

RUP Woonuitbreidingsgebieden Maldegem

Procesnota

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

- de samenstelling van het planteam
- de lijst van de betrokken en te betrekken actoren
- de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen (zoals in voorkomend geval de erkende MER- of VR-deskundigen)
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen
- de wijze van communicatie en van participatie
- het verwachte besluitvormingsproces voor het voorziene plan.

1. Actoren

1.1. Samenstelling planteam

Het initiële planteam is aangesteld bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21/8/2017:

- Jeroen Van Heuverswyn, diensthoofd omgeving (t.e.m. 31/03/2018)
- Steven De Jaeger, diensthoofd beleid & organisatie Maldegem (vanaf 01/04/2018)
- Annelies De Clercq, senior ruimtelijk planner Veneco
- Silke Van Bruyssel, ruimtelijk planner Veneco

De samenstelling van het planteam kan veranderen tijdens het planningsproces. Na het verwerken van de resultaten van het eerste raadpleging werd het planteam (tijdelijk) versterkt met Sander Vancanneyt. Hij kan met zijn expertise waardevolle informatie bijbrengen in het kader van de overstromingsproblematiek in Adegem-Dorp.

Contactpersoon:

Steven De Jaeger

- E-mail: steven.de.jaeger@maldegem.be
- Werkadres: Bloemestraat 45 te 9990 Maldegem (*enkel op afspraak*)

1.2. Betrokken/te betrekken actoren

Volgende actoren maken formeel geen deel uit van het planteam, maar worden wel betrokken bij het planningsproces en voegen hun expertise toe aan het planteam.

- CBS Maldegem
- Nico Willemarck, coördinator Groen & Water Maldegem
- Sander Vancanneyt, coördinator Wegen & Riolering Maldegem
- Jessica Hoste, deskundige mobiliteit Maldegem
- Franky Vandycke, milieuambtenaar Maldegem

1.3. Betrokken/te betrekken adviesinstanties

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

- GECORO Maldegem
- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen
- Departement landbouw en visserij
- Vlaamse landmaatschappij
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Agentschap Infrastructuur
- Toerisme Vlaanderen en Sport Vlaanderen
- Vlaamse Landmaatschappij
- Vlaamse milieumaatschappij
- Polder van Maldegem
- Vlaams Energieagentschap

2. Processtappen

2.1. Overzicht

Voortraject	
03/07/2017	Voorbereidend overleg (i.k.v. vastleggen planteam)
21/8/2017	Startvergadering + terreinbezoek
05/02/2017	Voorleggen startnota aan college van burgemeester en schepenen

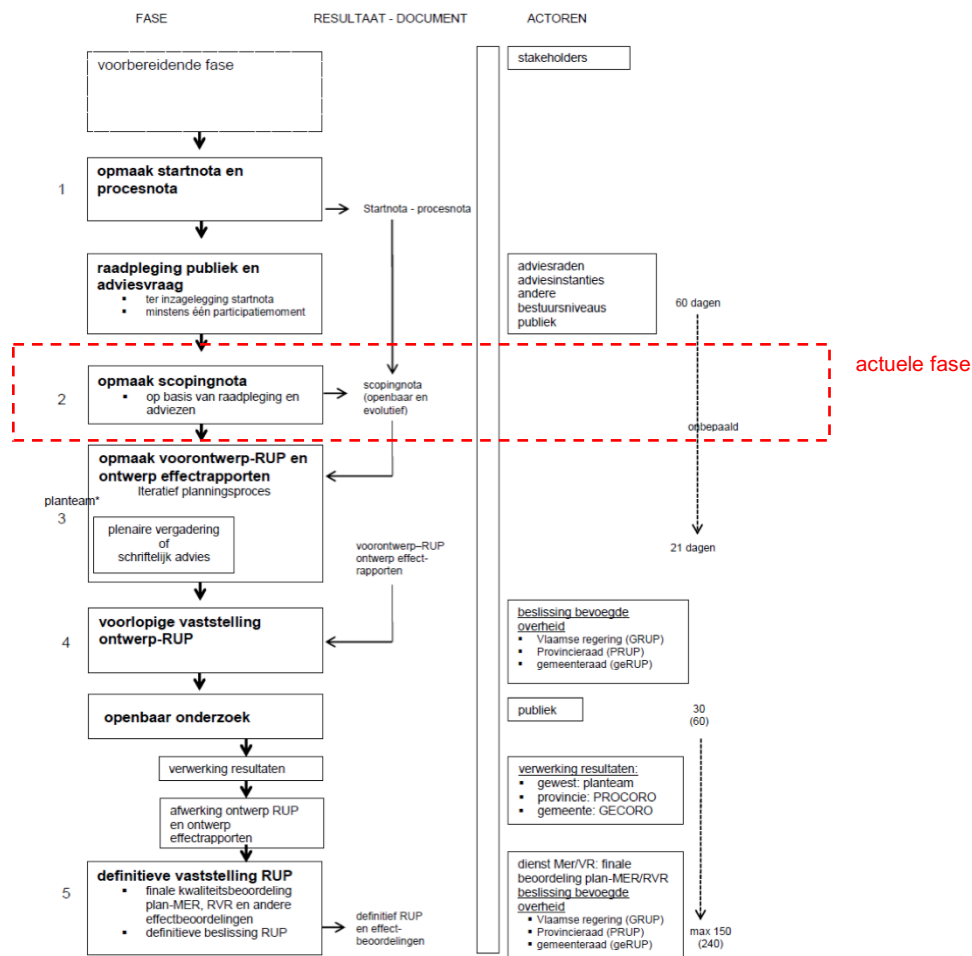
Publieke raadpleging en adviesraad startnota	
05/02/2018 – 24/04/2018	Publieke raadpleging (60 dagen) (niet geldig wegens uitstellen van participatiemoment)
06/03/2018	Voorbereidend overleg (i.f.v. participatiemoment)
08/03/2018	Participatiemoment bevolking (uitgesteld wegens ziekte omgevingsambtenaar)
01/06/2018 – 31/07/2018	Publieke raadpleging (60 dagen) (hernomen wegens uitstel van participatiemoment)
31/07/2018	Adviesvraag instanties
13/06/2018	Participatiemoment bevolking
03/07/2018	Bespreking van de reacties participatiemoment
09/08/2018	Bespreking watergevoeligheid met deskundige Sander Vancanneyt
08/10/2018	Bespreking van scopingnota op college

