



RUP WOONUITBREIDINGSGEBIED REESINGHE

TOELICHTINGSNOTA

RUP_43010_214_00007_00001_SCN_PV

augustus 2023

I. COLOFON

Initiatiefnemer

Gemeente Maldegem
Bloemestraat 45
9990 Maldegem

Tel. 050 72 86 15
ruimtelijke.ordering@maldegem.be

PlanID

RUP_43010_214_00007_00001

Opdrachthouder

Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen

Tel. 09 251 22 22
info@veneco.be

Ruimtelijk planners

Annelies De Clercq
Silke Van Bruyssel

Datum	Fase
07-06-2022	Startnota
06-07-2022	Aanpassingen na overleg planteam
25-04-2023	Scopingnota
07-08-2023	aangepaste scopingnota
XX-08-2023	Toelichtingsnota

III. INHOUDSTAFEL

1.	Inleiding	7
2.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	8
2.1	Beslissing tot opmaak	8
2.2	Doelstelling	8
2.3	Historiek	9
3.	Situering van het plangebied	10
3.1	Macroniveau	10
3.2	Microniveau	10
3.3	Feitelijke ruimtelijke toestand.	13
3.4	Juridische toestand.	15
4.	Beleidscontext	16
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	16
4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) (in opmaakfase).	16
4.3	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	17
4.4	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	20
4.6	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	21
4.6.1	Informatief gedeelte.	21
4.6.2	Richttinggevend gedeelte.	25

5.	Doelstelling en visie	32
5.1	Algemeen.	32
5.2	Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften	33
6.	Alternatieven	34
6.1	Nulalternatief	34
6.2	Locatiealternatieven	34
6.3	Inrichtingsalternatieven.	34
7.	Reikwijdte en detailleringsniveau	35
7.1	Reikwijdte	35
7.2	Detailleringsgraad	35
8.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan	36
8.1	Afbakening van het toepassingsgebied en de plan MER-plicht	36
8.2	Onderzoek milieueffecten op de verschillende disciplines	36
8.3	Beoordeling of het voorgenomen plan grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.	65
8.4	Conclusie MER-screening	65
9.	Watertoets	66
10.	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	67
11.	Ruimtebalans	67

1. INLEIDING

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vastlegt. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van een ruimtelijk structuurplan of beleidsplan en beschrijft ook welke onderdelen een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten (zie art. 2.2.1 t.e.m. 2.2.6).

Het Ruimtelijk Structuurplan Maldegem (goedgekeurd in 2007) vormt het ruimtelijk kader waarbinnen in Maldegem een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tot stand komt.

Voorliggend document is de Scopingnota. De scopingnota bouwt verder op de startnota.

Het decreet beschrijft welke onderdelen de scopingnota moet bevatten (art. 2.2.4., §2).

Een overzicht van het proces wordt opgenomen in de procesnota.

2. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

2.1 Beslissing tot opmaak

In de gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2021 werd, n.a.v. een burgervoorstel, beslist om een RUP op te maken voor het gebied 'Reesinghe'.

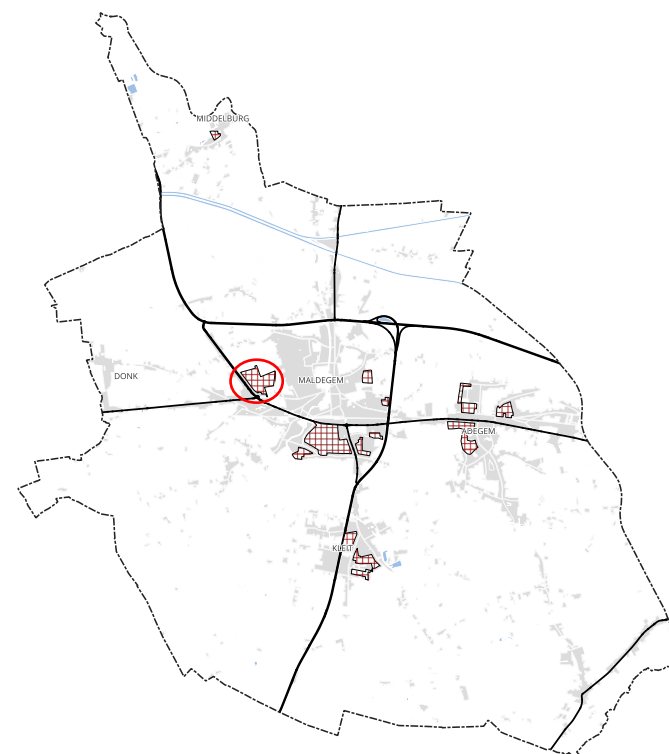
Bij collegebeslissing van 07.03.2022 werd Veneco aangesteld als ontwerper voor de opmaak van het RUP "Woonuitbreidingsgebied Reesinghe".

2.2 Doelstelling

In Maldegem is er anno 2022 nog ca 121,5 ha aan onbebouwde grond bestemd als woonuitbreidingsgebied (WUG).

Vanuit het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling wil de Vlaamse overheid het bijkomend ruimtebeslag doen afnemen en zoveel mogelijk de open ruimte vrijwaren.

Het gemeentebestuur wil hierop inzetten en als eerste het woonuitbreidingsgebied Reesinghe herbestemmen. Het is de bedoeling dit woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar een bouwvrij gebied, waar elke vorm van bebouwing is uitgesloten en met aandacht voor de aanwezige landschapswaarden. Een deel van het gebied (bestaande beboste percelen) kan eventueel herbestemd worden naar bosgebied.



Juridisch aanbod grote, niet uitgeruste gronden in woon- en woonuitbreidingsgebied

Bron: Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, luchtfoto

Herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden is noodzakelijk om te vermijden dat slecht gelegen en overbodige gebieden worden ontwikkeld voor woningbouw. Dit is noodzakelijk om ook naar de toekomst toe een duurzaam en kwaliteitsvol ruimtelijk beleid uit te zetten.

In het RUP worden de gewenste bestemmingen vastgelegd en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt.

2.3 Historiek

Veneco startte in 2017-2018 met de opmaak van een RUP om 2 WUG'en (Reesinghe en Adegem-dorp) te herbestemmen naar een open-ruimtebestemming.

Deze opdracht werd begin 2019, bij het aantreden van de nieuwe legislatuur, stopgezet op vraag van de gemeente Maldegem.

De procedure voor het gebied Reesinghe wordt nu hernomen. Dit nadat een burgervoorstel om de bestemming van het woonuitbreidingsgebied Reesinghe, met uitzondering van de reeds bebouwde zone langs de Brugse Steenweg en de Koning Albertlaan te wijzigen naar 'bouwvrij landbouwgebied met aandacht voor de aanwezige landschaps- en natuurwaarden' positief werd gestemd op de gemeenteraad van 16.12.2021.

Het burgervoorstel werd ingediend door 3 burgers, vergezeld van een handtekeningenlijst van 954 inwoners van Maldegem.

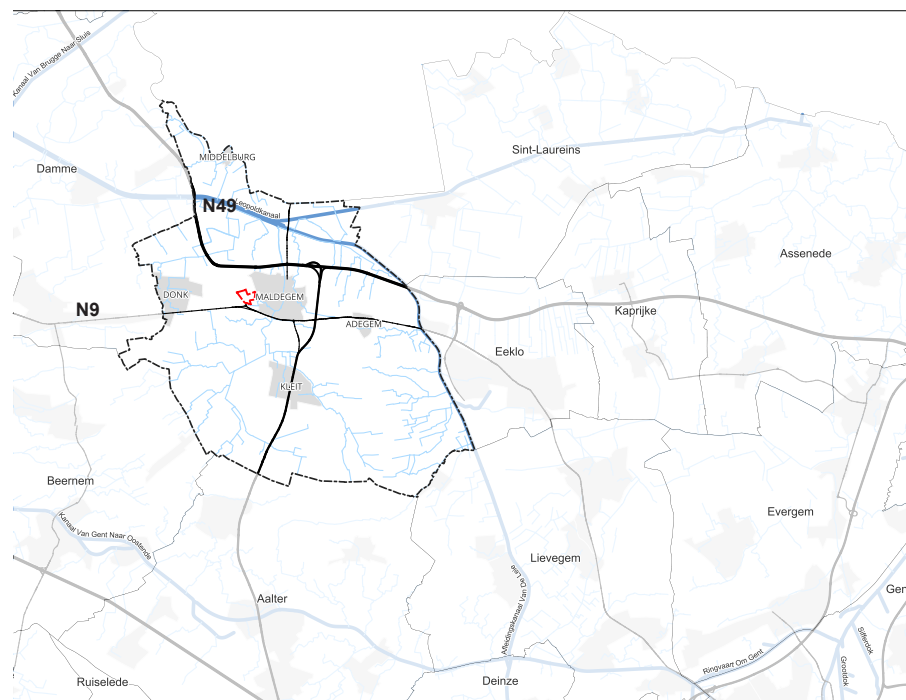
3. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

3.1 Macroniveau

Maldegem is gelegen in het noordwesten van de provincie Oost-Vlaanderen en behoort tot de regio Meetjesland. De westelijke grens wordt gevormd door de provinciegrens met West-Vlaanderen (Damme-Sijsele en Beernem). In het noorden grenst Maldegem aan het Nederlandse Zeeuws-Vlaanderen (Aardenburg-Sluis). Verder grenst Maldegem aan de Oost-Vlaamse gemeenten Sint-Laureins, Eeklo, Zomergem en Knesselare. Maldegem bestaat uit de deelgemeenten Maldegem, Adegem en Middelburg. Donk en Kleit zijn twee parochies, resp. gelegen ten zuiden en ten westen van de hoofdkern Maldegem.

3.2 Microniveau

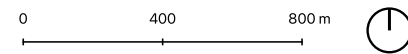
Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Maldegem, nabij de N9 (baan Gent-Eeklo-Brugge) en in de oksel van de N9d (de toegangsweg naar het centrum van Maldegem) en N498. De N498 verbindt de N9 met de Expressweg (N49). Het volledige woonuitbreidingsgebied wordt opgenomen binnen de contour, met uitzondering van het reeds bebouwde lint in het westen en zuiden langsheen de Koning Albertlaan (N498) en Brugse Steenweg (N9d). Het gebied maakt deel uit van een groot open ruimtegebied ten westen van de kern van Maldegem.



Situering plangebied



Situering plangebied






Kaart 1: Situering plangebied in Maldegem

Bron: AIV- Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen kleur, meest recent, Vlaanderen (WMS)



Legende

-  Contour RUP
-  Gebouwen
-  Percelen

Orthofoto

Bron: AIV – Orthofotomosaïek, middenschalig, winteropnamen kleur, meest recent, Vlaanderen (WMS)



Kaart 2: Orthofoto plangebied

Bron: AIV- Orthofotomosaïek, middenschalig, winteropnamen kleur, meest recent, Vlaanderen (WMS)

3.3 Feitelijke ruimtelijke toestand

De gronden worden momenteel hoofdzakelijk door de beroepslandbouw gebruikt als akkerland. Daarnaast is er een aantal kleine bosjes aanwezig en bevindt zich een aantal waardevolle dreven doorheen het gebied. Een belangrijke dreef is de Kapellestraat en verbindt de Koning Albertlaan met het woongebied/centrumgebied van Maldegem.

Verschillende dreven zijn beschermd als monument.

Gezien de omvang van het WUG en de ligging aan de rand van het centrum van Maldegem, neemt de druk van ontwikkelaars op dit gebied toe.

Aan de oostzijde sluit het gebied aan bij het beschermde kasteeldomein van Reesinghe. De bescherming omvat het Kasteel Reesinghe met tuin, de omgrachting met brugjes, twee oude linden, het koetshuis, de kapel, de ijskelder, de dreven en het Warandebos.

Aan de noordzijde gaat dit gebied over in een nagenoeg volledig onbebouwd agrarisch gebied.

Langs de zuidelijke en westelijke zijde wordt het gebied afgebakend door de bestaande lintbebouwing langs de Koning Albertlaan en Brugse Steenweg. Deze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit open eengezinswoningen. Aan de kruising van de twee assen bevindt zich het 'AZ Zeno campus Maldegem', een polykliniek. Op het perceel achter deze polikliniek, bevindt zich een zendmast. Ook wordt dat perceel gebruikt als moestuin door een aantal omwonenden.

Het gebied is een mozaïeklandschap van historische (beschermd) dreven, landbouwgronden, waardevollen natuurlementen (bosjes, houtkanten) en het kasteelpark Reesinghe.





3.4 Juridische toestand

Gewestplan	Het gewestplan 'Eeklo-Aalter' (KB 24/03/1978) bestemt het plangebied als 'woonuitbreidingsgebied'.
BPA	Niet van toepassing in het plangebied
Gewestelijk RUP	Niet van toepassing in het plangebied
Provinciaal RUP	Niet van toepassing in het plangebied
Gemeentelijk RUP	Niet van toepassing in het plangebied
Verkavelingen	Niet van toepassing in het plangebied
Milieuvergunningen	Niet van toepassing in het plangebied
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Het Kasteel van Reesinghe en omgeving is door het Agentschap Onroerend Erfgoed aangeduid als beschermd monument
Buurtwegen	Niet van toepassing in het plangebied. Ten westen bevindt zich Chemin nr. 47.
Waterlopen (categorisering)	Niet van toepassing in het plangebied
Signaalgebied	Niet van toepassing in het plangebied
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing in het plangebied
VEN-gebied, IVON-gebied	Niet van toepassing in het plangebied
Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied, Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Niet van toepassing in het plangebied

Hoogspanningsleiding	In het gebied bevindt zich een ondergrondse installatie (NWC554) gelegen langsheen de Brugse Steenweg.
----------------------	--

4. BELEIDSCONTEXT

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in ruimtelijke structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Onderstaande uitspraken uit diverse structuurplannen zijn van belang voor het RUP Reesinghe en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 december 1997. Het RSV werd voor een eerste maal herzien en definitief vastgesteld op 12 december 2003. Een tweede herziening werd definitief vastgesteld op 17 december 2010 en betreft hoofdzakelijk een actualisering van de planningshorizon.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijk niveau.

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: de stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren. Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling vormt het uitgangspunt.

Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk, wil het ruimtelijk structuurplan een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt het beschermen van de open ruimte, het tegengaan van de versnippering en

het beter scheiden van de open ruimte en de stedelijke gebieden. Daarom wordt het principe van de gedeconcentreerde bundeling nagestreefd, wat neerkomt op een selectieve concentratie van de groei van het wonen, van het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied.

Volgens het RSV is **Maldegem gelegen in één van de 5 buitengebieden** binnen het verstedelijkt Vlaanderen. Dit wil zeggen, een **landelijk gebied waar open ruimte overweegt en waar het wenselijk is om een socio-economisch beleid te voeren inspeland op de waarden, de samenstellende delen en de eigenschappen van dit buitengebied.**

Het buitengebied is meer specifiek het gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. De belangrijkste doelstellingen voor het buitengebied zijn het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen, het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het tegengaan van de versnippering van de open ruimte door landbouw-, bosbouw-, woon-, en werkfuncties zoveel mogelijk te bundelen.

4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) (in opmaakfase)

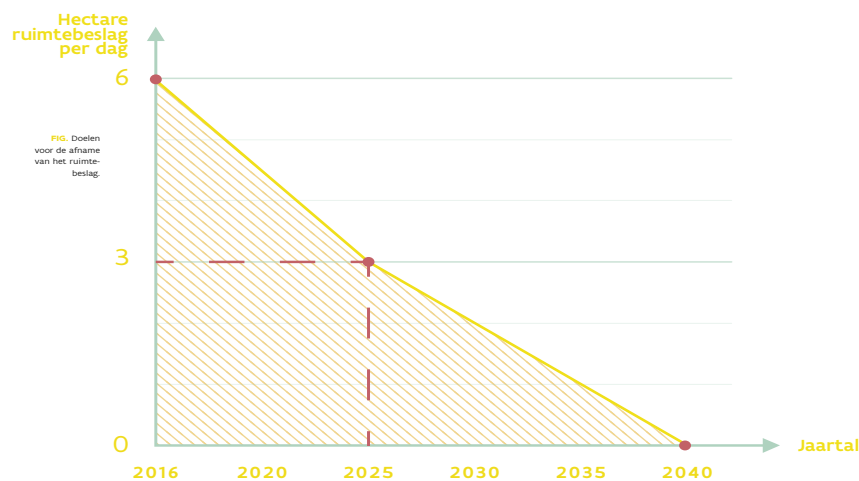
De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Op termijn zal dit plan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vervangen. Dit plan omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

In de strategische visie van het BRV wil men het *bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag tegen 2040 terugdringen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.* Nieuwe aansnijdingen worden steeds gekoppeld aan algemene bereikbaarheidsprincipes.

Meer informatie over het BRV is te vinden op deze website:

<https://www.ruimtelijkeordening.be/BRV>



Kaart 3: Gewenst ruimtebeslag, bron BRV

4.3 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het buitengebied vrijwaren voor haar essentiële functies landbouw, natuur en bos. De Vlaamse overheid zal daarvoor op termijn 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied, 53.000 ha bosgebied en 34.000 ha andere groengebieden vastleggen in de bestemmingsplannen. Ten opzichte van 1994 betekent dit een toename met 38.000 ha natuurgebied, 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha landbouwgebied.

