aangaan met de gebruikers van de zone. Tevens is er een aanvraag ingediend tot erkenning als ZEN-erfgoed (erfgoed zonder economisch nut). Een verwijzing naar dit beheersplan wordt opgenomen in de nota.</i></p>
Departement Omgeving	28/11/2022	<p>Gunstig advies</p> <p>Het is aanbevolen om alle andere WUG'en in een stapsgewijze aanpak ook te evalueren en dit in het kader van de toekomstige opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.</p>
Deputatie Oost-Vlaanderen	15/12/2022	<p>Gunstig advies</p>
Deputatie Oost-Vlaanderen, dienst integraal waterbeleid	15/12/2022	<p>De referentiesituatie op pg. 40 is niet volledig correct en dient aangepast te worden.</p> <p>De 'waterloop' ten noorden van het plangebied is een poldergracht nr. O427bis.1. Bij het vastleggen van de digitale atlas – dit zal op korte termijn gebeuren - zullen de poldergrachten het statuut krijgen van publieke gracht. Ten zuiden wordt het plangebied doorkruist door waterloop O428, 2de categorie waarvan de provincie Oost-Vlaanderen waterloopbeheerder is.</p> <p>De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterloop O428 via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die compatibel dient te zijn met de aanwezigheid van de waterloop.</p> <p>De gegevens over de overstromingsgevoeligheid moeten aangevuld worden met de pluviale en fluviale overstromingskaarten. Overstromingsgevoelige gebieden moeten gevrijwaard worden van ontwikkelingen.</p> <p>Vraag om toepasselijke wetgeving m.b.t. waterlopen te vermelden in de toelichtingsnota > <i>deze zaken zullen worden aangevuld.</i></p>
Agentschap Onroerend Erfgoed	22/12/2022	<p>Gunstig advies</p> <p>Hoe kan afgedwongen worden dat de landbouwers rekening houden met de zone van 7,5m aan beide zijden van de landbouwweg, om de bomen (dreven) te beschermen? Worden deze percelen onttrokken aan de landbouw? Wie wordt eigenaar en beheerder? Verder is het wenselijk de breedte af te stemmen op de kroonprojectie van de bomen. Het is heden niet duidelijk of 20m de volledige kroonprojectie van de dreef omvat > <i>een strook van 7,5m naast de bomenrij wordt onttrokken aan de landbouw om zo tot een dreefbreedte van 20m te komen. De concrete invulling zal opgenomen en uitgewerkt worden n.a.v. het beheersplan in opmaak. De gemeente zal nadien de dialoog aangaan met de gebruikers van de zone.</i></p>

		In functie van het behoud van de landschappelijke waarden is het zeker mogelijk om de beboste zones te herbestemmen als bosgebied. Het is echter belangrijk om deze bosuitbreidingen te beperken (vrijwaren mozaïeklandschap). Er zijn 2 dreven die wel degelijk deel uitmaken van de bescherming van het 'kasteel van Reesinghe en omgeving', nl. de Kapellestraat en de dreef die daar loodrecht op uitkomt en een verbinding maakt met de Brugse Steenweg (1464B en 1483W). Dit moet worden aangepast. > <i>Deze aanpassing zal gebeuren.</i>
Agentschap voor Natuur en Bos		Gunstig advies

Omwille van het feit dat de GECORO geen tijdig advies kon uitbrengen, werd beslist de procedure (publieke raadpleging en consultatieronde) intergraal te hernemen. Dit met dezelfde startnota. Er werd duidelijk aangegeven dat de adviezen en opmerkingen die tijdens de eerste consultatieronde werden ingediend, behouden bleven.

Onderstaand is een overzicht gegeven van de adviezen uitgebracht tijdens de tweede consultatieronde. Deze adviezen tellen, net als deze uitgebracht tijdens de eerste consultatieronde, als volwaardig advies.

