

GEMEENTE MALDEGEM
RUP "Hof ter Ede"

Niet-verordenend deel
Scopingsnota

COLOFON

Opdracht:

RUP "Hof ter Ede"

Opdrachtgever:

Gemeente Maldegem
Marktstraat 7
9990 Maldegem

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32(0)9 261 63 00

F : +32 (0)9 261 63 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4213303014_rev02.doc/edw

Datum:

Januari 2019

status / revisie:

Scopingsnota

Vrijgave:

Alexander Maekelberg - Accountmanager ruimte

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg - Accountmanager ruimte en
Ruimtelijk planner

Evy De Wilde – Adviseur en Ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2019

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING – ALGEMEEN KADER	4
1.2	PLANNINGSBEVOEGDHEID	4
1.3	INHOUD VAN EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	4
2	PLANPROCES	6
3	SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED	7
3.1	SITUERING IN DE RUIMERE OMGEVING.....	7
3.2	AFBAKENING PLANGEBIED	8
4	BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND	9
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN EN FUNCTIONEREN	9
5	MOGELIJKE ALTERNATIEVEN	13
6	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	14
6.1	STRUCTUURPLANNING	14
6.2	MASTERPLAN MALDEGEM CENTRUM	21
6.3	MOBILITEIT.....	24
6.4	LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	27
6.5	OPEN RUIMTEBELEID	29
6.6	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID	32
7	JURIDISCH KADER	35
7.1	SAMENVATTENDE TABEL	35
7.2	GEWESTPLAN (ZIE KAART 14).....	36
7.3	BPA NR. 5 HOF TER EDE.....	36
7.4	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	37
7.5	ATLAS DER TRAGE WEGEN (ZIE KAART 13).....	37
8	VISIE	38
8.1	RUIMTELIJKE VISIE OP MACRONIVEAU	38
8.2	RUIMTELIJKE VISIE OP MICRONIVEAU	39
9	EFFECTBEOORDELING	45
9.1	WETTELIJK KADER EN TOETSING PLAN-MER-PLICHT.....	45
9.2	NULALTERNATIEF	46
9.3	REFERENTIESITUATIE	46
9.4	BODEM (ZIE KAART 12).....	46
9.5	WATER	47
9.6	BIODIVERSITEIT.....	49
9.7	LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	49
9.8	MENS	51
9.9	LEEMTEN IN DE KENNIS	55
9.10	GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	55
9.11	CONCLUSIE VAN DE EFFECTBEOORDELING.....	55
10	BIJLAGEN	56
10.1	BASISKAARTEN	56
10.2	BESPREKING ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES.....	57

1 Inleiding

1.1 Aanleiding – algemeen kader

Het BPA nr. 5 “Hof ter Ede” vormt een belangrijk deel van het centrum van Maldegem.¹ Tot op heden was dit plangebied nog onbebouwd, maar de laatste jaren heerst er een sterke dynamiek in en rond het plangebied: de school Zusters Maricolen voorziet nieuwe ontwikkelingen binnen de nieuwe DBFM-oproep van het kabinet Crevits, verschillende woonprojecten staan op til, een masterplan voor het centrum van Maldegem is enkele jaren terug uitgewerkt, het mobiliteitsplan wordt herzien, ... In die optiek is het vigerende BPA aan herziening toe. Voornamelijk de uitbreidingsmogelijkheden van de school Zusters Maricolen worden belemmerd door een te sterk opgedeelde zonerings van het BPA.

De gemeente Maldegem wenst een planologisch initiatief te ondernemen teneinde het BPA te herzien en in beperkte mate uit te breiden. De visie opgenomen in het BPA is gedateerd en stemt niet meer overeen met de huidige visie op het plangebied. Met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een vertaalslag gemaakt van de lopende projecten naar een hedendaagse ruimtelijke visie.

1.2 Planningsbevoegdheid

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) als instrument ter uitvoering van de beleidsopties genomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: art. 2.1.19 van deze Codex stelt: “De gemeente kan gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en van dat deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.”

De gemeente Maldegem heeft een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) goedgekeurd door de deputatie op 29 maart 2007. Voorliggend RUP is als project niet opgenomen binnen de bindende bepalingen van het GRS, maar kadert wel binnen de bindende en richtinggevende bepalingen. Het plangebied wordt namelijk in het GRS aangeduid als mogelijke ontwikkelingszone voor kernversterking.

1.3 Inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijhorende besluiten, en latere wijzigingen hiervan.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
2. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
3. de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4. een weergave van de juridische toestand;
5. een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;

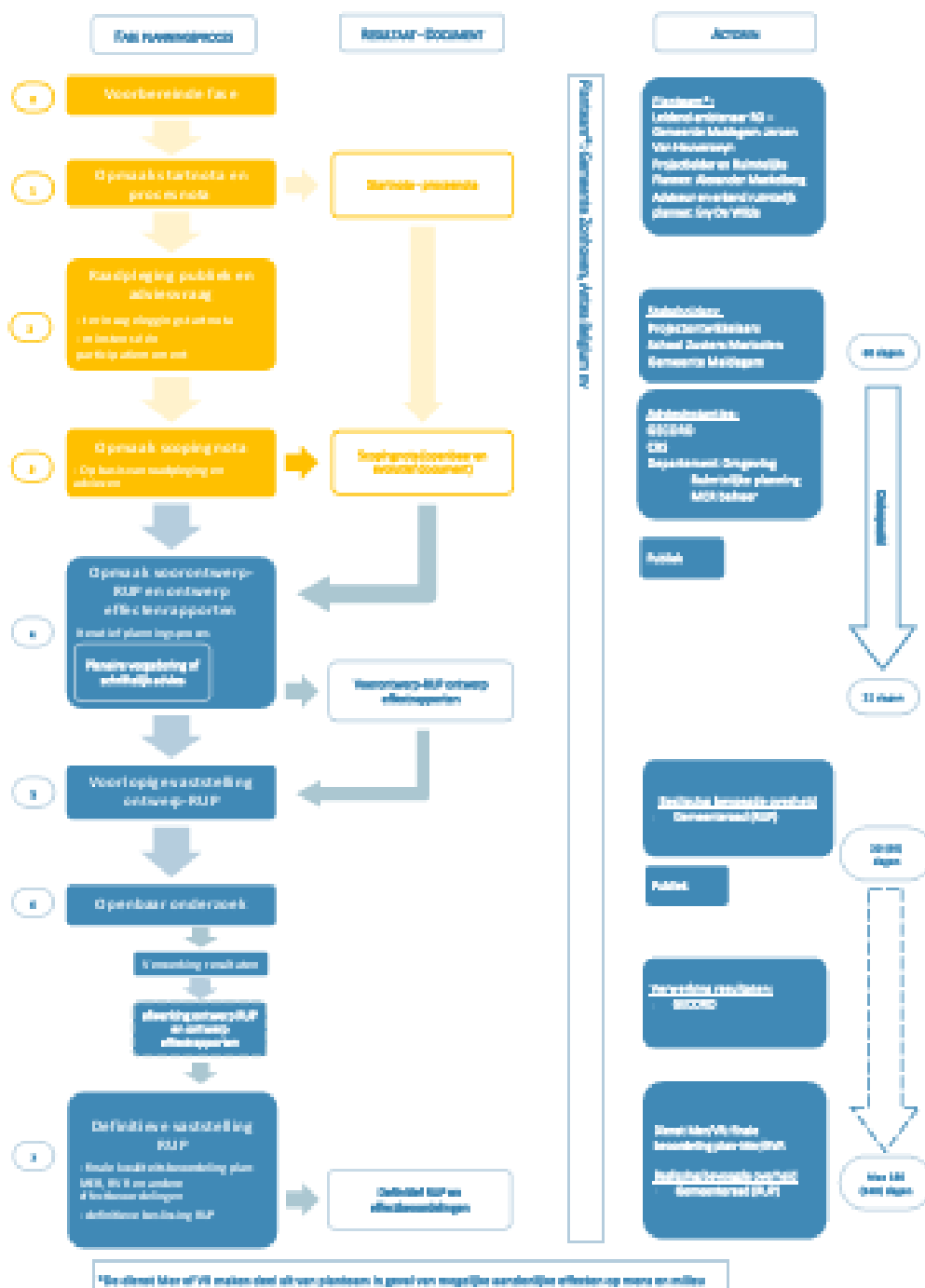
¹ Het BPA nr. 5 “Hof ter Ede” werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 8 juli 2008.

6. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;
7. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
8. de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - a) het planmilieueffectrapport;
 - b) de passende beoordeling;
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;
9. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
10. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.

2 Planproces

Voorliggende nota betreft de scopingnota van het RUP "Hof ter Ede". Het is de integrale weergave van de startnota, aangevuld met aanpassingen op basis van adviezen en reacties tijdens de eerste ter inzagelegging. Deze aanpassingen zijn in geel gemarkeerd doorheen het document, i.f.v. leesbaarheid. De verwerking van de eerste ter inzagelegging zelf is als bijlage toegevoegd achteraan het document.

De startnota kon publiek geraadpleegd worden van 14/05/2018 tot 15/07/2018. Op 28/05/2018 vond een participatiemoment plaats in de vorm een infomarkt. Verder werd advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties zoals vermeld in de bijlage van het uitvoeringsbesluit (horende bij Wijzigingsdecreet omtrent integratie MER-RUP).

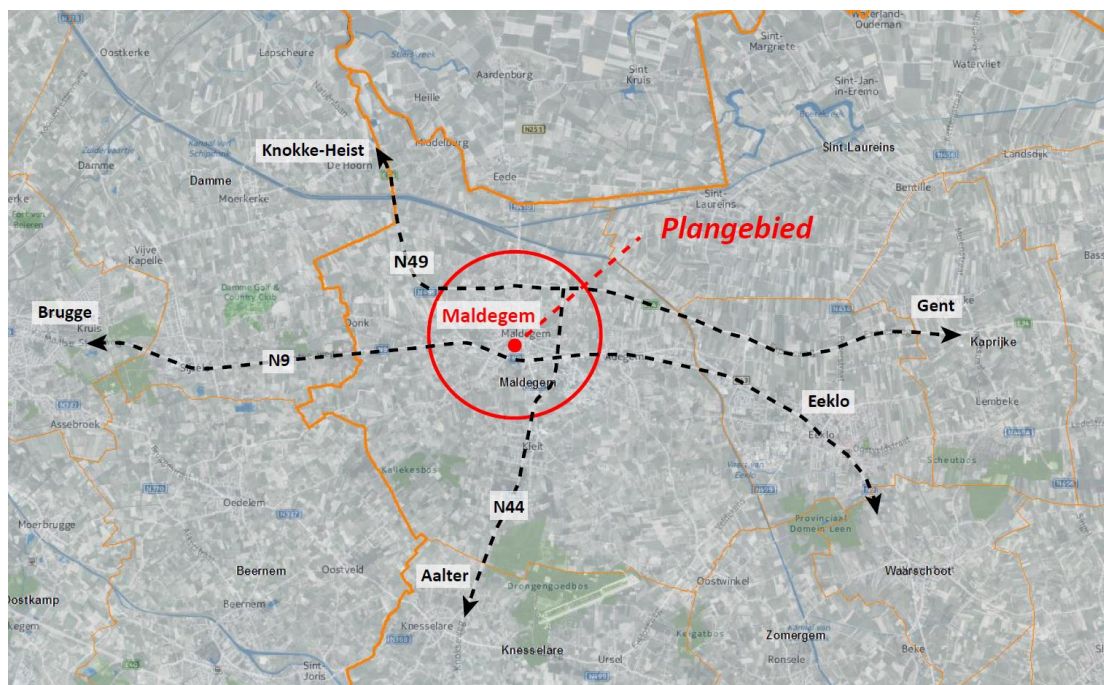


3 Situering en afbakening plangebied

3.1 Situering in de ruimere omgeving

Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen in Maldegem, op de Nederlands-Belgische grens. De gemeente Maldegem is gelegen in het noordwesten van de provincie Oost-Vlaanderen en grenst in het westen aan West-Vlaanderen. De buurgemeenten van Maldegem zijn Sint-Laureins, Eeklo, Zomergem, Knesselare (in Oost-Vlaanderen) en Damme en Beernem (in West-Vlaanderen). Maldegem is met Eeklo en Brugge verbonden via de N9. Naar het zuiden toe wordt Maldegem ontsloten door de N44 richting E40. Via de N49 zijn de havens van Gent, Terneuzen en Zeebrugge vlot bereikbaar. Ten zuidoosten van het kruispunt N9-N44 bevindt zich een industrieterrein. De gemeente Maldegem omvat naast Maldegem-centrum, de kleinere kernen Adegem, Kleit, Middelberg en Donk.

De gemeente Maldegem wordt gekarakteriseerd door een scala aan landschappen, gaande van een hoger gelegen iets heuvelachtig gebied in het zuiden naar een lager gelegen open polderlandschap in de meest noordwestelijke uithoek van Maldegem.



Figuur 3-1 Situering plangebied op macroniveau, bron: Orthofotomozaïek, middenschalig, zomeropnamen, 2015, Vlaanderen

3.2 *Afbakening plangebied*

Het plangebied omvat de plancontour van het BPA uitgebreid met een deel van de Nieuwstraat en een zone ten noorden van de markt. Het wordt hoofdzakelijk afgebakend door de Marktstraat en Westeindestraat in het noorden, Brielstraat en Weggevoerdenlaan in het zuiden en de Bogaardestraat in het westen.

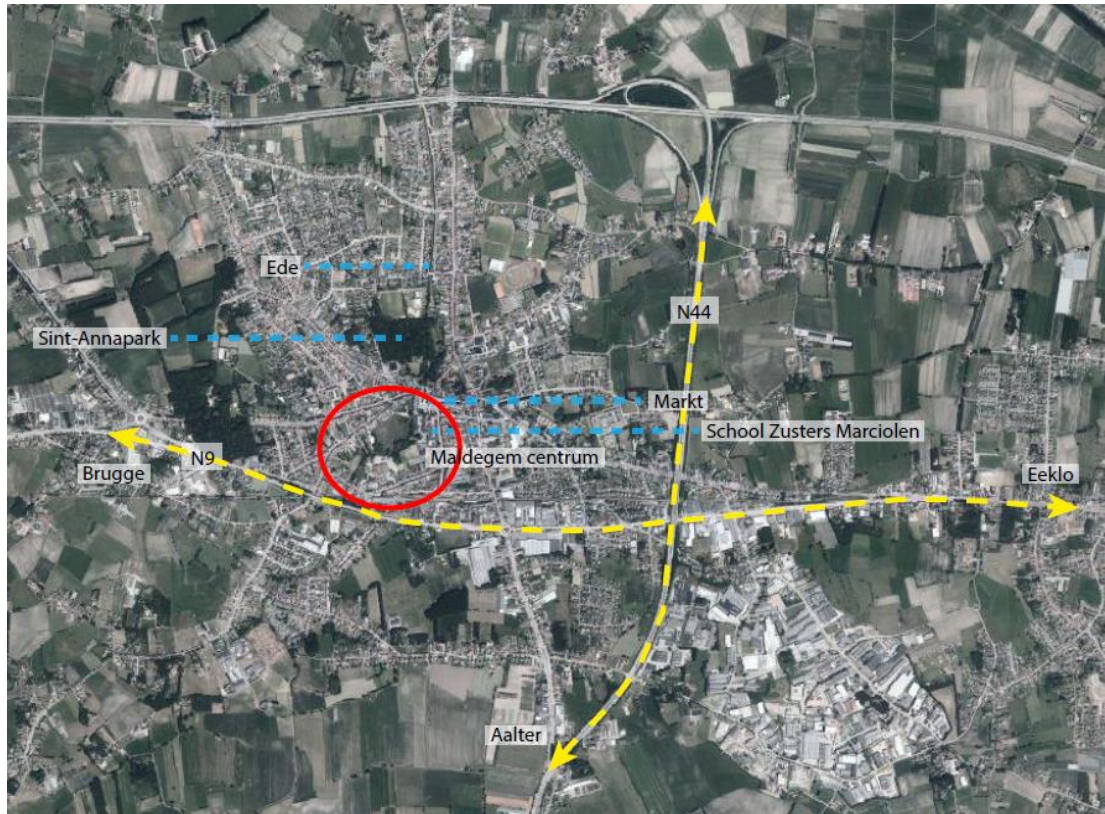


Figuur 3-2 Afbakening plangebied, bron: Orthofotomozaïek, middenschalig, zomeropnamen, 2015, Vlaanderen; GRBgis

4 Beschrijving van de bestaande toestand

4.1 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

4.1.1 Plangebied op mesoniveau



Figuur 4-1 Situering plangebied op mesoniveau, bron: Orthofotomozaïek, middenschalig, zomeropnamen, 2015, Vlaanderen

De kern van Maldegem wordt door de N9 doorsneden. Ten noorden van deze baan ligt het centrum van Maldegem, met in het midden het plangebied. Het plangebied grenst in het noorden aan de markt.

Bebouwing en functies

Het centrum van Maldegem kent een mix van één- en meergezinswoningen, kleine handelszaken en diensten. De meergezinswoningen en handelszaken komen hoofdzakelijk ten noorden/noordoosten van het plangebied voor. De handelszaken in het centrum krijgen het zwaar te verduren door de talrijke grotere handelszaken langsheen de N9, ook wel de handelsas genoemd. De handelsas voorziet ook talrijke eet- en drinkgelegenheden. De aantrekkingskracht is **te danken aan** de goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Het centrum van Maldegem is ten zuiden van de N9 minder dicht bebouwd. Een kleiner deel is woongebied en omvat o.a. de uitlopers van het dorp. Het grotere deel van dit gebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied en kan enkel planologisch aangesneden worden bij aantonen van een woonbehoefte.

Verder bevindt er zich ook onroerend erfgoed in of net buiten de grens van het plangebied.² Binnen het plangebied zijn een deel van de school en het bijhorend klooster beschermd als monument. Ten

² Opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE) beschreven onder § 6.4.2

noordoosten op circa 80m van het plangebied bevindt zich het beschermd dorpsgezicht “Sint-Barbarakerk en Omgeving”.

Groen en open ruimte

De kern van Maldegem wordt gekenmerkt door twee parkgebieden, zoals bestemd in het gewestplan. Het Sint-Annapark is de groene long van het centrum, en ligt ten noorden van het marktplein. Het wordt gekenmerkt door de onbevaarbare waterloop Ede, die in een open bedding richting het Schipdonkkanaal stroomt. De Ede stroomt vanuit het zuiden doorheen het plangebied van voorliggend RUP, ingebuisd onder de markt, richting het Sint-Annapark. De Ede is bij hevige regenval een belangrijke waterloop voor de gemeente. Om deze reden is de Ede structureerbepalend voor het plangebied.

Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de N9 is nog maar gedeeltelijk aangesneden waardoor dit gebied een groen karakter heeft. Het naastliggende woongebied kan hierdoor genieten van een open groene ruimte in de directe nabijheid.

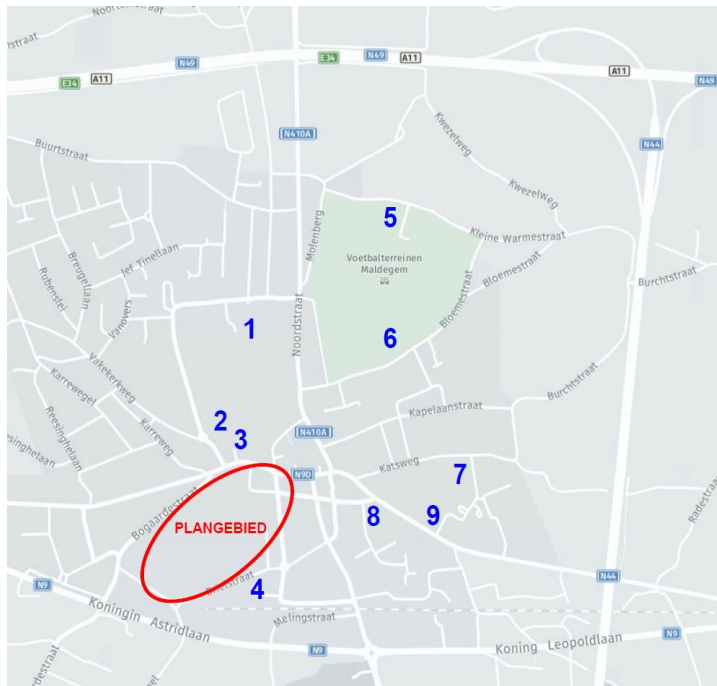
Langs de N9 komen handelszaken en woningen afwisselend voor. Tussen de bebouwing heen zijn er heel wat doorzichten naar het achterliggende agrarische gebied. Deze doorzichten geven de handelsas een min of meer open karakter.

Ontsluiting en parkeren

Het centrum van Maldegem wordt ontsloten door twee bovenlokale wegen. De N44 verzorgt de verbinding naar de E40 in het zuiden, en de N9 verbindt oost met west.