In de periode 2004 – 2008 werkte de Vlaamse overheid, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos, in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding en ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over de wijze waarop ze de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur versneld kan vastleggen voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn. De Vlaamse Regering stelde voorop om op die manier tegen midden 2009 voor minstens 500.000 ha van de voorziene 750.000 ha de bestaande gewestplannen te herbevestigen.

Binnen deze gebieden moet de hoofdfunctie landbouw maximaal gevrijwaard blijven en zal de Vlaamse regering in principe géén planningsinitiatieven meer nemen om agrarische gebieden om te zetten naar andere bestemmingen. Het beleid hieromtrent staat beschreven in de omzendbrief RO/2010/01.

Maldegem behoort tot de buitengebiedregio **Veldgebied Brugge – Meetjesland** en daarbinnen tot de deelruimte **Noordelijk Zandig Meetjesland**.

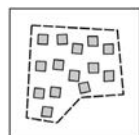
Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 55.800 ha agrarisch gebied goed en op 29 juni 2007 nam ze kennis van de ruimtelijke visie en keurde ze een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Hoewel het plangebied gelegen is binnen woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en dus geen herbevestigd agrarisch gebied betreft, worden wel volgende uitvoeringsacties op korte termijn aangestipt: *'Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het omzetten van woonuitbreidingsgebied naar mozaïeklandschap'* voor de zone 'Butswere-Kasteel Reizinge'.

De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Zuidelijk zandig Meetjesland is opgebouwd uit een aantal ruimtelijke concepten. Van toepassing voor het plangebied zijn:

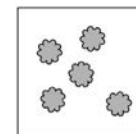
- Behoud en versterking van een mozaïeklandschap met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling



- Delen van dit mozaïeklandschap kunnen een hoofdfunctie landbouw, natuur, bos en/of natuurverweving hebben.
- Rondom park- en bosgebieden is sprake van de kenmerkende, door dreven of dreefrestanten benadrukte, geometrische ontginningsstructuur, met een ruimtelijke mozaïek van kleinere bossen en landbouwgronden. Verspreid komen ecologisch waardevolle graslanden en kleine landschapselementen voor.
- Deze afwisseling van landbouw en kleine bos-, natuur-, en landschapselementen wordt behouden. Er wordt gestreefd naar het behoud, ecologische

opwaardering en landschappelijke herstel van de aanwezige bos-, natuur-, en landschapselementen. Een beperkte kwantitatieve versterking van bos- en natuurwaarden is mogelijk.

- Binnen het netwerk van bos-, natuur-, en landschapselementen is er ruimte voor behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw. Via stimulerende maatregelen wordt het beheer van deze elementen bevorderd en wordt de landbouw zoveel mogelijk afgestemd op de aanwezige natuur- en landschapswaarden.
- Behoud en versterking van kleinere bos-en parkgebieden met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling



Niettegenstaande het plangebied is opgenomen door de Vlaamse overheid binnen de afbakening van de gebieden voor de natuurlijke en agrarische structuur, is de gemeente Maldegem wel degelijk bevoegd om te beslissen hoe met het gebied om te gaan. Lokele gemeenten zijn immers bevoegd *'voor het weergeven van de ruimtelijke randvoorwaarden die de natuurlijke en agrarische structuur en het landschap kunnen stellen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de betrokken kern. Gemeenten kunnen hiertoe wijzigingen aanbrengen indien de bestaande plannen van aanleg niet meer voldoen aan de ruimtelijke opties voor de kern, binnen de globale opties van de ruimteboekhouding'*.

Het Vlaams Gewest is vanuit het RSV bevoegd om voor de differentiatie van de gebieden van de agrarische structuur in het buitengebied, in functie van bebouwingsmogelijkheden, bouwvrije zones af te bakenen. Voor de overige gebieden van de agrarische structuur is differentiatie van de gebieden op 'lokaal niveau' mogelijk².

1 Taakstelling in de ruimtelijke planning: wie is bevoegd voor wat? Tros 2007/47
2 Taakstelling in de ruimtelijke planning: wie is bevoegd voor wat? Tros 2007/47

Op de drie planningsniveaus kunnen karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en openruimteverbindingen worden geselecteerd en kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd³.

De gemeente Maldegem verfijnt de door de Vlaamse Overheid uitgedachte concepten voor het WUG Reesinghe.

4.4 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Bij ministerieel besluit van 18 februari 2004 werd het PRS van Oost-Vlaanderen goedgekeurd. Het PRS bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang en de taakstelling met betrekking tot de uitvoering ervan. Het PRS werd een eerste maal gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Het beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009. Op 18 juli 2012 werd een tweede partiële herziening van het PRS goedgekeurd bij ministerieel besluit. De tweede herziening houdt voornamelijk wijzigingen in op het vlak van wonen en bedrijvigheid, waarbij de planningshorizon wordt verlengd en een doorkijk wordt geboden naar 2020.

Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie werd de provincie opgedeeld in tien grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Maldegem behoort tot de deelruimte '**Westelijk openruimtegebied**'. Dit gebied is onderdeel van wat in het RSV aangeduid wordt als een groot aaneengesloten openruimtegebied ten noorden van de E40 tussen het stedelijk gebied Brugge en het stedelijk gebied Gent en de Gentse zeehaven.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het 'Westelijk openruimtegebied' wordt verwoord met de slagzin '**Het westelijk openruimtegebied, onderdeel van een grensoverschrijdend openruimtegeheel met diverse kenmerken en functies**'.

Deze visie wordt vertaald in een 4-tal concepten:

- Gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie op basis van de landschappelijke differentiatie
- Bundeling van het wonen en woonondersteunende functies in een aantal kernen
- Evenwichtige geografische spreiding van de economie gekoppeld aan centrale plaatsen met de geschikte ontsluitingspotenties (voor het noordelijk deel van de deelruimte zijn dit Eeklo en Maldegem)
- Een gebiedsontsluiting gericht op de belangrijkste centrale kernen.

Binnen de gewenste nederzettingsstructuur behoort Maldegem niet tot het stedelijk gebied. Wel worden Maldegem en Adegem aangestipt als hoofddorp. De kernen Donk en Kleit zijn aangeduid als woonkern. De hoofddorpen en de woonkernen staan in voor het opvangen van de plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen. Buiten deze geselecteerde hoofddorpen en woonkernen kunnen geen bijkomende voorzieningen voor woongelegenheden komen. Naast de selectie van kleinstedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen werd per gemeente ook een taakstelling wonen naar voor geschoven.

Wat de gewenste natuurlijke structuur betreft, heeft de provincie de taak om natuurverbingsgebieden aan te duiden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Voor Maldegem gelden volgende beleidscategorieën:

- Landbouwgebied Meetjesland, Splenterbeekvallei, Landbouwgebied Knesselare en Cuesta Oedelem-Zomergem werden aangeduid als natuurverbingsgebied
- Schipdonkkanaal, Leopoldkanaal, Ede, Biestwatergang en Wagemakersbeek werden aangeduid als ecologische infrastructuur

Wat betreft de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt Maldegem geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt in het buitengebied. Met deze selectie staat Maldegem in voor het opvangen van een deel van de werkgelegenheid. Maldegem krijgt 22ha nieuwe ruimte voor bedrijvigheid toegewezen.

3 Taakstelling in de ruimtelijke planning: wie is bevoegd voor wat? Tros 2007/47

Betreffende de gewenste mobiliteit en lijninfrastructuur wordt de bovenlokale ontsluiting van het westelijk openruimtegebied geconcentreerd op enkele centrale plaatsen, waarnaar de overige kernen op hun beurt worden ontsloten. Maldegem is samen met Eeklo één van de gemeenten in het noorden van de deelruimte die zo een centrale ontsluitingsplaats innemen. De secundaire wegen worden geselecteerd in het provinciaal structuurplan. Op grondgebied van Maldegem werden volgende wegen geselecteerd als secundaire weg: de N9 (secundaire weg I tussen Donk en Maldegem; secundaire weg III in Maldegem en Adegem), de N410 (secundaire weg type II) en de N44a (secundaire weg type II).

4.5 Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen: Provinciaal Beleidsplan Ruimte

De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een nieuw Beleidsplan Ruimte met een langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen in 2050. Dit plan zal op termijn (planning begin 2024) het provinciaal structuurplan vervangen. Een ontwerp beleidsplan werd voorlopig vastgesteld op 22 maart 2023. Het ligt in openbaar onderzoek van 21 april tot 19 juli 2023.

In grote lijnen streeft men naar:

- een transitie naar een aangename (be)leefomgeving;
- een transitie naar een circulaire samenleving;
- een transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte.

In de beleidskaders worden de principes van het BRV vertaald naar het provinciaal niveau.

4.6 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het GRS Maldegem (2005) beschrijft in het GRS een visie omtrent de gewenste ontwikkeling van het grondgebied. .

4.6.1 Informatief gedeelte

BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR

Parkgebieden

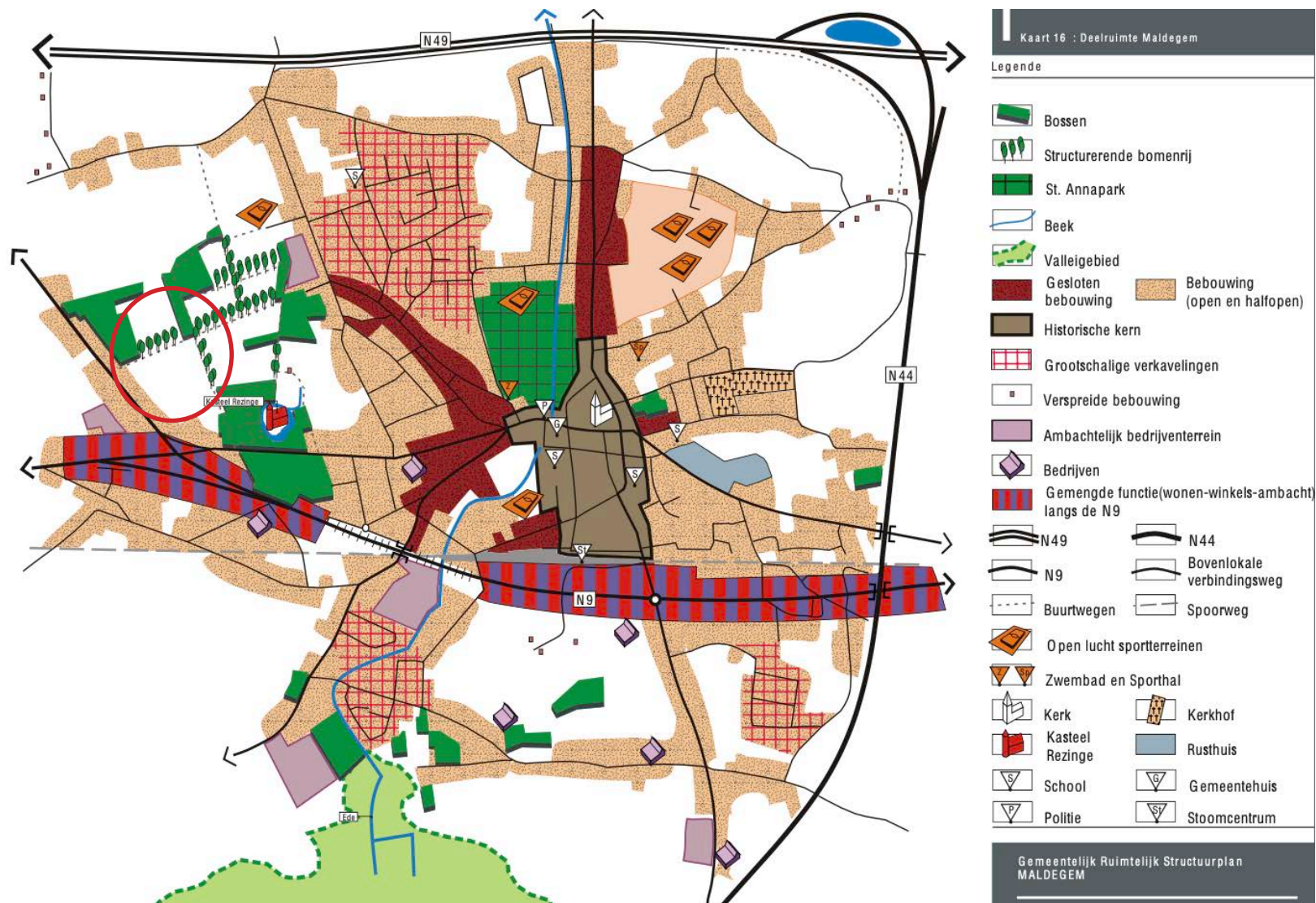
Binnen de kern van Maldegem komen twee parkgebieden voor namelijk het St-Annapark en het Kasteelpark van Reesinghe. **Het kasteelpark van Reesinghe en de omliggende kleinere bossen zijn waardevolle eenheden.** Ze bestaan vooral uit dennenaanplantingen.

Beekvalleien

De enige structurerende beekvallei binnen de gemeente Maldegem is de vallei van de Ede met zijn bijrivieren. De overige beekjes zijn minder structurerend voor de natuurlijke structuur maar ze zijn wel belangrijk voor de afwatering.

BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

Maldegem behoort tot het Meetjesland. Het Meetjesland is één van de belangrijkste landbouwgebieden in Oost-Vlaanderen en Maldegem vult daar een groot deel van in. De landbouw is ruimtelijk sterk bepalend voor Maldegem en structureert een belangrijk deel van de open ruimte. De landbouw is vooral gericht naar rundveeteelt. Dit blijkt immers ook uit het feit dat meer dan de helft van de oppervlakte cultuurgrond ingenomen wordt door weiden en grasland.



Kaart 5: Beleidskader - Gewenste ruimtelijke structuur met aanduiding plangebied
Bron: GRS Maldegem

BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De nederzettingsstructuur bestaat uit een verstedelijkte hoofdkern Maldegem, een verstedelijkte as in de richting van Eeklo, de deekernen Adegem en Kleit, de perifere kernen Middelburg en Donk, het gehucht Kruijpuit en tal van kleinere woongroeperingen en woonlinten.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de verstedelijkte hoofdkern Maldegem. De kern Maldegem bezit een centrumfunctie: gemeentelijke administratie, handel en overige diensten zijn in dit centrum geconcentreerd. Maldegem heeft een verzorgende functie voor de fusiegemeente.

De Koning Albertlaan en Brugse Steenweg worden in het GRS besproken als 'woonlint als uitloper van de kern'. Het betreft hier voornamelijk middelgrote tot grote (min. 10 woningen), lintvormige woongroeperingen die nog een ruimtelijk-functionele relatie hebben met het kerngebied. In de vrij dense en geordende bebouwing dagen hier en daar reeds ambachtelijke activiteiten (bvb. garages, schrijnwerkerijen) of activiteiten van commerciële aard (bvb. benzinstations) op.

BESTAANDE STRUCTUUR SPORT EN RECREATIE

Recreatief medegebruik van de open ruimte

Maldegem is een landelijke gemeente en heeft uitgestrekte gebieden natuurschoon weten te bewaren. Deze gebieden zijn omwille van hun landschappelijke en natuurlijke waarden interessante gebieden om te wandelen en te fietsen.

BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

De landschappelijke structuur is een volwaardige deelstructuur die ontstaat uit de nauwe samenhang van de verschillende deelstructuren. Het uitzicht of beeld kenmerkt een landschap.

In Maldegem bevinden zich enerzijds gave open ruimtelandschappen en anderzijds

recente, nieuwe landschappen. Daarnaast onderscheiden we een aantal punt- en lijnvormige elementen die het landschap mee vorm geven.

Het plangebied is gelegen binnen het cuestagebied, een zwak golvende heuvelrug en gecompartmenteerd landschap met een patroon van bossen en open landbouwgebied, gevormd door kwadratische akkers en weiden. Het dambordvormig perceleringspatroon is het resultaat van het aanplanten van dreven tijdens deze systematische verkaveling en bebossing.