Adviesinstantie Tweede adviesronde	Datum advies	Advies
Elia	14/4/2023	Voorwaardelijk gunstig advies (identiek als advies verleend tijdens eerste consultatie). In het gebied bevindt zich een ondergrondse installatie (NWC554). Vraag om rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Brugse Steenweg en de daaraan gekoppelde voorwaarden en veiligheidsvoorschriften > <i>bij concrete vergunnings-aanvragen zal hiermee rekening worden gehouden.</i>
GECORO	15/3/2023	Voorwaardelijk gunstig advies Vraag om ook de noordoostelijke lob in het plangebied op te nemen. Het gaat enerzijds om een bos en anderzijds om landbouwgebied met dreefstructuren. Dit ter bescherming van het bos en de natuurwaarden > <i>Deze zone is momenteel reeds gelegen in agrarisch gebied. Het opzet van het plan is om woonuitbreidingsgebied te herbestemmen en zo te vrijwaren van bebouwing. Voor het rooien van het bos is een omgevingsvergunning tot ontbossing nodig, voor het rooien van de dreef eveneens (omtrek > 1m). Het uitgangspunt hier is dat dreven en bomerijen lijnen in het landschap vormen met een uitgesproken esthetische, cultuurhistorische en ecologische waarde. Ze zijn herkenningspunten in het landschap en gidsen vleermuizen en andere dieren door hun omgeving. Daarom staat het behoud van een dreef of bomerij als geheel voorop (bron ANB). Voorstel: geen aanpassing.</i> <i>Gezien de waardering van deze bossen en hun betekenis voor het mozaïeklandschap is hun behoud voldoende gegarandeerd.</i> Voorstel om een beheersplan voor de dreven op te leggen onafhankelijk wie de eigenaar is. De dreven dienen maximaal toegankelijk te zijn en ontsloten te worden (recreatief gebruik) > <i>een beheersplan is in opmaak. 'Een beheersplan kan zowel voor beschermd onroerend erfgoed als voor een erfgoedlandschap. Een beheersplan omvat een gebiedsgerichte visie die rekening houdt met alle</i>

		<i>aanwezige erfgoedvormen. Heb je een goedgekeurd beheersplan op zak, dan hoef je geen afzonderlijke toelating meer aan te vragen voor de werken die in het plan worden vrijgesteld' (bron onroendergoed.be). Het al dan niet opmaken van een beheersplan heeft geen invloed op het RUP. Voorstel: geen aanpassing.</i>
Departement Landbouw en Visserij	13/03/2023	Voorwaardelijk gunstig advies Advies van 25/11/2022 wordt hernomen
Departement Omgeving	14/3/2023	Gunstig advies Advies van 28/11/2022 wordt hernomen Bijkomend wordt gevraagd om rekening te houden met de nieuwe watertoetskaarten
Deputatie Oost-Vlaanderen	16/3/2023	Gunstig advies Advies van 15/12/2022 wordt hernomen
Deputatie Oost-Vlaanderen, dienst integraal waterbeleid	16/3/2023	Voorwaardelijk gunstig advies Advies van 15/12/2022 wordt hernomen
Agentschap voor Natuur en Bos	3/4/2023	Gunstig advies

4.2. Scopingnota

De opmerkingen geuit tijdens zowel de twee participatiemomenten als de raadplegingsperiodes op de startnota worden verwerkt tot scopingnota.

Deze wijzigingen zijn herkenbaar aangebracht in het document.

In de scopingnota wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Team milieueffectrapportage (MER) wordt gevraagd op basis van de aangepaste scoping- en procesnota, om een beslissing te nemen over de milieueffecten. Zij houden daarbij rekening met de adviezen en resultaten van het participatietraject.

Het team mer laat op **xxxx** weten dat er inderdaad geen plan MER dient opgemaakt te worden. Uiterlijk tegen voorlopige vaststelling moet de beslissing van het team mer gekend zijn.

De scopingnota wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website.

4.3. Voorontwerp plenaire vergadering

De scopingnota wordt aangevuld tot toelichtingsnota.

Bij het dossier worden verder stedenbouwkundige voorschriften gevoegd.

De beslissing van de cel MER wordt toegevoegd aan het dossier.

Het college heeft beslist geen plenaire vergadering te houden, maar enkel de verschillende instanties schriftelijk om advies te vragen.

4.4. Ontwerp voorlopige vaststelling

5. Wijze van communicatie en participatie

Een eerste participatiemoment vindt plaats op 24/10/2022. Een verslag van het participatiemoment is opgemaakt (RUP_43010_214_00007_00001_VPM_ST).

Het dossier wordt via een presentatie inhoudelijk toegelicht door Veneco. De aanwezigen mochten de spreker onderbreken om vragen te stellen.