Plenaire vergadering	

Voorlopige vaststelling	

Openbaar Onderzoek	

Definitieve vaststelling	



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

2.2 Processtappen

2.2.1 Voorbereidende fase

Het planteam heeft de primaire doelstellingen en de afbakening van het RUP in een startvergadering besproken.

STARTNOTA

2.2.2 Raadpleging publiek en adviesvraag

Publieke raadpleging en participatiemoment

Het participatiemoment betreffende de startnota van het RUP WUG vond plaats op 13 juni 2018 in CC Den Hoogen Pad in Adegem, van 19u30 tot 21u30. Het participatiemoment werd ingeleid aan de hand van een presentatie door het studie bureau (Annelies De Clercq en Silke Van Bruyssel) en werd vervolgd door een inspraakmoment waar de aanwezigen hun bezorgdheden en toekomstvisie over de twee gebieden konden meedelen. Aan de hand van luchtfoto's konden mensen aanduiden wat ze als positieve en negatieve kenmerken van het gebieden ervaren en welke activiteiten al dan niet wenselijk zijn in het gebied. Vragen, opmerkingen en suggesties kunnen schriftelijk (aangetekend of via mail) worden overgemaakt tot het einde van het 1e participatieproces (t.e.m. 31/07/2018).

Verslag infovergadering

Reesinghe (9 aanwezigen aan de participatietafel)

- Het gebied wordt momenteel gebruikt om te wandelen, fietsen, mountainbiken, ... Dit is zeer belangrijk voor de psychische gezondheid van de bewoners van Maldegem.
- Het is een groene omgeving die moet behouden worden zoals ze vandaag de dag wordt gebruikt.
- Er zijn zeer veel verschillende soorten (dieren...) aanwezig in het gebied die belangrijk zijn voor de diversiteit.
- Het gebied speelt een belangrijke rol voor de recreatie en is momenteel een perfecte buffer tussen het bebouwde gebied van Reezinge en de bebouwing aan de Koning Albertlaan.
- Er is echter wel veel lawaai van de Expressweg (N9) waar te nemen in het gebied.
- Het plangebied wordt al 100 jaar gebruikt op de manier zoals het vandaag nog steeds wordt gebruikt en dat moet in de toekomst zo blijven.
- De vraag wordt gesteld of men aan de bestaande dreef aan de Brugse Steenweg een tweede dreef is aan het ontwikkelen om het achterliggende gebied te ontsluiten. De aanwezigen zouden het spijtig vinden indien dit bebouwd zou worden.
- Er dient in het RUP een onderscheid gemaakt te worden tussen de gebieden waar landbouw wordt bestendigd en waar er natuurgebied komt.

- De opmerking wordt gemaakt dat het niet correct is dat men de grond ooit heeft aangekocht aan de waarde van woonuitbreidingsgebied en dat dit gewijzigd wordt zonder dat er planschade wordt uitbetaald.
- Er wordt gevraagd wie de dreven momenteel onderhoud. De populieren verliezen hout en hebben dringend onderhoud nodig. Zal de gemeente dit opkopen en onderhouden of is dit de verantwoordelijkheid van de eigenaars?
- Er wordt opgemerkt dat de passage over de 50m-strook ter hoogte van de polikliniek onduidelijk is in de startnota, dit dient verduidelijkt te worden.