DE BESTAANDE STRUCTUUR AAN DE HAND VAN DEELRUIMTEN

In het GRS worden een aantal deelruimten van Maldegem in detail bekeken. Er zijn 6 deelruimten die opgedeeld werden in 3 grotere eenheden:

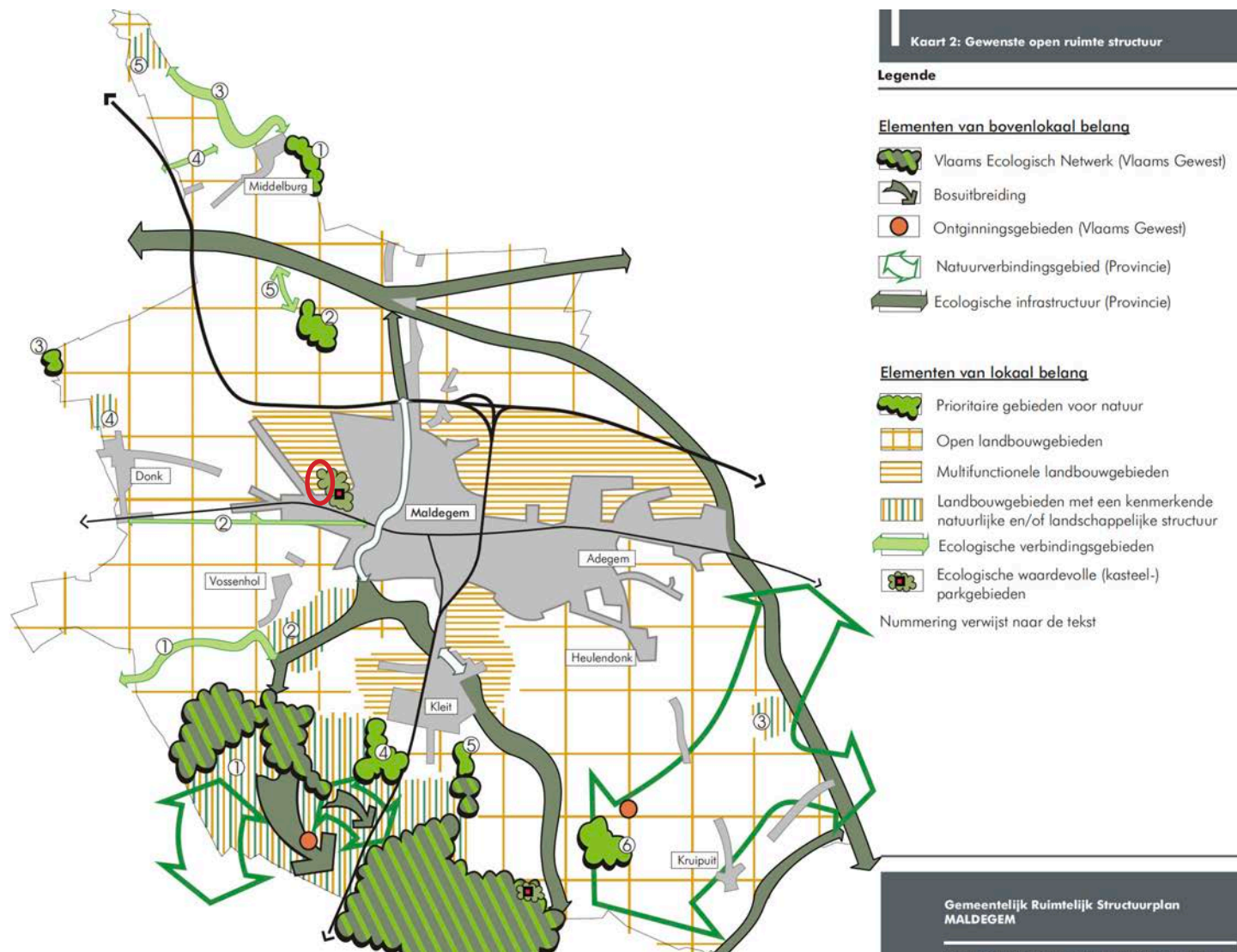
- de versnipperde dekzandrug (de kern Maldegem, de N9 en Adegem)
- de kernen in de open ruimte (Kleit, Donk en Middelburg)
- de bosgordel

Het plangebied is gelegen binnen de deelruimte 'versnipperde dekzandrug' en meer specifiek binnen 'Maldegem'.

De kern Maldegem

Het kasteeldomein van Reesinghe wordt als structuurbepalend aanzien.

Het kasteel van Reesinghe ligt aan de rand van het centrum. Ten noorden van de Brugse Steenweg bevindt zich het eigenlijke kasteeldomein en ten zuiden van de weg ligt het overige bos van Reesinghe, aangekocht door de gemeente. Samen met het Sint-Annapark dragen deze groenpolen bij tot een aangename woonomgeving en zorgen ze voor gebieden van rust binnen het centrum van Maldegem.



Kaart 6: Beleidskader - Gewenste nederzettingsstructuur

Bron: GRS Maldegem

4.6.2 Richttinggevend gedeelte

GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR

'Open ruimte' is een begrip dat verscheidene ladingen dekt. De hoofdcomponenten of basispijlers van de open ruimte zijn natuur en landbouw. Naast deze hoofdcomponenten zijn er echter nog andere elementen die mee het ruimtelijk functioneren van de open ruimte in belangrijke mate bepalen: woonlinten, woonkorrels, verspreid gelegen bedrijfszetels, toeristische infrastructuur,...

Doel is nu om deze open ruimte in zijn waarde te behouden en gebiedsgewijs te versterken. Het samengaan van natuur en landbouw bestaat erin dat er voor beide componenten voldoende en kwaliteitsvolle (productie)-ruimten voorzien worden. In bepaalde gebieden zal hierbij meer het accent gelegd worden op natuurbehoud en -ontwikkeling, terwijl in andere gebieden de landbouwfunctie domineert. Prioritair is het streven naar een duurzame, aantrekkelijke omgeving.

Het GRS selecteert **elementen van de gewenste open ruimtestructuur:**

Multifunctioneel landbouwgebied

Beleid:

Ook in deze gebieden is land- en tuinbouw de hoofdactiviteit. Het gaat om landelijke gebieden met verspreide bebouwing. Naast boerderijen komen hier verblijfswoningen alsook éénmans- en kleine KMO-bedrijven voor. De bebouwing is gegroepeerd in linten of is alleenstaand. De openruimtegebieden zijn versnipperd door bebouwing en weginfrastructuren waardoor ze een beperktere oppervlakte hebben. **In de toekomst moeten deze gebieden functionele landbouwgebieden blijven.** Het evenwicht tussen de agrarische bedrijfsgebouwen enerzijds en het agrarisch grondgebruik anderzijds dient zorgvuldig instandgehouden te worden.

Ecologische waardevolle (kasteel-) parkgebieden op lokaal niveau

De kasteelparken in de gemeente dragen een bijzondere ecologische waarde. Ze bieden met de aanwezigheid van hoge oude bomen, boomgaarden, vijvers en stallingen veel kansen voor de ontwikkelingen van dier- en plantensoorten. Naast hun ecologische waarde, dragen deze kasteelparken ook een historische en landschapsvormende waarde. In tegenstelling tot de prioritair gebieden voor natuur op lokaal niveau dragen deze gebieden ook een duidelijk residentiële functie.

Beleid

Het beleid in de ecologische waardevolle parkgebieden is gericht op behoudsmanagement. In de domeinbossen staat ecologisch beheer voorop. Voor de gebouwen worden duidelijke architectonische richtlijnen geformuleerd inzake verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden.

Volgende parkgebieden worden geselecteerd als ecologische waardevolle (kasteel-) parkgebieden op lokaal niveau:

1. Reesinghe

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Sinds 1970 is de bevolking en het aantal gezinnen in de gemeente sterk toegenomen. Op het huidige ogenblik is er nog steeds een lichte groei van de bevolking. Maldegem blijft als vestigingsplaats nog altijd een aantrekkingskracht uitstralen. De taak van de gemeentelijke overheid zal er dan ook in bestaan een goed antwoord te kunnen bieden op deze trends. Men zal de woningmarkt op een zodanige manier moeten bijsturen dat alle gezinsvormen aan bod kunnen komen, zonder dat daarbij een ruimtelijk hypotheek wordt gelegd op de realisatie van de toekomstige behoeften (duurzaamheid).

Deze visie wordt vertaald naar enkele uitgangspunten:

- Een kernversterkend woonbeleid door het streven naar een optimaal ruimtegebruik binnen de kerngebieden. Bij het formuleren van de concepten wordt duidelijk gesteld dat de tendens tot verspreid wonen moet tegengegaan worden. **Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk opgevangen in of aansluitend op de kernen.**
- Gedifferentieerde behandeling van de niet-kerngebonden bebouwing, zowel in functie van de waarde van het omringend natuur- en landbouwlandschap als ten behoeve van de rechtszekerheid. De open ruimte rond Maldegem bezit heel wat kwaliteiten. Complementair met de kernversterking wordt een beleid gevoerd van bescherming van de hoofdfuncties van de open ruimte, nl. natuur, bos en landbouw. **De ruimtelijke structuur van het wonen in de open ruimte wordt behouden maar wordt niet substantieel uitgebreid.**
- Een kwaliteitsondersteunend woonbeleid moet leiden tot kwalitatieve woon- en leefomgevingen. **Openbare ruimte en groenvoorzieningen zijn elementen die de gemeente kan gebruiken om de kwaliteit van de woonomgevingen in positieve zin te laten beïnvloeden.**

Visie op woonentiteiten

In Maldegem is het ruimtelijk beleid gericht op kernversterking en inbreiding, wat nog op verschillende plaatsen mogelijk is. Dit kan door het hergebruiken en opwaarderen van verlaten en/of weinig benutte terreinen en gebouwen. Iedere vrijgekomen ruimte moet onderzocht worden naar haar potenties voor het inbrengen van nieuwe functies. De ruimte is immers schaars. Door dergelijke invullingen in het bestaand woonweefsel is het mogelijk een nieuwe dynamiek te laten ontstaan in de kern Maldegem als tegenpool van de concentratie van voorzieningen en woningen langs de N9.

De Brugse Steenweg en de Koning Albertlaan worden gezien als 'woonlinten als uitloper van de kern'. Het ruimtelijk beleid is gericht op het kwalitatief versterken van het woonlint. Nieuwbouw op onbebouwde percelen wordt enkel toegelaten voor zover het gaat om een interne versterking van het woonlint. De nadruk ligt op het verweven van de woonfunctie met lokale ambachtelijke of commerciële activiteiten. Het is niet de bedoeling nieuwe grootschalige handelszaken of ambachtelijke bedrijven toe te laten. Het aspect verweefbaarheid heeft hier zowel betrekking op de aard van de activiteiten als op de schaal van de productie- en verkoopruimten. Ook nieuwbouwwoningen dienen rekening te houden met de schaal van de omgeving.

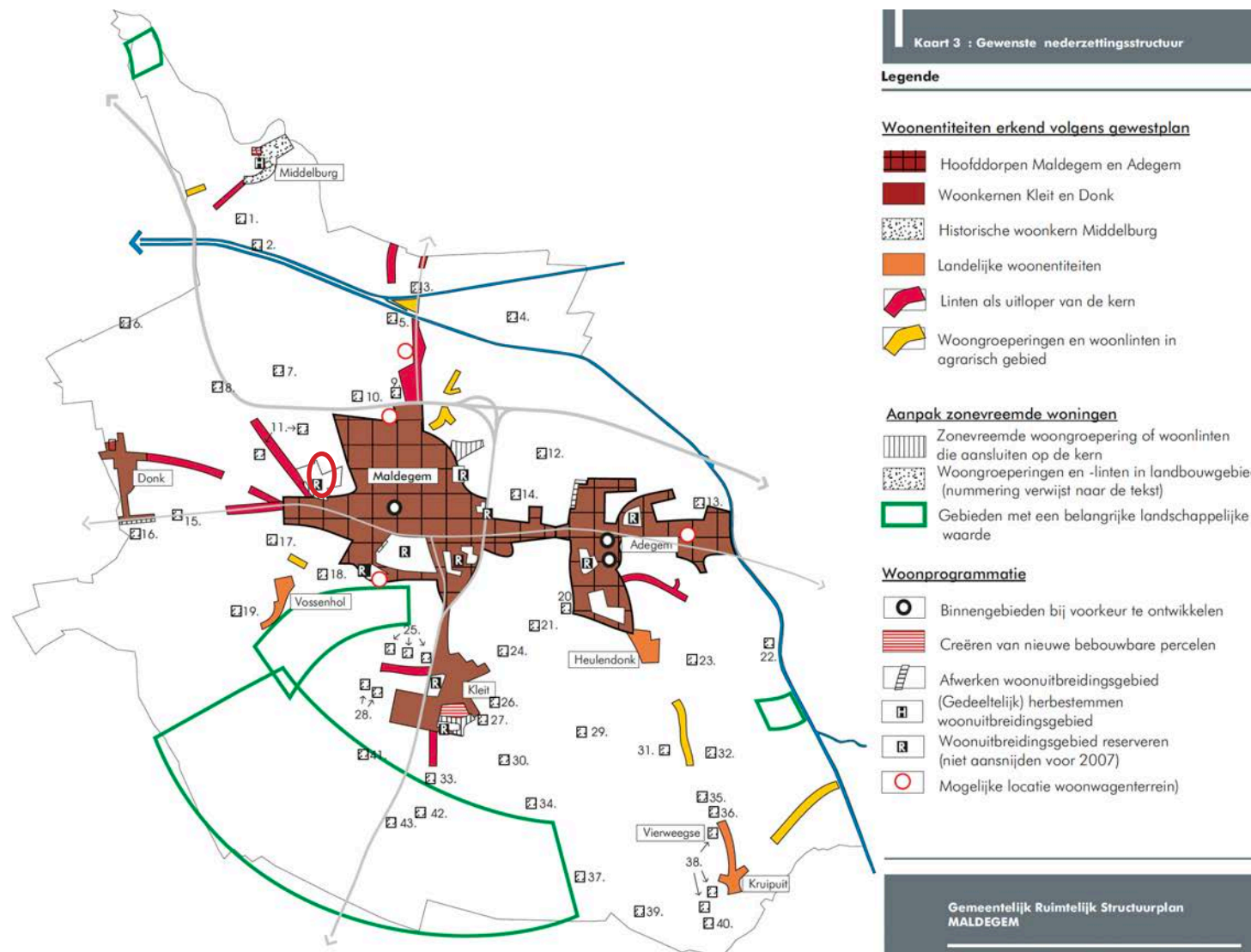
Programma wonen

Het GRS gaf een behoefte aan van 160 wooneenheden in de periode 2003 en 2007 (gesloten prognose). Hiertoe was voorzien dat de 'reële bouwmogelijkheden' aangesneden werden, gronden die direct kunnen bebouwd worden zonder aanleg nieuwe wegen. In Maldegem zijn er zo, tijdens de opmaak van het GRS 688 kavels in goedgekeurde verkavelingen beschikbaar en 242 langsheen uitgeruste wegen. Rekening houdend met het feit dat niet alle kavels beschikbaar komen, werd geraamd dat er tot 2007 toch nog mogelijkheden voor 249 woningen zijn, wat de behoefte ruimschoots overschrijdt. Verder zijn er bouwmogelijkheden in binnengebied gelegen binnen woongebied.

Het GRS stelt dat, in het geval eigenaars niet geïnteresseerd zijn om binnengebieden te ontwikkelen, dit beter zou geschrappt worden. De oppervlakte aan geschrapte grond zou dan elders kunnen ontwikkeld worden. Er worden 3 zones aangeduid die voor ontwikkeling in aanmerking komen. Het gaat om 2 woonuitbreidingsgebieden en 1 zone in agrarisch gebied:

- Woonuitbreidingsgebied 'Kleitkalseide-Urselweg'
- Woonuitbreidingsgebied 'Waleweg/Canadezenlaan'
- Woonproject Donk

Het woonuitbreidingsgebied, onderwerp van het RUP, is niet geselecteerd.



Kaart 7: Beleidskader - Gewenste nederzettingsstructuur

Bron: GRS Maldegem

Daarnaast zijn er ook enkele woonuitbreidingsgebieden die pas kunnen ingezet worden na 2007 voor het opvangen van de behoefte:

In Maldegem o.a.:

- Woonuitbreidingsgebied Koning Albertlaan, onderwerp van dit RUP

Goedkeuringsbesluit GRS

Het goedkeuringsbesluit van het GRS stelt m.b.t. wonen: *Uit het informatief gedeelte blijkt dat het huidig juridisch aanbod ruimschoots volstaat om de behoefte aan bijkomende woningen binnen de planperiode op te vangen... dat een onderzoek wordt opgestart naar onbenutte binnengebieden, dat aan de hand van een stappenplan bepaalde woongebieden zouden gesupprimeerd worden om andere woonuitbreidingsgebieden te kunnen aansnijden, dat deze manier enkel kan bijgetreden worden als de schrapping gesteund wordt op een ruimtelijke motivering waarom deze bepaalde binnengebieden niet kunnen ontwikkeld worden en gebaseerd is op een kwalitatief en kernversterkend beleid, dat o.m. de situering van het hoofddorp, de woonkernen en ontsluiting belangrijke ruimtelijke criteria zijn, dat eigendomsstructuur op zich geen ruimtelijk afwegingscriterium is. Dat de herbestemming van de binnengebieden gekoppeld dient te worden aan een ruimtelijke en functionele visie voor deze binnengebieden, dat deze gebieden niet zomaar kunnen omgezet worden. Dat het aangewezen is deze problematiek eerst verder uit te werken alvorens er sprake is van aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Dat indien blijkt dat er binnengebieden kunnen gesupprimeerd en gecompenseerd worden uitgaande van een ruimtelijke motivering, dit enkel kan door de opmaak van een gekoppeld ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin de schrapping en omzetting van het woongebied gekoppeld wordt aan de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied. Dat het niet mogelijk is woonuitbreidingsgebied te compenseren. Overwegende dat m.b.t. de woningprogrammatie op middellange en lange termijn, dus reikende tot buiten de planperiode, dient opgemerkt te worden dat deze visie nuttig en wenselijk is, doch dat de concrete verwezenlijking op dat moment ook zal dienen gemotiveerd en gebaseerd te worden op een afweging vanuit alle gegevens van dat moment, tevens zal dienen te passen binen de dan geldende hogere beleidskaders en/of taakstellingen.*

GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

De landschappelijke structuur binnen de gemeente wordt voornamelijk gedragen door drie parallel lopende landschapseenheden: de cuesta Oedelem-Zomergem, de dekzandrug van Maldegem-Stekene en het open landschap ten noorden van de N49. Toch zijn er nog tal van relictten aanwezig zoals oude bomenrijen, hoevecomplexen, kapelletjes, enz. die een directe aanwijzing geven over het verleden. **Zaak is nu om de bestaande relictten in hun gaafheid, herkenbaarheid en samenhang te behouden en waar mogelijk de verloren gegane relictten of relaties tussen relictten te herstellen.** Ook bij het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen zal de landschappelijke structuur als toetskader fungeren.