De gemeente Maldegem beschikt over goed uitgeruste (rand)parkings, hieronder opgesomd en weergegeven op onderstaande figuur:

- (1) Parking Jeugdlokalen: Gidsenlaan – 26 plaatsen
- (2) Parking Sint-Annazwembad: Gidsenlaan – 109 plaatsen
- (3) Parking Belfius: Westeindestraat – 59 plaatsen
- (4) Parking Stationsplein – 29 plaatsen
- (5) Parking Voetbalstadion: Kleine Warmestraat – 261 plaatsen
- (6) Parking Sportterreinen De Waele: Bloemestraat – 157 plaatsen
- (7) Parking Begraafplaats: Katsweg – 45 plaatsen
- (8) Parking Kanunnik Andries – 41 plaatsen
- (9) Parking Oud Sint-Jozef: Mevrouw Courtmanslaan – 100 plaatsen



Figuur 4-2 Situering van de (rand)parkings

4.1.2 Plangebied op microniveau



Figuur 4-3 Situering plangebied op microniveau, bron: Orthofotomozaïek, middenschallig, zomeropnamen, 2015, Vlaanderen

Het plangebied wordt in hoofdzaak omsloten door volgende straten: Marktstraat, Nieuwstraat, Brielstraat, Weggevoerdenlaan en Bogaardestraat. Het plangebied omvat de gronden van de school Zusters Maricolen, drie woonprojectzones die allen reeds in uitvoeringsfase zijn, een gedeelte van de

Nieuwstraat en een kleinere zone ten noorden van de markt. De school is opgenomen als beschermd monument. De randbebouwing wordt hoofdzakelijk uit het plangebied gesloten met uitzondering van de Nieuwstraat en een deel van de Brielstraat.

Doorheen het plangebied stroomt de onbevaarbare waterloop Ede. De Ede is structureerbepalend voor het plangebied. De school en de projectzones zitten hoofdzakelijk geprangd tussen de Ede en de randbebouwing. Het binnengebied is tamelijk reliëfrijk. Het niveauverschil tussen de Ede en de as van de omliggende straten kan tot 4m oplopen.

De woonprojectzones en de site van de school Zusters Maricolen hebben ontsluitingsmogelijkheden via de Weggevoerdenlaan, Bogaardestraat en Marktstraat, en de Brielstraat.

4.1.3 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

Kwaliteiten

- Maldegem is goed ontsloten;
- Gunstige ligging voor woningen in de kern;
- Hoge woonkwaliteit (voor de toekomstige projecten) in het plangebied;
- Bedrijven en handelszaken in omgeving zorgen voor werkgelegenheid;
- Groen karakter door de Ede;
- De Ede als structureel en functioneel dragend element;
- Het plangebied is niet overstromingsgevoelig;
- ...

Knelpunten

- Het plangebied is hoofdzakelijk biologisch waardevol;
- Reliëfverschil binnen het plangebied;
- ...

Potenties

- Flexibel juridisch kader voor huidige en toekomstige ontwikkelingen;
- De kwaliteit van het plangebied behouden en versterken;
- Kwaliteiten van bestaande erfgoedwaarden opnemen in juridisch kader;
- Creëren van meer publieke (groene) ruimte;
- Netwerk voor langzaam verkeer uitbouwen;
- School biedt mogelijkheden voor maatschappelijk medegebruik;
- ...

Bedreigingen

- Verhogen parkeerdruk en verkeersveiligheid door bijkomende verkeersgeneratie;
- Groot gabarit van de Ede brengt de veiligheid in het gedrang;
- ...

5 **Mogelijke alternatieven**

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als hoofddoelstelling het herzien van het gedateerde BPA om zo de school Zusters Maricolen uitbreidingsmogelijkheden te geven voor het kunnen opvangen van een hoger leerlingenaantal bij overplaatsing van de **Broederschool** naar de site aan de Markt. Op dit moment voorziet het BPA een zone voor school en een zone voor sport op de grondeigendom van de school. Dit maakt dat de school zijn reservegronden binnen de zone voor sport niet kan aanwenden voor schoolfuncties wat de gewenste ontwikkelingen belemmert.

Als mogelijk alternatief wordt aanzien het benaderen van de zone voor school en de zone voor sport als één bestemmingszone gericht op gemeenschapsvoorzieningen.

Hierbij worden volgende pro's en contra's in overweging genomen:

Tabel 5-1 Mogelijke alternatieven: pro en contra

PRO	CONTRA
<p>De school kan zijn eigendom aanwenden in functie van uitbreidingen.</p> <p>Er kan ingespeeld worden op de groenblauwe kwaliteiten van het binnengebied.</p> <p>Het verbreden van gemeenschappelijk medegebruik van de infrastructuur door het bestemmen als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Flexibele stedenbouwkundige voorschriften.</p>	

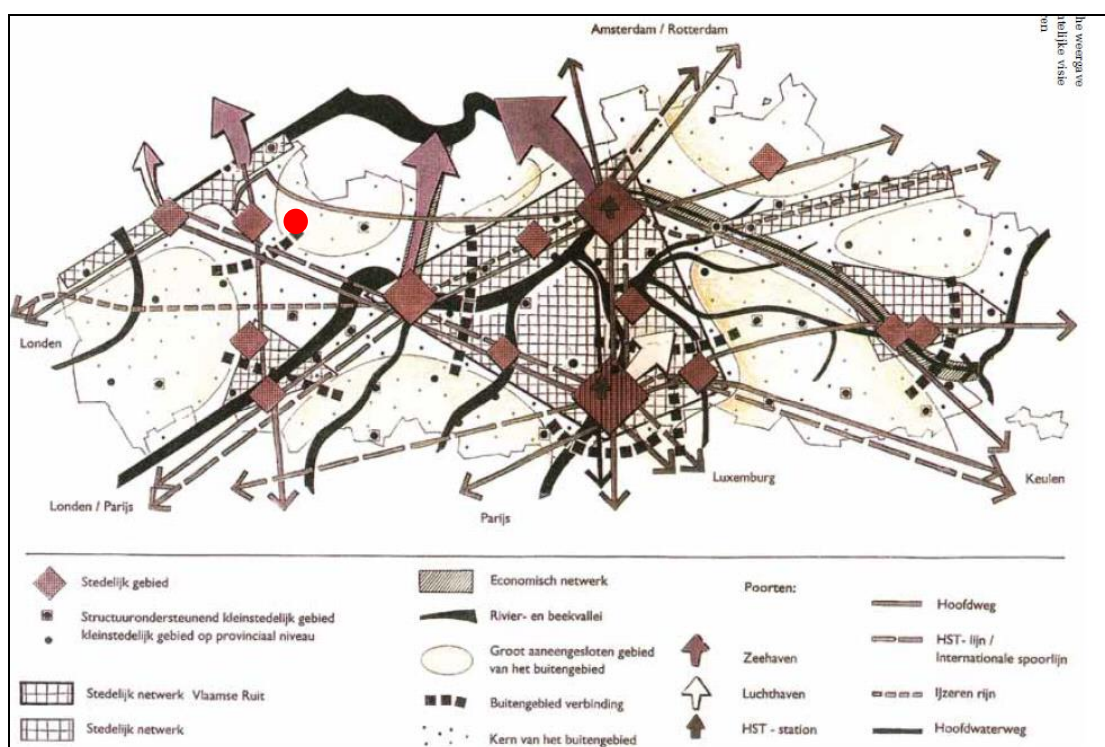
6 Beleidskader en relevante studies

6.1 Structuurplanning

6.1.1 Maldegem in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat.

In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Beleidsplan Ruimte.



Figuur 6-1 Gewenste Ruimtelijke Structuur Vlaanderen, bron: RSV

Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

De gemeente Maldegem ligt volgens het RSV in het buitengebied. In de regio is Brugge aangeduid als stedelijk gebied. In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen.

Dit betekent niet dat het buitengebied wordt 'bevroren'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren. Deze dynamiek moet natuurlijk op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. Voor de functies wonen en werken is dit dus niet dezelfde dynamiek als diegene die in de stedelijke gebieden aanwezig is en er gestimuleerd wordt. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het

buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden, en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur.

Voor het buitengebied worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- **Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies:** in het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- **Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;**
- **Het bundelen van de ontwikkeling in kernen:** hierdoor wordt de verdere versnippering van de open ruimte vermeden;
- **Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen** door een versterking van de functies die van oudsher de open ruimte open houden (landbouw, bos en natuur);
- **Het bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit in het buitengebied;**
- **Het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid;**
- **Het streven naar een buffering van de natuurfunctie** ten opzichte van de eraan grenzende functies;
- **De verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren.**

6.1.2 Ontwikkelingsperspectieven Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

Het uiteindelijke Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal bestaan uit een strategische visie en een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders. Het zal de strategische krachtlijnen schetsen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia en de basis vormen voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's.

Inhoudelijke krachtlijnen

De Vlaamse Regering wil een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn.

De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor inbreiding gekozen wordt om een sterke verdichting te krijgen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in Maldegem is dan ook conform de principes die het Witboek vooropstelt.

6.1.3 Maldegem in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)

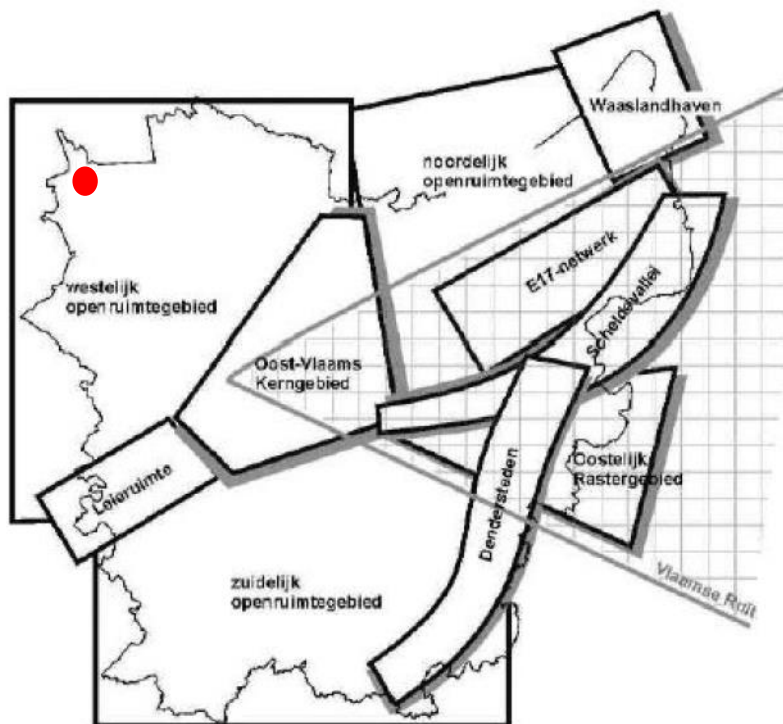
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Het PRS is in 2009 gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Een tweede partiële herziening vond plaats in 2012, die vooral wijzigingen kent op het vlak van wonen en bedrijvigheid.

Enkel de elementen van het PRS die van belang zijn voor het plangebied zijn hier verder opgenomen.

6.1.3.1 Informatief deel

De gemeente Maldegem wordt in het PRS omschreven als een grote zelfvoorzienende kern binnen het westelijk openruimtegebied (Meetjesland). Het westelijk openruimtegebied wordt gekenmerkt door een vlak, hoofdzakelijk weidelandschap, met een verstedelijkte band tussen Maldegem en Eeklo. Ten zuiden van Maldegem ligt de grotendeels beboste westelijke centrale dekzandrug.

Maldegem beschikt over een groot aanbod aan voorzieningen voor de eigen deelgemeenten. Daarnaast kent het ook veel eigen tewerkstelling. Qua nederzettingenstructuur dreigt de gemeente Maldegem stedelijk te verdichten met Eeklo.



Figuur 3-3 Deelruimten binnen Oost-Vlaanderen, bron: PRS Oost-Vlaanderen

6.1.3.2 Richtinggevend deel

Nederzettingenstructuur

Maldegem is in het PRS geselecteerd als hoofddorp. Een hoofddorp is een nederzettingkern die instaat voor het opvangen van de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de gemeente en waarbij een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden voorzien. De verdere groei van wonen, woonondersteunende functies en lokale bedrijvigheid dienen in de kern gebundeld te worden. Bij de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied dient het principe van inbreiding in of nabij het hoofddorp gehanteerd te worden. Het verder verlinten tussen Maldegem en Eeklo moet voorkomen worden. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling staat voorop.

Ruimtelijk-economische structuur

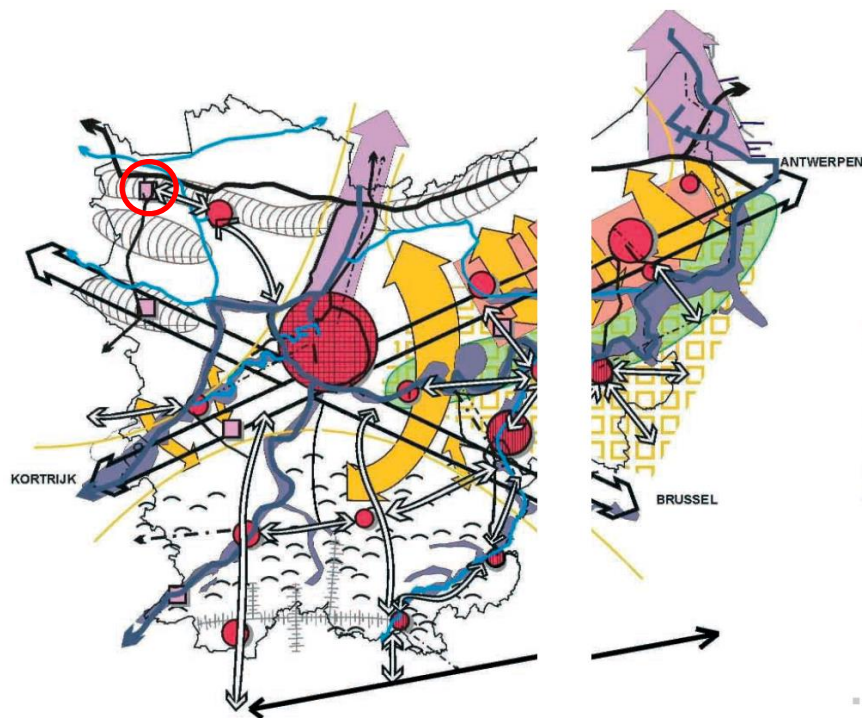
Maldegem vormt samen met Aalter en Eeklo het economisch knooppunt binnen het westelijk openruimtegebied. Zij staan in voor de economische ontwikkeling op bovenlokaal niveau en de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid op het niveau van de deelruimte.

Maldegem is aangeduid als specifiek economisch knooppunt. Als specifiek economisch knooppunt en direct aansluitend op de N49 en de N44 heeft Maldegem een aantal extra mogelijkheden om het bedrijvigheidsniveau in de gemeente te waarborgen en uit te breiden.

De kleinhandel langsheen de N9 is in het PRS Oost-Vlaanderen opgenomen als kleinhandelontwikkeling van regionaal niveau in het buitengebied. Verdere uitbreiding van de verlinting is niet wenselijk.

Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Maldegem wordt omschreven als een centrale plaats waar de bovenlokale ontsluiting zich concentreert, en waarnaar de overige kernen op hun beurt worden ontsloten. Maldegem heeft een goede ontsluiting naar de A11/N49.



Figuur 3-4 Globale ontwikkelingsvisie Oost-Vlaanderen, bron: PRS Oost-Vlaanderen

6.1.3.3 Bindend deel

Het PRS selecteert Maldegem als hoofddorp.

Het PRS selecteert de N9 van Eeklo tot N44a te Maldegem als secundaire weg type III.

6.1.4 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maldegem (GRS)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Maldegem werd op 29 maart 2007 door de deputatie goedgekeurd.

Enkel de elementen van het GRS die van belang zijn voor het plangebied zijn hier verder opgenomen.

6.1.4.1 Richtinggevend deel

De globale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Maldegem vertrekt van een aantal uitgangspunten die het verdere denken over de ruimte sturen. Deze globale visie wordt ook ten dele bepaald door de beleidskaders op hogere planniveaus. Bij het toekomstig ruimtelijk beleid in de gemeente Maldegem zal rekening worden gehouden met volgende uitgangspunten:

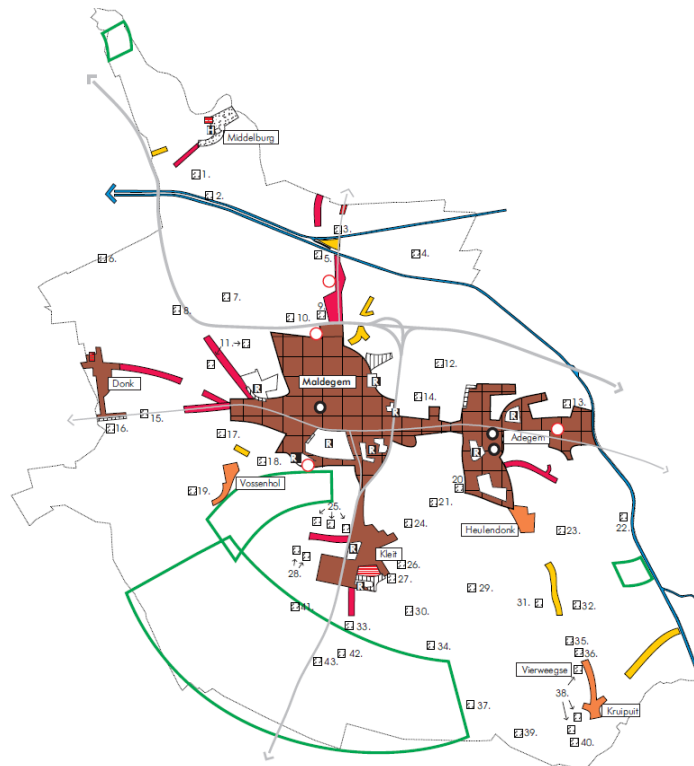
- aandacht voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
- een kwalitatieve leefomgeving;
- diversiteit en samenhang.

Nederzettingenstructuur

Maldegem en Adegem zijn in het PRS Oost-Vlaanderen geselecteerd als hoofddorp. Kleit en Donk worden gekenmerkt als woonkern, en Middelburg als een historische woonkern. In een hoofddorp wordt de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld.

Nieuwe huisvestingsmogelijkheden worden gezocht binnen het bestaande weefsel. **Inbreiding** d.m.v. kernversterkende projecten is hierbij prioritair. Differentiatie en het vermengen van woningtypologie dient nagestreefd te worden. Daarnaast dient de woonomgeving attractief ingericht te worden met aandacht voor de openbare ruimte en groenvoorzieningen. In Maldegem is kernversterking en inbreiding nog op verschillende plaatsen mogelijk. Dit kan door het hergebruiken en opwaarderen van verlaten en/of weinig benutte terreinen en gebouwen.

In het GRS wordt het plangebied “**Hof ter Ede**” aangeduid als ontwikkelingsmogelijkheid voor kernversterking. Een gezonde mix van wonen en winkels staat hierbij voorop. Het voorzien van winkelruimte moet als een katalysator werken voor andere nieuwe handelszaken in het centrumgebied. Een gedifferentieerd woonaanbod staat in voor de opvang van de woonbehoefte. Het BPA nr. 5 Hof ter Ede is inmiddels gedateerd en wordt herzien met dit RUP.



Figuur 3-6 Gewenste nederzettingenstructuur: binnengebied bij voorkeur te ontwikkelen t.b.v. woonprogrammatie, bron: GRS Maldegem

Voor de kern van Maldegem zijn volgende ontwikkelingsconcepten van toepassing:

- Het **verdichten** van de kernen Maldegem en Adegem met voldoende aandacht voor bruikbare groene ruimte, fiets- en voetgangsverbinding met de kern, ...
- Het **bundelen van de bedrijvigheid** in de activiteitenband om de open ruimte rond Maldegem-Adegem te vrijwaren.

Ruimtelijk-economische structuur

Als specifiek economisch knooppunt heeft Maldegem een aantal extra mogelijkheden om het bedrijvigheidsniveau in de gemeente te waarborgen en uit te breiden. Ruimtelijk betekent dit evenwel grondinname. De uitdaging is om dit op een geïntegreerde manier te realiseren waarbij ook rekening dient gehouden te worden met de doelstellingen vanuit anderen sectoren.

Tussen het centrum van Maldegem en het centrum van Eeklo bevindt zich een grote activiteitenband. De kleinhandel langsheen de N9 wordt als een gemengd woon-werk lint beschouwd die deel uitmaakt van de grotere activiteitenband.

Het centrum van Maldegem wordt als kernwinkelgebied afgebakend. In het gebied wordt er gestreefd naar een versterking van de verwevenheid van functies en activiteiten, waarbij ook gedacht wordt aan wonen en cultuur.

Verkeers- en vervoersstructuur

De verkeers- en vervoersstructuur in de gemeente wordt gedomineerd door een aantal bovenlokale wegen. De N49 (hoofdweg), de N44 (primaire weg type I) en de N9 (secundaire weg) staan in voor verbindingen binnen het Meetjesland of zelfs binnen de provincie of het Vlaams Gewest.