Adegem-Dorp (30 aanwezigen aan de participatietafel)

- De aanwezigen zijn voor het overgrote deel eigenaar van een kavel binnen het gebied.
- Het gebied wordt momenteel gepacht door een landbouwer die er aan biologische landbouw doet. In feite willen alle aanwezigen dit zo houden.
- Op korte termijn is er geen behoefte aan een gemeentelijk park. Dit kan mogelijks wel nadat de huidige landbouwer stopt met zijn bedrijf of geen opvolger heeft. Ook zachte recreatie wordt niet als noodzakelijk ervaren, daar dit zijn impact heeft op de opbrengst van de landbouwer.
- De eigenaars wensen bij een bestemmingswijziging dat ze vergoed worden voor hun grond en dit aan de waarde van woonuitbreidingsgebied.
- Het gebied is op de watertoetskaarten aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig. Dit zou niet kloppen. De laatste 50 jaar heeft men slechts weet van 1 overstroming, nl. in 2006. Deze overstroming was aanzienlijk, doch zou het gevolg geweest zijn van het feit dat de waterloop de Beke niet goed onderhouden was en stroomafwaarts niet voldoende geruimd was. Bovendien is er een enkeling aanwezig die twijfelt aan de klimaatopwarming. Overstromingen zullen niet meer plaatsvinden indien de Beke voldoende geruimd wordt en eventueel verbreed wordt. Ook liep er vroeger een beek achter de tuinen van de woningen langsheen Adegem-Dorp. Deze beek is dichtgemaakt en heeft geen afvoerende functie meer. De meest recente kaart van overstromingsgevoelige gebieden trad in werking op 1 juli 2017. Deze kaart werd opgemaakt in opdracht van de ministers Schauvliege en Weyts.
- De biologische waarderingskaart zou niet kloppen.
- Er wordt gevraagd om de contour van het RUP te herzien en de achtertuinen van woningen / parking van restaurant Dorp 56 langsheen Adegem-Dorp volledig uit het plangebied te houden.
- De vraag wordt gesteld waarom er langsheen de Ringbaan geen 50m-zone is voorzien die uit het plangebied wordt gehouden.
- Ter hoogte van de Albert De Keselstraat moet de afbakening verfijnd worden. Het verkavelingsplan van de Albert De Keselstraat moet hiertoe worden bekeken.
- Er zijn geen voorstanders aanwezig om de grond te bebouwen, wel wil iedereen de waarde van zijn grond, nl. woonuitbreidingsgebied, gecompenseerd zien. Bij erfenissen werd deze grond immers getaxeerd als woonuitbreidingsgebied, wat betekent dat daar veel

successierechten op zijn betaald. Exacte cijfers en of deze taxatie veel hoger ligt dan bij landbouwgrond, kon niemand geven.

- Een afgevaardigde van het buurtcomité Ringlaan-Zandakkers (geen eigenaar) overhandigd op het participatiemoment een brief waarin vermeld staat dat natuur en recreatie een topidee is. Dit zorgt voor meer groen voor de jonge gezinnen, de school zou kunnen gebruik maken van deze groene buitenruimte (natuur ontdekken, exploreren, buitenspelen), ...
- Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met een veilige verkeersomgeving (bv. Veilig fiets- en voetpad van de Ringbaan naar de kerkwegel).
- Bij de ploegwissel van Verstraete durft men wel eens te snel te rijden.
- De vraag wordt gesteld of er zal worden onteigend.

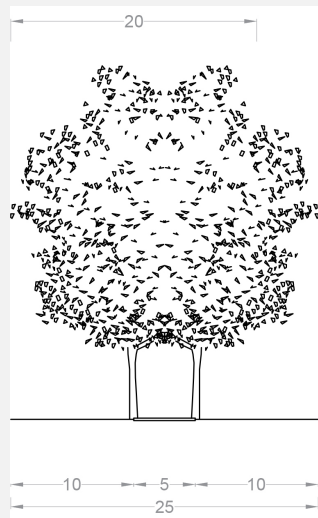
Adviesvraag

Op 30/05/2018 werd advies gevraagd m.b.t. de startnota van het RUP aan de volgende instanties:

- GECORO Maldegem
- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen
- Departement landbouw en visserij
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Agentschap Infrastructuur
- Toerisme Vlaanderen en Sport Vlaanderen
- Vlaamse Landmaatschappij
- Vlaamse milieumaatschappij
- Polder van Maldegem

Volgende adviezen werden ontvangen m.b.t. het plangebied **Reesinghe**:

Adviesinstantie	Advies	Behandeling
Agentschap Natuur en Bos ontvangen	Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen opmerkingen op het RUP 'Woonuitbreidingsgebieden'.	
Agentschap Onroerend Erfgoed	In het RUP worden de dreven aangeduid als 20m brede zones om zo de dreven op lange termijn te kunnen behouden. Het aanduiden van deze 20m zone heeft o.a. tot doel om te voorkomen dat er niet tot tegen de bomen wordt geploegd. Zo kan wortelschade worden voorkomen. Er wordt in de startnota geschreven dat de landbouwers hier rekening mee zullen houden. Het is echter niet duidelijk hoe dit zal worden afgedwongen.	De doelstelling van het RUP bestaat eruit de huidige situatie te bestendigen. Tot op vandaag worden de dreven onderhouden door de huidige eigenaars en wordt er geen schade berokkend aan de bomen door de uitoefening van de landbouwactiviteiten. De herbestemming van het woonuitbreidingsgebied en de aanduiding van de zone beoogt geen verandering ten opzichte van de huidige situatie.