Dit wordt geformuleerd aan de hand van enkele uitgangspunten:

- Behoud van de elementen van de landschapseenheden in hun gaafheid, herkenbaarheid en samenhang als leidraad voor de uitwerking van het open landschap als samenhangend geheel
- Een hogere leesbaarheid wordt nagestreefd als beleidselement voor de ontwikkeling van een landschap met belevingswaarde
- De landschappelijke beeldkwaliteit als volwaardig gegeven bij de afweging van ruimtelijke ingrepen

Te behouden open ruimtecridor

Open ruimte corridors zijn niet of weinig bebouwde ruimten binnen, doorheen of tussen sterk bebouwde gebieden. Open ruimte corridors voorkomen enerzijds het aan elkaar groeien van bebouwde gebieden zodat de verschillende bebouwde (historische) entiteiten herkenbaar blijven en verzorgen anderzijds de continuïteit van de open ruimte. Open ruimte corridors kunnen zowel een weids uitzicht hebben als een gesloten natuurlijk karakter (bvb. bossen). Het beleid in de open ruimte verbindingen is gericht op het weren van nieuwe bebouwing (= geen nieuwe bouwpercelen creëren) en op het waarborgen van de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden.

De open ruimtecridor tussen Donk en Maldegem wordt geselecteerd als corridor op lokaal niveau.

Te behouden puntrelict

Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn dikwijls bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde, zoals monumenten. Niet alleen het bouwkundig erfgoed behoort tot deze categorie maar ook alle bijzondere landschapselementen. Het beleid ten aanzien van deze puntrelicten richt zich op het behoud en de versterking van de zichtbaarheid ervan.

Het kasteel van Reesinghe is geselecteerd als puntrelict.

DE GEWENSTE STRUCTUUR AAN DE HAND VAN DEELRUIMTEN

Voor de deelruimte Maldegem zal het beleid gericht zijn op volgende principes:

Streven naar een compacte kern

Binnen de afbakening van de kern van Maldegem dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een compacte vorm. Het is dus aangewezen een verdere verdichting van het bebouwd weefsel te concentreren binnen dit gebied. De open ruimte rond de kern dient behouden te blijven of geaccentueerd te worden.

In de kern Maldegem zijn nog heel wat inbreidingsmogelijkheden die kunnen ingezet worden om de woonbehoefte op te vangen. Deze inbreidingsmogelijkheden moeten ervoor zorgen dat voldoende bouwpercelen op de markt komen. De gemeente stimuleert de eigenaars om deze gronden op de markt te brengen.

Andere mogelijkheden tot verdichting en inbreiding ontstaan bij eventuele herlocalisatie of stopzetting van bedrijven die gelegen zijn in de kern. Deze terreinen kunnen in aanmerking komen voor kleinschalige wooninbreidingsprojecten.

Kasteelpark Reesinghe en het St-Annapark als groengebieden binnen het verstedelijkt gebied

Het kasteelpark van Reesinghe heeft door zijn deels privaat karakter een beperkte recreatieve rol. Deze recreatieve rol zal in de toekomst niet verder gestimuleerd worden. De natuurfunctie zal wel verder ontwikkeld worden. Een efficiëntere invulling van het parkgebied volgens het gewestplan moet leiden tot een uitbreiding en verbinding van de bosgebiedjes ten noorden van het kasteelpark. Het gebied moet toegankelijk blijven via het historisch drevenpatroon.

CONCLUSIE

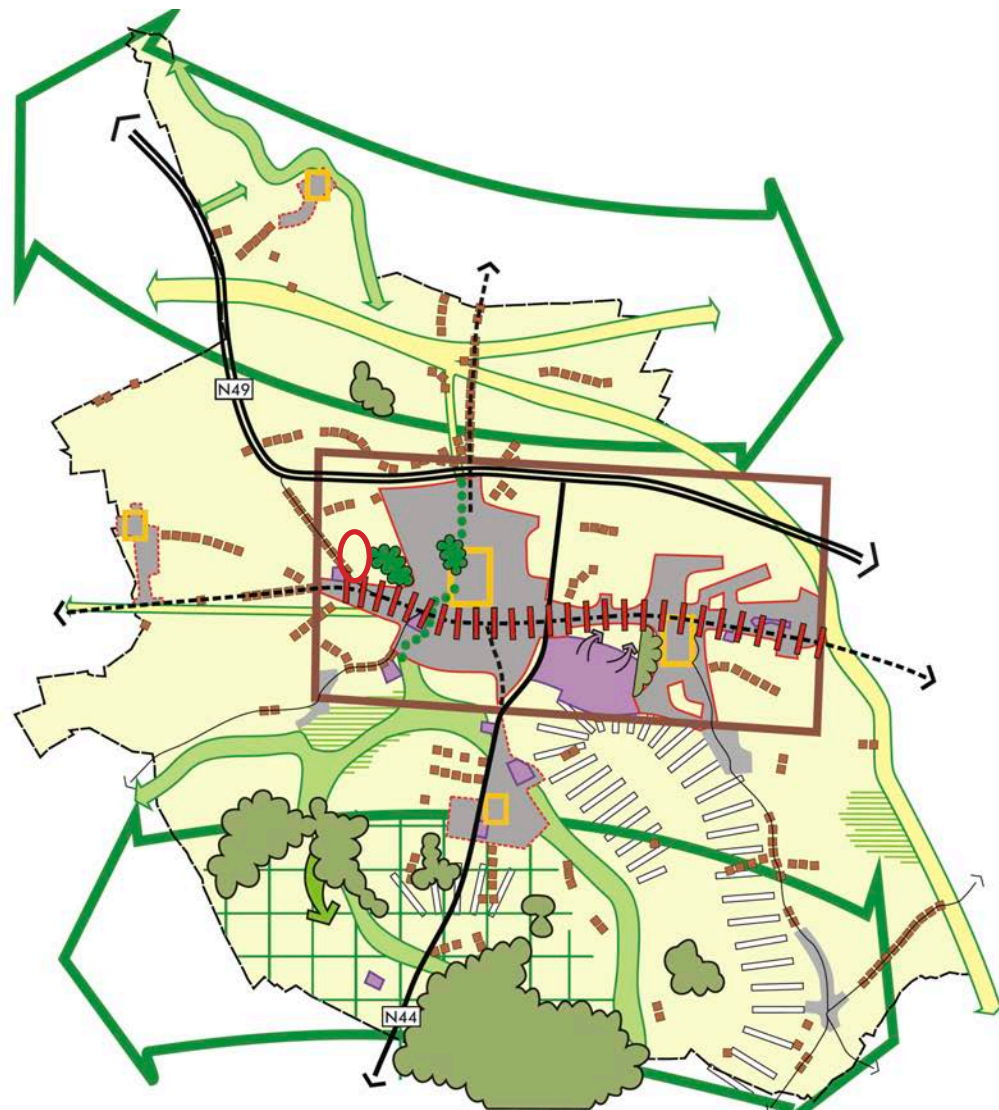
Het herbestemmen van het woonuitbreidingsgebied staat niet letterlijk vermeld in het richtinggevend, noch in het bindend deel van het GRS.

Toch is de opmaak van het RUP niet in strijd met het GRS, noch met plannen van hogere overheden.

Er worden doorheen het ganse stuctuurplan veel allusies gemaakt op de waarde van het gebied Reesinghe op verschillende vlakken. Met name op het behoud en het versterken van het mozaïeklandschap, op de passieve recreatie en de waarde van de dreven. Dit alles staat in feite reeds haaks op de beslissing in datzelfde GRS om het gebied te reserveren voor bewoning na 2007, een optie die niet ondersteund wordt door de deputatie (cfr. goedkeuringsbesluit GRS).

Zo stelt het goedkeuringsbesluit van de deputatie impliciet dat woonuitbreidingsgebied pas kan ontwikkeld worden na aantoonbare behoefte (passend binnen de geldende beleidskaders en taakstellingen). Dit is niet het geval.

Niettegenstaande het woonuitbreidingsgebied Koning Albertlaan in het GRS wordt aangeduid als 'te reserveren voor na 2007', zal dit in de praktijk dus enkel kunnen gebeuren wanneer er een effectieve woningbehoefte kan worden aangetoond.



Kaart 1: Gewenste structuur Maldegem

Legende

- Tegengaan van versnippering van de bovenlokale open ruimte structuren
- Versterken boscomplexen
- Herstel en ontwikkeling drevenpatroon
- Aangepast beheer van de waardevolle weilanden
- Beekvalleien als ecologische verbindingen
- Groene-recreatieve verbinding
- Landbouwstructuur versterken
- Benadrukken reliëfverschil
- Activiteitenband
- Verdichte kernen Maldegem en Adegem
- Kernversterking nabij centrumgebieden
- Ede als groen lint doorheen de kern
- Groen binnen het verstedelijkt gebied
- Leefbare kernen binnen de open ruimte
- Gehuchten
- Linten- en verspreide bebouwing
- Herinrichten van de N9 en omgeving
- Optimaliseren bestaande bedrijventerreinen en uitbreiden industriezone 'Maldegem'
- Hoofdweg
- Primaire weg
- Secundaire weg
- Gemeentelijke verbindingsweg

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

Kaart 8: Beleidskader - Gewenste ruimtelijke structuur met aanduiding plangebied

Bron: GRS Maldegem

Deze woningbehoefte is niet aanwezig en zal ook in de toekomst niet aanwezig zijn. Het herbestemmen van dit woonuitbreidingsgebied naar een open ruimtebestemming, met respect voor de landschappelijke en natuurlijke waarden, is conform de verschillende gewenste structuren.

Het voorstel is ook conform de voorstellen geformuleerd door de Vlaamse Overheid in het kader van de herbevestiging van de agrarische gebieden, meer bepaald uitvoeringsactie 60.1.

5. DOELSTELLING EN VISIE

5.1 Algemeen

Het RUP wil het woonuitbreidingsgebied Reesinghe herbestemmen naar 'bouwrij agrarisch gebied' en 'bosgebied' (o.a. bestaand bos), met aandacht voor aanwezige landschaps- en natuurwaarden, waaronder de dreven en de aansluiting op het kasteelpark. Op die manier kan er een mooi aaneengesloten openruimtegebied, een uniek wandelgebied ontstaan in combinatie met het kasteeldomein.

Het is aangewezen om het 'mozaïeklandschap' van Reesinghe te vrijwaren naar de toekomst toe als open ruimtegebied. In eerste instantie wordt voorgesteld om de drevenstructuur (de ZWW-NOO-as en de NNW-ZZO-as) te vrijwaren met mogelijkheid tot recreatief medegebruik (fietsers, wandelaars...).

De idee is om deze dreven een breedte te geven van 20m waarvan 5m breedte weg, die ook door de landbouwvoertuigen voor de omliggende landbouwpercelen kan gebruikt worden. Daarbij nog eens 7,5m langs beide zijden van de weg voor de bomen. Deze breedte voorkomt dat de kruinen en wortels van de bomen in conflict zouden komen met de aanpalende landbouwpercelen. Dit garandeert het behoud van deze dreven op lange termijn, doordat de landbouwers rekening zullen houden met hun aanwezigheid. De dreven moeten onverhard blijven en laten enkel landbouwverkeer en langzaam verkeer toe.

Het gebied kent ook verschillende 2 beboste zones die bijdragen tot de landschappelijke waarde van het gebied en als biologisch (zeer) waardevol staan aangegeven. Ook deze groenstructuren dienen gevrijwaard te worden naar de toekomst toe.



Drevenstructuur Reesinghe, Basiskaart: orthofoto

5.2 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften

Art. 1. bouwvrij agrarisch gebied: Het grootste deel van het plangebied is opgenomen in deze zone. Deze zone is bedoeld voor de beroepslandbouw, zonder dat er gebouwen of constructies mogen worden geplaatst. Een aantal geïsoleerde bomen maakt deel uit van het gebied. Bossen zijn opgenomen in een andere bestemmingszone. Om de landschapswaarde van het gebied te beschermen, moeten alle groenstructuren behouden blijven.

Art. 2. te behouden cultuurhistorisch waardevolle dreven: De bestaande dreven zijn waardevolle landschapselementen die beeldbepalend zijn voor de omgeving.

Het is van algemeen belang dat deze behouden blijven. Ze geven hun eigenheid aan het gebied. Sommige van deze dreven maken deel uit van de bescherming Kasteel Reesinghe met omgeving (ID 8536).

Art. 3. bosgebied: In het plangebied bevinden zich 3 beboste percelen. Deze worden als dusdanig bestemd. Het is de bedoeling dat deze bossen behouden blijven als kenmerkend element in het mozaïeklandschap.

Art. 4. zone voor struweel: Het perceel ten westen van het meest noordoostelijk gelegen bos, in eigendom van de gemeente, wordt bestemd als zone voor struweel. Het is de bedoeling op dit perceel een afbouw van het bos te voorzien door spontane groei van struiken/struweel mogelijk te maken. Het perceel is vrij van landbouwpacht.

6. ALTERNATIEVEN

Gezien de integratie in deze nota met effectbeoordelingen, wordt er ook ingegaan op de eventuele alternatieven.

Ten eerste wordt het nulalternatief beschreven. Hierin wordt nagegaan wat de effecten zijn indien het vooropgestelde planinitiatief niet zou doorgaan.

Vervolgens kunnen eventuele locatiealternatieven onderzocht worden.

Als laatste worden er inrichtingsalternatieven beschreven, hierin wordt er onderzocht welke effecten alternatieve inrichtingen of alternatieve invullingen teweeg kunnen brengen.

6.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is de basis waartegen milieueffecten vergeleken worden. Dit is de situatie wanneer het plan niet gerealiseerd wordt.

Bij het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan van toepassing. Het plangebied blijft de bestemming woonuitbreidingsgebied behouden.

Het nulalternatief betekent het op termijn mogelijks ontwikkelen van dit woonuitbreidingsgebied voor woningbouw. Hieruit zullen negatieve effecten voortvloeien op diverse milieudisciplines. Het nulalternatief wordt niet verder weerhouden in het RUP, omdat de gemeente de uitdrukkelijke keuze heeft gemaakt om het woonuitbreidingsgebied Reesinghe te herbestemmen.

Via de opmaak van dit RUP wil het gemeentebestuur een eerste stap zetten om de bouwshift te realiseren en dus het landelijke en groene karakter aan de rand van de kern van Maldegem vrijwaren. Dit is noodzakelijk om ook naar de toekomst toe een duurzaam en kwaliteitsvol ruimtelijk beleid uit te zetten.

6.2 Locatiealternatieven

Locatiealternatieven zijn niet voorhanden, daar het RUP exact betreffende gronden wenst te vrijwaren van elke vorm van bebouwing.

6.3 Inrichtingsalternatieven

Met dit planinitiatief is het de bedoeling om de beroepslandbouw blijvend aanwezig te houden in het gebied, zonder dat er bijkomende bebouwing wordt toegelaten. Ook moeten de bestaande dreven behouden blijven. Veel ruimte om alternatieve inrichtingen te voorzien rest er dan ook niet.

Bovendien zal er rekening worden gehouden met de uitvoeringsactie die in het kader van de herbevestiging van de agrarische gebieden is uitgeschreven door het Vlaamse Gewest, nl.

- Behoud en versterking van een mozaïeklandschap met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling
- Behoud en versterking van kleinere bos- en parkgebieden met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en bosontwikkeling

7. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU

7.1 Reikwijdte

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 19,35ha.

De reikwijdte is dan ook beperkt tot het lokale niveau.

In het noorden en het oosten bepaalt de gewestplanbestemmingsgrens (enerzijds tussen woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied, anderzijds tussen woonuitbreidingsgebied en parkgebied) de afbakening van het plangebied. In het westen en zuiden wordt de afbakening van het plangebied vastgelegd aan de hand van perceelsgrenzen van bebouwde percelen (grotendeels goedgekeurde verkaveling).

7.2 Detailleringsgraad

Het RUP zal bestemmingen vastleggen op perceelsniveau, met daaraan gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften.

8. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN VAN HET VOORGENOMEN PLAN

8.1 Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Bij plannen en programma's die van "rechtswege" onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht zijn alle plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:

- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
- niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (art. 4.2.3, § 2, 1° DABM).

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want het vormt niet 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 december 2004 en

het regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het plan heeft wel betrekking op de ruimtelijke ordening.