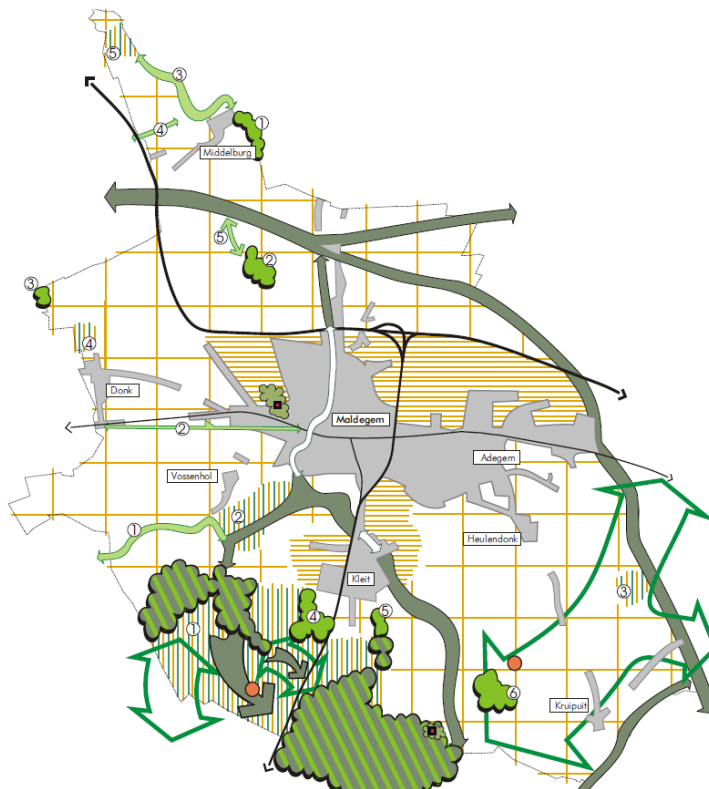
In verblijfsgebieden, waar zich woningen, dagelijkse voorzieningen als scholen en winkels bevinden, moeten maatregelen genomen worden om het overbodige verkeer te weren, en de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid te verhogen. Bijzondere aandacht moet naar de schoolomgevingen gaan. Voor het plangebied “**Hof ter Ede**” wordt vooropgesteld dat dit gebied ‘s avonds geen doodse ruimte mag worden. Een goede doorstroming per fiets of te voet van het gebied is dan ook noodzakelijk.

Structuur sport en recreatie

Het verbinden van verschillende attractiepolen en kernen met het openruimtegebied, en een bovenlokaal fietsrouten netwerk wordt als een mogelijke troef gezien.

Landschappelijke structuur

Voor het plangebied “**Hof ter Ede**” wordt in het GRS aangehaald dat de waterloop De Ede in het verleden teveel is weggestopt achter bebouwing of tuinen. Door een opwaardering van het groen karakter en door ze mee op te nemen in het openbaar domein als fiets- en wandelpad, zorgt de waterloop voor een aangename afwisseling in het bebouwd weefsel. De Ede maakt deel uit van een netwerk van verschillende groene aders van lokaal en bovenlokaal niveau.



Figuur 3-5 Gewenste open ruimtestructuur, bron: GRS Maldegem

6.1.4.2 Bindend deel

Het GRS selecteert het stimuleren van binnengebieden binnen het bestaand aanbod binnen het woonweefsel om tegemoet te komen aan de lokale woonbehoeften.

Het GRS selecteert de verdere uitbouw van het recreatief netwerk.

Onderhavig RUP is als project niet opgenomen binnen de bindende bepalingen van het GRS, maar kadert wel binnen de richtinggevende bepalingen.

6.2 Masterplan Maldegem centrum

In 2015 is een masterplan opgemaakt voor het centrumgebied van Maldegem. Het masterplan vormt de basis voor het ruimtelijk beleid in het centrum van de gemeente. Het biedt een kader waaraan toekomstige initiatieven worden getoetst.

Het centrumgebied in het masterplan wordt indicatief afgebakend als de zone tussen het kleinhandelslint N9 en de expresweg E34 enerzijds, en het Reesingebos en de N44 anderzijds.



Figuur 6-2 Masterplan Maldegem Centrum

In het masterplan wordt een ruimtelijke visie voor het plangebied “Hof ter Ede” voorgesteld. Dit project heeft een strategische waarde voor de realisatie van de toekomstvisie op het centrum. Hierna worden de ontwerpprincipes kort voorgesteld.

- **De Ede als ecologische en functionele drager**

Een fietsas langsheen de Ede wordt voorzien die de noord-zuid verbinding verzorgt. In het noorden sluit het pad aan op het marktplein, ten zuiden op de toekomstige fietsas langsheen de spoorlijn. Hierbij worden de bestaande waardevolle groenelementen langsheen de beek behouden en versterkt.

- **Doorsteek als relatie Nieuwstraat - binnengebied**

Ondanks de centrale ligging zit het plangebied goed ‘verstopt’ binnen de randbebouwing. In het masterplan wordt gestreefd naar een sterke publieke aansluiting op de Markt en de Nieuwstraat.

- **Dwarsverbindingen voor een permeabele bouwrand**

Het plangebied is quasi ondoordringbaar. In het masterplan is gezocht naar zoveel mogelijk doorsteken voor langzaam verkeer tussen de randen en de Ede.

- **Dwarse groenstructuur op de Ede**

De routes voor langzaam verkeer dwars op de Ede vormen de kapstok voor de uitbouw van een leesbare landschappelijke structuur. Bomenrijen zullen de nieuwe paden begeleiden.

- **Afbouwen van de randen**

De randbebouwing geeft met de achterkant en tuin uit op het binnengebied. De achterkanten worden afgewerkt door het principe “tuin tegen tuin”.

- **Volumes geschakeld rond binnentuin**

De woonontwikkeling en schoolgebouwen worden ontworpen volgens het principe van de binnentuinen. De tuinkamers krijgen een (semi-)privaat karakter en bouwen een extra gradiënt in tussen de gebouwen en publieke groenstructuur. De school is gericht naar het centrale parkdeel.

- **Een landschappelijke scholencampus voor Maldegem Centrum**

Voorstel om de school gedeeltelijk te slopen gericht op een geïntegreerd en duurzaam ontwerp. De school enten op de groene ruimte en de route voor langzaam verkeer langs de Ede.

- **Organisatie**

De schoolgebouwen worden geconfigureerd als U-volumes gericht naar het park langs de Ede. De toegang voor fietsers en voetgangers is langs de parkzijde. Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via een lus in enkele richting vanaf de Brielstraat. Deze toegangsas bedient een K&R-zone en parking. Aansluitend hierop worden de bestaande en nieuwe sportaccommodatie voorzien, die ook buiten de schooluren kan gebruikt worden.

- **Duurzame woonverdichting op maat van de gemeente**

In het masterplan wordt ten noorden van de Ede een nieuwe wooncluster met aandacht voor de ruimtelijke condities van de plek voorzien. De achterkanten worden afgewerkt met woningen die uitgeven op een nieuwe erfstraat. Het erf krijgt een verkeersluw karakter. Bezoekers blijven aan de rand. De rijwoningen sluiten via de tuin ook aan op het bestaande parkeerstraatje achter de Bogaardestraat.

Aansluitend op de parkruimte worden twee U-vormige volumes voorzien, met appartementen die allen gericht zijn naar de groenzone. Op het gelijkvloers aan het park is de uitbouw van horeca en terrassen mogelijk.

Het profiel van de nieuwe ontwikkeling sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwing. Algemeen worden drie bouwlagen aangehouden, enkel aan de parkzijde zijn accenten tot vier bouwlagen mogelijk. In totaliteit worden een 85-tal nieuwe woonunits voorzien: 26 grondgebonden woningen en 59 appartementen.

Het parkeren gebeurt ondergronds. Een deel van de ondergrondse parking wordt publiek, ter compensatie van de eventuele toekomstige afname van het parkeervolume op de Markt.

- **De woonhoven**

Aansluitend op de Brielstraat en Weggevoerdenlaan wisselen enkele woonfragmenten af met (vroegere) bedrijfsgebouwen. Gezien de eigenheid van de plek wordt in het masterplan voorgesteld om de vroegere bedrijfsgebouwen met typerende sheddaken te integreren in de woonontwikkeling. De grote diepte van de percelen maakt het mogelijk om zogenaamde “woonhoven” uit te bouwen.

Insteken vanaf de Brielstraat ontsluiten de percelen in de diepte. Hierrond worden woongebouwen geclusterd. De tuinen van de woonhoven hebben een semi-publiek karakter en sluiten aan op de groene parkruimte langs de Ede.

Het bestaande industrieel patrimonium wordt deels ingericht met complementaire functies met een meerwaarde voor het omliggende woonweefsel, bv. overdekte speelruimte, horeca, winkels, ...

- **Woonzone als toegang aan de Weggevoerdenlaan**

Langs de ontsluitingsweg naar het plangebied worden nieuwe woonontwikkelingen voorzien om het formele karakter van de toegangsas te verhogen. Het masterplan voorziet rijwoningen die tuin tegen tuin aansluiten op de bestaande private kavels. Het parkeren wordt geclusterd aan de rand.

- **Een woonzorgcentrum met blik op landschap en Markt**

Indien geopteerd wordt voor een verhuis en nieuwbouwontwikkeling van de Zuster Maricolen, zoals in dit masterplan voorgesteld, komen de huidige schoolgebouwen vrij. Dit historisch waardevol patrimonium wordt dan behouden als basis voor bv. een woonzorgcentrum in het centrum.

- **Bouwhistoriek legt waardevolle bouwkundige elementen bloot**

De oudste delen van het scholencomplex zijn beschermd als monument en kunnen geïntegreerd worden in het nieuw project: in het bijzonder het kloostergebouw (H-vorm: 1873-1904), de kapel (1907) en de directeurswoning (1875).

- **Interne tuinkamers**

Aansluitend op de historische gebouwen worden twee U-vormige gebouwen voorzien. De binnentuinen verzekeren de kwaliteit voor de kamers aan de binnenzijde.

Het Masterplan Maldegem centrum voorziet een visie voor het plangebied, maar heeft geen juridisch verordenend karakter. De ruimtelijke concepten aangehaald in het masterplan worden als zeer waardevol beschouwd, maar worden met een kritische blik benaderd. Zo werkt het document voornamelijk inspirerend, maar is het geen werkelijke weergave van wat er in de praktijk gaat komen. Er zijn namelijk momenteel een groot aantal woonprojecten op til waardoor de vrijheidsgraden binnen het RUP eerder beperkt zijn. In hoofdstuk 8 wordt daarom de visie van het masterplan genuanceerd tot een visie voor het plangebied, afgestemd op de reële situatie in situ.

6.3 Mobiliteit

6.3.1 Mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd goedgekeurd op 15 januari 2001. De opmaak van een nieuw mobiliteitsplan werd opgestart in april 2015 volgens spoor 1 – Vernieuwen van het mobiliteitsplan. Momenteel bevindt het vernieuwde mobiliteitsplan in de fase van de synthesenota.

Mobiliteitsplan anno 2001

In het mobiliteitsplan van 2001 wordt het versterken van het stedelijk weefsel als actie vooropgesteld, m.n. het concentreren van verschillende functies in de kern zodat deze op fiets- en wandelafstand van elkaar gelegen zijn.

De straten gelegen aan het plangebied zijn als volgt gecategoriseerd:

- Bogaardestraat als lokale weg type IIa of gemeentelijke ontsluitingsweg
- Brielstraat en Weggevoerdenlaan als lokale weg type IIb of wijk- of centrumontsluiting

Het parkeerbeleid is gericht op het stand-still principe: er is voldoende aanbod, er worden geen nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Specifieke aandacht gaat naar het bewonersparkeren waarbij nieuwe stedenbouwkundige aanvragen moeten worden getoetst aan het voorzien van eigen parkeervoorzieningen.

Actualisatie

In de huidige fase van het vernieuwde mobiliteitsplan worden twee scenario's vertrekkend vanuit het STOP-principe voorgesteld. De gehanteerde principes worden hierna kort toegelicht.

Tabel 6-1 Principes gehanteerd in het vernieuwde mobiliteitsplan

Stappers	Specifieke aandacht naar de verblijfsgebieden en voetgangersvoorzieningen: trage wegen, doodlopende straten worden doorlopende straten, schoolvervoerplan, ...
Trappers	Verder uitbouwen van de bovenlokale functionele fietsroutes en het voorzien van voldoende fietsinfrastructuur: fietsenstallingen, fietsdelen, ...
Openbaar vervoer	Verhogen toegankelijkheid en comfort van de bushaltes, bevorderen doorstroming van de bossen, ...
Privaat gemotoriseerd verkeer	Herinrichten van het openbaar domein: betere ontsluiting en bereikbaarheid, herinrichten tot afdwingen snelheidsregimes, circulatieplan, nieuwe ontwikkelingen inrichten volgens het woonerfprincipe, ... Parkeren: parkeeraanbod in het centrum reduceren in ruil voor kwalitatiever openbaar domein, stimuleren van randparkings en ondergronds parkeren, ...

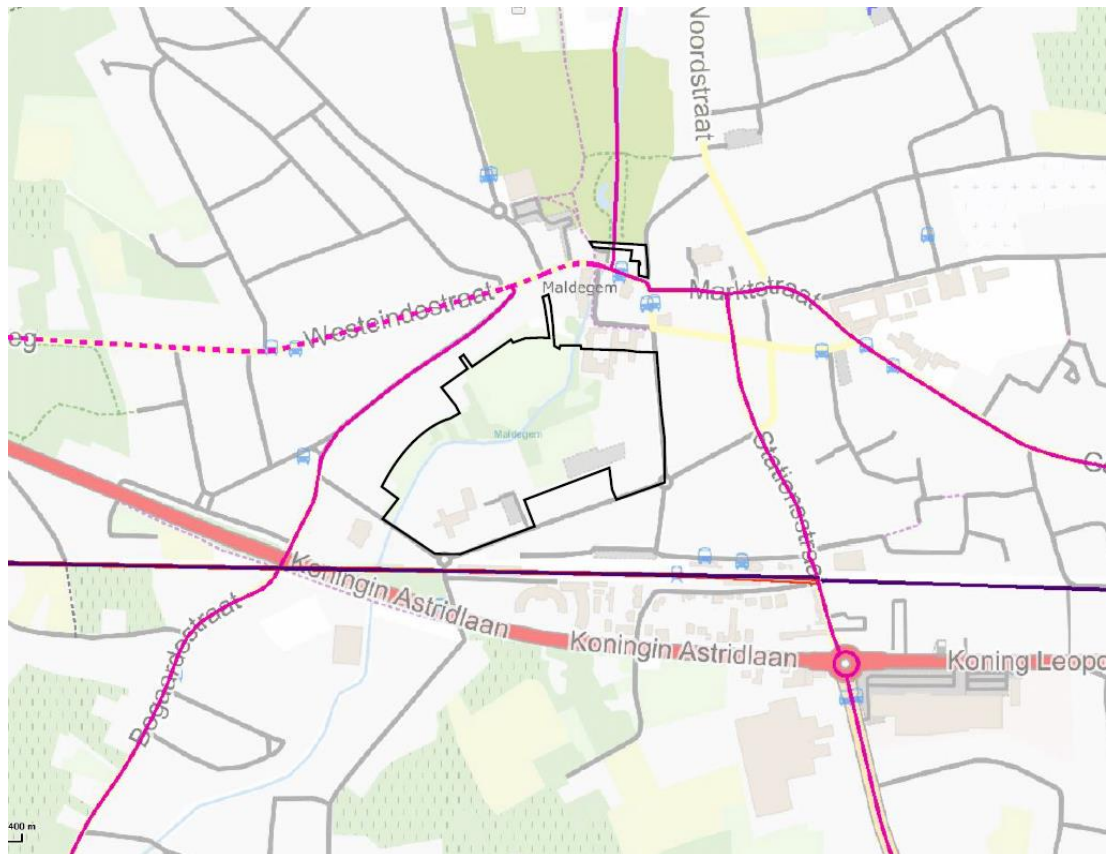
6.3.2 Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is bepaald door de provincie Oost-Vlaanderen. Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is een gemeente-overschrijdend netwerk dat belangrijke punten met elkaar verbindt (scholen, bedrijventerreinen, ziekenhuizen, stations, winkels, ...).

Het netwerk bevat volgende types van fietsroutes:

- **Fietssnelwegen** (of fietsostrades): zijn fietspaden bedoeld voor langeafstandsverkeer. Ze zijn zoveel mogelijk afgescheiden van het autoverkeer om de veiligheid en het comfort voor de fietsers te verhogen. De focus ligt sterk op functionele verplaatsingen (5 tot 15-20km naar school, werk, winkel, ...).

- **Hoofdroutes** (ook wel non-stop hoofdroutes genoemd): zijn gemeentegrensoverschrijdende fietsroutes waarbij de nadruk ligt op comfort (bv. brede fietspaden, materiaalgebruik) en veiligheid (minimaal aantal conflictpunten).
- **Functionele routes** verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).
- **Alternatieve routes** zijn complementair aan de functionele routes waarbij de fietser een afweging kan maken tussen de kortste (eerder functionele) of de veiligste en aangenaamste (eerder alternatieve) route.



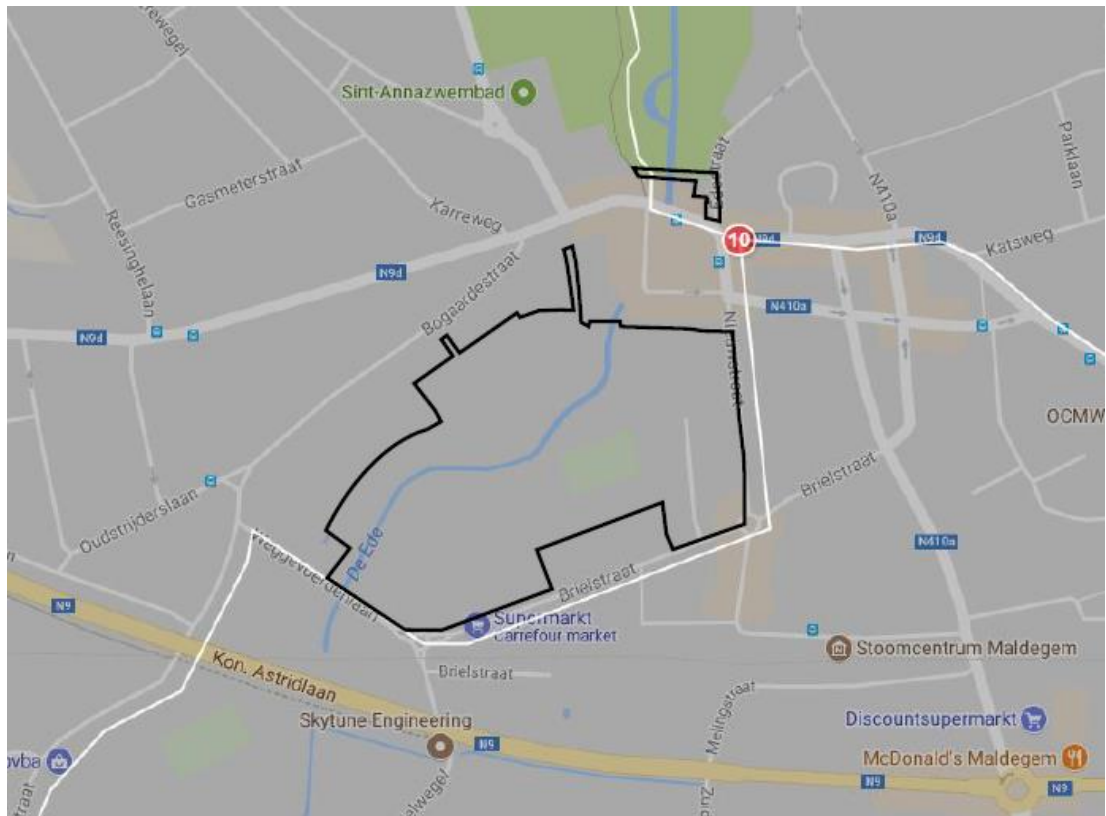
Figuur 6-3 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

De Bogaardestraat is geselecteerd als functionele fietsroute.

De Westeindestraat is geselecteerd als alternatieve functionele fietsroute.

6.3.3 Recreatief fietsknooppuntennetwerk

Het fietsknooppuntennetwerk dat door Toerisme Oost-Vlaanderen werd ontwikkeld loopt ook over het grondgebied van Maldegem. Het recreatief fietsknooppuntennetwerk vormt de voornaamste faciliteit in Vlaanderen voor recreatief fietsen. Recreatief fietsen vormt op zijn beurt dan weer één van de belangrijkste vormen van recreatie.



Figuur 6-4 Recreatief fietsknooppuntennetwerk

De Nieuwstraat, Brielstraat en Weggevoerdenlaan zijn opgenomen binnen het recreatief fietsknooppuntennetwerk.

6.4 *Landschap, erfgoed en archeologie*

6.4.1 *Landschapsatlas en traditionele landschappen (zie kaart 2)*

Het beleid zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen benadrukt een globale en gedifferentieerde aanpak van de landschapszorg, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de resterende relictlandschappen. Om een dergelijk landschapsbeleid te onderbouwen wordt een geactualiseerde gebiedsdekkende inventaris van de relictlandschappen als een belangrijk beleidsinstrument gezien. Via de aanwijzing van de relictten kan een beoordeling gemaakt worden van de gaafheid, mede in relatie tot de ideaaltypische karakteristieken van het betrokken traditioneel landschap. Deze inventaris werd uitgewerkt in de zogenaamde 'Landschapsatlas van Vlaanderen - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001.

De atlas vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties.

Deze inventaris omvat zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijbehorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd. Deze komen echter niet voor binnen het plangebied. Ook komen er geen punt- of lijnrelictten voor in het plangebied.

Het plangebied bevindt zich grotendeels in het traditioneel landschap '**Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen**'. Het landschap maakt onderdeel uit van de Zandstreek binnen de Vlaamse Vallei. De indeling van de traditionele landschappen van Vlaanderen dateert van 1985 en was een eerste poging om de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen op kaart voor te stellen in hun situatie van voor de grote veranderingen. De indeling steunt op zowel fysische en natuurlijke kenmerken zoals reliëf en bodemgesteldheid, als op cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype. Hieruit blijkt het Vlaamse Gewest over een bijzonder grote landschappelijke diversiteit te beschikken, die echter in een steeds sneller tempo teloor gaat.

'Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen' heeft volgende kenmerken:

- **Geografische streek:** Zandstreek binnen de Vlaamse Vallei;
- **Structuurdragende matrix:** weinig uitgesproken dekzandrug met compartimenten bossen en open landbouwland;
- **Zichtbare open ruimten:** doorkijken en open ruimten van meestal matig tot kleine omvang;
- **Impact bebouwing:** bebouwing vormt massa (dorpen) of is geïntegreerd in de bosmassa's;
- **Betekenis kleine landschapselementen:** weinig gestructureerde lineaire verbindingselementen tussen bossen.

De volgende wenselijkheden m.b.t. de Vlaamse Landschappen worden nagestreefd:

- **Structurele hoofdkenmerken:** 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;

- **Identiteitsbepalende elementen:** gesloten compartimentlandschap met talrijke (naald)boscomplexen waarin heel wat residentiële bebouwing (villa's en weekendhuisjes);
- **Erfgoedwaarde:** als geheel heeft de dekzandrug een geomorfologische betekenis en is morfogenetisch geassocieerd met de Moervaartdepressie;
- **Autonome ontwikkeling en problemen:** toenemende bebouwing; in het oostelijk deel drager van de N49; rurbane gradiënt vnl. t.o.v. Gent en Sint-Niklaas (forenzenwoonzone – banlieue); kadastrale Open Ruimte bedroeg 68%-88% (1989) met een afname die plaatselijk varieert van 2-8%; versnijding door infrastructuur neemt sterk toe naar de Gentse Kanaalzone en stad;
- **Wenselijkheden voor toekomstige ontwikkeling:**
 - controle op het recreatieve gebruik en op de bebouwing, vnl. m.b.t. de weekendverblijven;
 - accentueren grenzen met het Meetjesland, de Zeeuws-Vlaamse polders en de Moervaartdepressie;
 - verbinden boscomplexen en toevoegen lineair groen is aangewezen.

Het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap "Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen" gelegen in de "Zandstreek binnen de Vlaamse Vallei".

6.4.2 Inventaris bouwkundig erfgoed (zie kaart 3)

De inventaris van het bouwkundig erfgoed in Vlaanderen is in 2009 vastgesteld. De inventaris geeft een overzicht van erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar daarom niet beschermd. De visie op onroerend erfgoed evolueert en het Vlaamse patrimonium is onderhevig aan veranderingen, waardoor de inventarisgegevens jaarlijks worden geactualiseerd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relictten uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed die deel uitmaken van het plangebied van voorliggend RUP.

RELICT-ID	NAAM	STRAAT	HUISNR
95286	Villa	Brielstraat	79
68831	Burgerwoning likeurmagazijn	Brielstraat	149
57983	Klooster en school van de zusters Maricolen	Marktstraat	15
58655	Burgerhuis Wallyn	Marktstraat	10
97537	Burgerhuis in art deco	Nieuwstraat	7
92466	Winkelhuis	Nieuwstraat	15
73774	Feestzaal en café	Nieuwstraat	23-25
50604	Hoekcomplex van vier burgerhuizen	Nieuwstraat	29-35
62722	Burgerhuis in art deco	Nieuwstraat	48
92775	Winkelhuis	Nieuwstraat	56
66430	Dorpshuis	Westeindestraat	20

Binnen het plangebied zijn een aantal gebouwen opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed, waarvan het “Klooster en school van de zusters Maricolen” beschermde monumenten zijn.



Klooster en school Zuster Maricolen (beschermde monument)



Villa in de Brielstraat, rechts van de Carrefour



Huis Wallyn



Burgerhuis in art deco (oostelijk deel van het plangebied)

Figuur 6-5 Items uit de Inventaris bouwkundig erfgoed

6.4.3 Beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd landschap of dorpsgezicht. Op ±80m van het plangebied ligt in het noordoosten het beschermde dorpsgezicht “Parochiekerk Sint-Barbara en omgeving”.

Een deel van de gebouwen van het klooster en de school van de zusters Maricolen is opgenomen als beschermd monument.

6.5 Open ruimtebeleid

6.5.1 Biologische waarderingskaart (zie kaart 4)

De biologische waarderingskaart is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking in Vlaanderen en Brussel. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. Hiertoe werd een uniforme evaluatie van het volledige Vlaamse gewest gemaakt voor wat betreft plantengroei, grondgebruik en kleine landschapselementen. De inventarisatie werd opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO).

Het plangebied is ten westen van de Ede voornamelijk biologisch waardevol (soortenrijk permanent cultuurgrasland), ten oosten van de Ede betreft het een complex van biologisch minder waardevolle zones (park, zeer soortenarm vaak tijdelijk grasland).

6.5.2 **VEN en IVON (zie kaart 5)**

De centrale doelstelling van het Vlaams gebiedsgericht natuurbeleid is de realisatie van een voldoende omvangrijke en samenhangende 'natuurlijke structuur' van Vlaanderen. Om dit te bereiken dient eerst het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verweving- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend te worden.

Het VEN, dat bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), wordt afgebakend door Vlaanderen in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

Het IVON bestaat uit NVWG (natuurverwevingsgebieden) en NVBG (natuurverbindingsgebieden). De NVWG wordt afgebakend in het RSV. De NVBG worden echter afgebakend door de provincie, zij het in functie van de reeds door het Vlaams Gewest afgebakende GEN, GENO en NVWG en aan de hand van richtlijnen opgesteld op Vlaams niveau.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het VEN 1e fase of Vlaams Ecologisch Netwerk staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen. De afbakening van de NVGB werd nog niet beëindigd.

Het dichtstbijzijnde GEN-gebied "De Bosgebieden van de cuesta van Zomergem-Oedelem" situeert zich op meer dan 3000m ten zuiden en zuidwesten van het plangebied.

6.5.3 **Natura 2000**

In 1979 werd door de Europese Gemeenschap de Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand uitgevaardigd, beter bekend als de **Vogelrichtlijn**. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen. Volgens artikel 4 van deze Richtlijn moeten er speciale beschermingsmaatregelen getroffen worden voor de leefgebieden van een aantal vogelsoorten, vermeld in de zogenaamde Bijlage I van de richtlijn. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten (onder andere watervogels en ganzen) beschermen. Als belangrijkste maatregel dient elke lidstaat Speciale Beschermingszones (SBZ – V) aan te wijzen op basis van opgegeven selectienormen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Ook buiten deze beschermingszones moeten de lidstaten zich inzetten om de vervuiling en verslechtering van de leefgebieden van de soorten te voorkomen. In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal Speciale Beschermingszones, Vogelrichtlijngebieden of kortweg SBZ-V genoemd, aangeduid.

De continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten zijn een centrale zorg in het milieubeleid van de Europese Unie (EU). Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde '**Habitatrichtlijn**'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Bij deze richtlijn werd een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat "**Natura 2000**" is genoemd. Dit netwerk bestaat uit "speciale beschermingszones" die door alle lidstaten werden aangewezen overeenkomstig de bepalingen van deze richtlijn (de zogenaamde 'Habitatrichtlijngebieden' of SBZ –

H), alsmede uit de speciale beschermingszones die uit hoofde van de vogelrichtlijn zijn ingesteld (zogenaamde Vogelrichtlijngebieden).

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied "Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel" bevindt zich op ongeveer 3000m ten zuiden en zuidwesten van het plangebied.

6.5.4 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken RUP's. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Veldgebied Brugge-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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

6.6 Decreet integraal waterbeleid

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden). Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Sinds 1 maart 2012 is er een aangepast uitvoeringsbesluit inzake de watertoets in werking getreden.

6.6.1 Waterlopen (zie kaart 7)

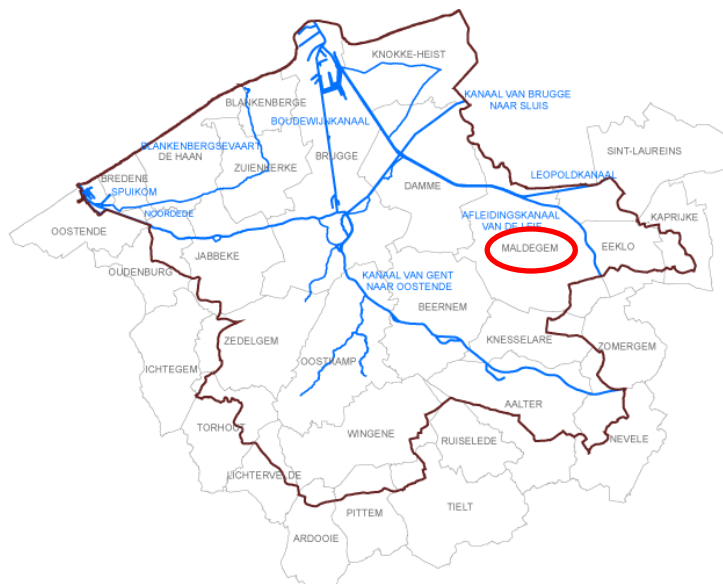
Doorheen het plangebied loopt van zuid naar noord de waterloop nr. O412 of de Ede (geklasseerd in de 2^{de} categorie) en de waterloop nr. O428 of de Kasteelbeek (geklasseerd in de 2^{de} categorie). De waterloop nr. O416 of de Crommewegwatergang is fysiek nog aanwezig en vervult daarbij nog een afwaterende functie, maar juridisch werd deze waterloop gedeclasseerd.

6.6.2 Stroomgebiedbeheerplannen

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse regering op 18 december 2015 het bekkenspecifieke deel voor het Bovenscheldebekken vast dat deel uitmaakt van het stroomgebiedbeheerplan Schelde voor de periode 2016-2021.

Het stroomgebiedbeheerplan bepaalt de hoofdlijnen van het integraal waterbeleid voor het desbetreffende stroomgebiedsdistrict en bevat maatregelen en acties om de waterkwaliteit te beschermen en te herstellen, om het duurzame gebruik van water op langere termijn te garanderen en om de negatieve impact van overstromingen op mens, milieu, cultureel erfgoed en economie te beperken.

Het plangebied is gelegen in het Bekken Brugse Polders, deelbekken Ede, binnen het stroomgebied van de Brugse Polders.



Figuur 6-6 Situering van het Bekken Brugse Polders, bron: Vlaanderen - Integraal Waterbeleid

6.6.3 Watertoets 2017 (zie kaart 8)

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig.

6.6.4 Erosiegevoeligheid (zie kaart 9)

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets is een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerosiekaart', uitgevoerd door de onderzoeksgroep fysische en regionale geografie van de K.U. Leuven in opdracht van de afdeling Land van het vroeger AMINAL. De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de bevoegde instantie.

Het plangebied is niet erosiegevoelig.

6.6.5 Grondwatergevoelige gebieden (zie kaart 10)

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

Type 1: zeer gevoelig

De zeer gevoelige gebieden zijn afgebakend aan de hand van de kaart van de Natuurlijk Overstroombare Gebieden (NOG kaart). De NOG-kaart is gebaseerd op de bodemkaart waarbij de bodemprofielen van alluviale, colluviale en poldergronden afgebakend zijn. De NOG gebieden met uitzondering van colluvia zijn afgebakend als type 1 gebied. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 2: matig gevoelig

Onder de matig gevoelige gebieden vallen alle gebieden die niet tot type 1 (zeer gevoelig) of type 3 (weinig gevoelig) behoren. Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 3: weinig gevoelig

Onder de weinig gevoelige gebieden vallen alle gebieden waar er een aquitard (meestal een kleilaag) op geringe diepte voorkomt of het grondwaterpeil diep staat en die niet tot type 1 (zeer gevoelig) behoren. Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

6.6.6 Infiltratiegevoeligheid (zie kaart 11)

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems en behoeve van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het plangebied is in hoofdzaak infiltratiegevoelig.

7 Juridisch kader

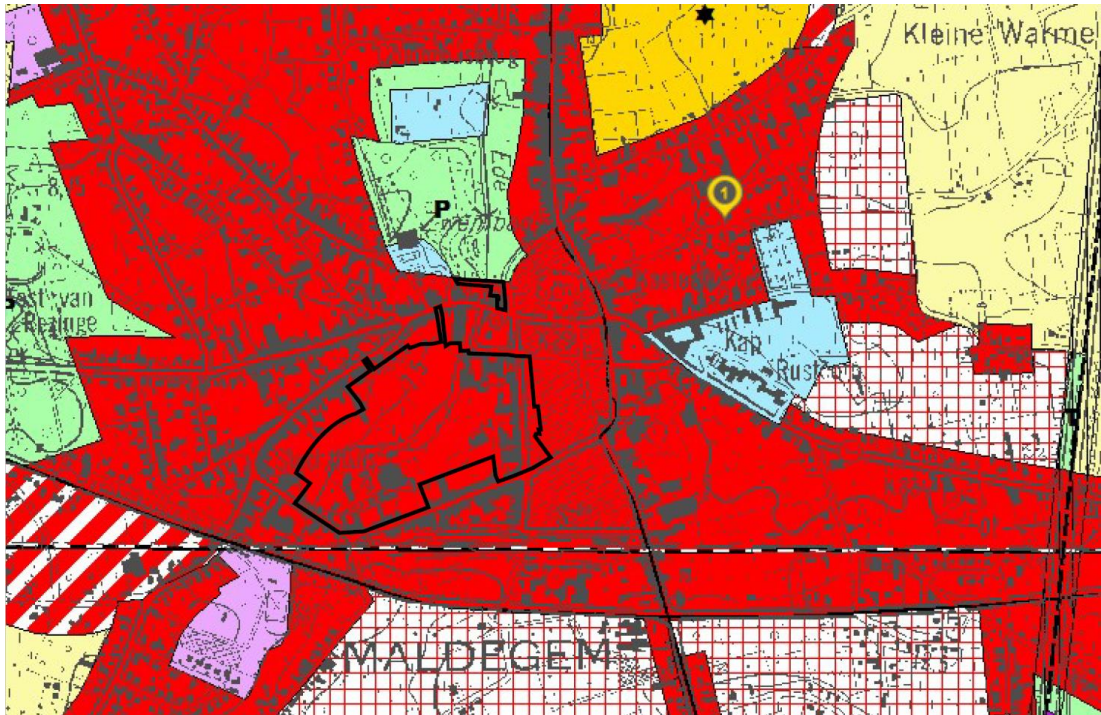
7.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan</i>	Eeklo-Aalter dd. 24/03/1978
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	BPA nr. 5 Hof ter Ede goedgekeurd dd. 08/07/2008
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	Ja, zie plan bestaande en juridische toestand
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Geen
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	"Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel" op ±3000m van het plangebied
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	Geen
<i>Gebieden van het VEN – 1e fase</i>	"De Bosgebieden van de cuesta van Zomergem-Oedelem" op ±3000m van het plangebied
<i>Beschermde monumenten</i>	"Klooster en school van de zusters Maricolen" d.d. 9/06/2004
<i>Beschermde landschappen</i>	Geen
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	Geen
<i>Vastgestelde ankerplaatsen</i>	Geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	Geen
<i>Polders en wateringen</i>	Geen
Waterlopen	Geklasseerde waterloop van de 2 ^{de} categorie nr. O412 of de Ede Geklasseerde waterloop van de 2 ^{de} categorie nr. O428 of de Kasteelbeek
<i>Buurt – en voetwegen</i>	Buurtweg nr. 2 (Nieuwstraat) Buurtweg nr. 4 (Bogaardestraat) Buurtweg nr. 44 (Brielstraat) Buurtweg nr. 97 (Marktstraat)
<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	Geen

Tabel 7-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

7.2 Gewestplan (zie kaart 14)

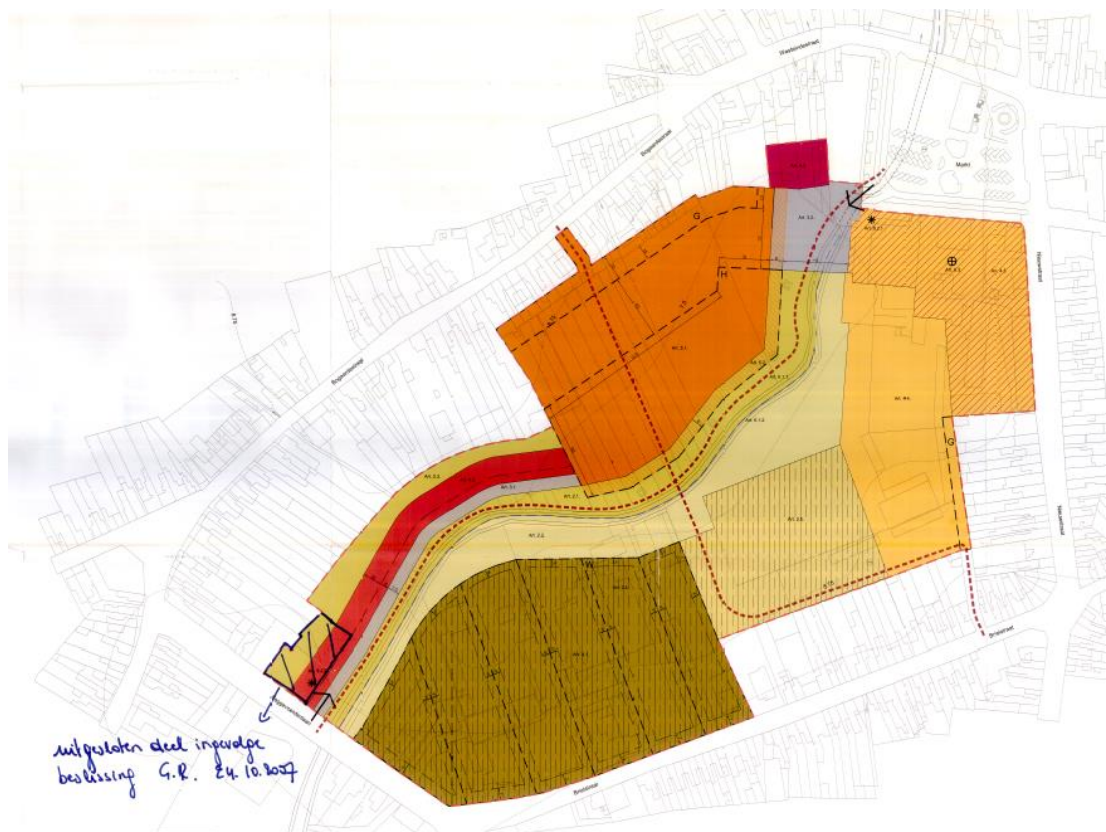
Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan Eeklo-Aalter goedgekeurd op 24 maart 1978. Volgens het gewestplan is het plangebied bestemd als woongebied. Een groot deel van deze bestemming is opgeheven door het BPA nr. 5 “Hof ter Ede” (zie §7.3).



Figuur 7-1 Uittreksel uit het gewestplan Eeklo-Aalter voor het totale plangebied, bron: Geopunt

7.3 BPA nr. 5 Hof ter Ede

Het BPA nr. 5 “Hof ter Ede” werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 8 juli 2008. Het BPA omvat een groot deel van het plangebied, voornamelijk het binnengebied tussen de Markstraat, Nieuwstraat, Brielstraat, Weggevoerdenlaan, Bogaardestraat en Westeindestraat. Uit het BPA werd een zone ter hoogte van de Weggevoerdenlaan uitgesloten (zie aanduiding op het grafisch plan). Voor het plangebied is buiten de contouren van het BPA de bestemming van het gewestplan nog steeds van toepassing.



Figuur 7-2 Grafisch plan BPA nr. 5 Hof ter Ede, bron: gemeente Maldegem

7.4 Verkavelingsvergunningen

Zie plan bestaande en juridische toestand.

7.5 Atlas der trage wegen (zie kaart 13)

De Atlas der Buurtwegen werd opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

Doorheen het plangebied van voorliggend RUP lopen geen buurt- en/of voetwegen. Het plangebied is wel afgebakend door buurtwegen opgenomen in de atlas.

8 Visie

8.1 Ruimtelijke visie op macroniveau

Voorafgaand aan de opmaak van het RUP werd een Masterplan Maldegem centrum opgemaakt door het studiebureau BUUR, goedgekeurd in 2015. De grote lijnen van het masterplan worden doorvertaald in voorliggend RUP, weliswaar mits afstemming op de actuele toestand van het gebied en de projecten die in realisatie zijn of reeds afgewerkt zijn. Het plangebied zal zich richten op onderstaande speerpunten.

8.1.1 De Ede als groenblauwe open ruimteruggengraat

De waterloop Ede verdeelt het plangebied van zuid naar noord en is de landschappelijke drager van het plangebied. De Ede is in het verleden teveel weggestopt achter de bebouwing en wenst men nu opnieuw leesbaar te maken in het landschap. Ter hoogte van de markt heeft men recent de Ede opengelegd. Het gabariet van de Ede is opmerkelijk waardoor het als ruggengraat in het gebied kan functioneren.

8.1.2 Versterken van de centrumfuncties

In het GRS wordt de projectzone “Hof ter Ede” als kernversterkend project bestempeld. Het betreft een inbreidingsproject temidden van het centrum van Maldegem. Op dit moment lijdt het centrum van Maldegem onder de druk van talrijke baanwinkels langsheen de N9. Maldegem moet zich meer dan ooit profileren als een divers en gedifferentieerd centrumgebied met een functionele mix van wonen, handel, horeca en diensten.

Door het toelaten van een functionele mix kan men mikken op een gedifferentieerd, maar tegelijk geconcentreerd aanbod. Niet alleen handel, maar ook de aan- of afwezigheid van andere functies zoals onderwijs, tewerkstelling, dienstverlening, ... beïnvloeden sterk de uitstraling van het centrumgebied. De combinatie van diverse functies verhoogt de levendigheid van een buurt en induceert kruisbestuiving. Ook het vernieuwen van de school **Zusters** Maricolen zal ongetwijfeld het centrumweefsel versterken.