Tijdens de eerste periode van publieke consultatie werd één bezwaarschrift/opmerking ingediend. Ditzelfde bezwaarschrift werd ook overgemaakt tijdens de tweede periode van publieke consultatie. Het bezwaarschrift handelt over:

Bezwaar	Behandeling bezwaar
Vraag om een kleinschalig, betaalbaar groepswooningsbouwproject te realiseren in de onderste linker lob, conform de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.	Dit bezwaar is ongegrond. Het is de beleidskeuze van de gemeente om een woonproject bestemmingsmatig niet mogelijk te maken, dit gelet op de draagkracht van de omgeving en de belangrijkheid van het gebied op andere vlakken.
Huidig planinitiatief behoeft een planologische delegatie vanuit het gewest (in het kader van de AGNAS-afbakening). Het is de vraag of deze effectief is gegeven.	Dit bezwaar is ongegrond. Er moet enkel een delegatie gevraagd worden wanneer de gemeente een taak van de Vlaamse overheid op zich zou nemen waartoe ze zelf niet bevoegd is. Gemeentebesturen kunnen binnen de AGNAS-zones in uitvoering van hun GRS steeds gemeentelijke RUP's opmaken zonder delegatie voor zover het gaat om gemeentelijke planningstaken. Herbestemmen van WUG's valt onder het takenpakket van de gemeente.
Er dient bij de programmatische invulling van het WUG rekening te worden gehouden met de voortgang van de invulling van het bindend sociaal objectief, in het bijzonder sociale huur. Het gerealiseerd en gepland aanbod t.o.v. het objectief bedraagt 59%. Er dienen 75 extra eenheden te worden ontwikkeld.	Dit bezwaar is ongegrond. Sociale woningen dienen in eerste instantie gerealiseerd te worden binnen het bestaande woongebied. Daarnaast dient de gemeente te oordelen wat de meest geschikte plaats is binnen Maldegem om sociale woningen te realiseren. Het gebied Reesinghe komt hiervoor niet in aanmerking. Bovendien is de grond niet in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij. De gemeente heeft, zoals vereist, een nieuw voortgangsrapport ingediend, dat op 25 januari 2023 goedgekeurd werd bij ministerieel besluit. Bij brief dd. 7 februari 2023 werd de gemeente in kennis gesteld dat Maldegem in categorie 2a (de voortgangstoets 2022 is ten einde – de gemeente levert voldoende inspanningen om het BSO te bereiken) werd ingedeeld op basis van de voortgangstoets die het jaar ervoor werd ingediend. Reesinghe is daarin niet opgenomen als een te ontwikkelen gebied.
De onderste lob is niet opgenomen als VEN/IVON-gebied, noch opgenomen op de BWK (biologische waarderingskaart), evenmin overstromingsgevoelig op de watertoetskaart 2017.	Dit bezwaar is ongegrond. Dit heeft geen verdere invloed op de totstandkoming van het RUP. Het feit dat de lob niet is opgenomen als VEN/IVON-gebied of niet is opgenomen op de Biologische Waarderingskaart geldt niet als argument om het gebied niet te herbestemmen naar landbouwgebied en is evenmin een argument om het gebied te bebouwen.
De startnota wijst erop dat Reesinghe een overgangsgedebied is tussen het stedelijk kerngebied en de omliggende open ruimte, hetgeen het aansnijden van de onderste woonlob onderbouwt.	Dit bezwaar is ongegrond. Momenteel is er een duidelijke grens tussen de bebouwing langs de steenwegen en het achterliggende open landschap. Door bebouwing dieper in de bestaande open ruimte toe te staan wordt deze duidelijk afbakende grens onderbroken. Daarbovenop kan dit aanleiding geven voor de ontwikkeling van bijkomende, aangrenzende bebouwing in de tweede linie. Dit heeft negatieve gevolgen voor de open ruimte gezien deze verder ingepalmd zal worden en de zichtassen vanuit de bestaande dreven worden belemmerd.
In de plan-MER-screening is geen rekening gehouden met het onderzoeksonderdeel 'effecten op stoffelijke goederen'.	Dit bezwaar is ongegrond. Het onderzoeksdeel 'Stoffelijke goederen' maakt deel uit van de effecten die besproken zijn bij het onderzoeksdeel 'Archeologisch Erfgoed'.