> Het RUP is dus screeningsgerechtigd, daar niet aan alle 3 bovenstaande voorwaarden tegelijkertijd is voldaan (art. 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

- Verder betreft het RUP geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

8.2 Onderzoek milieueffecten op de verschillende disciplines

Onderstaand wordt in tabelvorm een beschrijving en een inschatting gegeven van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de volgende verschillende disciplines:

- de ruimtelijke ordening
- de fauna en flora
- het oppervlakte- en grondwater
- de bodem
- de atmosfeer en de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- het landschap en cultureel erfgoed
- archeologisch erfgoed
- de mobiliteit
- de gezondheid en de veiligheid van de mens

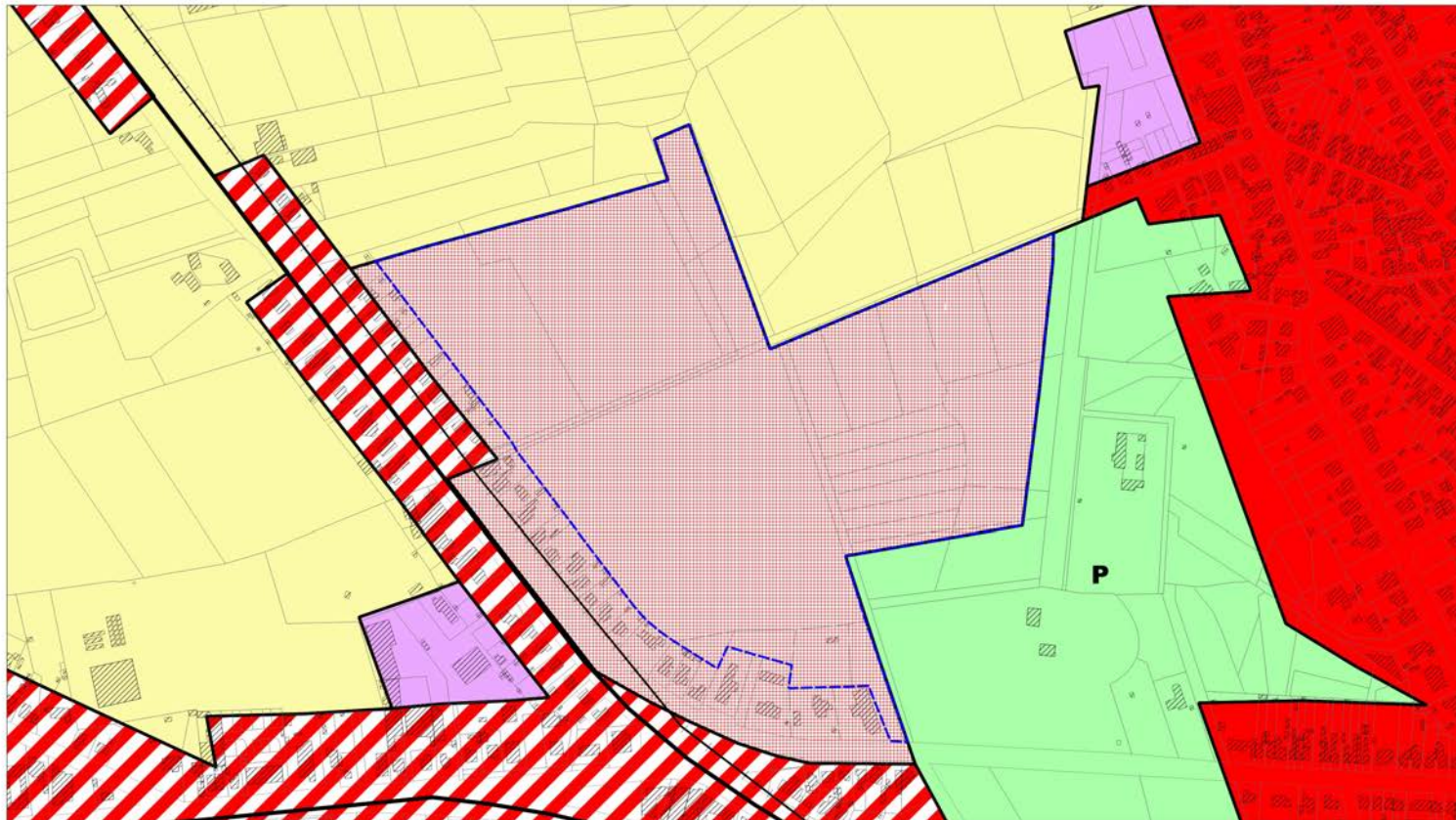
RUIMTELIJKE ORDENING

<p>Referentiesituatie</p>	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied. Ten noorden van het plangebied komt agrarisch gebied voor. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied en door parkgebied, met name het kasteelpark van het kasteel Reesinghe. Ten zuiden en ten westen is er hetzij woongebied met landelijk karakter, hetzij woongebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: Op terrein worden de gronden gebruikt als akkerland en weiland, doorsneden door dreven. Het woonuitbreidingsgebied is dus niet gerealiseerd. Ook het gebied gelegen ten noorden van het plangebied wordt de grond gebruikt door de landbouw.</p> <p>Binnen de bestemming woongebied (buiten het plangebied) deze bestemmingen is een woonlint aanwezig met vrijstaande bebouwing-voornamelijk woningen. Deze woningen zijn eveneens gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.</p> <p>Het plangebied is gelegen op de overgang tussen het ‘stedelijke’ kerngebied van Maldegem in het oosten en de uitgestrekte open ruimte ten westen van Maldegem. Het gebied sluit niet letterlijk aan op reeds bestaand centrumweefsel. Het park Reesinghe en agrarisch gebied zorgen ervoor dat het gebied eerder tot de open ruimte van Maldegem behoort, dan tot het kerngebied. De aansluitende bebouwing in het zuiden en het westen wordt eerder aanzien als uitloper van de eigenlijke kernbebouwing. Binnen het plangebied bevinden zich enkele waardevolle dreven die zeer beeldbepalend en kenmerkend zijn voor het gebied. De dreven worden veelvuldig gebruikt door wandelaars.</p>
<p>Mogelijke effecten</p>	<p>Vanuit het streven naar een duurzame, ruimteneutrale ontwikkeling wil de gemeente Maldegem (en de hogere overheden) het bijkomend ruimtebeslag doen afnemen en zoveel mogelijk de open ruimte vrijwaren. Het RUP Reesinghe is een eerste gebied dat wordt herbestemd. Dit gebied is, samen met het beschermde kasteeldomein, zeer waardevol voor Maldegem. Bovendien bevinden zich binnen het gebied beschermde dreven. Elke vorm van ontwikkelen, zou afbreuk doen aan de landschappelijke waarde en aan de bescherming.</p> <p>Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen stelt dat verdere groei van linten en verspreide bebouwing niet aanvaardbaar is, bijkomend ruimtebeslag moet afnemen en de open ruimte moet zo veel mogelijk worden gevrijwaard. De dynamiek die uitgaat van bestaande verspreide bebouwing mag de draagkracht van de open ruimte niet overschrijden. Daarnaast zijn robuuste open ruimtes belangrijk voor de opvang van de gevolgen van klimaatverandering en voor de instandhouding van plant- en diersoorten. Open ruimte is ook belangrijk voor de opvang, infiltratie en berging van water. Door het WUG te herbestemmen naar een mozaïeklandschap (landbouwgebied en bosgebied als grondbestemming met een dreefstructuur als overdruk) ontstaat er plaats voor behoud van de landbouw met respect voor de bestaande dreefstructuren en andere natuurlijke waarden. Het herbestemmen van landbouwgebruikspercelen naar agrarisch gebied heeft een positief effect op de rechtszekerheid vanuit de landbouw. Anderzijds noodzaakt het behoud van de dreven een te vrijwaren zone van 7,5m. Wat het onderhoud van die zone betreft, zal overleg gepleegd worden met de landbouw. Ook het bestemmen van bosgebied schept duidelijkheid, daar deze bestemming overeenkomt met de feitelijke toestand op terrein.</p>

RUIMTELIJKE ORDENING

Mogelijke effecten	<p>de effecten op de ruimtelijke ordening zijn alleen maar positief bij uitvoering van het plan, nl. het bestendigen van de bestaande toestand.</p> <p>1. Ten opzichte van de juridisch-planologische toestand zijn er vooral gunstige effecten te verwachten in de discipline 'ruimtelijke ordening', aangezien het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd ten voordele van open ruimte met respect voor de karakteristieke landschapskenmerken (mozaïeklandschap) met mogelijkheid tot zachte recreatie. Dit in tegenstelling tot het behoud van de bestaande juridisch-planologische toestand waarbij het gebied zou kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw. Hierbij dient wel een kantekening gemaakt dat met het decreet woonreservegebieden (in werking 7/7/2023) de regeling om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden grondig gewijzigd is, om de langetermijndoelstellingen van de bouwshift mee te realiseren. Hierbij wordt een 'stolp' geplaatst over de nog aanwezige woonreservegebieden, die enkel kan worden opgeheven door een gemeenteraadsbeslissing. Echter, door opmaak van dit RUP ontstaat nu reeds de garantie dat geen enkele gemeenteraad het gebied nog 'vrijgeeft' voor bebouwing.</p> <p>2. T.o.v. de feitelijke toestand zijn er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten in de discipline 'ruimtelijke ordening', aangezien het bestaande gebruik als landbouwgrond en bos wordt bestendigd in dit RUP.</p> <p><u>Conclusie:</u> Er zullen geen aanzienlijke negatieve effecten optreden binnen de discipline 'ruimtelijke ordening'.</p>
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

RUIMTELIJKE ORDENING

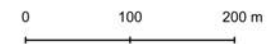


Legende

- | | | |
|-------------------------------------|--|---|
| Contour RUP | 150g - bestaande afzonderlijke leidingen | 0500 - parkgebieden |
| Gebouwen | 0100 - woongebieden | 0900 - agrarische gebieden |
| Percelen | 0102 - woongebied met landelijk karakter | 1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's |
| 150c - bestaande hoofdverkeerswegen | 0105 - woonuitbreidingsgebieden | |

Gewestplan

Bron: AIV – Gewestplan, vector



Kaart 9: Gewestplan

BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

<p>Referentiesituatie</p>	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: in de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd. Binnen het plangebied is een aantal biologisch (zeer) waardevolle en biologisch minder waardevolle zones aanwezig. Op de biologische waarderingskaart worden onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aanplant van Grove Den zonder ondergroei (biologisch waardevol) • zuur eikenbos (biologisch zeer waardevol) • aanplant van Grove Den met laag struikgewas (biologisch waardevol) • akker op zandige bodem (biologisch minder waardevol) • naaldhoutbestand (niet grove den) met ondergroei van bomen en struiken (complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen) • ... <p>Het aanpalende kasteelpark is aangestipt als biologisch zeer waardevol, alsook de enige nog vrijliggende potentiële toegangsweg naar het achterliggende gebied, nl. de strook links van het kasteel. Op de Natura 2000 kaart wordt gesproken over Atlantische zuurminnende beukenbossen met ilex en soms ook taxus in de ondergroei.</p> <p>Het gebied is niet gelegen in VEN-, vogelrichtlijn- of habitatgebied.</p> <p>Het gebied is op vandaag een mozaïek van landbouwgronden en waardevolle natuurelementen (dreven en bosjes). De fauna en flora die van nature op deze gronden thuishoren zijn typische voor zure, schrale tot heischrale zandgronden.</p> <p>In het gebied leeft een bij wet beschermde, zeldzame soort - de rode bosmier (http://www.species.be/nl/protection.php?recordID=3194).</p>
<p>Mogelijke effecten</p>	<p>Door de gebieden bouwvrij te houden, wordt het behoud van de bestaande landschappelijke en biologisch (zeer) waardevolle elementen gegarandeerd.</p> <p>1. Ten opzichte van de juridisch-planologische toestand zijn er vooral gunstige effecten te verwachten aangezien het RUP dit woonuitbreidingsgebied wil herbestemmen naar een zachte bestemming die een combinatie vormt tussen landbouw en bos (mozaïeklandschap) met mogelijkheid tot zachte recreatie (wandelen, joggen, fietsen, mountainbiken, paardensport,...). Dit zal de biodiversiteit, fauna en flora ten goede komen. Wil men het gebied ontsluiten en gebruik maken van de bestemming woonuitbreidingsgebied, dan zal hoogstwaarschijnlijk een toegangsweg gemaakt worden via een perceel gelegen links van het kasteelpark. Dit is immers de enige, nog onbebouwde kavel van waaruit het gebied kan bereikt worden. In dit geval moet biologisch zeer waardevol bos worden gerooid. Bomen kunnen wortelschade ondervinden bij werken. In het geval het gebied bouwvrij blijft, is deze schade onbestaande.</p> <p>2. Feitelijke toestand: Alle zones die in het RUP bestemd worden als 'bosgebied', zijn in de feitelijke toestand reeds allen bos en kennen een biologische waarde hetzij 'biologisch zeer waardevol gebied', hetzij 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen', hetzij 'biologisch waardevol gebied' of 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'.</p> <p>'De dreven die bevestigd worden in het RUP als 'te behouden cultuurhistorisch waardevolle dreven' zijn op de BWK aangestipt als 'biologisch waardevol'. Verder is er nog een geïsoleerde bomenrij, in het oosten van het plangebied geselecteerd als 'biologisch waardevol'.</p>

BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

Mogelijke effecten	<p>Deze bomenrij wordt niet afzonderlijk bestemd op het grafisch plan van het RUP. Echter stellen de voorschriften binnen art. 1 'bouwvrij agrarisch gebied' dat rooien van bomen niet is toegestaan. Op deze manier krijgen alle biologisch waardevolle zones in het gebied een statuut dat ervoor zorgt dat het mozaïeklandschap maximaal behouden blijft. Dit zorgt voor enkel gunstige effecten op het vlak van biodiversiteit, fauna en flora.</p> <p>Er wordt bijkomend een perceel, in eigendom van de gemeente, bestemd als 'zone voor struweel'.</p> <p><u>Conclusie:</u></p> <p>De effecten op de biodiversiteit, fauna en flora blijven minstens status quo bij uitvoering van het plan, nl. het bestendigen van de bestaande toestand, waarbij de waardevolle bossen op aanpalende percelen geen bijkomende hinder zullen ondervinden bv. door droogzuiging t.g.v. eventuele bouwwerken,.... De natuur kan zich verder spontaan blijven ontwikkelen. Door het bestemmen van een perceel dat als struweel, spontaan moet kunnen ontwikkelen, kan de biodiversiteit zelfs toenemen ten opzichte van de feitelijke toestand.</p> <p>Er zullen geen aanzienlijke negatieve effecten optreden binnen de discipline 'biodiversiteit, fauna en flora'.</p>
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