8.1.3 De woonfunctie versterken

De aantrekkelijkheid van een centrumgebied wordt in belangrijke mate bevorderd door de wisselwerking van verschillende functies binnen een afleesbaar gebied. Een belangrijk facet hierbij is het wonen. Het bevorderen van het wonen in de kern en in het algemeen, en het wonen boven winkels in het bijzonder, is een directe bijdrage tot de levensvatbaarheid en aantrekkelijkheid van de kern. Wonen bevordert de sociale veiligheid.

Het binnengebied was tot voor enkele jaren nog onbebouwd. Het laatste jaar zijn er heel wat projecten op de rails gezet. De projecten zitten geënt op de groenblauwe structuur doorheen het plangebied. Een aantal grote projecten binnen het plangebied zijn reeds in een vergevorderde uitvoeringsfase. Bij de opmaak van het RUP zal rekening worden gehouden met deze vergunde projecten, met respect voor het huidige groene karakter van de omgeving. De zeer groene omgeving aan de Ede vormt nl. een troef voor het aantrekken van gezinnen met kinderen.

De bebouwing in de kern van Maldegem heeft voornamelijk een gesloten typologie, met enerzijds de klassieke rijwoning en het wonen boven winkels en anderzijds de meergezinswoningen gericht op zowel de kleine als grote huishoudens. Iets meer ten zuiden van het plangebied heeft de bebouwing in de omgeving een iets lagere densiteit. Het GRS schrijft voor dat het kerngebied voorzien moet worden van verschillende woontypologieën. Het differentiëren en vermengen van de woningtypologie staat voorop. Door te differentiëren in woningtypologie tracht men de open groene ruimte in het binnengebied gedeeltelijk te vrijwaren.

Binnen het plangebied moet m.a.w. onderzoek worden verricht naar hogere dichtheden en aandacht voor een voldoende grote differentiatie in aanbod van woonvormen. Bij de realisatie van een project dient voldoende aandacht te gaan naar de natuurlijke randvoorwaarden, zoals het openhouden van

beekdepressies, ontwikkelen van aangepast buurtgroen, open ruimte vingers, vlotte aansluiting op bestaande voetwegen en fietsverbindingen, ...

8.1.4 *Ontsluiting en bereikbaarheid*

De groenblauwe ruggengraat van het plangebied is de ideale drager voor het vastpinnen van een functionele as voor langzaam verkeer. Deze functionele wandel- en fietsas kan deel uitmaken van het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. Het gebied moet gericht zijn op de zwakke weggebruiker waarbij fietsers en voetgangers zich optimaal door het gebied kunnen begeven.

Net zoals in het GRS aangegeven moet doorgaand verkeer in het centrum van Maldegem zo veel als mogelijk worden gemeden. Daarom wordt ervoor gekozen om elke projectzone afzonderlijk te ontsluiten waarbij geen doorgaand verkeer tussen de verschillende projectzones mogelijk is. De as langsheen de waterloop Ede maakt doorgaand verkeer ook niet mogelijk. Parkeren dient zoveel als mogelijk aan de rand voorzien te worden om de woonwijken verkeersluw te houden.

8.2 *Ruimtelijke visie op microniveau*

De visie van het RUP is gericht op het oplossen van enkele knelpunten die zich stellen binnen het BPA, waaronder het bieden van een meer flexibel kader voor het plangebied. Binnen het plangebied zijn op dit moment behoorlijk wat nieuwe (woon)projecten in realisatie. De gemeente Maldegem wenst o.a. deze vergunde projecten ook vast te leggen in voorliggend RUP. Binnen het plangebied kunnen een aantal strategische zones worden onderscheiden die hierna uitvoerig worden besproken.



Figuur 8-1 Aanduiding van de verschillende projectzones

8.2.1 *Projectzone A*

Projectzone A, ten noorden van de Ede, bestaat uit een zone voor grondgebonden woningen, een zone voor meergezinswoningen en een zone voor wonen met zorgfunctie (aansluitend op de meergezinswoning langs de Markt). Een woonproject binnen de zone met grondgebonden woningen

en een project voor meergezinswoningen binnen de zone voor meergezinswoningen zijn reeds vergund in 2015. De grondgebonden woningen zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd en al gedeeltelijk bewoond. De bouw van de meergezinswoningen loopt. Het project i.k.v. 'wonen met zorg' wordt momenteel uitgewerkt.

Voor het ontwikkelen van projectzone A is een dadingsovereenkomst afgesloten tussen de projectontwikkelaar en het gemeentebestuur. Deze visie-elementen zullen worden overgenomen in het voorliggende RUP. De elementen vastgelegd in de dading worden o.a. hierna besproken.

In projectzone A is gestreefd naar een mix van woontypologieën. Het project voorziet in 35 grondgebonden woningen, 56 wooneenheden in de vorm van appartementen en max. 70 serviceflats, zoals beschreven in de dadingsovereenkomst.

De grondgebonden woningen zijn in gesloten bouworde, waarbij de wooneenheid op de kop telkens een halfopen bebouwing betreft. Parkeren wordt georganiseerd op de eigen kavel (in de voortuin of onder een carport in de zijtuin) of in de noordelijk gelegen garagestraat, zoals voorzien in de dadingsovereenkomst. De noordelijk gelegen garagestraat situeert zich aan de rand waar zich ook de garages bevinden van de woningen langsheen de Bogaardestraat. Op deze manier worden de achterkanten afgewerkt.

Om doorgaand verkeer te mijden is ervoor gekozen om de zone voor grondgebonden woningen te ontsluiten via één enkele toegang langsheen de Bogaardestraat. De dadingsovereenkomst stelt dat de toegang gebruikt zal worden door hulpdiensten, fietsers/voetgangers, voor de garages achteraan de percelen die grenzen aan de Bogaardestraat en de garages van de nieuwe grondgebonden woningen. Maatregelen zullen worden genomen om doorgaand verkeer te mijden.

De situering van de verschillende zones en de inplanting van de woningen is terug te vinden op onderstaand omgevingsplan.



Figuur 8-2 Projectzone A: Omgevingsplan uit de stedenbouwkundige aanvraag van de grondgebonden woningen

Centraal in het plangebied bevindt zich een zone met twee blokken van meergezinswoningen gelegen langsheen de open blauwgroene structuur. De dadingsovereenkomst stelt dat de bovengrondse bebouwing langs beide zijden van de Ede een afstand van min. 20m moet respecteren. Ook het aantal bouwlagen dient voor deze bebouwing beperkt te blijven om de woonkwaliteit te waarborgen.

De vergunde meergezinswoningen hebben een bouwhoogte tot 4 bouwlagen. De centrale groene ruimte wordt gevrijwaard en compenseert het gebrek aan privé-tuinen.

Zoals in de dadingsovereenkomst opgenomen, geldt er een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid waarbij 30% van de parkeerplaatsen bovengronds mogen worden voorzien. De ondergrondse parking wordt naar het zuiden toe ontsloten via een nieuwe interne wegenis.

De inplanting van de twee vergunde meergezinswoningen is eveneens terug te vinden op bovenstaand plan.

Het bouwblok voorzien in de zone voor wonen met zorgfunctie is nog niet vergund. Volgens de dadingsovereenkomst en de verkavelingsvoorschriften wordt hier een functionele mix van zorgwonen met centrumfuncties en kleine handelsruimte voorzien. De woningen voor zorg dienen gezien te worden als levensloopbestendige appartementen die modulair opbouwbaar zijn in functie van zorg. Het bouwprofiel betreft volgens de dadingsovereenkomst vier bouwlagen. De mix van woontypologieën en functies verhoogt de diversiteit van het gebied en maximaliseert het aan te spreken doelpubliek.

De zone voor wonen met zorgfunctie wordt ontsloten langsheen de Westeindestraat. In de dadingsovereenkomst wordt gesteld dat het zorgwonen minder parkeerplaatsen zal vragen dan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen, waardoor een deel van de ondergrondse parking zal opengesteld worden voor publiek medegebruik (volgens de dadingsovereenkomst minimaal 50 parkeerplaatsen). De ondergrondse parking zal worden gekoppeld aan de ondergrondse parking van het bouwblok dat de markt aan de westelijke zijde flankiert. Deze fysieke koppeling maakt dat de bestaande in- en uitrit richting de markt zal verdwijnen en alle vervoersbewegingen richting de Westeindestraat worden gestuurd.

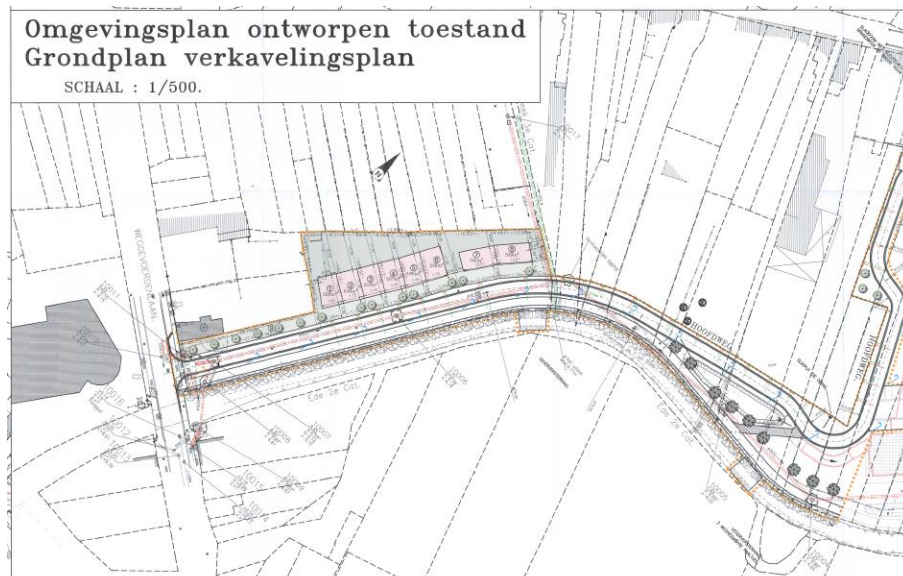
De volledige projectzone A heeft een natuurlijke helling. De dadingsovereenkomst stelt eveneens dat deze natuurlijke helling wordt behouden en er geen ophogingen gebeuren.

8.2.2 Projectzone B

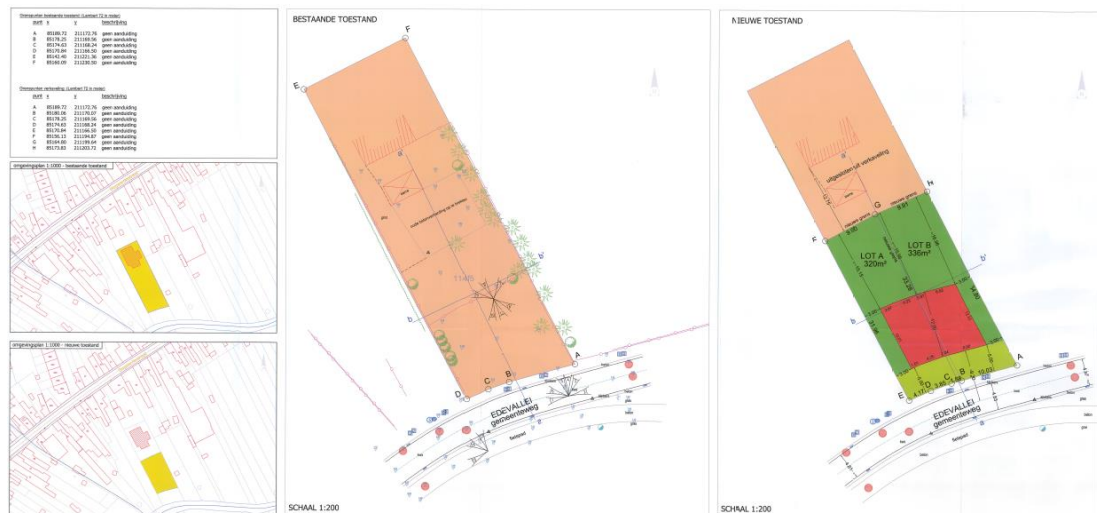
Projectzone B, eveneens gelegen ten noorden van de Ede, bestaat uit twee verkavelingen. In totaliteit worden 10 woningen voorzien, zowel in halfopen als in gesloten bouworde. De woningen kunnen worden opgetrokken tot twee bouwlagen met een plat dak. Het project is in uitvoeringsfase.

De woningen worden ontsloten via een nieuwe wegenis die aantakt op de Weggevoerdenlaan. Tussen de twee verkavelingen ligt de ingebuisde Kasteelbeek, geklasseerd in 2^{de} categorie, die onder de woningen en private tuinen doorloopt. Het zou een meerwaarde betekenen moest deze worden opgelegd in het landschap, o.a. voor het bevorderen van de waterafvoer.

De kavels zijn voldoende groot om parkeren op het perceel toe te laten. Maatregelen moeten genomen worden om parkeren in de straat te mijden om het landschappelijk karakter van de omgeving niet te schaden.



Figuur 8-3 Projectzone B: Verkavelingsplan



Figuur 8.2-1 Projectzone B (deels): Verkavelingsplan

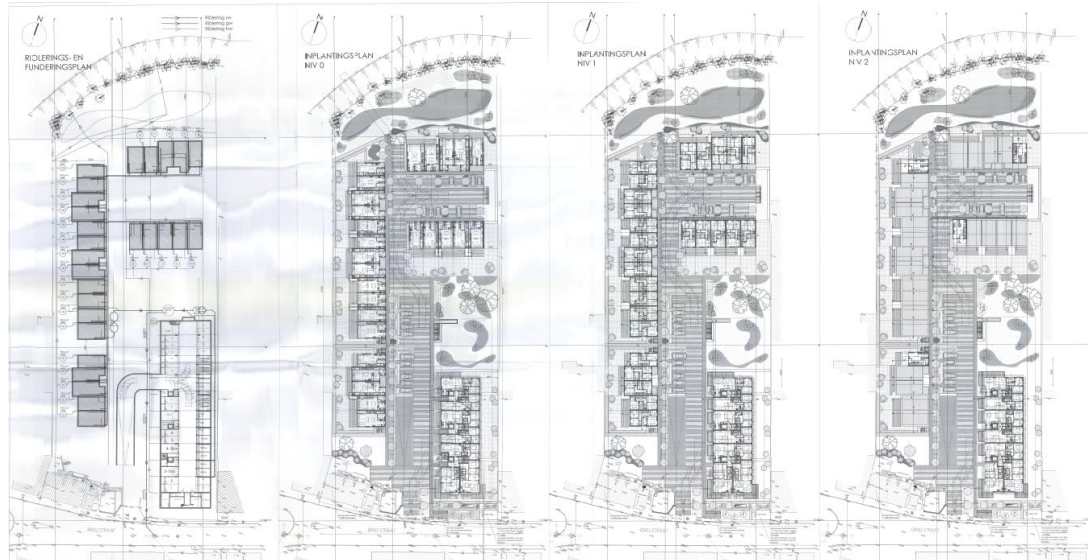
8.2.3 Projectzone C

Het vigerende BPA bestemt projectzone C als zone voor woonhoven ten zuiden van de Ede. Het BPA voorziet een strikte inplanting met beperkte aandacht voor het achterliggende groen. Zoals in de dadingsovereenkomst gesteld, zal ook hier de bebouwing een minimale afstand van 20m t.o.v. de as van de Ede moeten respecteren.

Een recent woonproject is vergund op deze locatie en is in de laatste fase van uitvoering. Dit woonproject heeft aandacht voor de groene omgeving en dit zal ook doorgetrokken worden binnen voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Voorliggend RUP streeft naar een meer vrije inplanting van de woningen waarbij wordt ingespeeld op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het is opportuun het achterliggend groen door te trekken tot in de woonzone om het wonen aantrekkelijker te maken.

Binnen projectzone C zijn 27 grondgebonden woningen en een meergezinswoning met 21 wooneenheden volgens het wooneerfprincipe vergund. De grondgebonden woningen hebben afwisselend 2 tot 3 bouwlagen en de meergezinswoningen zijn tot 3 bouwlagen hoog. Het project komt tegemoet aan de verschillende doelgroepen door de mix van één- en meergezinswoningen. Ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd door het parkeren collectief te organiseren.

Rekening houdend met de vergunde toestand, zal het ruimtelijk uitvoeringsplan zich richten op een woonprojectzone met een vrije inplanting van de woningen. Het opleggen van een maximale bouwdensiteit zal hierbij noodzakelijk zijn om het groene karakter van de omgeving te vrijwaren en te versterken.



Figuur 8-4 Projectzone C: Inplantingsplan uit de stedenbouwkundige aanvraag van het project

8.2.4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen bestaat uit twee deelzones:

- Deelzone A behelst de schoolsite;
- Deelzone B omvat een perceel in het noordelijk deel van het plangebied met het vastgesteld bouwkundig erfgoed "Burgerhuis Wallyn" (ID: 58655). Het behoud van het pand staat hier voorop.

Deelzone A met de schoolsite kent in tegenstelling tot de andere projectzones nog de meeste vrijheidsgraden doordat hier nog geen nieuwe projecten recentelijk vergund zijn. De school heeft wel de intentie om zijn verouderde infrastructuur te vervangen door nieuwbouw. Daarbij wenst men ook de schoolgebouwen en de sportinfrastructuur voor gemeenschappelijk gebruik open te stellen, na de schooluren en in het weekend. Het vigerende BPA voorziet immers een harde scheiding tussen de zone voor school en de zone voor sport, terwijl er gestreefd wordt naar het verweven van de functies school en sport. De herbestemming naar één zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan hier een oplossing aan bieden.

De schoolgebouwen van de Zusters Maricolen zijn sterk verouderd. Ook is er een verhuis voorzien van de Zwarte Zusterlaan naar de site aan de Markt wat een toename van circa 300 leerlingen betekent. De capaciteit van de school zal dan ca. 1550 leerlingen bedragen en 220 personeelsleden. Op dit moment laat de huidige schoolinfrastructuur dit niet toe. Daarom heeft de school plannen om zijn schoolgebouwen te vernieuwen en uit te breiden. Een definitief ontwerp is nog niet beschikbaar.

Wel is zeker dat de bestaande schoolgebouwen ter hoogte van de markt en de meer verspreide paviljoenen in het binnengebied zullen gesloopt. De gebouwen van het klooster blijven behouden en de binnentuin ervan krijgt een semipublieke functie. Er komt geen nieuwe constructie naast het klooster ter hoogte van de markt. Op deze manier wilt men een open perspectief creëren naar de beekvallei van de Ede.

Binnen het RUP wordt ervoor geopteerd om maximaal in te spelen op de kwaliteit van de omgeving. De school dient een gezicht naar het groenblauwe binnengebied te krijgen. Hierbij dient een bouwvrije afstand, zoals opgenomen in de dadingsovereenkomst, gerespecteerd te worden.

De visie van de school behelst een bouwhoogte tot 4 bovengrondse bouwlagen, maar in kader van flexibiliteit is een uitbreiding met een (beperkt) technische bouwlaag denkbaar.

Door het stimuleren van multifunctioneel gebruik van de sportinfrastructuur, auditoria, ... is het wenselijk voldoende aandacht te besteden aan parkeervoorzieningen en een veilige ontsluiting. Het gedeeld gebruiken van de sporthal houdt in dat deze ook bereikbaar moet zijn na de schooluren. Tot op heden genereert de school veel verkeer langsheen de markt, terwijl het 'Masterplan Maldegem Centrum' zoals opgenomen in §6.2, een verkeersluwe markt vooropstelt. Daarbij is ook de bestaande ontsluiting langsheen de Brielstraat onvoldoende breed om bijkomend verkeer op te vangen. Daarom is het wenselijk om binnen het RUP voldoende aandacht te hebben voor de ontsluitingsmogelijkheden van de site. Ook verkeersveilige zachte doorsteken doorheen de site zullen aanwezig zijn. Een fietsenstalling voor semipubliek gebruik zal worden voorzien ter hoogte van de markt.

De huidige parking voorziet een parkeercapaciteit van 75 parkeerplaatsen en wordt uitgebreid tot 130 parkeerplaatsen. Deze parking zal eveneens opengesteld worden voor medegebruik na de schooluren en tijdens het weekend. Een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor deze parking richting de Brielstraat wordt onderzocht. Mogelijkheden worden gezien ter hoogte van de eigendom van het naastliggende transportbedrijf. Onderhandelingen met de eigenaar zijn lopende.

Het schoolgebouw langsheen de Nieuwstraat zal niet onmiddellijk worden ingevuld door de schoolfunctie, maar blijft wel behouden i.f.v. eventuele uitbreidingen in de toekomst.

8.2.5 Centrumfuncties langsheen de Nieuwstraat

Het oostelijk deel van het plangebied omvat de bestaande bebouwing langsheen de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is één van de belangrijkste centrumstraten van de gemeente Maldegem. Centrumfuncties en kleine handelsruimten staan hierbij voorop, al dan niet in combinatie met wonen op de bovenverdieping.

8.2.6 De Ede met zijn beekbegeleidend groen

Het plangebied wordt gekenmerkt door de Ede met zijn beekbegeleidend groen. Om de Ede opnieuw leesbaar te maken in het landschap, dient het groen over een minimale afstand van 20m t.o.v. de as van de Ede gevrijwaard te worden van bebouwing of andere constructies. Dit is ook zo opgenomen in de dadingsovereenkomst. Om de beekvallei te laten fungeren als kwalitatieve open ruimte mag het groen van de beekvallei niet worden opgevat als een groene muur langsheen de Ede. Het groen moet fungeren als gemeenschapspark en dient door te lopen doorheen de verschillende projecten.