<p>Een juridische aansnijdbaarheid volgens art. 5.1.1 Inrichtingsbesluit of 5.6.6 §1 (aansnijden door sociale woonorganisatie) wordt onmogelijk gemaakt. Woonuitbreidingsgebieden zijn rechtstreeks bestemmingsconform. Door de juridische aansnijdbaarheid onmogelijk te maken is dus sprake van een materiële onteigening. Er treedt dus recht op onteigening op. Het instrumentendecreet is in opmaak en zal in een volwaardige vergoedingsregeling voorzien.</p>	<p>De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kunnen door hun specifiek karakter niet worden voorspeld. Door de huidige functie te behouden voor landbouw worden er geen negatieve effecten verwacht binnen deze categorie. Indien er archeologisch erfgoed of stoffelijke goederen aanwezig zijn, blijven deze in situ.</p> <p>Een vermeend recht op onteigening staat los van de opmaak van het RUP. Het instrumentendecreet is nog steeds niet goedgekeurd. De vergoedingsregeling is dus ook nog niet officieel.</p>
<p>Het RUP wordt omgezet naar landbouwgebied en is dus in essentie steeds plan-MER-plichtig.</p>	<p>Dit bezwaar is ongegrond.</p> <p>Enkel wanneer het RUP kader vormt voor vergunningsaanvragen voor bv. ruilverkavelings-projecten, projecten voor intensieve landbouw, eerste bebossing,... moet een plan-MER worden opgemaakt. Deze ontwikkelingen zijn hier niet van toepassing. Enkel is het de bedoeling om het bestaande gebruik (12,49 ha voedergewassen en 1,08ha tijdelijk grasland volgens de verzamelaanvraag 2022) te behouden.</p> <p>Bovendien is de startnota de eerste stap in de procedure waar er een eerste inschatting wordt gemaakt van de te verwachte milieueffecten. In de volgende fase van de procedure dient de dienst Mer aan de hand van de scopingnota een ontheffing te geven voor een plan-MER. Of een plan-MER opgemaakt dient te worden is op heden nog niet bepaald en wordt beoordeeld door de dienst MER.</p>
<p>De onderste lob is reeds aangetast door bebouwing en wordt omsneden door (trage) wegenis. Er kan geen sprake zijn van ernstige benutting door de landbouw.</p>	<p>Dit bezwaar is ongegrond.</p> <p>Het RUP heeft als doel om het landbouwgebruik, zoals het vandaag aanwezig is, met name professioneel landbouwgebruik (12,49 ha voedergewassen en 1,08ha tijdelijk grasland volgens de verzamelaanvraag 2022), te behouden. De praktijk toont aan dat landbouwgebruik mogelijk is.</p>
<p>De geldende planologische bestemming én beleidsmatig vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingsvisie (GRS) bieden een rechtskader waarbinnen de grondeigenaars kunnen manoeuvreren. Bovendien werd reeds meermaals overleg gepleegd met zowel de gemeentelijke omgevingsdienst als het bestuursniveau. Door nu het ontwikkelingspotentieel van de gronden te elimineren, is gehandeld in strijd met het rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel.</p>	<p>Dit bezwaar is ongegrond.</p> <p>Het feit dat reeds overleg gepleegd werd met het bestuursniveau en de omgevingsdienst, betekent niet dat garantie gegeven is tot het bebouwen van een gebied. Bovendien is de opmaak van dit RUP de verplichte uitvoering van een gemeenteraadsbesluit inzake een goedgekeurd burgervoorstel.</p>
<p>In het GRS werd het gebied opgenomen als 'ontwikkelaar na 2007'.</p>	<p>Dit bezwaar is ongegrond.</p> <p>Het gebied werd aangeduid in het GRS van 2007 als ontwikkelbaar, indien er een woonbehoefte kon worden aangetoond, quod non.</p>
<p>Er is planschade van toepassing.</p>	<p>Als eigenaars menen recht te hebben op planschade, kunnen zij dit aanvragen volgens de geëigende procedures. Hiervoor wordt verwezen naar de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, meer bepaald art. 2.6.1, 2.6.2 en 2.6.3.</p>

Op het tweede participatiemoment d.d. 28/2/2023 wordt exact dezelfde presentatie gegeven. Ook hiervan is een verslag gemaakt (RUP_43010_214_00007_00001_VPM2_ST). De verslagen zijn terug te vinden op DSI. Eveneens wordt exact hetzelfde bezwaarschrift ingediend.