	Verder lijkt het wenselijk de breedte af te stemmen op het kroonproject van de bomen. Het is heden niet duidelijk of 20m de volledige kroonprojectie van de dreef omvat.	De kroonbreedte van een beuk wordt gemiddeld 20m breed. Aan de hand van onderstaande figuur kan afgeleid worden dat een zone van 25m volstaat.  The diagram shows a beech tree with a crown width of 20m. Below the tree, a horizontal line is divided into three segments: 10m on the left, 5m in the center (under the tree), and 10m on the right. A bracket below these segments indicates a total width of 25m.
Agentschap Wonen Vlaanderen	Het IVA Wonen-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op de startnota.	
Departement landbouw en visserij	Na een onderzoek op basis van een aantal criteria van alle woonuitbreidingsgebieden werden er twee gebieden weerhouden. Het is echter onduidelijk hoe de criteria juist gescoord zijn en het lijkt dan ook weinig ambitieus om slechts 2 van de 11 WUG's te herbestemmen om de open ruimte te vrijwaren. Wij vragen dan ook om het vooronderzoek in bijlage toe te voegen aan de startnota, zodat ook de beoordeling van de 11 woonuitbreidingsgebieden en de selectie van slechts 2 WUG ter herbestemming duidelijk is.	Het vooronderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de scopingnota.

	- Reesinghe: Wij geven hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies en vragen om overleg te plegen met de eigenaars en gebruikers omtrent de aanleg van de dreven, en om een billijke vergoeding te voorzien wanneer gronden niet meer kunnen ingeschakeld worden in de landbouwbedrijfsvoering. Immers, bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel moeten gerespecteerd worden.	Het RUP heeft tot doelstelling de dreven te bewaren in hun huidige conditie maar wil er niet toe leiden dat deze niet meer toegankelijk zouden zijn voor landbouwbedrijfsvoering. De situatie zoals ze vandaag gebruikt wordt, wordt na het in werking treden van het RUP bestendig.
Departement Omgeving	Er kunnen geen strijdigheden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of ander relevant Vlaams ruimtelijk beleidskader worden vastgesteld.	
Provincie Oost-Vlaanderen	De startnota voor het gemeentelijk RUP 'woonuitbreidingsgebieden' te Maldegem wordt gunstig geadviseerd.	
De Vlaamse Waterweg	In antwoord op uw e-mail van 30 mei 2018, deel ik u mee dat het agentschap De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde aan vermelde startnota voor het gemeentelijk RUP Woonuitbreidingsgebieden in Maldegem geen advies kan verlenen wegens onbevoegd.	
Gecoro	Er zou geen planschadevergoeding moeten betaald worden als bij de vaststelling van de perimeter van het RUP steeds rekening gehouden wordt met een afstand van 50 meter van de dichtste uitgeruste weg. De vergadering adviseert hierover duidelijkheid te brengen naar alle betrokkenen vóór de definitieve vastlegging van het RUP. - Reesinghe De vergadering gaat akkoord met het voorstel in de startnota om hier het woonuitbreidingsgebied te schrappen, mits het huidige gebruik zoveel mogelijk behouden blijft (dus combinatie van landbouwbestemming en recreatie).	De gronden zijn tot op vandaag niet bebouwbaar gezien de bestemming en het waterzieke karakter van het gebied. Volgens art. 2.6.1 § 2 <i>planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of voor het verkavelen van gronden, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of voor het verkavelen van gronden</i> treedt er geen planschade op. Het huidige gebruik van het gebied wordt bestendig door de opmaak van het RUP.