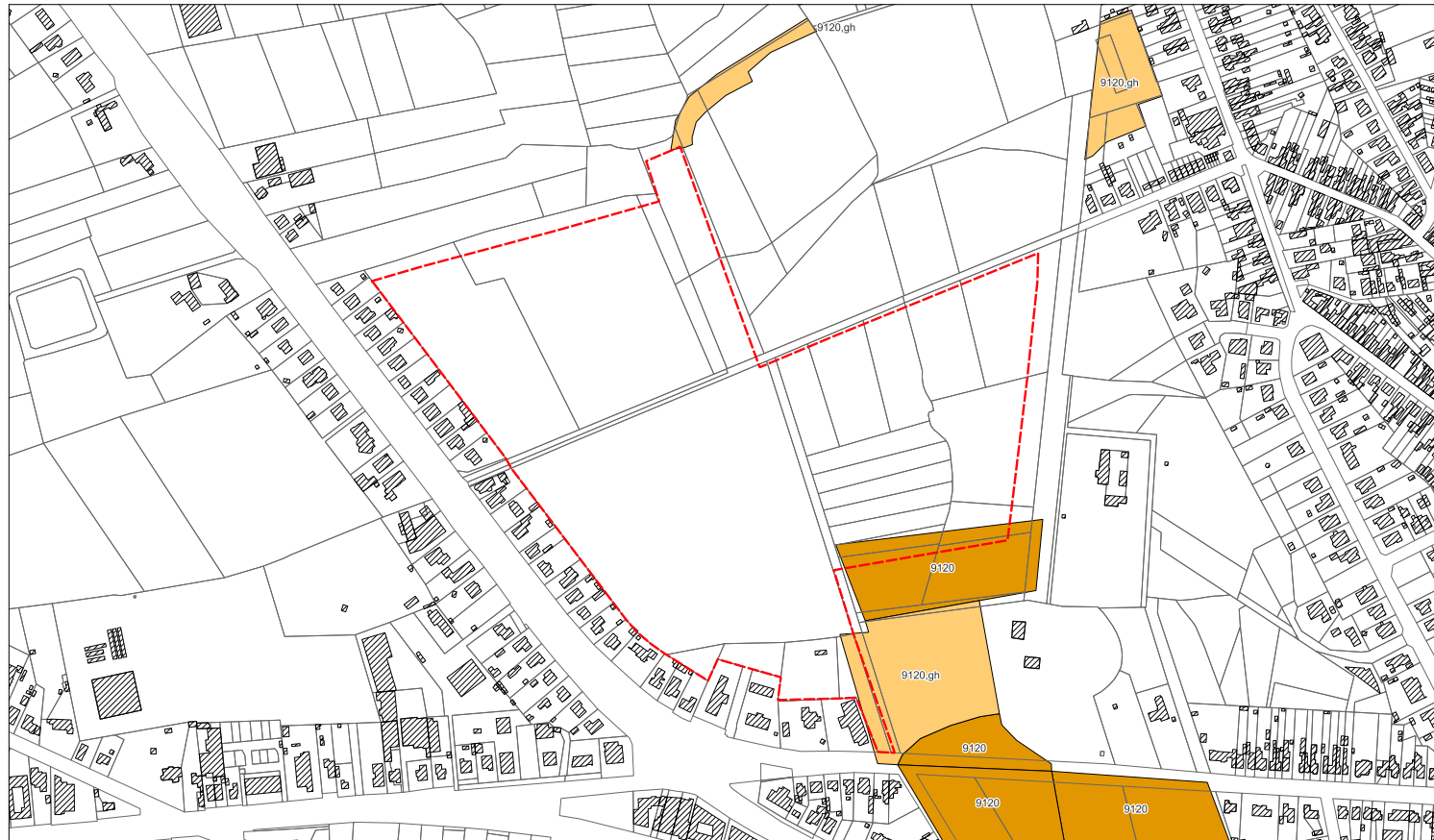
Biologische waarderingskaart

Bron: AIV – Biologische waarderingskaart – toestand 2020



Kaart 10: Biologische Waarderings kaart II

BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

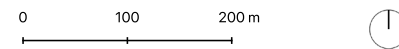


Legende

- Contour RUP
- Habitat
- Gebouwen
- Onzeker habitat
- Percelen

Biologische waarderingskaart II - Natura 2000

Bron: AIV – Biologische waarderingskaart II - toestand 2021



Kaart 11: Natura 2000

WATER

Referentiesituatie	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: Het plangebied behoort volgens de Vlaamse hydrografische atlas tot het bekken van de Brugse Polders en daarbinnen tot het deelbekken van de Ede. Ten noorden van het plangebied situeert zich een poldergracht O427bis.1. Ten zuiden van het plangebied en doorheen het kasteelpark stroomt de Kasteelbeek, een waterloop van tweede categorie, met nummer O428, in beheer door de provincie.</p> <p>Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of een beschermingszone ervan, noch in een oppervlaktewaterwingebied.</p> <p>Het oosten van het plangebied en het zuiden van het plangebied ter hoogte van de Brugse Steenweg en de waterloop worden getroffen door een pluviale overstromingscontour met een grote kans, middelgrote kans en kleine kans (T10, T100, T1000) op overstromingen. <i>De pluviale overstromingskaart is vastgesteld door de Vlaamse Regering in bijlage van het watertoetsbesluit en houdt verband met de uitvoering van de watertoets en de informatieverplichting uit artikel 1.3.1.1 en 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.</i></p> <p>Het gebied is gelegen binnen het ambtsgebied van de polder van Maldegem en van de provincie Oost-Vlaanderen.</p>
--------------------	---

Referentiesituatie	<p>Binnen het plangebied is volgens de zoneringskaart van de VMM geen riolering aanwezig, noch gepland, daar waar de directe omgeving wel voorzien is van riolering, want gelegen binnen centraal gebied. Het gebied vormt een groene buffer tegen droogte en watersnood.</p>
Mogelijke effecten	<p>Het RUP heeft als doel het woonuitbreidingsgebied definitief te herbestemmen naar een niet te bebouwen bestemming (= behoud referentiesituatie). Dit betekent ook dat verharding in de toekomst zal afwezig blijven.</p> <p>Open ruimte is ook belangrijk voor de opvang, infiltratie en berging van water. Een veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen, pakt wateroverlast en watertekort aan en garandeert het behoud, het herstel en de ontwikkeling van biodiversiteit. Door middel van het RUP wordt het behoud van de bestaande open ruimte gegarandeerd en kan deze ingezet worden voor wateropvang en infiltratie. De positieve aspecten van de huidige openruimtegebieden blijven door middel van het RUP aanwezig.</p> <p>Een betonstop/bouwshift is noodzakelijk zodat water in natuurlijke bodems kan dringen. Bij eventuele watersnood kan extra bebouwing leiden tot extra waterafstroming in de Kasteelbeek die vervolgens in de Ede stroomt.</p> <p>Bij uitvoering van de planologische bestemming en dus de mogelijke ontwikkelingen van het plangebied (ook ophogingen) kan er ruimte voor water verloren gaan, wat negatief is voor de discipline 'water'. De verloren ruimte voor water zal worden gecompenseerd.</p>

WATER








Mogelijke effecten	<p>1. Juridisch-planologische toestand: doordat elke vorm van verharding wordt uitgesloten zal het RUP een positief effect hebben dan dat er negatieve effecten te verwachten zijn op het vlak van op de waterhuishouding. Ook de pluviaal overstromingsgevoelige zone blijft bestaan, maar zorgt niet voor overstromingen die nefast kunnen zijn voor de omgeving. De garantie bestaat dat het gebied bouwvrij blijft.</p> <p>2. Feitelijke toestand: doordat het gebied onverhard blijft, ontstaat er minstens een status quo op het gebied van de waterhuishouding.</p> <p><u>Conclusie:</u> Er zullen geen aanzienlijke negatieve effecten optreden binnen de discipline 'water'. Het openhouden van de gebieden zal juist een gunstig effect hebben tegenover deze discipline.</p>
Milderende maatregelen	<p>Aangezien het plangebied gerangschikte waterlopen omvat is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17 die stelt dat aangelanden van de gerangschikte waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m: <ul style="list-style-type: none"> • doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder • op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu

Milderende maatregelen	<ul style="list-style-type: none"> • werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen • de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 die stelt dat inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de gerangschikte waterloop maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de waterbeheerder • het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek) dat in art. 1.3.2.2, 4° stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen binnen 5 m landinwaarts van de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

WATER

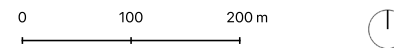


Legende

-  Contour RUP
-  Gebouwen
-  Percelen
-  A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen

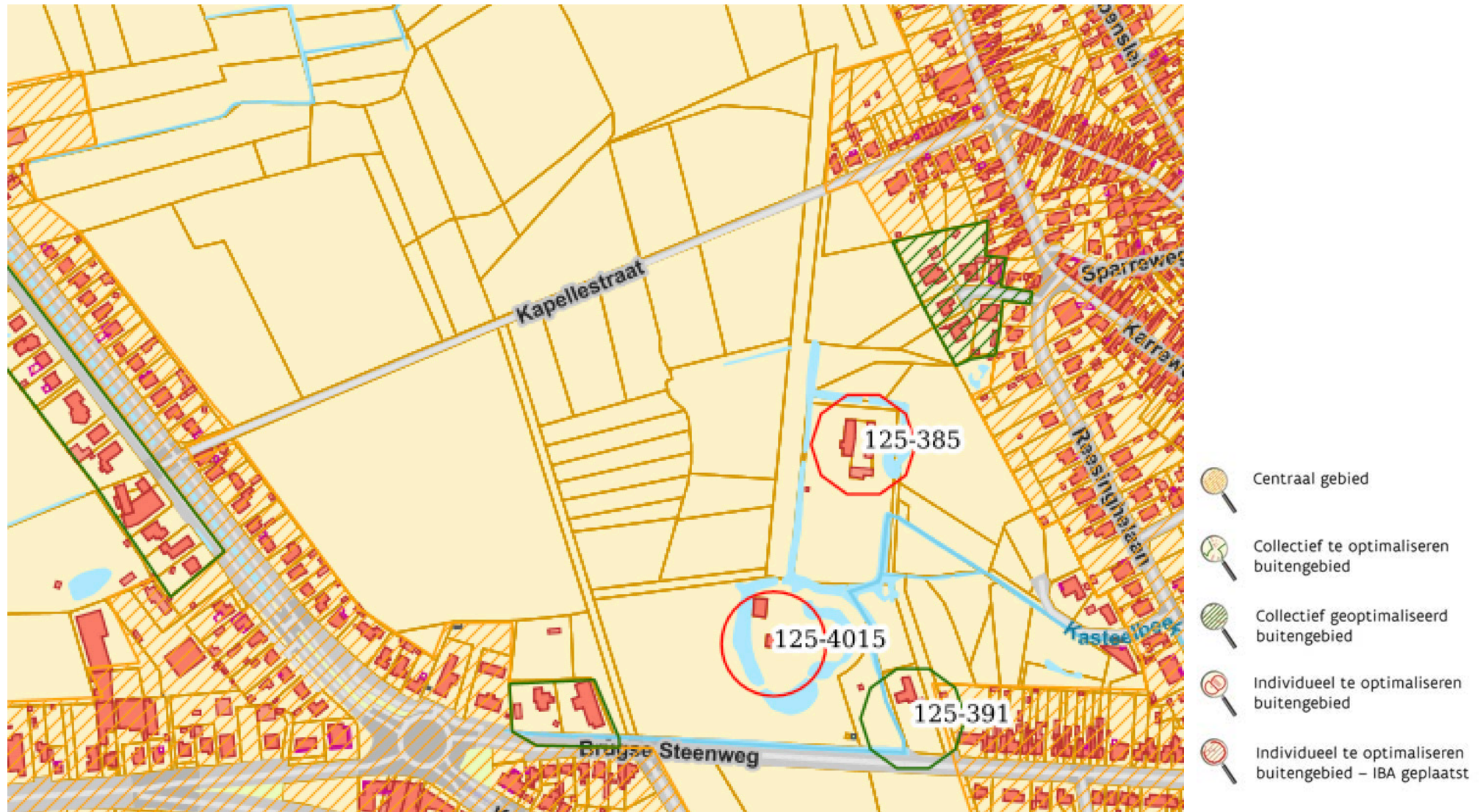
Overstromingsgevoelige gebieden - Pluviaal

Bron: AIV – Overstromingsgevoelige gebieden - Pluviaal (2023)



Kaart 12: Overstromingsgevoeligheid pluviaal

WATER



Kaart 13: Zoneringsplannen

Bron: VMM Geoloket

BODEM

Referentiesituatie	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd. De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels in landbouwgebruik, onbebouwd en onverhard. Drie percelen zijn bebost.</p> <p>Maldegem is gelegen in de zandstreek binnen de Vlaamse Vallei. De bodems binnen het plangebied bestaan uit droge tot matig droge zandbodems. Eén ingesloten deel heeft een natte lemige zandbodem. Het betreft de zone die eveneens pluviaal overstromingsgevoelig is.</p> <p>De gronden gelegen ten westen van de Koning Albertlaan zijn bij de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) bestemd als herbevestigd agrarisch gebied.</p>
Mogelijke effecten	<p>Het gemeentebestuur wil de bestaande structuur, zowel ruimtelijk als landschappelijk versterken. Er wordt geen extra verharding verwacht mogelijke gemaakt binnen de contouren van het RUP. Effecten op de bodemstructuur of het bodemprofiel, als gevolg van de oprichting van nieuwe constructies, zullen dus niet optreden.</p> <p>Het programma van het voorliggend RUP is evenmin van die aard dat het de bodem of de ondergrond kan aantasten of verontreinigen.</p>

Mogelijke effecten	<p>1. Juridisch-planologische toestand: het plangebied wordt herbestemd, deels naar agrarisch gebied, deels naar bosgebied. Bij het behoud van de juridisch-planologische toestand kunnen er bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied voor woonontwikkelingen mogelijke lokale effecten ontstaan op de discipline 'bodem'.</p> <p>2. Feitelijke toestand: T.o.v. de feitelijke toestand zullen de effecten van dit RUP op de bodem, waarbij de bestaande feitelijke toestand behouden blijft, onbestaande blijven. De ontwikkeling van één perceel struweel geeft evenmin negatieve effecten op de bodem.</p> <p>Er wordt nergens bodemverontreiniging verwacht. Het programma van het voorliggend RUP is niet van die aard dat het de bodem of de ondergrond kan aantasten of verontreinigen.</p> <p><u>Conclusie:</u> Er zullen geen aanzienlijke negatieve effecten optreden binnen de discipline 'bodem'. Het openhouden van de gebieden zal juist een gunstig effect hebben tegenover deze discipline.</p>
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

BODEM



- Legende**
- Contour RUP
 - Gebouwen
 - Percelen
 - Antropogeen
 - Nat zand
 - Vochtig zand
 - Droog zand
 - Landduin

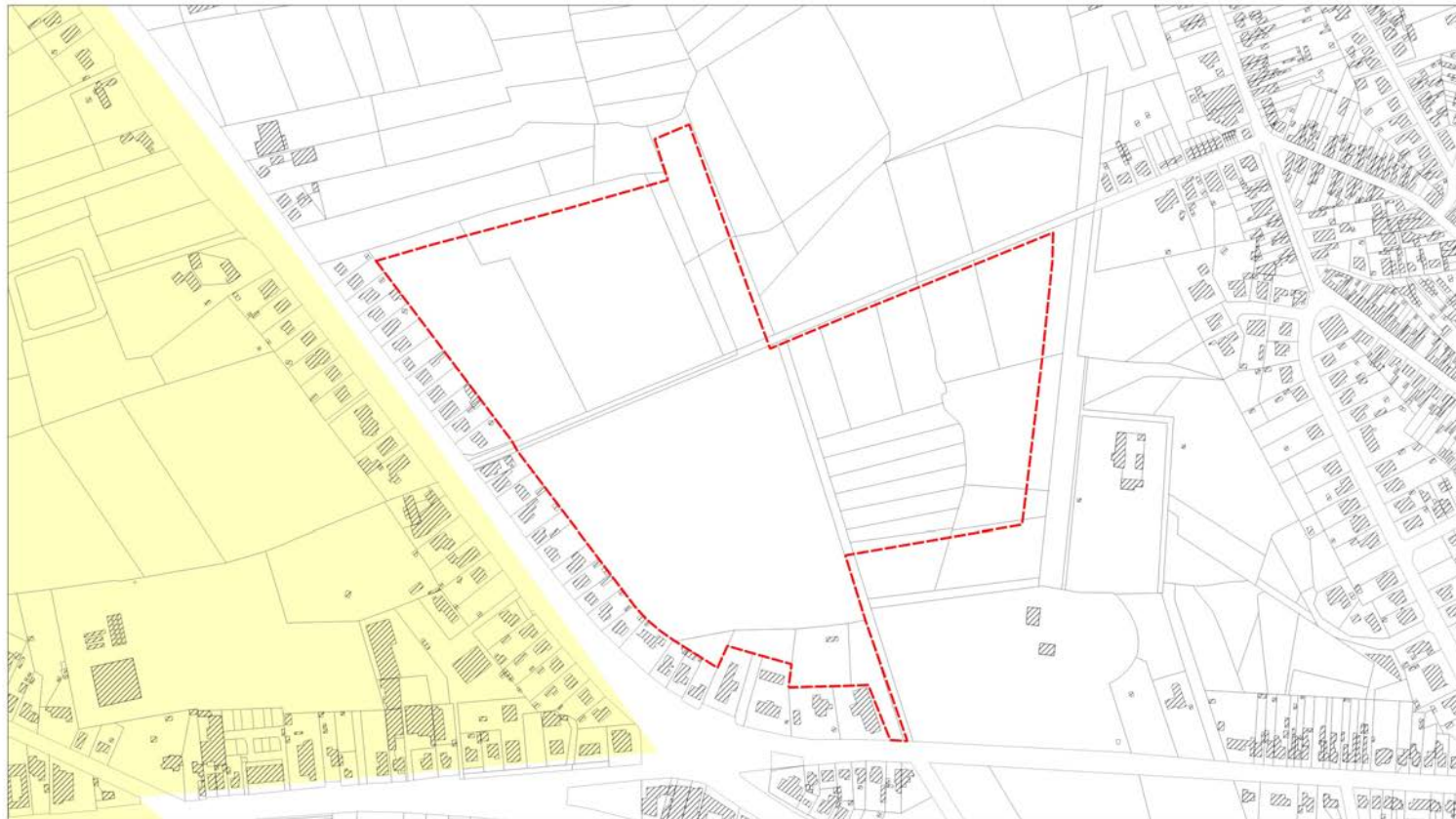
Digitale bodemkaart van het Vlaams Gewest: bodemtypes

Bron: AIV – Bodemkaart: bodemtypes 17/08/2017



Kaart 14: Bodemkaart

BODEM



- Legende**
- Contour RUP
 - Gebouwen
 - Percelen
 - Herbevestigd Agrarisch Gebied

Herbevestigde Agrarische Gebieden

Bron: Ruimte Vlaanderen – Herbevestigde Agrarische Gebieden (2013)



Kaart 15: Gebieden afgebakend in het kader van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

LUCHT, ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd.</p> <p>De huidige functies en activiteiten binnen het gebied oefenen geen significant negatief effect uit op de atmosfeer en de klimatologische factoren.</p>
Mogelijke effecten	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied wordt herbestemd, deels naar agrarisch gebied, deels naar bosgebied. Bij het behoud van de juridisch-planologische toestand kunnen er bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied lokale effecten ontstaan op de discipline ‘lucht, atmosfeer en de klimatologische factoren’.</p> <p>2. Feitelijke toestand: T.o.v. de feitelijke toestand zullen de effecten van dit RUP eerder zeer beperkt en van lokaal niveau zijn en zeker niet van die aard dat ze negatieve effecten zullen teweegbrengen.</p> <p><u>Conclusie:</u> Geen mogelijke effecten. Het openhouden van de gebieden zal juist een gunstig effect hebben tegenover de luchtkwaliteit.</p>
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