De centrale groenruimte zal niet alleen een ecologische en sociale rol vervullen, maar zal ook dienst doen als functionele wandel- en fietsas voor o.a. de schoolgaande kinderen. Het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk zal worden omgeleid naar deze trage verbindingsas. Er zullen tevens twee verbindingen voor voetgangers/fietsers over de Ede worden voorzien.

9 Effectbeoordeling

9.1 Wettelijk kader en toetsing plan-MER-plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met –mogelijk– aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project³.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorliggende RUP houdt een kleine wijziging in, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Wat betreft het begrip '**kleine wijzigingen**' luidt de Omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007 dat er in concreto moet gekeken worden naar de context van het plan of programma dat wordt gewijzigd. Een kleine wijziging is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van het plan of programma zou kunnen veroorzaken. Uit mer-screeningspraktijk blijkt dat voornamelijk bedoeld wordt op een '**kleine bestemmingsmatige wijziging**'⁴.

Momenteel heeft het plangebied de bestemmingen wonen en gemeenschapsvoorzieningen volgens het BPA nr. 5 "Hof ter Ede". Het RUP zal een volledig neutrale ruimtebalans hebben: er worden geen bestemmingscategorieën gewijzigd. Enkel de voorschriften zullen aangepast worden naar meer hedendaagse flexibele voorschriften.

Aangezien het voorliggende RUP een kleine (bestemmingsmatige) wijziging inhoudt, geldt er geen plan-MER-plicht voor het RUP, voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke

³ Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

⁴ Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de RvS waarbij een vergelijking met de feitelijke situatie als onzorgvuldig wordt omschreven daar in een vergelijking met de wettige bestemmingen ook milieueffecten zouden kunnen gedetecteerd worden en deze bijgevolg onderzocht dienen te worden.

milieueffecten kan hebben. De toetsing aan de criteria vermeld in bijlage I van het DABM geschiedt per milieudiscipline in dit hoofdstuk. Hieruit blijkt dat er voor het RUP geen plan-MER dient te worden opgemaakt.

9.2 **Nulalternatief**

Indien het nulalternatief voor dit plangebied wordt toegepast, betekent dit dat de voorgenomen opmaak tot RUP niet doorgaat of m.a.w. dat het plangebied in zijn huidige 'vorm' blijft behouden. Dit heeft de volgende ruimtelijk-juridische beperkingen:

- Het BPA nr. 5 "Hof ter Ede" blijft van kracht. Bijgevolg wordt de zone voor school en zone voor sport behouden en wordt de school belemmerd in zijn gewenste uitbreidingen.
- De ontsluitingsmogelijkheden die vergund werden d.m.v. een dadingsovereenkomst en niet conform het BPA zijn, zullen niet juridisch verankerd worden.

9.3 **Referentiesituatie**

Voor de duidelijkheid wordt in deze paragraaf kort de huidige feitelijk bestaande toestand en de juridische toestand van het plangebied verduidelijkt:

- Voor het deel van het plangebied ten noorden van de Ede is reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van één- en meergezinswoningen. Het project is in uitvoeringsfase. De juridische toestand bestemd als "strategisch gebied" (BPA nr. 5 Hof ter Ede, K.B. d.d. 14/08/2007) stemt overeen met de huidige feitelijke bestaande toestand.
- Voor een gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Ede is reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van één- en meergezinswoningen. De juridische toestand bestemd als "woonhoven" (BPA nr. 5 Hof ter Ede, K.B. d.d. 14/08/2007) stemt dus overeen met de huidige feitelijke bestaande toestand.
- De site van de school en sporthal zijn in het plangebied juridisch bestemd als "zone voor school" en "zone voor sport" (BPA nr. 5 Hof ter Ede).

9.4 **Bodem (zie kaart 12)**

Binnen het plangebied is het bodemtype Antropogeen (OB) aanwezig. Op dit moment is de bodem binnen het plangebied nog niet verhard, maar er kan vermoed worden dat de bodem reeds in het verleden door de mens is bewerkt.

Bij antropogene bodems kan er worden van uitgegaan dat de bodem reeds in het verleden is verwerkt waarbij profielverstoring heeft plaatsgevonden. Bij het oprichten van woningen en het voorzien van interne wegen zal opnieuw profielverstoring optreden, voornamelijk bij het uitgraven en ophogen van de bodemlaag, het aanbrengen van funderingen en het plaatsen van de gebouwen en het weglichaam. De profielverstoring zal voornamelijk optreden in de drukst bebouwde zones, zijnde projectzone A ten noorden van de Ede en projectzone C ten zuiden van de Ede. In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen is de densiteit het laagst. Daar zal de profielverstoring het minst groot zijn. Er worden geen aanzienlijke effecten ten gevolge van profielverstoring verwacht.

Bodems in of nabij het plangebied zijn niet aangeduid als bodemkundig erfgoed.

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 13/09/2017) blijkt dat er binnen het plangebied verschillende oriënterende bodemonderzoeken gebeurden (dossier-nrs. 56976.0, 54749.0 en 9321.0 OBO). Voor de aanvoer en afvoer van grond en in geval van calamiteiten dient de geldende regelgeving gevolgd te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit.

Er worden geen relevante negatieve effecten ten aanzien van de bodem verwacht ten opzichte van de huidige en juridische toestand.

Conclusies discipline bodem

Er is een vermoeden dat de grond reeds eerder door de mens is verwerkt, er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht inzake de discipline bodem.

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten van voorliggend plan.

9.5 Water

De beschrijving van de referentiesituatie en de kaart van de watertoets zijn gebundeld in §6.6.

Doorheen het plangebied loopt van zuid naar noord de **waterloop nr. O412 of de Ede** (geklasseerd in de 2^{de} categorie) en de **waterloop nr. O428 of de Kasteelbeek** (geklasseerd in de 2^{de} categorie).

Het plangebied is gelegen in het Bekken Brugse Polders (deelbekken Ede). Het bekken ligt voor driekwart in West-Vlaanderen en een kwart in Oost-Vlaanderen. Er behoren 28 gemeenten (deels) tot het bekken van de Brugse Polders. Het bekkenbeheerplan omvat geen specifieke acties voor het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, in een recent overstroomd gebied, in een risicozone voor overstromingen of in een van nature overstroombaar gebied.

Het gehele plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en is infiltratiegevoelig. Het plangebied is niet aangeduid als signaalgebied. Gezien de antropogene grond binnen het RUP zal het RUP slechts beperkte invloed hebben op profielwijzigingen die de grondwaterstroming en de grondwatertafel beïnvloeden. De waterlopen doorheen het plangebied zullen het grondwater grotendeels infiltreren. De buffering van de waterlopen zorgt voor een hoge infiltratiemogelijkheid. Door de aanwezige waterlopen worden geen aanzienlijke effecten op de grondwaterstroming en de grondwatertafel verwacht ten opzichte van de huidige en juridische toestand.

De gronden gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn niet gesitueerd binnen beschermingszones type I, II of III van de waterwingebieden. Daarnaast wordt binnen het plangebied geen oppervlaktewater gewonnen bestemd voor drinkwaterproductie.

Het plangebied wordt op de grondwaterkwetsbaarheidskaart aangeduid als weinig kwetsbaar (Cc) en matig gevoelig voor grondwaterstroming. In het RUP worden in de woonzones het bouwen van meergezinswoningen toegelaten. De meergezinswoningen zijn reeds vergund en worden voorzien van een ondergrondse parking. Bij de ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m, dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie voor grondwater.

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). Er worden vier zones onderscheiden:

- Het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);
- Het geoptimaliseerde buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd);
- Het collectief te optimaliseren buitengebied, dit is de zone waar aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen);
- Het individueel te optimaliseren buitengebied, waar het afvalwater zal moeten gezuiverd worden door middel van een IBA (rood).

Het gehele plangebied is op het zoneringsplan aangeduid als centraal gebied. Het huishoudelijk afvalwater wordt dan ook geloosd in de riolering. Uitvoering van het voorgenomen plan wijzigt hier niets aan.

De invulling van het plangebied voorziet bijkomende woongelegenheden waardoor er effecten op het lokale afwateringssysteem kunnen zijn. Het RUP dient steeds te beantwoorden aan de vigerende

normen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Verder zal moeten voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6°a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren', dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er moet in eerste instantie voorzien worden in maximaal hergebruik en vervolgens in maximale infiltratie. Indien alsnog gekozen zou worden voor buffering met vertraagde afvoer, moet deze collectief voorzien worden en mag deze niet doorgeschoven worden naar de individuele percelen of projecten. Het is belangrijk om het water zoveel mogelijk ter plaatse te houden, om wateroverlast stroomafwaarts te vermijden. In de stedenbouwkundige voorschriften zal worden aangegeven dat hemelwater dat op nieuwe verharde oppervlakte valt in eerste instantie zo veel mogelijk moet hergebruikt worden. In tweede instantie moet het resterende gedeelte geïnfiltreerd of gebufferd worden zodat slechts in laatste instantie een beperkt debiet kan vertraagd afgevoerd worden.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 25 liter per m² afwaterende oppervlakte te bedragen. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4m² per 100m² afwaterende oppervlakte. Door de provincie wordt er echter op aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen zijn opgenomen in een provinciaal beleidskader en houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Voor het plangebied stelt de provincie een infiltratieoppervlakte van 400m²/ha verharding en een buffervolume van 330 m³/ha verharding voorop.

Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.

De opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de bijkomende gebouwen dient in overeenstemming met de verordening opgevangen te worden op het terrein zelf. Bovendien wordt een substantieel aandeel groene, onverharde ruimte verplicht, zowel in de publieke ruimte als op de private tuinen. Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De bebouwing blijft tot op een afstand van min. 15m vanaf de as van de Ede, waardoor er voldoende ruimte voor de waterloop over blijft. De Ede is ook gedeeltelijk opengelegd t.h.v. de markt. Hierdoor worden geen significante effecten op de structuurkwaliteit van de waterloop verwacht. Daarnaast wordt in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen voornamelijk in de verticale zin verdicht, waardoor meer groene ruimte overblijft voor infiltratie van regenwater.

Conclusies discipline water

Gezien de opvang en afvoer van hemelwater afkomstig van de bijkomende gebouwen dient opgevangen te worden op het terrein zelf, in overeenstemming met de vooropgestelde normen, en er nog voldoende infiltratiemogelijkheden zullen worden verplicht, worden geen significant negatieve effecten verwacht op de waterhuishouding van het gehele plangebied. Verder wordt er voldoende ruimte geboden aan de Ede en wordt niet verwacht dat de ondergrondse constructies negatieve milieueffecten gaan hebben.

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

9.6 Biodiversiteit

De beschrijving van de referentiesituatie en de kaarten zijn gebundeld in §6.5 Open ruimtebeleid.

Het plangebied is ten noorden van de Ede voornamelijk biologisch waardevol, terwijl de andere kant eerder een complex van biologisch minder waardevolle zones betreft. We vinden diverse karteringseenheden terug: bomenrij met dominantie van populier (*Populus sp.*) (kbp), verruigd grasland (hr), soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+), minder dichte bebouwing (ua) en dichte bebouwing (ud). De biologisch waardevolle zones worden in de zone voor beekbegeleidend groen bevestigd. Een zone van minimaal 15m vanaf de as van de Ede is bouwvrij. In die zin blijft er voldoende ruimte over voor een natuurlijke stroming van de waterloop. In de zone voor beekbegeleidend groen is wel een verharde tragewegverbinding voorzien. Op het biologisch waardevol gebied ten noorden van de Ede is op dit moment al een woonproject vergund en in uitvoering. Hierdoor en omwille van het bewaren en versterken van de blauwgroene as, worden geen significant negatieve effecten op de biotooppinname verwacht.

Het plangebied bevindt zich niet in VEN- en/of Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand tot het meeste nabije Natura 2000-gebied, gezien er geen beïnvloeding wordt verwacht van aangemelde habitats en soorten vanuit het plangebied naar een Natura 2000-gebied en gezien er geen migratie plaatsvindt vanuit een Natura 2000-gebied naar het plangebied (en omgekeerd) worden geen effecten verwacht op het Natura 2000-gebied. Een opmaak van een passende beoordeling wordt dan ook niet nodig geacht. Er wordt evenmin een rechtstreekse of onrechtstreekse beïnvloeding van de nabijgelegen VEN-gebieden verwacht, waardoor de opmaak van een verscherpte natuurtoets evenmin noodzakelijk wordt geacht.

Gezien er geen waardevolle biotopen worden ingenomen, worden geen significante effecten verwacht inzake biotoopverlies en verlies aan leefbaarheid van mogelijk voorkomende fauna.

Gezien er geen grondwaterafhankelijke vegetatie aanwezig is binnen en in de nabije omgeving van het plangebied en gezien er geen effecten verwacht worden op de grondwaterstand door uitvoering van het planvoornemen, worden geen effecten inzake verdroging verwacht.

Gezien de huidige planologische toestand reeds bebouwing voorziet en enkele projecten reeds in uitvoering zijn, worden door de uitvoering van het RUP evenmin significante effecten inzake versnippering, barrièrewerking en rustverstoring verwacht.

Conclusies discipline fauna en flora

Gelet op bovenstaande beschrijving, worden geen significante effecten verwacht inzake biotoopverlies, structuurkwaliteit van de waterloop, versnippering, barrièrewerking en rustverstoring.

Vanuit de discipline fauna en flora zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.
--

9.7 Landschap, erfgoed en archeologie

9.7.1.1 Landschapsbeeld

Traditionele landschappen

Het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap "Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen". De dekzandrug loopt van west naar 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. Volgende elementen zijn wenselijkheden voor de toekomstige ontwikkeling:

- controle op het recreatieve gebruik en op de bebouwing, voornamelijk m.b.t. de weekendverblijven;
- accentueren grenzen met het Meetjesland, de Zeeuwsch-Vlaamse polders en de Moervaartdepressie;

- verbinden boscomplexen en toevoegen lineair groen is aangewezen.

Het planvoornemen heeft negatieve invloed op het traditioneel landschap. Er zijn significante effecten ten aanzien van de beleidsdoelstellingen van het traditioneel landschap.

Landschapsatlas

Het beleid zoals vooropgesteld in het RSV benadrukt een globale en gedifferentieerde aanpak van de landschapszorg, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de resterende relictlandschappen. Om een dergelijk landschapsbeleid te onderbouwen wordt een geactualiseerde gebiedsdekkende inventaris van de relictlandschappen als een belangrijk beleidsinstrument gezien. Deze inventaris werd uitgewerkt in de zogenaamde 'Landschapsatlas van Vlaanderen – gepubliceerd door de Vlaamse Overheid in 2001. De atlas vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied m.u.v. de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. Er zijn geen elementen opgenomen in de landschapsatlas t.h.v. het plangebied.

Landschappelijke inpasbaarheid

De Ede stroomt als blauwgroen weefsel doorheen de ontwikkeling (zie §8.1), die onder andere de visuele toename van bebouwing ook zal bufferen.

Het plangebied bevindt zich voorts in een centrumgebied hoofzakelijk gekenmerkt wordt door de woonfunctie en centrumfuncties.

Het RUP heeft voor het grootste deel van het plangebied als doel de bestaande situatie te bestendigen. Voor de te ontwikkelen woonzone wordt een duidelijke visie naar voren geschoven waarbij een maximale verankering in het centrumgebied wordt nagestreefd. Verder is er voldoende aandacht voor een geschikte oriëntatie van de woningen en een kwalitatief landschapsbeeld.

Door het ontwikkelen van het plangebied zal het achterliggend landschapsbeeld van de randbebouwing ter hoogte van de woonzone ten noorden van de Ede wijzigen. Tot voorheen grensden deze woningen met hun tuin aan een braakliggend stuk grond. Door het ontwikkelen van het gebied zal het min of meer natuurlijk aangrenzend landschapsbeeld voor deze woningen wijzigen. Dit wordt beperkt negatief beoordeeld. Er dient opgemerkt te worden dat het woonproject in uitvoeringsfase verkaveld is geweest op basis van de huidige planologische toestand, waardoor het achterliggend landschapsbeeld ook onder de huidige planologische toestand kon wijzigen. Ten zuiden van de Ede grenst de projectzone voor woningbouw rechtstreeks aan de Brielstraat. Deze ontwikkeling heeft dus weinig invloed op het landschapsbeeld. Daarbij wordt bij de inplanting van de gebouwen binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing in het groen. Algemeen zal het uitvoeren van het RUP dus weinig invloed hebben op het landschapsbeeld.

9.7.1.2 Bouwkundig en beschermd erfgoed

Voor een beschrijving van de voorkomende gebouwen binnen het plangebied volgens de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt verwezen naar §6.4.2. De gebouwen die als bouwkundig erfgoed in het plangebied worden aangeduid betreffen een villa, burgerhuis en school. Het RUP beoogt niet de afbraak van deze elementen en laat aldus behoud mogelijk. Het bestuur maakt echter van het expliciete behoud van de gebouwen in kwestie geen prioritaire beleidsoptie op voorwaarde dat er bij een eventuele afbraak minstens evenwaardige architectuur wordt gerealiseerd. Het plangebied heeft evenmin significante effecten op de contextwaarde van dit bouwkundig erfgoed waardoor er algemeen geen significant negatieve effecten worden verwacht. De beschermde gebouwen van het klooster blijven bewaard binnen het project.

9.7.1.3 Archeologie

Het RUP vormt het kader voor projecten waarbij graafwerkzaamheden zullen voorkomen. Daar waar zich de grootste wijzigingen ten aanzien van de referentiesituatie voordoen, is de kans op het verstoren van archeologie bij de realisatie van het plan relatief groter dan in de delen van het gebied

die reeds verhard of verstoord zijn. Een groot deel van het plangebied is inmiddels vergraven. Er is altijd een potentiële kans op het verstoren van mogelijks aanwezige archeologische relicten. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om bijvoorbeeld op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Zekerheid omtrent aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan alleen met specifiek onderzoek vastgesteld te worden.

Op 1 januari 2015 is het nieuwe Onroerend Erfgoeddecreet in werking getreden. Sinds 1 juni 2016 is ook het luik archeologie hiervan in werking getreden. Binnen het luik 'archeologie' van het nieuwe OE-decreet werden besluiten uitgewerkt voor nader onderzoek inzake archeologie (zoals de archeologienota). Er wordt verondersteld dat er voldaan wordt aan de geldende wetgeving en er bijgevolg bij toekomstige vergunningsaanvragen met vergravingen een archeologienota wordt opgemaakt indien noodzakelijk volgens de geldende wetgeving.

Conclusies discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Door uitvoering van het RUP worden geen significant negatieve effecten op het landschapsbeeld van het plangebied verwacht. Voor de zone waarbij een specifieke ontwikkeling wordt voorgesteld, is er voldoende aandacht voor integratie in de omgeving. Het achterliggende landschapsbeeld kan voor sommige woningen wel wijzigen, waardoor deze effecten beperkt negatief worden ingeschat. Er worden verder geen significant negatieve effecten op het aanwezige bouwkundig erfgoed verwacht. Bij het uitvoeren van de vergravingen is het aantasten van het archeologisch erfgoed mogelijk. Indien de regelgeving op archeologische vondsten strikt wordt nageleefd, kunnen de effecten op het archeologisch erfgoed beperkt worden.

Vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten, indien de bovenvermelde aanbevelingen worden gevolgd.

9.8 Mens

9.8.1.1 Ruimte en functies

Het plangebied behelst zowel de woonfunctie als een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Het binnengebied is in grote mate reeds aangesneden voor wonen. De school Zusters Maricolen botst momenteel op de beperkingen van het BPA, terwijl er wel ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden zijn. Deze worden met het RUP bevestigd. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

9.8.1.2 Wonen

Binnen het RUP worden een aantal woonzones voorzien. Deze woonzones zijn reeds in het BPA voorzien, echter de invulling is eerder gedateerd. In de nieuwe visie van het RUP is er voldoende aandacht voor een goede woonkwaliteit (goede oriëntatie van de woningen, variatie wat typologie betreft, publieke groenzones, blauwgroene netwerken, trage wegen, ...). Daarnaast is er een goede differentiatie in woonvormen en woondichtheden. De effecten ten aanzien van wonen door uitvoering van het RUP worden positief beoordeeld.

9.8.1.3 Gemeenschapsvoorzieningen

De schoolsite met de sportinfrastructuur wordt een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Het vigerende BPA voorziet een opdeling naar zone voor school en zone voor sport die uitbreiding van de schoolsite niet mogelijk maakt. Meer flexibelere voorschriften zullen worden vooropgesteld naar inplanting van de gebouwen toe. Zo zal het mogelijk zijn de gebouwen in het landschappelijke binnengebied te integreren zodat de school een gezicht naar de centrale blauwgroene as krijgt. In het RUP gaat meer aandacht naar een kwaliteitsvolle inplanting waardoor de gebouwen ook beter integreren in het landschap. De effecten ten aanzien van wonen door uitvoering van het RUP, worden positief beoordeeld.

9.8.1.4 Mobiliteit

Binnen het plangebied worden ±220 bijkomende wooneenheden voorzien, onder de vorm van grondgebonden woningen, meergezinswoningen of wonen met zorgfunctie. Het plangebied zal voorzien worden van nieuwe wegenis, al dan niet reeds in uitvoeringsfase. De nieuwe wegenis maakt doorgaand verkeer doorheen het plangebied niet mogelijk. Elke projectzone heeft zijn eigen ontsluitingsmogelijkheden. Hierna wordt per projectzone de gegenereerde mobiliteitseffecten besproken.

Projectzone A

De projectzone A wordt naar ontsluiting toe opgedeeld in drie zones. De zone voor grondgebonden woningen worden ontsloten via de Bogardestraat, de zone voor meergezinswoningen via de nieuwe interne wegenis langsheen de Ede die aansluit op de Weggevoerdenlaan en de zone voor wonen met zorgfunctie via de Westeindestraat, zie §8.2. Door het voorzien van drie verschillende ontsluitingen wordt doorgaand verkeer binnen het plangebied vermeden.