Volgende bezwaren werden ontvangen m.b.t. het plangebied van Reesinghe:

Adviesinstantie	Advies	Behandeling
Charlier	1. De invulling van het WUG Reesinghe kadert in de AGNAS-afbakening. Deze afbakening is een gewestelijke taakstelling. Huidig planinitiatief op gemeentelijk niveau behoeft aldus een planologische delegatie vanuit het gewest. Het is de vraag of deze effectief is gegeven. 2. Bij het alternatievenonderzoek omtrent de programmatische invulling van het WUG Reesinghe dient rekening te worden gehouden met de voortgang van de invulling van het bindend sociaal objectief. 3. Bij het alternatievenonderzoek en de verantwoording van het planconcept moet rekening worden gehouden met het gegeven dat de onderste lob van het WUG Reesinghe (tegen het rond punt) blijkens Geopunt noch opgenomen is als VEN/IVON-gebied, noch opgenomen is op de Biologische Waarderingskaart. 4. De in de startnota gebezigde criteria wijzen wat betreft het WUG Reesinghe in de richting van een overgangsgebied tussen het stedelijke kerngebied en de omliggende open ruimte, hetgeen de aansnijding van de onderste 'woonlob'- en de afwerking ervan met een substantiële bosstructuur - wel degelijk onderbouwt. 5. In de plan-MER-screening is onterecht geen rekening gehouden met het onderzoeksonderdeel 'Effecten op stoffelijke goederen'.	Er moet enkel een delegatie gevraagd worden wanneer de gemeente een taak van de Vlaamse overheid op zich zou nemen waartoe ze zelf niet bevoegd is. Gemeentebesturen kunnen binnen de AGNAS-zones in uitvoering van hun GRS nog gemeentelijke RUP's opmaken zonder delegatie voor zover het gaat om gemeentelijke planningstaken. Herbestemmen van WUG's valt onder het takenpakket van de gemeente. Sociale woningen dienen in eerste instantie gerealiseerd te worden binnen het bestaande woongebied. Daarnaast dient de gemeente te oordelen wat de geschikte plaats is binnen Maldegem om sociale woningen te realiseren en het gebied Reesinghe komt hiervoor niet in aanmerking. Dit heeft geen verdere invloed op de totstandkoming van het RUP. Het feit dat de lob niet is opgenomen als VEN/IVON-gebied of niet is opgenomen op de Biologische Waarderingskaart geldt niet als argument om het gebied niet te herbestemmen naar landbouwgebied. Momenteel is er een duidelijke grens tussen de bebouwing langs de steenwegen en het achterliggende open landschap. Door bebouwing dieper in de bestaande open ruimte toe te staan wordt deze duidelijk afgebakende grens onderbroken. Daarbovenop kan dit aanleiding geven voor de ontwikkeling van bijkomende, aangrenzende bebouwing in de tweede linie. Dit heeft negatieve gevolgen voor de open ruimte gezien deze verder ingepalmd zal worden en de zichtassen vanuit de bestaande dreven worden belemmerd. Het onderzoeksdeel 'Stoffelijke goederen' maakt deel uit van de effecten die besproken zijn bij het onderzoeksdeel 'Archeologisch Erfgoed'. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kunnen door hun specifiek karakter niet worden voorspeld. Door de huidige functie te behouden in

	6. In de startnota wordt gesteld dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat het RUP dus niet onder de plan-MER-plicht valt. 7. Tot slot bekritisieren cliënten de optie om de onderste lob van het WUG Reesinghe voor te behouden aan de landbouw.	functie van landbouw worden er geen negatieve effecten verwacht binnen deze categorie. Indien er archeologisch erfgoed of stoffelijke goederen aanwezig zijn, blijven deze in situ. De startnota is de eerste stap in de procedure waar er een eerste inschatting wordt gemaakt van de te verwachte milieueffecten. In de volgende fase van de procedure dient de dienst Mer aan de hand van de scopingnota een ontheffing te geven voor een plan-MER. Of een plan-MER opgemaakt dient te worden is op heden nog niet bepaald en wordt beoordeeld door de dienst MER. De gronden worden op heden gebruikt voor agrarische doeleinden en zullen, na de herbestemming, dezelfde functie kunnen dragen. De gronden lijken dan ook geschikt voor het uitoefenen van landbouw.
Fam. van Rooijen	Wat is het juiste natuurbeheer voor het gebied van Reesinghe? Er wordt voorzien om de dreven te verbreden tot 20 meter. De landbouwers doen dat op hun akkers 'van nature' en gratis. De intentie om het gebied voor 'zacht toerisme' te bestemmen en beheren sluit aan bij wat nu al gebeurt. Er is in Maldegem zeker plaats voor een groter en natuurlijker groen recreatiegebied.	De afbakening van de zone beoogt geen verandering wat betreft het huidige onderhoud en gebruik van de dreven. Ook de zachte recreatie zal behouden blijven zoals op vandaag.
Fam. Maes	Ik zou het jammer vinden mocht dit opgegeven worden om de projectontwikkelaars hun zin te geven. De woonuitbreiding is niet noodzakelijk en dusdanig ongewenst. Vandaag worden de dreven en de bosjes, dagelijks en veelvuldig, gebruikt door mensen die hun honden uitlaten, ruiters met paarden, fietsers, mountainbikers en gezinnen met kinderen die er wandelen en spelen. Hopelijk wordt niet toegegeven aan de druk (die er zeker zal zijn) van de projectontwikkelaars om de ontwikkeling van dit gebied te realiseren.	
Fam. Stul - Speecke	Wij, dagelijkse bezoekers van het groengebied Reesinghe, vinden het handhaven van dit groengebied van uitermate groot belang. Het groengebied Reesinghe is voor vele Maldegemenaars een gedroomd	

	wandeloord. Dat wandelen vergt een minimale fysieke inspanning maar die garandeert wel dat lichaam en geest zich optimaal ontspannen. Het groengebied werkt ook de sociale cohesie in de hand. Buurtbewoners ontmoeten er elkaar en slaan een praatje.	
--	--	--