LICHT

Referentiesituatie	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd.</p> <p>De huidige functies en activiteiten binnen het gebied zorgen niet voor significante lichthinder.</p>
Mogelijke effecten	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied wordt herbestemd, deels naar agrarisch gebied, deels naar bosgebied. Bij het behoud van de juridisch-planologische toestand kunnen er bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied lokale effecten ontstaan op de discipline ‘licht’.</p> <p>2. Feitelijke toestand: T.o.v. de feitelijke toestand zullen de effecten van dit RUP eerder zeer beperkt en van lokaal niveau zijn en zeker niet van die aard dat ze negatieve effecten zullen teweegbrengen.</p> <p><u>Conclusie:</u> Geen mogelijke effecten. Het openhouden van de gebieden zal juist een gunstig effect hebben tegenover de discipline licht.</p>
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

GELUID

Referentiesituatie	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd.</p> <p>De huidige functies en activiteiten binnen het gebied zorgen niet voor significante geluidshinder.</p>
Mogelijke effecten	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied wordt herbestemd, deels naar agrarisch gebied, deels naar bosgebied. Bij het behoud van de juridisch-planologische toestand kunnen er bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied lokale effecten ontstaan op de discipline ‘geluid’.</p> <p>2. Feitelijke toestand: T.o.v. de feitelijke toestand zullen de effecten van dit RUP eerder zeer beperkt en van lokaal niveau zijn en zeker niet van die aard dat ze negatieve effecten zullen teweegbrengen.</p> <p><u>Conclusie:</u> Geen mogelijke effecten. Het openhouden van de gebieden zal juist een gunstig effect hebben tegenover de discipline ‘geluid’.</p>
Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
Aanzienlijk milieueffect	Nee

<p>Referentiesituatie</p>	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd.</p> <p>Het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap 'Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen'. De dekzandrug loopt west-oost doorheen de hele noordelijke zandstreek in de Vlaamse Vallei en wordt in het midden doorsneden door de zuid-noord gerichte industrie-as van de Gentse haven. Dit landschap wordt gekenmerkt door compartimenten bossen en open landbouwland. Als wenselijkheid voor de toekomst wordt onder meer aangegeven 'verbinden boscomplexen en toevoegen lineair groen is aangewezen'.</p> <p>Het plangebied is verder niet geselecteerd als ankerplaats, noch als relictzone. Er bevinden zich evenmin punt- of lijnrelicten in het plangebied. Het 'Kasteel van Bezinge' (P40003) is geselecteerd als puntrelict. Dit kasteel bevindt zich in het kasteelpark net ten oosten van het plangebied. Heden genaamd het Kasteel Reesinghe. <i>Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn dikwijls bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde, zoals monumenten. Daarnaast kan het gaan om bijzondere landschapselementen, bv. een solitaire boom</i> (Bron: PRS Oost-Vlaanderen).</p> <p>Het Kasteel Reesinghe met omgeving (ID 8536) is aangeduid als beschermd monument (09.06.2004). De bescherming omvat het Kasteel Reesinghe met tuin, de omgrachting met brugjes, twee oude linden, het koetshuis, de kapel, de ijskelder, de dreven (Vakebuurtstraat, Kapellestraat en de dreef die daar loodrecht op uit komt en een verbinding maakt met de Brugse Steenweg) en het Warandebos. Deze bescherming paalt in het oosten aan het plangebied. De dreven in het projectgebied vormen dus een belangrijk onderdeel van het beschermde monument: <i>De verschillende onverharde en gave dreven, aangelegd samen met het nieuwe kasteel in het midden van de 19de eeuw zijn de dragers van de ruimtelijke structuur van het midden 19de-eeuws kasteeldomein en bepalen door hun beeldbepalend karakter de wijde omgeving. Door de dreven loopt de aanleg van het parkdomein door in het landschap. Hun onverharde karakter laten duidelijk de typische zandige bodem van de streek zien. Dit dreevenpatroon omvat de zogenaamde Oude Kasteeldreef, een naam die nog verwijst naar het vroeger kasteeldomein, met imposante beuken- en eikenrijen die het parkbos en het Warandebos in het westen begrenst, de eikendreef die het 19de-eeuws neerhof met de Brugse Steenweg verbindt in het oosten, de noordelijke beukendreef is de as van het kasteel tussen de omgrachting en de oost-westgeoriënteerde populierendreef tussen de Koning Albertlaan en de Kapellestraat.</i></p> <p>Eveneens is het kasteel Reesinghe vastgesteld als bouwkundig erfgoed (14.09.2009).</p> <p>Verder is de beukendreef bij het Kasteel Reesinghe opgenomen in de inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarde (ID 304281). Deze dreef is voor een deel gelegen in het plangebied. Verder is er nog een Amerikaanse eikendreef en een eiken- en populierendreef, beiden gelegen resp. ten zuiden en ten oosten van het kasteeldomein en dus niet palend aan het plangebied. Een jonge beukendreef paalt in het oosten dan weer wel aan het plangebied. De Populierendreef bij Kasteel Reesinghe, genaamd de Kapellestraat is gelegen binnen het plangebied (ID 304282).</p> <p>Twee welkomstlindes bij het kasteel Reesinghe, het kasteeldomein Reesinghe en alle dreven (beukendreef, jonge beukendreef, Amerikaanse eikendreef en eiken- en populierendreef) bij het kasteel Reesinghe zijn aangeduid als landschappelijk element.</p>
---------------------------	---

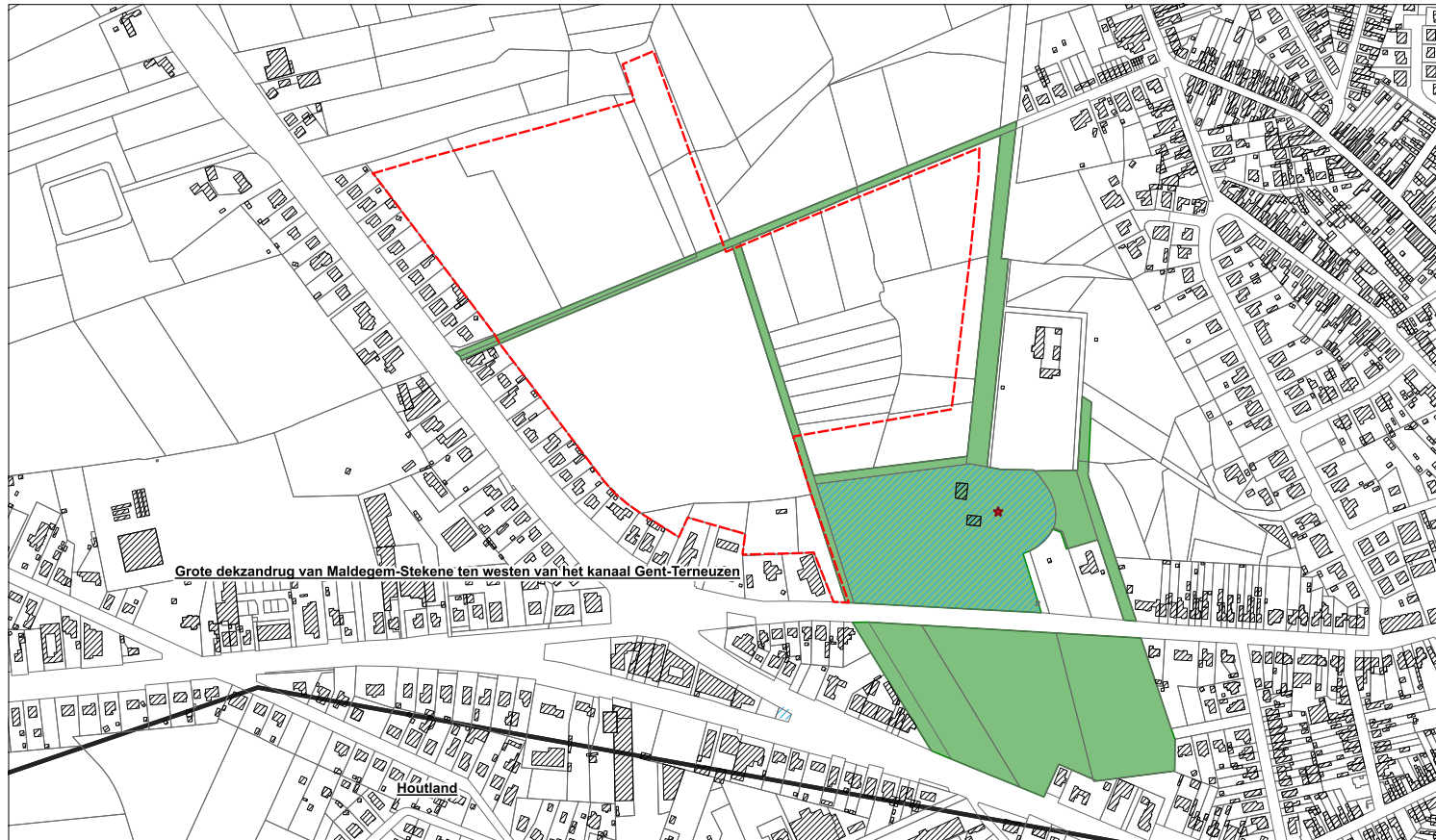
LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED

Mogelijke effecten	<p>1. T.o.v. de juridisch-planologische toestand zijn er vooral gunstige effecten te verwachten in deze discipline, aangezien het RUP het woonuitbreidingsgebied wil herbestemmen in het voordeel van de open ruimte met respect voor de karakteristieke landschapskenmerken (mozaïeklandschap). Bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dreigen er eerder negatieve effecten te ontstaan op het landschap, daar de kenmerkende landschapsstructuur bestaande uit open zone afgewisseld met beboste zones en dreven zal verdwijnen of minstens minder herkenbaar zal zijn.</p> <p>2. T.o.v. de feitelijke toestand zijn er dankzij dit RUP vooral gunstige effecten te verwachten in deze discipline. Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de woonuitbreidingsgebieden juridisch te verankeren als bouwvrij gebied. Ook de belangrijke landschappelijke elementen, waaronder de bomenrijen, worden verankerd in het RUP. Gelet op minstens het behoud van de landschappelijke waarden, kan gesteld worden dat de inwerkingtreding van het RUP eerder positieve effecten met zich zal meebrengen. Aan de bescherming van het kasteelpark en omgeving wordt niet geraakt. Bij eender welk bouwproject worden de dreven bedreigd, daar zij zo hun karakter als historische dreef verliezen. Het drevenpatroon en mozaïeklandschap horen van oudsher bij het kasteelpark Reesinghe.</p> <p><u>Conclusie:</u> Geen mogelijke effecten. Het openhouden van de gebieden zal juist een gunstig effect hebben tegenover de discipline 'landschap en cultureel erfgoed'.</p>
Milderende maatregelen	<p>Er is een beheersplan in opmaak 'Beheersplan Kasteelpark Reesinghe Maldegem - onroerend erfgoed' (Buro Bossaert bv - tuin- en landschapsarchitecten). Het beheersplan wordt opgemaakt voor het Kasteel Reesinghe met omgeving die is beschermd als Beschermd Monument sinds 09-06-2004. Het is belangrijk dat graafwerken onder de kroonprojectie vermeden worden om te vermijden dat de bomen zullen afsterven en dat bij het maaien van de vegetatie rond de bomen niet tegen de stammen wordt gereden. Om schade aan wortels te vermijden bij de dreven moet in principe een 20m zone gevrijwaard worden van grondbewerking. De dreven krijgen aan weerszijden een te vrijwaren zone met een breedte van 7,5m elk, waardoor de totale breedte van de dreven op 20m komt (zie kaart: beheersplan in opmaak).</p> <p>Voor de volledige site is een aanvraag voor erkenning tot ZEN-erfgoed aangevraagd. De erkenningsaanvraag werd eveneens opgemaakt door Buro Bossaert bv, tuin- en landschapsarchitecten. De aanvraag van het ZEN statuut werd overgemaakt bij het Agentschap Onroerend Erfgoed op 27/10/2022. De volledig site gelegen binnen de afbakening van het beschermd Monument wordt als ZEN aangevraagd.</p>

LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED

Milderende maatregelen	<p>De populierendreef (nr 19 op plan beheermaatregelen) en de beukendreef die uitgaat op de Brugse Weg (nr. 20) zijn belangrijk voor dit RUP. Het beheersplan stelt: <i>‘De dreef (19) zal op korte termijn moeten bekeken worden op dood hout en gevaarlijke takken om de veiligheid te garanderen. Eigen aan deze populierensoort is het regelmatig uitbreken van takken bij stormen. Via een onderzoek van de bomen en in overleg kan bepaald worden wat de te verwachten levensduur is van de bomen en kan op termijn gedacht worden aan vervangen met een duurzame boomsoort bv. Eik, Linde, Castanea, ... Eventueel kan er een gemengde dreef aangeplant worden met Populier als wijker. Wanneer de kruinen tegen elkaar komen kan deze dan gekapt worden. Gezien er weinig beschutting is in de omgeving zou dit de groei van de hoofdboomsoort ook ten goede komen’</i>. Voor dreef 20 stelt het beheersplan: <i>‘Verder waar de Beuken in de volle zon staan en geflankeerd worden door akkers en hooiland zijn er vele exemplaren verbrand door de aanhoudende droge zomers in combinatie met wortelschade door te dicht te ploegen. Beschaduwning van de voet van de bomen kan hier soelaas bieden, door de aanplant van struweel. Maar voor vele exemplaren is het reeds te laat. Dode bomen worden best vervangen door een nieuwe boom. De voorkeur gaat uit naar meer droogtetolerante soorten met minder oppervlakkige wortels, bv. eik, Lindes,.... Er wordt best gekozen voor 1 boomsoort, gezien het uniform uitzicht van de dreef. Boomsoort in overleg met Erfgoed. Om de dreven op lange termijn te behouden of duurzaam om te vormen zouden over een breedte van 20m geen grondbewerkingen mogen plaatsvinden waar zich boomwortels bevinden. Het RUP neemt voorgestelde maatregelen over.</i></p>
Aanzienlijk milieueffect	Nee

LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Traditioneel landschap
- ★ Puntrelict
- Beschermd monument
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Erfgoed - Landschapsatlas