Volgende parkeermogelijkheden worden voorzien:

- In de zone voor grondgebonden woningen wordt parkeren voorzien op eigen terrein of onder de vorm van collectieve garages aan de rand van de projectzone.
- In de zone voor meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Maximaal 30% is bovengronds parkeren, het overige deel gebeurt ondergronds.
- In de zone voor wonen met zorgfunctie wordt ondergronds parkeren voorzien. Gezien te verwachten is dat de parkeervraag bij wonen met zorgfunctie minder zal zijn, doet de gemeente Maldegem het voorstel om een deel van de ondergrondse parkeergarage ter beschikking te stellen voor centrumbezoekers, dit wanneer betalend parkeren in het centrum wordt ingevoerd.

Het nieuwe woonprogramma binnen projectzone A voorziet 161 bijkomende wooneenheden. Volgens het OVG Vlaanderen worden hierbij 876 verplaatsingen per dag verwacht, zowel inwonersverplaatsingen als bezoekersverplaatsingen. De modal split voorziet 50% autobestuurders, waarvan 8,97% in de ochtendspits (8u-9u) en 9,48% in de avondspits (17u-18u). Dit komt neer op volgende verplaatsingen berekend voor een werkdag:

Aantal mvt/etmaal	438,06
Aantal mvt/ochtendspits	39,29
Aantal mvt/avondspits	41,53

Opgemerkt dient te worden dat bovenstaande verplaatsingen worden verdeeld over de drie verschillende ontsluitingswegen. Het betreft eveneens een worst case scenario waarbij er geen onderscheid is gemaakt tussen meergezinswoningen en wonen met zorgfunctie. Alle mogelijke verplaatsingen ten gevolge van de nieuwe woonontwikkeling zijn in beeld gebracht.

Projectzone B

Projectzone B wordt ontsloten via dezelfde interne wegenis als de zone voor meergezinswoningen binnen projectzone A. De projectzone voorziet 10 bijkomende grondgebonden ééngezinswoningen waarbij parkeren op de eigen terrein wordt voorzien.

Volgens het OVG Vlaanderen worden in totaal 74 bijkomende verplaatsingen per dag voorzien, zowel inwonersverplaatsingen als bezoekersverplaatsingen. De modal split voorziet 50% autobestuurders waarvan 8,97% in de ochtendspits (8u-9u) en 9,48% in de avondspits (17u-18u). Dit komt neer op volgende verplaatsingen berekend voor een werkdag:

Aantal mvt/etmaal	36,95
Aantal mvt/ochtendspits	3,31
Aantal mvt/avondspits	3,50

Projectzone C

De projectzone C wordt ontsloten via de Brielstraat. Er is slechts één ontsluitingsmogelijkheid voorzien.

Voor de grondgebonden woningen wordt parkeren collectief aan de rand georganiseerd, terwijl de meergezinswoningen ondergronds parkeren voorzien. Op deze manier wordt gemotoriseerd verkeer zoveel als mogelijk gemeden binnen de woonzone. Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien.

Het nieuwe woonprogramma binnen projectzone C voorziet 48 bijkomende wooneenheden, dit onder de vorm van één- en meergezinswoningen. Volgens het OVG Vlaanderen worden hierbij 297 verplaatsingen per dag verwacht, zowel inwonersverplaatsingen als bezoekersverplaatsingen. De modal split voorziet 50% autobestuurders, waarvan 8,97% in de ochtendspits (8u-9u) en 9,48% in de avondspits (17u-18u). Dit komt neer op volgende verplaatsingen berekend voor een werkdag:

Aantal mvt/etmaal	148,56
Aantal mvt/ochtendspits	13,33
Aantal mvt/avondspits	14,08

De Mobiliteitsacademie (IMOB en VSV) stelt per wegcategorie een theoretische capaciteit voorop, zie onderstaande tabel.

Wegcategorie	omschrijving	theoretische capaciteit (pae/u/rijstrook)
primair	omlegging 2x2, beperkt aantal kruispunten	3600
secundair (hoofdinvalsweg)	2x2, in bebouwde kom groot aantal kruispunten	2400
	2x1, met weinig tot geen kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers	1800
stedelijke hoofdstraat	2x1, groot aantal kruispunten en scheiding verkeersdeelnemers	1200
lokale verbindingsweg	2x1, groot aantal kruispunten	1000
interne ontsluitingsweg		
wijkverzamelingsweg	2x1, groot aantal kruispunten	800
woonstraat	2x1 geen scheiding verkeersdeelnemers	600

De omliggende straten, waarop de projectzones aantakken, worden als volgt ingedeeld:

- Lokale verbindingsweg: Marktstraat -> 2000 pae/uur
- Woonstraat: Nieuwstraat, Brielstraat, Weggevoerdenlaan, Bogaardstraat -> 1200 pae/uur

Conclusie projectzones

De te verwachten verkeersstromen zijn tijdens de spitsuren al te verwaarlozen waardoor dit ook over de gehele dag te verwaarlozen valt. Bijgevolg hebben de bijkomende verkeersstromen slechts weinig invloed op de omgeving. Door verschillende ontsluitingswegen te voorzien waarbij doorgaand verkeer onmogelijk wordt gemaakt, wordt de verkeersdruk over de omgeving verdeeld ter bevordering van de leefbaarheid.

Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen omvat twee deelzones:

- Deelzone A omvat de bestaande schoolsite, gelegen aan de markt en waterloop Ede;

- Deelzone B omvat een perceel in het noordelijk deel van het plangebied met een pand opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Deelzone A wordt ontsloten via een bestaande ontsluitingsweg t.h.v. de Brielstraat. Gelet op het programma van de schoolsite waarbij multifunctioneel gebruik voorop staat, is het opportuun om een goede ontsluiting voor in- en uitrijdend verkeer te voorzien. De huidige ontsluitingsweg laat slechts éénrichtingsverkeer toe waardoor een tweede ontsluitingsweg moet voorzien worden.

Indien de Zwarte Zusterlaan ook naar de site van de Zusters Maricolen verhuist, betekent dit een toenemend aantal leerlingen en personeelsleden. De aantallen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 9-1 Te verwachten aantal leerlingen en personeelsleden, prognose 2022

	Kleuterschool	Basisschool	Secundaire school
Te verwachten aantal leerlingen	270	555	700
Te verwachten aantal personeelsleden	29	69	123

Aan de hand van de kencijfers uit de CROW kunnen het aantal bijkomende parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie ten gevolge van het aantal bijkomende leerlingen en personeelsleden ingeschat worden. Volgende minimale en maximale aantallen worden bekomen:

Parkeren	Minimum	Maximum
Kleuterschool + Basisschool	17	33
Secundaire school	19	33

Verkeersgeneratie	Minimum	Maximum
Kleuterschool + Basisschool	/(*)	/(*)
Secundaire school	66	115

(*) Geen kencijfers beschikbaar

Deelzone B omvat een perceel met een pand opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Het perceel voorziet parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Conclusie zone voor gemeenschapsvoorzieningen

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen voorziet grotendeels in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Het RUP voorziet dat de parkeervoorzieningen van deelzone A eveneens ter beschikking kunnen worden gesteld buiten de schooluren. Dit gemeenschappelijk gebruik wordt als positief beoordeeld.

Het is aangewezen om de in- en uitrit van deelzone A te scheiden zodat de verkeersstromen niet op de dezelfde omliggende straten wordt afgewikkeld om zo de verkeersleefbaarheid te bevorderen. Dit scenario wordt momenteel onderzocht met betrokken eigenaars van percelen.

Zone voor beekbegeleidend groen

In de zone voor beekbegeleidend groen wordt een tragewegverbinding parallel met de Ede voorzien. Langs deze tragewegverbinding kan het wandel- en fietsverkeer op een veilige manier de markt bereiken zonder de drukke centrumstraten te moeten doorkruisen. Deze verbinding wordt als positief beoordeeld.

9.8.1.5 Hinder

De visuele hinder ten gevolge van de ontwikkeling van het RUP zal klein zijn. Het betreft in hoofdzaak woonontwikkeling, wat zich perfect integreert in de reeds bestaande omgeving. Bijkomende geluidshinder wordt evenzeer niet verwacht, aangezien het RUP niet het kader vormt voor sterk verkeersgenererende activiteiten of andere vormen van geluidsproducerende bezigheden. Ook wat betreft luchthinder zullen de ontwikkelingen in het kader van het RUP nagenoeg geen impact hebben. De visuele hinder ten gevolge van het plangebied zal beperkt blijven tot bepaalde woonzones in de rand. Gezien de ligging in het centrum is er van visuele hinder echter nagenoeg geen sprake. Bijkomende straatverlichting daar waar nieuwe wegen of openbaar domein worden aangelegd zal noodzakelijk zijn, echter door te kiezen voor geschikte armaturen zullen de effecten beperkt tot verwaarloosbaar zijn. Het aantal centrumfuncties is eerder beperkt in het RUP waardoor lichtreclames e.d. eerder uitzonderlijk zullen zijn.

9.8.1.6 Veiligheid

Binnen het plangebied van het RUP zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het RUP maakt de oprichting van een Seveso-inrichting binnen het plangebied niet mogelijk.

Conclusies discipline mens

Er worden globaal geen significant negatieve milieueffecten verwacht vanuit de discipline mens.

Vanuit de discipline Mens zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.
--

9.9 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

9.10 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied ligt op $\pm 3,7$ km van de grens met Nederland. Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen n.a.v. het ruimtelijk uitvoeringsplan.

9.11 Conclusie van de effectbeoordeling

Zoals in paragraaf 8.1 reeds gemotiveerd werd, is het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig. Niettemin dient er wel een onderzoek naar mogelijke milieueffecten doorgevoerd te worden (de zogenaamde 'screeningsplicht').

Uit het onderzoek naar mogelijke milieueffecten blijkt dat er geen permanente aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

10 Bijlagen

10.1 Basiskaarten

10.2 Bespreking adviezen en inspraakreacties

Adviezen startnota

Er werden 8 adviezen ingediend, hieronder verder beschreven.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Agentschap Natuur & Bos	Gunstig advies.	Ok.
De Lijn	Gunstig advies.	Ok.
Agentschap Onroerend Erfgoed	Geen advies.	Ok.
Beleidscontext		
Departement Omgeving	<p>Het planvoornemen kent geen strijdigheden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of ander relevant Vlaams ruimtelijk beleidskader.</p> <p>Voor dit gebied, geheel gelegen in een woongebied volgens het gewestplan, werd eerder het planproces BPA ‘Hof ter Ede’ (MB 8/07/2008) doorlopen. Voorliggende planwijzigingen, vertrekkend vanuit een ontwerp onderzoek en betrekking hebbend op een gerichte actualisatie, wordt beschouwd als een lokale aangelegenheid.</p>	Ok.
Plancontour		
Gecoro	<p>Het deel van het RUP ten noorden van het marktplein (Huis Wallyn en beperkt deel van het park) hoort niet in dit RUP thuis, dit heeft niets met Hof ter Ede te maken en zou beter opgenomen worden in een afzonderlijke bestemming van het park. Bovendien lijkt het logisch alle toekomstmogelijkheden voor huis Wallyn open te houden.</p>	<p>Het was initieel de bedoeling om de markt samen met het huis Wallyn, waar eerder gemeentediensten waren gevestigd, mee op te nemen binnen het plangebied. De piste om de markt op te nemen in het plan is inmiddels verlaten.</p> <p>De opname van het noordelijk plandeel (Huis Wallyn met deel van het park) wordt aangehouden om zo</p>

		projectinitiatieven in de toekomst te voorkomen.
Water		
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Op blz. 31 (paragraaf 5.6.1) en blz. 47 (paragraaf 8.5) wordt een opsomming gegeven van de geklasseerde waterlopen. Er wordt gevraagd om het provinciaal nummer van de waterlopen telkens te vermelden. De waterlopen in het plangebied zijn de waterloop O412 (de Ede) van 2^{de} categorie en de waterloop O428 (de Kasteelbeek). De (O416) werd omgeleid en stroomt niet meer in het plangebied.</p> <p>Het is belangrijk dat bij het juridisch kader op blz. 34 ook de geklasseerde waterlopen vermeld worden: aangezien het plangebied geklasseerde waterlopen omvat is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing:</p> <p>Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17 §1 en 2 dat stelt dat aangelanden van de waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5m:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doorgang te verlenen op 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; - werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen. <p>Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 en 14 die stellen dat buitengewone werken van verbetering of wijziging aan geklasseerde waterlopen maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de deputatie.</p>	<p>Het provinciaal nummer van de waterlopen dient mee opgenomen te worden in de startnota, o.a. op pagina 31, 34 en 47.</p> <p>Genuanceerd dient te worden dat de waterloop O416 of Crommewegwatergang wel nog fysiek aanwezig is en zijn afwaterende functie richting de Ede vervult, maar de waterloop is juridisch gedeclasseerd.</p> <p>De bepalingen inzake het onderhoud van de waterlopen, zoals opgenomen in de wet van de onbevaarbare waterlopen, zullen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Op blz. 44 wordt vermeld onder paragraaf 'de Ede met zijn beekbegeleidend groen': 'De centrale groenzone zal niet alleen een ecologische en sociale rol vervullen, maar zal ook dienst doen als functionele wandel- en fietsas voor o.a. de schoolgaande kinderen. Het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk zal worden omgeleid naar deze trage verbindingsas. Er</p>	<p>De wandel- en fietsas ten noorden van de Ede is reeds aangelegd.</p> <p>Zoals hierboven aangegeven, zullen de bepalingen uit de wet van de onbevaarbare waterlopen mee opgenomen worden in de stedenbouwkundige</p>

	<p>zullen tevens twee verbindingen voor voetgangers/fietsers over de Ede worden voorzien.'</p> <p>Het is belangrijk dat deze verbindingen niet binnen de 5-meterzone langs de Ede wordt voorzien, zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt.</p>	voorschriften van het RUP.
Provincie Oost-Vlaanderen	Voor het aanleggen van de verbindingen over de Ede moet telkens een machtiging worden aangevraagd bij de deputatie.	De aanvraag voor een machtiging gebeurt op vergunningenniveau en zal worden aangevraagd bij de deputatie.
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Op blz. 40 staat: 'De woningen worden ontsloten via een nieuwe wegnis die aantakt op de Weggevoerdenlaan. Tussen de twee verkavelingen ligt de ingebuisde Kasteelbeek, geklasseerd in 2^{de} categorie, die onder de woningen en private tuinen doorloopt. Het zou een meerwaarde betekenen moest deze worden opengelegd in het landschap o.a. voor waterbuffering.'</p> <p>Het openleggen van de waterloop O428 (Kasteelbeek) van 2^{de} categorie zal zeker een meerwaarde betekenen voor het landschap, ecologisch en integraal waterbeleid. Er wordt gevraagd de term 'waterbuffering' niet te gebruiken in deze context. Deze term insinueert dat er in de waterloop zelf actief buffering wordt gecreëerd door het plaatsen van een knijpconstructie. De waterloop moet echter gevrijwaard blijven voor waterafvoer, en kan niet worden ingezet voor een dergelijke waterbuffering.</p>	Dit wordt aangepast in de startnota.
Provincie Oost-Vlaanderen	De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterlopen O412 en O428 via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die compatibel dient te zijn met de aanwezigheid van de waterloop. Het tracé is indicatief om eventuele (al dan niet natuurlijke) verplaatsingen van de waterloop niet te hypothekeren. Waterlopen vormen immers functionele verbindingen in kader van waterafvoer en –bevoorrading en i.k.v. ecologie en landschap.	De waterlopen O412 en O428 zullen met een indicatieve overdruk worden aangeduid op het grafisch plan.

Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Op blz. 46 staat: ‘Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20m² referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.’</p> <p>De normen die gehanteerd worden in deze paragraaf kloppen niet; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt een buffervolume van 25 liter per m³ op en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4m² per 100m² afwaterende oppervlakte.</p> <p>Bovendien wordt door de dienst Integraal Waterbeleid aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html).</p>	<p>De provincie geeft aan dat de normen m.b.t. buffervolume in de starnota onjuist zijn. Dit wordt afgestemd en aangepast.</p> <p>Verder vraagt de provincie bovenop de geldende gewestelijke verordening hemelwater bijkomende gebiedsgerichte maatregelen op te leggen, conform het provinciaal beleidskader wateradviezen. Deze normen worden mee opgenomen in de effectenbeoordeling.</p>
Mobiliteit en parkeren		
Gecoro	Het creëren van bijkomende (ondergrondse) parkeerruimte wordt positief onthaald.	Ok.
Gecoro	Is er voldoende rekening gehouden met de verkeersstromen die gegenereerd worden in het kader van dit RUP, meer specifiek met de verkeersafhandeling in de Westeindestraat? In het mobiliteitsplan wordt immers voorzien dat de Westeindestraat tussen Markt en Vakekerkweg een fietsstraat zou worden.	<p>De verwachte verkeersstromen zijn enkel afkomstig van de zone voor wonen met zorgfunctie en kunnen bijgevolg als beperkt worden beschouwd.</p> <p>De lopende herziening van het mobiliteitsplan voorziet twee scenario's voor de Marktstraat /</p>

		<p>Westeindestraat, met name een éénrichtingsstraat richting Brugge of een tweerichtingsstraat. Een éénrichtingsstraat biedt op vlak van verkeersveiligheid en een vlotte verkeersafwikkeling de voorkeur, dit bekeken vanuit het plangebied. Het college van burgemeester en schepenen dient hieromtrent nog een standpunt in te nemen.</p> <p>De nieuwe ontsluitingsweg krijgt een verkeersveilige inrichting zodat ook ruimte wordt gegeven aan de zwakke weggebruiker.</p>
Gecoro	Het voorzien van een tweede uitweg op de Brielstraat voor de parking van de school wordt noodzakelijk geacht.	Een tweede uitweg op de Brielstraat wordt voorzien ter hoogte van de eigendom van het naastliggende transportbedrijf. Onderhandelingen met de eigenaar zijn lopende.
Nutsvoorzieningen		
Aquafin	<p>In 1994 nam Aquafin nv het beheer van de volledige waterzuiveringsinfrastructuur over die voorheen door de VMM werd beheerd.</p> <p>Binnen het projectgebied vallen een aantal Aquafin/VMM projecten. Aquafin vraagt rekening te houden met de infrastructuur. De inspectieputten dienen bereikbaar te blijven.</p>	Aquafin vraagt rekening te houden met de aansluitpunten binnen het plangebied. Dit wordt meegenomen op vergunningenniveau.
Elia	<p>Elia heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft de ondergrondse hoogspanningskabel 36 kV 36.078 Eeklo Pokmoer – Sijsele langsheen de Markstraat. Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen.</p> <p>Er mag niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepewortelde begroeiing mag komen, omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven</p>	Elia merkt op dat de Westeindestraat voorzien is van een ondergrondse hoogspanningsleiding. Veiligheidsvoorschriften dienen te worden nageleefd. De Westeindestraat maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied takt slechts op twee plaatsen aan op de Westeindestraat. De veiligheidsaspecten worden meegenomen op vergunningenniveau.

	<p>wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.</p> <p>Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Er wordt verwezen naar bijgevoegde veiligheidsvoorschriften. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.</p>	
--	--	--

Opmerkingen en reacties raadpleging bevolking en participatiemoment

Er werden 12 reacties ingediend, waarvan één reactie ondertekend door 9 personen. Het aantal keer dat een reactie is voorgekomen, wordt weergegeven in de eerste kolom van onderstaande tabel.

#	Samenvatting opmerking/reactie	Bespreking opmerking/reactie
Relatie met het BPA		
1x	Vraag om de visie zoals opgenomen in het BPA over te nemen voor: <ul style="list-style-type: none"> - Het gebied tussen de Ede, Weggevoerdenlaan en projectzone C. Het BPA voorziet momenteel dat nieuwe ontwikkelingen enkel mogelijk zijn indien het gebied in haar geheel wordt benaderd. 	Dit standpunt wordt gevolgd. De visie zoals opgenomen in het BPA wordt overgenomen in het RUP.
1x	Volgens het BPA bestaat het terrein van de school uit een zone voor school en een zone voor sport en recreatie. Deze laatste zone is momenteel niet bebouwbaar, terwijl het RUP dit wel zou laten.	In de verordende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal een maximale bebouwing-terreinindex B/T worden opgelegd. Een vrijere inplanting van de bebouwing wordt beoogd, maar niet noodzakelijk een toename van de mogelijkheden om te bebouwen. Bij het bepalen van de B/T index zal o.a. rekening worden gehouden met voldoende kwalitatieve niet verharde ruimte in functie van o.a. hemelwaterinfiltratie.
Woonontwikkeling		
1x	Aangehaald wordt dat het plangebied deel uitmaakt van het centrum. Het betreft dus een goed gelegen locatie die voor verdichting in aanmerking komt. De vraag wordt gesteld om voor het volledige plangebied – en niet enkel het masterplan VKOM Maldegem – de nodige flexibiliteit te bieden om het aantal bouwlagen te verhogen. In het bijzonder de gebouwen grenzend aan de markt, voorstel tot 5 bouwlagen.	De maximale bouwhoogte voor de zone voor wonen met zorgfunctie (levensloopbestendige appartementen) binnen projectzone A is vastgelegd op 4 bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag, exclusief ondergrondse parkeerlaag. Een hoger bouwprofiel is naar ruimtelijke inpasbaarheid niet gewenst. De maximale bouwhoogte voor de schoolgebouwen wordt vastgelegd op maximaal 4 bouwlagen, net zoals in de dadingsovereenkomst opgenomen.