Volgende adviezen werden ontvangen m.b.t. het plangebied Adegem-Dorp:

Adviesinstantie	Advies	Behandeling
Agentschap Natuur en Bos ontvangen	Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen opmerkingen op het RUP 'Woonuitbreidingsgebieden'.	
Agentschap Onroerend Erfgoed	In het deelplan Adegem is geen beschermd erfgoed aanwezig. Hierop wordt dan ook geen advies gegeven.	
Agentschap Wonen Vlaanderen	Het IVA Wonen-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op de startnota.	
Departement Landbouw en Visserij	- Adegem: Het WUG wordt als het ware in twee verdeeld door De Beke, en enkel het zuidelijk deel van het WUG wordt herbestemd. Het noordelijke deel is voorzien voor toekomstige bebouwing. Ook deelgebied Adegem is bijna volledig in professioneel landbouwgebruik. De toekomstvisie voor het deelgebied Adegem-dorp is om het gebied te herbestemmen naar gemengd open ruimte gebied met plaats voor recreatie, natuurbehoud en buffering. Maldegem wenst de zone in te richten als natuurlijke speelruimte met plaats voor recreatie, natuurbehoud en buffering en wil deze visie realiseren via verwerving. Dit betekent dat hier geen plaats meer zou zijn voor landbouw. Gezien dit deelgebied nog in gebruik is bij professionele landbouwers, geven wij een ongunstig advies en vragen wij ook hier te herbestemmen naar bouwvrij landbouwgebied.	De bestemming in de scopingnota is aangepast van 'gemengd openruimtegebied' naar 'landbouwgebied met aandacht voor de aanwezige landschaps- en natuurwaarden'.

	Bij de discipline 'mens' wordt de deeldiscipline 'landbouw' niet uitgewerkt, terwijl er wel degelijk aanzienlijke negatieve effecten zullen zijn voor de landbouwers, vooral diegenen die de gronden in het deelgebied Adegem-dorp gebruiken. Gelieve uw startnota aan te vullen met een beschrijving van de deeldiscipline mens-landbouw en tevens milderende maatregelen voor de landbouwers op te nemen.	Het huidige gebruik, zijnde landbouw, kan, doordat de bestemming in het RUP gewijzigd is, behouden blijven. De landbouwactiviteit wordt middels het RUP veiliggesteld door elke bouwactiviteit (verkaveling) uit te sluiten. Gelet op de watergevoeligheid is dit immers opportuun.
Departement Omgeving	Er kunnen geen strijdigheden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of ander relevant Vlaams ruimtelijk beleidskader worden vastgesteld.	
Provincie Oost-Vlaanderen	De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterloop 0433 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.	Dit zal mee opgenomen worden bij het voorontwerp van het RUP waarbij het grafisch plan en de voorschriften verder worden uitgewerkt.
De Vlaamse Waterweg	In antwoord op uw e-mail van 30 mei 2018, deel ik u mee dat het agentschap De Vlaamse Waterweg nv - afdeling Bovenschelde aan vermelde startnota voor het gemeentelijk RUP Woonuitbreidingsgebieden in Maldegem geen advies kan verlenen wegens onbevoegd.	
Gecoro	- Adegem Hier adviseert de vergadering om alle toekomstige opties open te houden en het woonuitbreidingsgebied te behouden. Indien het gebied niet behouden kan blijven als woonuitbreidingsgebied, dan zou toch een correcte compensatie voor alle betrokkenen moeten voorzien worden. Indien de overheid zou beslissen hier een recreatiegebied te ontwikkelen, lijkt het logisch dat de betrokken percelen onteigend worden.	Het gebied komt door zijn waterziek karakter niet in aanmerking om te bebouwen. Er treedt dus geen waardevermindering op door het RUP. De bestemming in de scopingnota is aangepast van 'gemengd openruimtegebied' naar 'landbouwgebied'. De ontwikkeling van een recreatiegebied is bijgevolg niet meer aan de orde. Wel wordt recreatief medegebruik voorzien. Dit ondermeer om de realisatie van een trage weg binnen het gebied mogelijk te maken.