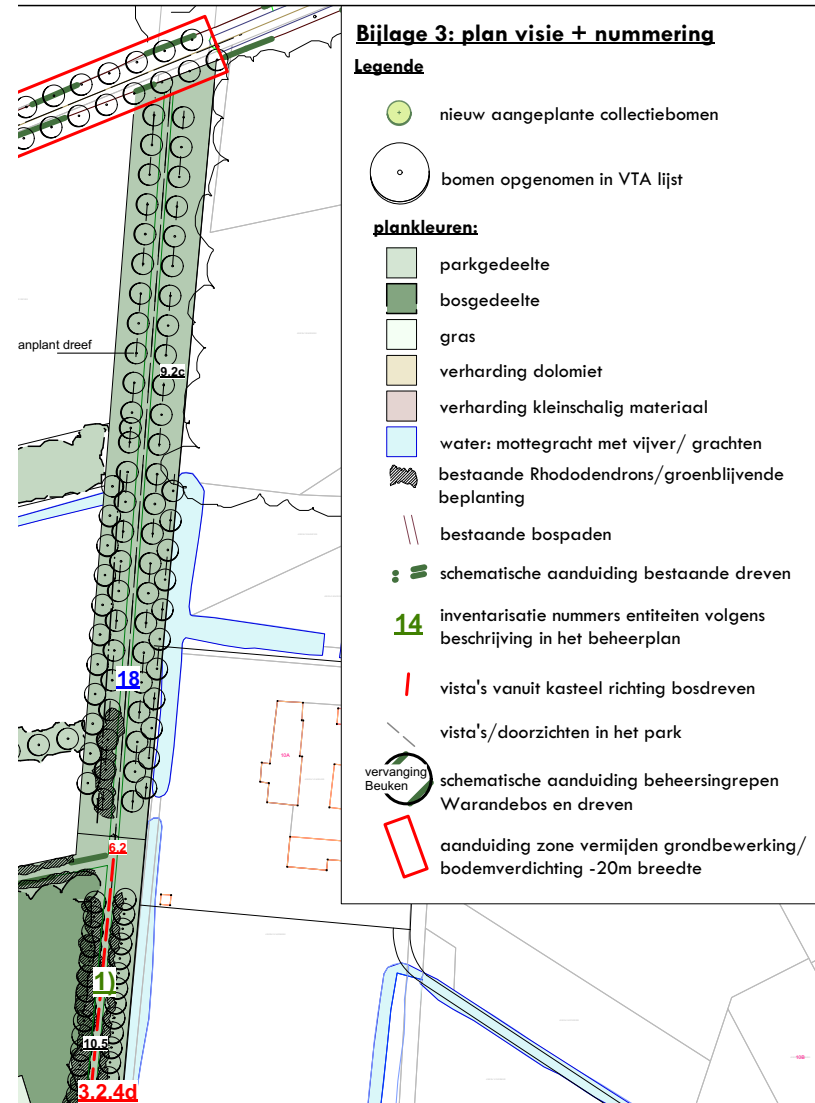
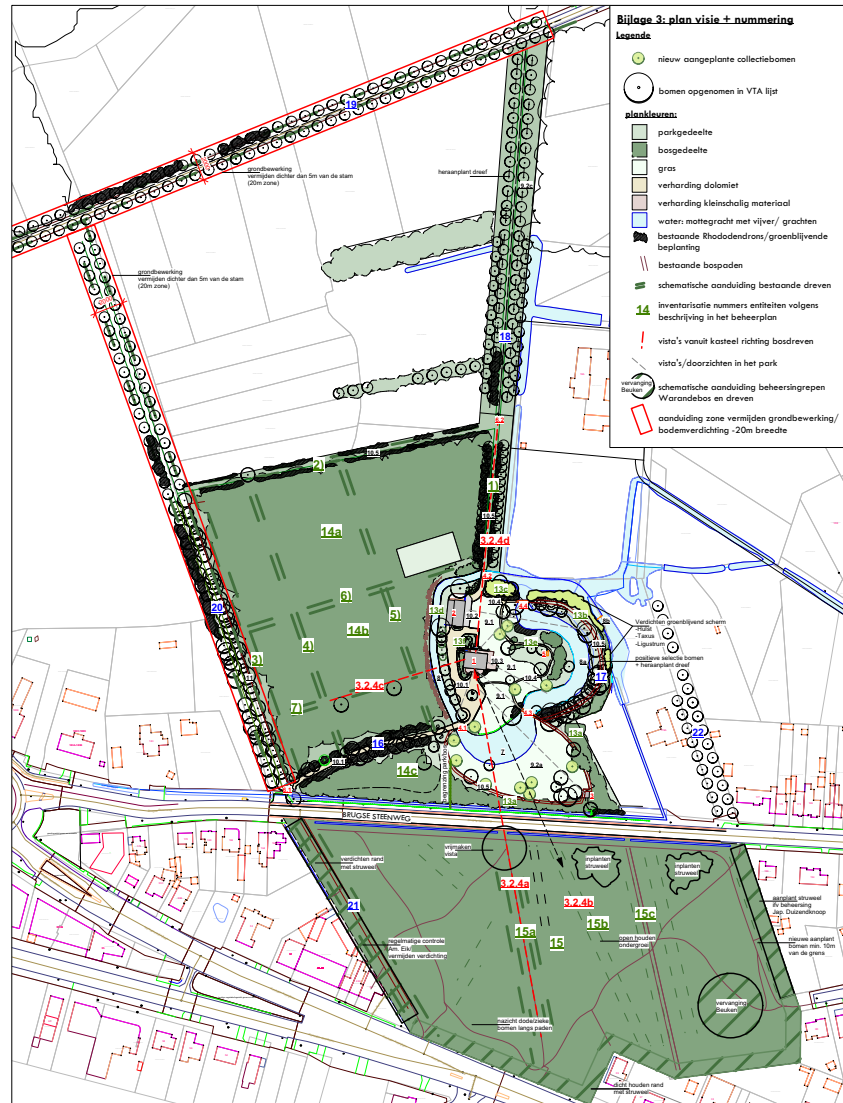
Bron: AIV – Landschapsatlas (2001), AOE - aanduidingsobjecten

0 100 200 m



Kaart 16: Landschapsatlas en erfgoed

LANDSCHAP EN CULTUREEL ERFGOED



Kaart 17: Beheermaatregelen uit beheersplan in opmaak (nog niet goedgekeurd)

ARCHEOLOGISCH ERFGOED

<p>Referentiesituatie</p>	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd. Er vonden nog geen verstoringen plaats in de diepere ondergrond.</p> <p>Binnen het plangebied is er geen beschermde archeologische site, noch vastgestelde archeologische zone gelegen.</p> <p>Volgende archeologische vindplaatsen zijn gekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grafheuvels (153102, 153099 gelegen in het plangebied, 153100 gelegen ten oosten van deelgebied). • site met walgracht (39386, gelegen buiten het plangebied) • Romeinse laag en 2 kuilen (32407) met vondsten als terra sigillata en terra nigra, governist aandewerk, kruikwaar, munt Antoninus Pius, fragment fibula en panfragmenten (gelegen buiten het plangebied). <p>De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de CAI uitspraken te doen over de aan of afwezigheid van archeologische sporen in die zones die niet onderzocht zijn. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.</p>
<p>Mogelijke effecten</p>	<p>1. T.o.v. de juridisch-planologische toestand zijn er vooral gunstige effecten te verwachten in deze discipline, aangezien het RUP het woonuitbreidingsgebied wil herbestemmen in het voordeel van de open ruimte met respect voor de karakteristieke landschapskenmerken (mozaïeklandschap). Bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dreigen er eerder negatieve effecten te ontstaan op het archeologisch erfgoed daar de grond dan zal worden verstoord tot op zekere diepte.</p> <p>2. T.o.v. de feitelijke toestand blijven de effecten in deze discipline status quo. Er wordt in het RUP geen bijkomende bebouwing voorzien. Het eventueel aanwezig archeologisch erfgoed blijft in situ en wordt niet verstoord.</p> <p>Sinds 1 januari is het luik archeologie van het onroerend erfgoeddecreet (12/07/2013) gefaseerd in werking getreden. Het decreet bevat een nieuw traject voor de omgang met archeologisch erfgoed bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem (stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen). In bepaalde gevallen is het verplicht een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, dat als doel heeft om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen om met het aanwezige erfgoed om te gaan. Voor werken buiten archeologische zones, is een archeologienota verplicht bij aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1.000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3.000 m² of meer bedraagt. Ook de meldingsplicht bij toevalsvondsten, buiten een archeologisch onderzoek, blijft van toepassing.</p>

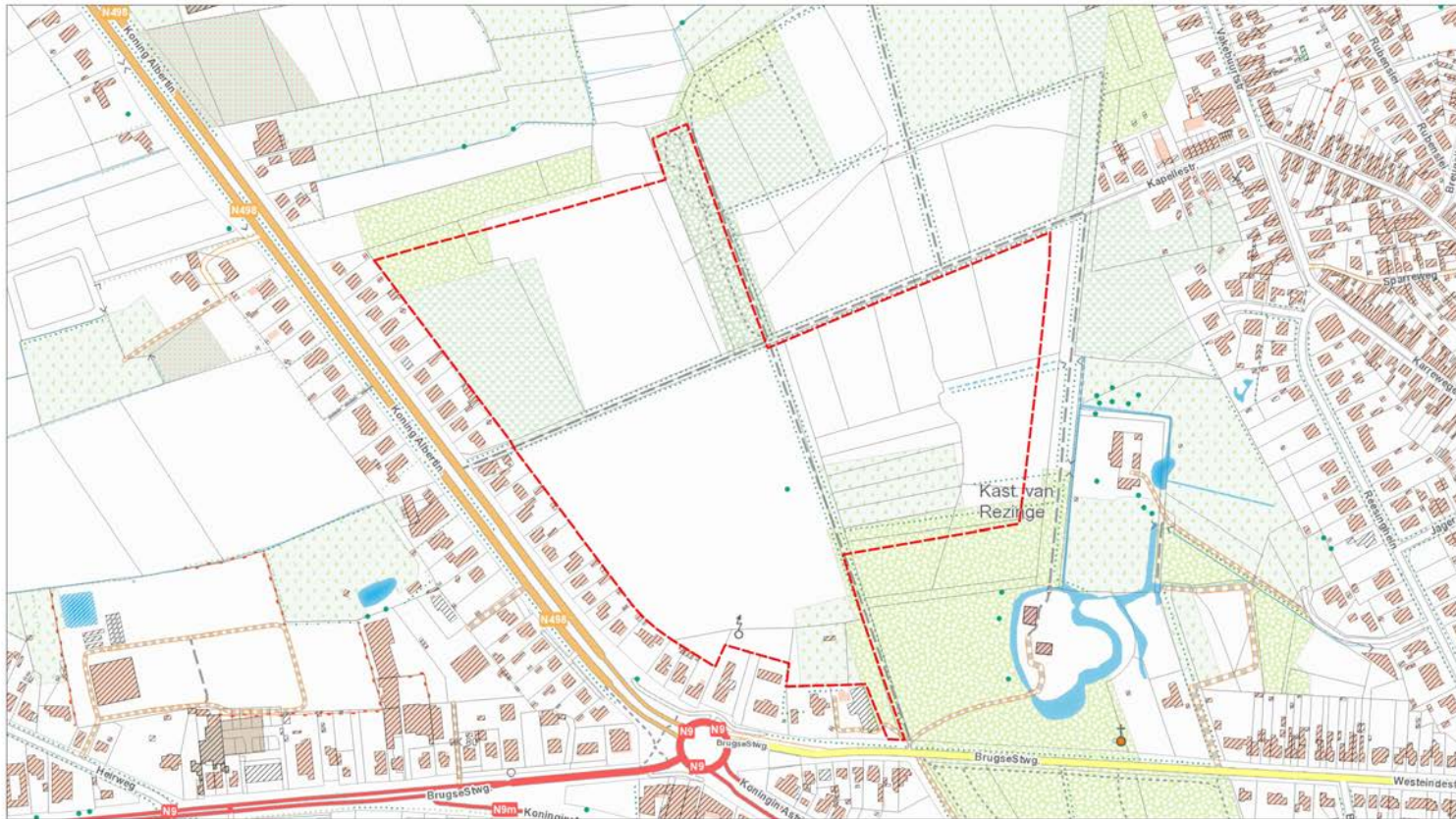
ARCHEOLOGISCH ERFGOED

Mogelijke effecten	<u>Conclusie:</u> Gelet dat er geen ingrepen in de bodem gepland zijn, op het normaal bewerken van de grond na, en de ligging buiten een beschermde archeologische site of archeologische zone, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn binnen deze discipline.
Milderende maatregelen	Niet van toepassing
Aanzienlijk milieueffect	Nee

MOBILITEIT

Referentiesituatie	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd. Het gebied wordt in het zuiden begrensd door de Brugse Steenweg, de as tussen het centrum van Maldegem en de N9 richting Brugge. De Koning Albertlaan, ten westen van het gebied, vormt een belangrijke verbinding tussen de N9 en de N49, nl. de Expresweg tussen Gent en Knokke.</p> <p>Zowel de Koning Albertlaan als de Brugse Steenweg zijn reeds herkenbaar op de atlas der buurtwegen, geïnventariseerd als resp. Chemin nr. 47 en chemin de 'Bruges à Gand'. Doorheen het plangebied liepen destijds geen trage wegen.</p> <p>De percelen gelegen aan voornoemde straten zijn vrijwel allen bebouwd met vrijstaande volumes. Deze worden uit het plangebied gehouden. Hierdoor is een volwaardige ontsluiting van dergelijk omvangrijk binnengebied in het kader van woningbouw niet evident. Enkel ten westen van het kasteelpark ligt nog een onbebouwd perceel. Daarnaast zijn het behoud van de beeldbepalende bomenrijen ook een beperkende factor die eventuele bebouwing in de weg staat.</p> <p>De bomenrijen vormen wel een bepalende factor voor de doorwaadbaarheid van het trage verkeer. Deze worden momenteel gebruikt door talrijke wandelaars, fietsers,....</p>
--------------------	--

Mogelijke effecten	<p>1. T.o.v. de juridisch-planologische toestand zijn er vooral gunstige effecten te verwachten in deze discipline, aangezien het RUP dit woonuitbreidingsgebied wil herbestemmen in het voordeel van de open ruimte met respect voor de karakteristieke landschapskenmerken (mozaïeklandschap). Bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zullen bijkomende lokale mobiliteitseffecten worden gegenereerd.</p> <p>2. T.o.v. de feitelijke toestand blijven de effecten in deze discipline status quo.</p> <p>Doordat het gebied niet zal benut worden voor woningbouw of andere vormen van bebouwing, zullen geen bijkomende mobiliteitseffecten worden gegenereerd. Het gebied moet toegankelijk blijven voor het ruime publiek, zij het enkel voor niet-gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van landbouwvoertuigen in het kader van de bewerking van de aanpalende landbouwgronden). Door de bestaande drevestructuur te bestendigen voor recreatief gebruik (fietsers, wandelaars,...) blijft de site doorwaadbaar.</p> <p><u>Conclusie:</u> geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten op het vlak van mobiliteit.</p>
Milderdende maatregelen	Niet van toepassing
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen

Topografische kaart

Bron: NGI – Cartoweb – Topo – WMTS



Kaart 18: Topografische kaart met aanduiding belangrijkste wegen



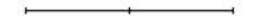
Legende

 Contour RUP

Atlas der Buurtwegen (ca 1840)

Bron: WMS – historische kaarten – Mercator

0 100 200 m



Kaart 19: Atlas der Buurtwegen ca. 1840

EFFECT OP DE GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

Referentiesituatie	<p>1. Juridisch-planologische toestand: Het plangebied is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978) gelegen in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>2. Feitelijke toestand: In de bestaande, feitelijke toestand is het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd. Het plangebied wordt gekenmerkt door open ruimte (landbouw) en groenelementen zoals dreven, bossen en andere kleine landschapselementen. Er bevinden zich geen activiteiten die schadelijk zijn voor de mens of die de veiligheid in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn er geen SEVESO-inrichtingen aanwezig.</p> <p>De Brugse Steenweg en Koning Albertlaan zijn belangrijke verbindingswegen die reeds voor lawaai kunnen zorgen in het gebied. Een deel van het geluid wordt gebufferd door de voorliggende woning.</p>
Mogelijke effecten	<p>1. T.o.v. de juridisch-planologische toestand zijn er vooral gunstige effecten te verwachten in deze discipline, aangezien het RUP dit woonuitbreidingsgebied wil herbestemmen in het voordeel van de open ruimte met respect voor de karakteristieke landschapkenmerken (mozaïeklandschap). Bij een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zullen bijkomende lokale mobiliteitseffecten worden gegenereerd doordat de woningen bereikbaar moeten zijn met de wagen, hetzij op het perceel zelf, hetzij via randparkings.</p>

Mogelijke effecten	<p>2. T.o.v. de feitelijke toestand zijn er dankzij dit RUP vooral gunstige effecten te verwachten in deze discipline. Het RUP heeft als voornaamste doelstelling de open ruimte, landbouw te bestendigen, waarbij het de beoedeling is om de sociale en recreatieve waarde van het gebied te verhogen, door in te zetten op blijvende toegankelijkheid van het gebied (via de dreven) en voor het verhogen van de belevingswaarde.</p> <p>Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied is niet mogelijk, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.</p> <p>De ruimtelijke veiligheidsrapportage-toets is toegevoegd. 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.</p> <p><u>Conclusie:</u> Er zullen geen aanzienlijke effecten binnen de discipline van de gezondheid en veiligheid van de mens optreden.</p>	
	Milderende maatregelen	Niet van toepassing.
	Aanzienlijk milieueffect	Nee

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Maldegem

uw bericht van
31/05/2022

uw kenmerk
RUP_43010_214_00007_00001

ons kenmerk
RVR-AV-1664

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP WUG Reesinghe"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 31/05/2022, met ref. RVR-AV-1664), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_43010_214_00007_00001

RUP titel RUP WUG Reesinghe

Initiatiefnemer gemeente Maldegem

Plangebied



Toets uitgevoerd op 31/05/2022

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er **GEEN** bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

8.3 Beoordeling of het voorgenomen plan grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Gezien de ligging en de aard van het RUP zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

8.4 Conclusie MER-screening

Het RUP 'WUG Reesinghe' heeft tot doel het herbestemmen van een woonuitbreidingsgebied naar een bestemming die geen verdere ontwikkeling in functie van wonen, handel, industrie... toelaat maar inzet op het vrijwaren van de open ruimte en aanwezige landbouwactiviteit, met ruimte voor passieve recreatie **én aandacht voor de aanwezige landschapswaarden (mozaïeklandschap)**.

Op basis van de beschikbare informatie kan worden besloten dat ten gevolge van het RUP "WUG Reesinghe" geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er wordt voorgesteld om een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER te verlenen.

9. WATERTOETS

De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma.

Het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2013 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijke effecten heeft op het natuurlijk watersysteem.

De voor de watertoets relevante kaart is opgenomen bij het thema 'water' onder de effectbeoordelingen (zie vorig hoofdstuk).

Rekening houdende met de beoogde planopties (behoud bestaande onbebouwde toestand) zijn er geen nadelige effecten op de waterhuishouding te verwachten.

10. OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978), met name woonuitbreidingsgebied, voor wat betreft de (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van voorliggend RUP.

11. RUIMTEBALANS

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding is weergegeven in onderstaande ruimtebalans.

bestemming/ hoofdcategorie gewestplan	bestemming / hoofdcategorie RUP	oppervlakte
woonuitbreidingsgebied		
	bouwvrij agrarisch gebied	
	te behouden cultuurhistorisch waardevolle dreven	
	bosgebied	
	zone voor struweel	