1x	<p>Gevraagd wordt om niet het aantal units van een bepaalde typologie van woonvorm of woonprogramma vast te leggen, maar uit te gaan van volgende voorstel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bepalen van een vloerterreinindex, al dan niet gekoppeld aan een maximaal aantal bouwlagen - of het maximaal aantal bruto bovengronds te ontwikkelen vierkante meters vast te leggen, al dan niet gekoppeld aan een bepaalde woontypologie 	<p>Het plan zal geen melding maken van het aantal woontypes, maar zal een maximale bezettingsgraad opleggen in combinatie met een maximum aantal bouwlagen. Dit krijgt een doorvertaling in de stedenbouwkundige voorschriften.</p>
1x	<p>De startnota spreekt over 'serviceflats'. Deze term is achterhaald en heeft louter een historische waarde.</p>	<p>Het woord 'serviceflats' wordt gebruikt in de dadingsovereenkomst, waarnaar de startnota verschillende keren verwijst. Binnen het plangebied wordt er gesproken van 'levensloopbestendige appartementen'.</p>
1x	<p>In §7.2 van de startnota gaat veel aandacht naar een mix van woontypologieën. Gesteld wordt dat een aanvulling van het bouwprogramma met centrumfuncties noodzakelijk is om in te spelen op een snel veranderende maatschappij.</p>	<p>Centrumfuncties en kleine handelsruimten zijn aanwezig in de Nieuwstraat, één van de belangrijkste winkelstraten van het centrumgebied van Maldegem. Het bestendigen van deze functie, al dan niet in combinatie met wonen, worden in het RUP vooropgesteld. Dit wordt verder genuanceerd in de scopingnota.</p>
2x	<p>De dadingsovereenkomst (met F. Construct) wordt in vraag gesteld. In theorie is dit bindend, maar volgende mogelijkheden werden reeds bekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er worden 219 wooneenheden voorzien, terwijl het Masterplan slechts 85 wooneenheden toelaat - Meergezinswoningen tot 4 bouwlagen, terwijl het Masterplan slechts 3 bouwlagen toelaat - De dadingsovereenkomst stelt op pagina 2 van bijlage 2 dat volgens het BPA eerst een stedenbouwkundige vergunning voor de serviceflats diende ingediend te worden, alvorens de verkavelingen 1 en 2 in te dienen. Deze verkavelingen zijn reeds vergund en inmiddels in uitvoering. De volgorde, zoals opgenomen in het BPA en de dadingsovereenkomst, is niet gerespecteerd. - Pagina 2 van bijlage 2 stelt dat de eigendomsverwerving voor de ontsluiting via de Westeindestraat dient te gebeuren door de bouwheer. Westeindestraat 22 is reeds 	<p>In de inspraakreacties wordt er verwezen naar het Masterplan voor wat betreft het aantal wooneenheden en het toegelaten aantal bouwlagen. Benadrukt dient te worden dat het masterplan een visiedocument is zonder verordenend karakter. Dit staat ook zo uitdrukkelijk beschreven in de startnota.</p> <p>De volgorde van de ingediende aanvragen voor vergunning werd wel gerespecteerd. Een eerste vergunning voor de serviceflats werd door de deputatie verleend eind 2013. Beroep werd aangetekend bij de Raad van Vergunningsbetwistingen, waarna de gemeente is overgegaan tot het opstellen van een</p>

	<p>aangekocht door de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er werden geen sociale wooneenheden opgelegd. - De ondergrondse parking dient deels publiek te zijn vanaf het moment dat betalend parkeren bovengronds wordt ingevoerd. Er wordt gesteld dat eerst een definitief gemeentelijk parkeerplan moet goedgekeurd worden. - Pagina 3 van bijlage 2 geeft aan dat de publieke parking pas gerealiseerd kan worden als de serviceflats zijn vergund en van zodra betalend bovengronds parkeren in het centrum is ingevoerd. Aangegeven wordt dat er eerst duidelijkheid moet komen over het aantal publieke parkeerplaatsen alvorens deze te ontwerpen. - Bijlage 5 punt 6 stelt dat aan de bouwheer opgelegde afstanden tot de as van de Ede en de beperking van het aantal bouwlagen ook voor de school aan de overzijde van toepassing zijn. In de visie staat dat 3 tot 4 bouwlagen voor de school worden beoogd, en dat dit in kader van flexibiliteit 5 bouwlagen denkbaar zijn. <p>Hiernaast worden nog volgende bedenkingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zijn de publieke ondergrondse parkeerplaatsen voor de gemeente gratis? - Bovengronds betalend parkeren is noodzakelijk om de handel in het centrum te behouden. 	<p>dadingsovereenkomst. De verkavelingen waarvan sprake zijn pas vergund in 2016.</p> <p>De eigendomverwerving is wel degelijk gebeurd door de projectontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft het pand naast het pand van de gemeente aangekocht en de bestaande bebouwing gesloopt voor het realiseren van zijn uitweg.</p> <p>Een gedifferentieerd parkeerbeleid wordt mee opgenomen in de lopende herziening van het mobiliteitsplan.</p> <p>De maximale bouwhoogte van de schoolgebouwen wordt beperkt tot 4 bouwlagen, zoals opgenomen in de dadingsovereenkomst.</p>
<p>Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</p>		
1x	<p>Volgende opmerkingen worden gegeven bij de figuren 7-5 en 7-6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De figuren zijn louter een indicatieve weergave van hoe de gebouwen eruit kunnen zien - Een projectdefinitie wordt in kader van de DBFM-procedure opgemaakt waarin criteria voor het project worden opgenomen - Voorstel om in het RUP volgende elementen op te nemen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vier bouwlagen ▪ Bijkomend een technisch verdiep tot max. 50% van de gevelbreedte ▪ Een maximale hoogte van 16m voor het hoofgebouw ▪ De totale hoogte incl. technisch verdiept is 20m ▪ Mogelijkheid voor pilotis toe te staan ▪ Keuze van de dakvorm is vrij ▪ De sporthal en auditoria mogen in de hoogte over meerdere bouwlagen doorlopen ▪ Een maximale B/T index van 45% 	<p>Het voorontwerp masterplan van de school is uit de startnota verwijderd aangezien dit toch geen definitief ontwerp betreft.</p> <p>De bouwhoogte van de schoolgebouwen tot 5 bouwlagen, zoals beschreven in de startnota, wordt aangepast tot 4 bouwlagen. Een technisch verdiep kan onder voorgestelde voorwaarde worden toegelaten. Dit zal worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p> <p>Bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften zal, in de mate van het mogelijke, rekening worden gehouden met de doorgegeven</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Een maximale V/T index van 0,8 	bouwrichtlijnen.
9x	<p>Volgende opmerkingen zijn ingediend m.b.t. bouwhoogte en de inplanting van de schoolgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een bouwhoogte tot 5 bouwlagen, zoals in de startnota vermeld, staat niet in verhouding met de meergezinswoningen aan de overzijde van de Ede - Voorstel om de schoolgebouwen dicht bij de Ede te voorzien, zodat geen zonlicht wordt weggenomen van de bestaande bebouwing in de Nieuwstraat - Ander voorstel om de schoolgebouwen dicht bij de bebouwing in de Nieuwstraat te voorzien zodat bebouwing geclusterd wordt en een groen binnengebied blijft behouden - Bij de inplanting rekening houden met mogelijk geluidsoverlast 	<p>De bouwhoogte van de schoolgebouwen worden beperkt tot maximaal 4 bouwlagen, conform de dadingsovereenkomst.</p> <p>In de dadingsovereenkomst zijn afstandsregels tot de as van de Ede opgelegd. Er wordt gesteld dat eenzelfde afstand dan de ontwikkelingen aan de overzijde van de Ede dient te worden gerespecteerd.</p> <p>Een minimaal aan te houden afstand van de schoolgebouwen ten opzichte van de bebouwing in de Nieuwstraat dient te worden gerespecteerd. De aan te houden afstand zal ontwerpmatig worden onderzocht.</p> <p>Het RUP beoogt een vrije inplanting van de schoolgebouwen, dit om de ontwerper voldoende vrijheid te geven en het RUP niet rigide op te bouwen. Hierbij dienen de afstandsregels t.o.v. de Ede en de bebouwing ter hoogte Nieuwstraat te worden aangehouden. Deze afstandsregels zullen verordenend worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p> <p>Op vergunningenniveau zal elke aanvraag zorgvuldig worden behandeld waarbij de inplanting kwalitatief zal worden beoordeeld rekening houdend met lichten en zichten.</p>
Beekbegeleidend groen		
1x	<p>Volgende opmerkingen zijn gegeven op de inrichting van het beekbegeleidend groen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het groen van de beekvallei mag niet opgevat worden als een groene muur. Het groen moet fungeren als een gemeenschapspark, doorwaadbaar door voetgangers en fietsers via een wandel- en fietsas en de bruggen over de Ede. 	<p>Binnen het RUP wordt de visie nagestreefd om het centraal groen langs de Ede als toegankelijk groen voor de omgeving in te zetten. Het semi-publiek karakter dient in een overeenkomst vastgelegd te</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - De oevers van de Ede zijn stijl en de bestaande bruggen zijn onveilig. Veiligheidsmaatregelen dienen genomen te worden. - Is de wandel- en fietsas voldoende breed om tweerichtingsverkeer te voorzien, dit in kader van veiligheid m.b.t. de Ede? - Ruimte naast de Ede dient vrijgehouden te worden in functie van onderhoud. Hierbij mag de fietsas niet functioneren als onderhoudszone. 	<p>worden.</p> <p>Het plaatsen van constructies in functie van veiligheid zal binnen het RUP in de zone voor beekbegeleidend groen worden mogelijk gemaakt.</p> <p>Er is advies gevraagd aan de dienst integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen. De opmerking over de onderhoudszone is ook door hen aangehaald en krijgt een doorvertaling in de stedenbouwkundige voorschriften.</p>
Parkeren en mobiliteit		
PROJECTZONE A		
1x	<p>Vraag om voldoende publieke ondergrondse parkeergelegenheid te voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De parkeernorm van 1,3 voertuigen per wooneenheid wordt als laag aanzien - De straten in de omgeving zijn reeds maximaal bezet voor parkeren, vrees dat er een verkeersprobleem gaat optreden bij het parkeervrij maken van de markt 	<p>De parkeernorm van 1,3 voertuigen per wooneenheid is conform het BPA en de dadingsovereenkomst. Het is de parkeernorm die gehanteerd wordt voor de grondgebonden woningen binnen de projectzone A. Publiek parkeren dient bovenop het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de bewoners gezien te worden.</p> <p>Het parkeerbeleid wordt vastgelegd in het in opmaak zijnde mobiliteitsplan. Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd parkeerbeleid.</p>
1x	Voorstel om de parkeernorm voor levensloopbestendige appartementen vast te leggen op 1 parkeerplaats per appartement.	Voor de levensloopbestendige appartementen wordt gestreefd naar een parkeernorm van 1/1, 1 parkeerplaats per wooneenheid, terwijl voor erkend serviceflats /zorgwonen de norm 1/3 is.
1x	De startnota geeft aan dat de ondergrondse parking binnen projectzone A uit twee bouwlagen zal bestaan. De grootte/diepte van de parking dient bouwtechnisch en kostenmatig bekeken te worden. Voorstel om geen diepte in het RUP op te nemen.	Het standpunt wordt gevolgd. Dit wordt uit de nota gelaten.
1x	Voorstel om de twee ondergrondse parkeergarages binnen projectzone A (zone voor	Het plan voorziet niet dat beide ondergrondse parkings

	meergezinswoningen en zone voor zorgwonen) ondergronds te verbinden en te ontsluiten richting de Weggevoerdenlaan.	ondergronds worden verbonden. De visie is dat deze twee deelgebieden afzonderlijk functioneren en de verkeersstromen over de omliggende straten worden verdeeld.
1x	<p>Voorstel om dubbele functies binnen het plangebied aan te pakken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De garagestraat, evenwijdig met de Bogaardestraat, heeft reeds twee ontsluitingspunten met de Bogaardestraat. Een derde ontsluitingsweg is voorzien vanaf de zone voor grondgebonden woningen binnen projectzone A. Drie ontsluitingswegen, tevens conflictpunten, met eenzelfde functie komen op korte afstand naast elkaar voor. - De garagestraat ligt parallel met de reeds aangelegde ontsluitingsweg voor de zone voor grondgebonden woningen binnen projectzone A. Beide wegen hebben eenzelfde functie en zijn integreerbaar. 	Door het CBS is beslist alle ontsluitingswegen te behouden.
6x	<p>Vraag om de achterkant van de percelen van de Westeindestraat, tussen de Marktstraat en de Bogaardestraat, met de wagen bereikbaar te houden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdens het infomoment bij de verkavelingsaanvraag in 2016 werd mondeling meegedeeld dat deze behouden gaat blijven - De startnota spreekt niet uit over het behoud ervan - Een gebruik van meer dan 40 jaar - Ligt vast bij notariële akte - Kan deze ontsluitingsweg doorgetrokken worden tot aan de achterkant van het perceel Westeindestraat 26, een oud sigarenfabriekje? - Door het CBS werd in een schrijven van 09/02/2018 aan de eigenaar van de Westeindestraat 24a bevestigd dat er aangesloten zal kunnen worden op de nieuwe ontsluitingsweg te realiseren tussen de Westeindestraat en de ondergrondse parking. Dit is niet opgenomen in de startnota. Ook is het niet duidelijk hoe de nieuwe ontsluiting zal worden voorzien en wie de kosten zal dragen. - Vraag om de nieuwe ontsluitingsweg bij akte vast te leggen. 	Bevestiging door het CBS dat de garages worden ontsloten via de ontsluitingswegen op de Bogaardestraat.
1x	Opgemerkt wordt dat de nieuwe ontsluitingsweg op de Westeindestraat een gevaarlijk verkeersknooppunt zal vormen. Verder onderzoek wordt gevraagd.	De nieuwe ontsluitingsweg op de Westeindestraat is opgenomen in de visie van het in opmaak zijnde mobiliteitsplan.

1x	De in beeld gebrachte verkeersgeneratie wordt onderschat.	Een studie naar de verkeersgeneratie betreft een opdracht buiten de scope van een RUP. Het CBS wenst geen bijkomende studie op te starten, de effecten worden in beeld gebracht in de project-merscreening en worden laag ingeschat.
ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN		
1x	<p>Met betrekking tot de tweede ontsluitingsweg voor de school worden volgende opmerkingen gegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vraag om de tweede ontsluitingsweg aan te leggen alvorens te starten met de opbouw van de nieuwe school - Gelet op de mobiliteitsverdeling van de projecten op de bestaande wegenis, dient de school zijn tweede ontsluiting te zoeken op de Brielstraat - VKOM geeft aan dat een scenario wordt onderzocht waarbij een tweede in- of uitrit wordt voorzien over de eigendom van het transportbedrijf Ingels gevestigd op de Brielstraat, waarbij de twee ontsluitingen zich op ca. 240m van elkaar bevinden 	<p>Het standpunt wordt gevolgd, de tweede ontsluitingsweg moet aangelegd worden alvorens te starten met de werken. De gemeente kan dit makkelijk op vergunningenniveau opleggen.</p> <p>Er wordt nagegaan bij VKOM in hoeverre de locatie van de tweede ontsluitingsweg al concreet is.</p>
1x	<p>Gevraagd wordt aan de gemeente om hinder beperkende maatregelen op te leggen bij de realisatie van de nieuwe school, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overlast beperken door een verkeersplan met welomschreven voorschriften - Verbod op achteruitrijdende vrachtwagens m.b.t. geluid - Tijdsbeperking voor werfverkeer en leveringen - Werkverbod in het weekend en op feestdagen - Verplicht uitschakelen van de motor bij stilstaan of parkeren - Pauzes nemen op de werf en niet in de omliggende straten - Verbod op het spoelen van het vrachtverkeer op de werf - Politiecontrole op het respecteren van de voorschriften 	Het opleggen van hinder beperkende maatregelen zijn elementen die niet binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan worden vastgelegd.
1x	<p>Opmerkingen m.b.t. semi-publiek medegebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Semipubliek medegebruik van de parking, fietsenberging en verkeersveilige zachte doorsteken is mogelijk mits financiële compensatie door de gemeente - De rechteroever van de Maricolen wordt niet opengesteld voor publiek gebruik, de Ede vormt de natuurlijke grens tussen openbaar en privaat domein van de school 	Onderhandelingen met de school zijn noodzakelijk.

	<ul style="list-style-type: none"> - Een eventuele voetgangersbrug over de Ede wordt enkel voorzien voor leerlingen en personeel - Gesteld wordt dat het te bespreken is dat een deel van het terrein wordt afgebakend in functie van semi-publiek gebruik o.a. om doorgang te bieden naar de parking - In samenwerking met het Regionaal Landschap Meetjesland wordt nagedacht over het creëren van een natuurlijke speelomgeving. De school is inmiddels gestart met een begeleidingstraject “Klimaatgezonde speelplaatsen” van de provincie. 	
1x	Is de wandel- en fietsas langs de Ede voldoende breed om tweerichtingsverkeer te voorzien?	Volgens het Vademecum fietsvoorzieningen, waarin de ontwerprichtlijnen voor fietsvoorzieningen zijn opgenomen, is de aanbevolen minimale breedte van een vrijliggend tweerichtingsfietspad 2,50m. Het reeds aangelegde fietspad langs de Ede heeft een breedte van 3m. Het pad kan als voldoende breed worden aanzien voor een gemengd gebruik door wandelaars en fietsers.
Plancontour		
1x	De vraag wordt gesteld waarom het plangebied wordt uitgebreid met het ‘Huis Wallyn’ en een gedeelte van het gemeentepark?	Deze vraag werd ook gesteld door de gecoro, en is reeds hierboven behandeld geweest.
1x	<p>Tussen de woning gelegen te Weggevoerdenlaan 6 en de Ede situeert zich een smal stuk grond, volgens het BPA bestemd als woongebied.</p> <p>Volgende opmerkingen worden gegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het tussenliggende perceel is in eigendom van een private partij, deze wenst niet te verkopen - Het stuk grond heeft slechts een breedte van 5m, en dient dus als restgrond gezien te worden - Het perceel werkt als peststrook aangezien het verhindert dat de eigendom van de Weggevoerdenlaan 6 kan aansluiten op de nutsvoorzieningen t.h.v. de nieuwe baan langs de Ede - De afwatering van de achtertuin van de eigendom van de Weggevoerdenlaan 6 verloopt via een ondergrondse erfdiensbaarheid over de percelen van de burens, deze afwatering 	Een recht van doorgang kan niet opgenomen worden in een ruimtelijke uitvoeringsplan. Dit kan enkel via akte worden vastgelegd.

	<p>verloopt slechts. Door de nabijheid van het rioleringsnetwerk van de nieuwe baan langsheen de Ede, is de aansluiting hierop aangewezen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tegemoetkomingen werden reeds doorgevoerd door de eigenaar van Weggevoerdenlaan 6 aan dezelfde private partij: hoogstammige bomen en struiken in de tuin werden verwijderd in functie van de achterliggende nieuwe woningen, akkoord met niveauverschil, omheining werd geplaatst, ... <p>Volgende vragen worden gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vraag om een recht van doorgang over dit perceel te voorzien zodat rechtstreeks aangesloten kan worden op de baan - Kan deze mogelijkheid worden voorzien door het perceel Weggevoerdenlaan 6 mee op te nemen binnen de plancontour 	
Tekstuele opmerkingen en varia		
1x	De parking Belfius is ondertussen deels privaat (pagina 9).	Oorspronkelijk heeft de parking 59 parkeerplaatsen. Hiervan zullen er drie parkeerplaatsen verdwijnen, daarnaast wordt de parking uitgebreid met 18 parkeerplaatsen. De parking krijgt dus een capaciteit van 74 parkeerplaatsen.
1x	Bijkomend motiveren dat de school niet wordt opgericht volgens de principes van het Masterplan Maldegem centrum.	Het masterplan is louter inspirerend en omvat kwalitatieve concepten die als leidraad kunnen worden gebruikt. Het uiteindelijke ontwerp zal verschillen met het ontwerp zoals opgenomen in het masterplan. Deze nuance wordt aangebracht in de scopingnota.
1x	Aangegeven wordt dat de Crommewegwatergang is afgeschaft.	Deze afschaffing werd ook gemeld in het advies van de dienst integraal waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen. De nodige aanpassingen in de startnota worden doorgevoerd.
2x	<p>Volgende tekstuele opmerkingen werden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Typfout in de colofon - Paginanummers ontbreken 	De tekstuele opmerkingen zijn in de tekst doorgevoerd en gemarkeerd in het geel.

	<ul style="list-style-type: none">- 'Te wijten aan' veranderen in 'te danken aan zie pagina 8- De gemeentelijke parking Mullem is verkocht, zie pagina 9- Niet de school maar de schoolgebouwen opgericht van vóór 1907 zijn beschermd als monument, zie pagina 11- 'Broederschool' in plaats van 'Broerschool', zie pagina 12- Huys Sonnevanck is reeds gesloopt, zie pagina 27- Winkelhuis te Nieuwstraat 44 is reeds gesloopt, zie pagina 27- 'Zeeuws' in plaats van 'Zeeuwsch', zie pagina 29- 'Zusters Maricolen' in plaats van 'Zuster Maricolen', zie pagina 37- 'Broederschool' vervangen door 'Zwarte Zusterlaan', zie pagina 42- Nader beschrijven van het pand dat opgenomen is in de IOE, zie pagina 42	
--	--	--