Volgende bezwaren werden ontvangen m.b.t. het plangebied van Adegem-Dorp:

OCMW	Het vast bureau vraagt dat er rekening gehouden wordt bij de herbestemming dat de woonkwaliteit van de lopende projecten gevrijwaard blijft en polst over een mogelijkheden zijn om te voorzien in de aanleg van een trage weg.	Door het tot stand komen van het RUP blijft de ontwikkeling van trage wegen mogelijk. De woonkwaliteit van omliggende projecten zullen niet in het gedrang komen gezien het RUP de bestaande openruimte juridisch wenst te verankeren.
Advocaat Astère Patyn	Dit gebied ligt met een oppervlakte van 4,5 ha volledig tussen bestaande bebouwing toekomstige bebouwing - langs een voldoende uitgeruste weg. De percelen komen stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking, ze zijn gelegen binnen een bebouwbaar zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en ze zijn gelegen in een gebied (woonuitbreidingsgebied) dat ressorteert onder de gebiedsbestemming "woongebied" vermeld in het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp - gewestplannen en gewestplannen. Dit maakt dat een herbestemming aanleiding zal geven tot planschade. Er wordt geoordeeld dat het gebied ten noorden van de Beke beter ingezet kan worden voor openruimtegebied en het gebied ten zuiden ingezet kan worden voor ontwikkeling.	Het gebied komt bouwtechnisch niet in aanmerking door zijn waterziek karakter. Aan de hand van een expertise vanuit het planteam werden verschillende argumenten en kaarten aangehaald die aantonen dat het gebied overstromingsgevoelig is. Volgens art. 2.6.1 § 2 treedt er geen planschade op gezien het RUP niet tot gevolg heeft dat er percelen, die voordien wel bebouwbaar waren, onbebouwbaar worden door de bestemmingswijziging. Daarnaast bestaat er tot op vandaag geen zekerheid dat de gronden ten noorden van de Beke bebouwd zullen worden, zoals voorzien in het masterplan. Het gebied ten noorden van De Beke wordt niet aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig gebied.
Buurtcomité	Uit bijgevoegde lijsten, 4 bladzijden met in totaal de mening van bijna 30 gezinnen, blijkt dat er een bijzonder breed draagvlak is voor het voorstel dat het gemeentebestuur tijdens het participatiemoment op 13.06.2018 toelichtte. Hier en daar klinken wel bezorgdheden rond de uiteindelijke realisatie van het project. De mogelijke inplanting van sportinfrastructuur met verschillende voetbalvelden, één van de pistes die circuleren, wordt rondt afgewezen.	De optie om voetbalvelden in het gebied in te planten is niet aan de orde en werd niet opgenomen in de startnota.
Fam. Cornelis, Sierens, Van Holderbeke,	De herbestemming van dit reserve woongebied betekent een ernstige waardevermindering van onze percelen, vooral door zijn ligging langs een verharde openbare weg, waardoor wij genoodzaakt zullen zijn planschade te eisen. Er wordt een	In vermelde casus is de situatie geheel anders door verschillende aspecten. Het WUG in Zulte werd niet aangeduid als waterziek gebied, in tegenstelling tot het gebied in Adegem waar er wel een reële kans is op overstroming en het gebied door technische aspecten niet in

	casus aangehaald van de gemeente Zulte. Om alle mogelijke vorderingen en betwistingen in de toekomst te vermijden stellen wij voor om langs de Ringbaan een strook woonzone te voorzien, temeer gezien er aan de andere zijde van de weg reeds woningen zijn gebouwd en waar de nodige nutsleidingen zijn aangelegd. De rest van de percelen zou kan dan kunnen herbestemd worden naar gemengd open ruimtegebied zoals voorzien in de startnota.	aanmerking komt voor bebouwing. Het gebied in Zulte was bovendien gelegen langsheen een gewestweg en lag ingesloten tussen een woonlint en een bedrijvenzone. Daarnaast vormt het WUG van Adegem een belangrijke openruimte-rol binnen de kern. Bij het ontstaan van nieuwe bebouwing langs de Ringbaan ontstaat er een bouwlint die de zichtas tussen het WUG en de westelijker gelegen landbouwvelden zou onderbreken. Een bouwlint op deze plaats zou het open karakter van het bestaande landschap doorsnijden. Dit zou zowel ruimtelijk als landschappelijk een negatief effect creëren. Ook is de zone langsheen de Ringbaan op vandaag geen bouwgrond in die zin dat individuele bouwaanvragen niet kunnen vergund worden. Het voorzien van een strook woonzone kan dus niet.
Familie Verbeke	Wij stellen voor om het gebied te laten als WUG. Er kan later nog altijd gekeken worden welke woonnoden er al dan niet bestaan. Indien het gebied niet behouden kan blijven als WUG dan zou toch een correcte compensatie(planschadevergoeding) voor alle betrokkenen moeten voorzien worden.	Aan de hand van expertise kan er aangetoond worden dat het gebied watergevoelig is. Doordat het gebied hierdoor in eerste instantie niet bebouwbaar is treedt er geen planschade op als gevolg van het RUP.
M. Van Kerschaever i.n.v. Buurtcomité Ringbaan- Zandakkers	Wij, de buurtbewoners van de Ringbaan, zijn heel blij met het voorstel van de herbestemming van de terreinen aan de Ringbaan. Maar graag wensen we jullie te wijzen op de onveilige verkeerssituatie. Er is namelijk geen veilig fiets- en voetpad naar de Hoogen Pad, en dus ook niet naar het toekomstige park. Nochtans wandelen en fietsen veel volwassenen en kinderen langs de Kerkwegel naar Adegem-dorp.	Fietsvoorzieningen langsheen de Ringbaan maken geen onderdeel uit van dit RUP, daar de Ringbaan buiten het plangebied is gelegen.
Fam. Sierens - Staelens	Niet akkoord met herbestemming van WUG Adegem zonder vergoeding.	Argumenten voor het niet optreden van planschade werden hierboven reeds aangehaald. Bovendien denken velen eigenaars dat ze binnen het plangebied over bouwgrond beschikken. Dit is niet het geval. De kavels zijn individueel niet bebouwbaar.

Fam. Dauwe	Voormeld perceel grond 0258YP0000 paalt direct aan de Charles Louis Verstryngestraat, waarvoor destijds een goedgekeurde verkavelingsvergunning werd afgeleverd en zou voor een gedeelte omgevormd worden naar een niet nader te bepalen zone. Voormelde percelen grond 0342P0000 en 03434P0000 zouden volledig omgevormd worden naar een niet nader te bepalen zone. Er zal dus een mindering in waarde komen zonder enige geldelijke vergoeding, wat neerkomt op een schenking van privépersonen aan de gemeenschap. Dit is duidelijk planschade, wat uiteraard dient vergoed te worden.	De contour van het deelgebied Adegem werd aangepast in de scopingnota. Hierdoor vallen de tuinen van de woningen die gelegen zijn in Adegem-Dorp buiten het RUP. Dit geldt ook voor het perceel 0258YP0000. De gronden zijn tot op heden niet bebouwbaar. Er is dus geen sprake van een waardevermindering.
------------	--	---

3. Wijze van communicatie en participatie

Publieke raadpleging startnota	- Belgisch Staatsblad van 31 mei. - Bericht op website van de stad - 2 lokale kranten - Gemeentelijk infoblad	Raadplegen van de bevolking: gedurende een periode van 60 dagen kunnen de inwoners hun suggesties/opmerkingen/aandachtspunten/... overmaken i.v.m. de startnota van het RUP WUG. De startnota en posters kunnen ingekeen worden tijdens de openingsuren van het gemeentehuis en kunnen digitaal geraadpleegd worden op de website van de gemeente.
Participatiemoment bevolking	- Belgisch Staatsblad van 31 mei. - Bericht op website van de stad - 2 lokale kranten - Gemeentelijk infoblad	Informeren van de bevolking i.v.m. de startnota van het RUP WUG. Tijdens de infovergadering kunnen de aanwezigen hun suggesties/opmerkingen/aandachtspunten/... omtrent het plan meedelen. Het precieze verloop van het participatiemoment is hieronder terug te vinden.

Gedurende de periode van publieke raadpleging worden er op de dienst stedenbouw van de gemeente Maldegem 3 posters opgehangen. Het gaat om een algemene posters waarin verduidelijkt wordt waarom een RUP voor diverse woonuitbreidingsgebieden wordt opgemaakt en 2 posters waarop telkens een woonuitbreidingsgebied in detail wordt besproken.

3.1. Communicatiemethode

Er werd tijdens de periode van publieke raadpleging een participatiemoment gehouden voor de bevolking. Volgende tijdsindeling werd gehanteerd tijdens het participatiemoment:

Tijdsindeling participatiemoment	
19u15 – 19u30	Ontvangst
19u30	Verwelkoming door schepen RO
19u40	Algemene presentatie in plenum - o Krachtlijnen van de nieuwe RUP-procedure - o Doelstelling (vanuit startnota) - o Korte context-schets van de 2 gebieden (bestaande toestand)
20u00	Toelichting van de discussiegroepen - o Per groep wordt 1 WUG besproken naar mogelijke invulling, relevante informatie, te beantwoorden vragen,... - o Groep koppelt haar bevindingen terug in plenum waarbij door het plenum nog aanvullingen kunnen gedaan worden - o Per groep 1 secretaris die een volledig verslag per WUG bijhoudt - o Moderator en secretaris door organisator

	○ Verslag van werkgroepen wordt door planteam teruggekoppeld naar college en op website geplaatst
20u05	Groepen naar verschillende locaties ○ Groepen van bij voorkeur 10 à 15 deelnemers (max. 20) ○ Uitgaan van 2 groepen: ▪ WUG Reesinghe ▪ WUG Adegem-Dorp
20u10 – 20u40	Bespreking per groep
20u50 – 21u05	Feedback in plenum
21u05 – 21u45	Dankwoord + drankje
21u45 – 22u00	Opkuis en lichten doven...