



GEMEENTE KORTEMARK RUP DEN GROTEN HOF

FEBRUARI 2023

TOELICHTINGSNOTA
plan.id. RUP_32011_214_00012_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

intergemeentelijke dienst omgeving

Nele Vanderstraeten



KDV_IGO_WVI
INTERGEMEENTELIJK
SAMENWERKEN

datum

aanpassing | fase

augustus 2020

opmaak startnota

november 2020

afwerken startnota

december 2020

afwerken startnota na feedback gemeente

januari 2021

aanpassing na feedback gemeente

februari 2021

aanpassing na feedback gemeente

mei 2021

aanpassing naar scopingnota

november 2021

aanpassing scopingnota

januari 2022

aanpassing scopingnota

januari 2022

voorontwerp

juli 2022

aanpassing naar ontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling GR

februari 2023

voorbereiding definitieve vaststelling



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 3 oktober 2022
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 24 oktober
2022 tot 22 december 2022
de algemeen directeur, de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 20 maart 2023
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

Toelichtingsnota 7

INLEIDING 9

1	beslissing tot opmaak	9
2	doelstelling	9
2.1	in uitvoering van GRS	9
2.2	historiek	9
2.3	reden tot opmaak / doelstelling	9

AFBAKENING EN SITUERING SITUERING 9

1	situering	9
2	afbakening plangebied	9

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 10

1	historiek	10
2	bestaande ruimtelijke structuur	12
2.1	nederzettingstructuur	12
2.2	verkeersstructuur	15
2.3	groenstructuur	16
2.4	economische structuur	16
2.5	bodem	16

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 17

1	juridisch kader	17
1.1	gewestplan	18
1.2	BPA's	19
1.3	natura 2000	20
1.4	onroerenderfgoeddecreet	20
1.5	atlas der buurtwegen	21
1.6	gemeentelijke verordeningen	22
1.7	eigendomsstructuur	24
2	vergunningen	24

PLANNINGSKADER 25

1	op vlaams niveau	25
1.1	RSV	25
1.2	visie op landbouw en natuur/afbakeningen	26
1.3	woningbouw- en woonvernieuwingsgebied	26
2	op provinciaal niveau	26
2.1	PRS	26
2.2	herziening PRS	28
2.3	toets PRS-WV	29
3	op gemeentelijk niveau	30
3.1	GRS	30
3.2	mobiliteitsplannen	34

PLANNINGSOPTIES 34

1	alternatievenonderzoek	34
2	reikwijdte en detaillering	35
3	masterplan	35
3.1	omschrijving opzet masterplan	35
3.2	opmaak RUP	37
4	uitgangspunten RUP	40

EFFECTENONDERZOEK 41

1	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht	41
2	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	41
2.1	de ruimtelijke ordening	43
2.2	de biodiversiteit, de fauna en de flora	44
2.3	de energie- en grondstoffenvoorraden	45
2.4	de bodem	46
2.5	de landbouw	47
2.6	het water	48
2.7	de atmosfeer en de klimatologische factoren	49
2.8	het geluid	51
2.9	het licht	52
2.10	de stoffelijke goederen	53

2.11	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed	53
2.12	het landschap	54
2.13	de mobiliteit	54
2.14	de gezondheid en de veiligheid van de mens	57
2.15	de samenhang tussen de genoemde factoren	57
3	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM	58
4	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	58

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

58

UITLEG PLANOPBOUW

59

1	zonering	59
1.1	Artikel 1 projectzone voor wonen	59
1.2	Artikel 2 indicatieve aanduiding hoofdontsluiting projectzone	59
1.3	Artikel 3 indicatieve aanduiding nevenontsluiting projectzone	59
1.4	Artikel 4 zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	59

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

60

1	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.	60
----------	---	-----------

RUIMTEBALANS

60

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

61

1.1	planbaten	63
1.2	planschade	64

1.3	bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie	64
1.4	beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie	64

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES

65

1	startnota	65
1.1	overzicht van adviezen en inspraakreacties	65
2	scopingnota	65
3	voorontwerp RUP	77
3.1	overzicht van adviezen	77
4	ontwerp RUP	80
5	definitief RUP	80

bijlagen

81



TOELICHTINGSNOTA

LUCHTFOTO

bron: Orthofoto meest recent, Vlaanderen



inleiding

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 18 april 2018 om WVI/ Kostendelen- de Vereniging Intergemeentelijke Dienst Omgeving aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) den Groten Hof.

2 doelstelling

2.1 in uitvoering van GRS

In het richtinggevend gedeelte (visie op wonen en de visie op het plangebied) van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortemark werd het inbreidingsproject 'Villa Sara' als één van de belangrijkste projecten voor Zarren aangeduid. Er werd voorgesteld de site te herbekijken inzake infrastructuur en woontypologie. Hiervoor dient een gedeelte industriegebied bestemd te worden naar wonen. In het GRS werd een woondichtheid van minimaal 20we/ ha voorgesteld.

Er werden geen acties in het bindende gedeelte van het GRS opgenomen die betrekking hebben op onderhavig gebied.

2.2 historiek

Op 22 juni 2015 besliste het college van burgemeester en schepenen om deel te nemen aan de Selectie Win Vorm voor de opmaak van een masterplan van de site 'Villa Sara'. Op 29 februari 2016 werd de opdracht gegund voor de opmaak van het masterplan.

Het masterplan werd op 13 november 2017 voorgelegd aan de Gecoro ter advies en op 18 april 2018 werd het masterplan 'De grote hof - Zarren' door het college van

burgemeester en schepenen voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

2.3 reden tot opmaak / doelstelling

Het centrum van Zarren wordt doorsneden door twee lijn- infrastructuren, namelijk de gewestweg N35 en de spoor- weg. Tussen beiden ligt de kerk met een op dit moment braakliggend terrein. In het verleden werden verschillende voorstellen overgemaakt aan de dienst omgeving. Deze voorstellen hebben allen een eenzijdige invulling (appartementen) met een zeer hoge dichtheid. Het is de doelstel- ling om een ruimtelijk kwalitatieve invulling van dit gebied mogelijk te maken, passend bij de kern van Zarren.

De kerk en het kerkplein wordt mee opgenomen in de contour van het RUP. Het kerkplein en de nabije omge- ving is momenteel niet uitnodigend om te verblijven. In het RUP zullen de bestemmingsmogelijkheden van de kerk bepaald worden en zullen inrichtingsvoorschriften op- gemaakt worden om tot een meer kwalitatieve inrichting openbaar domein te evolueren.

Afbakening en situering

1 situering

Kortemark is centraal in West-Vlaanderen gelegen, aan de noordrand van de Westhoek. De gemeente beslaat een oppervlakte van 5499 ha en bestaat uit de deelgemeenten Kortemark, Handzame, Zarren en Werken.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zarren. Zarren is gelegen in het westelijk deel van de gemeente.

2 afbakening plangebied

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 1ha 50a wordt begrensd door:

- de spoorlijn 73 ten noorden,
- de N35 (Esenstraat) ten zuiden,
- de Zarrenstraat en de woonpercelen langsheen de Zarrenstraat,
- de bedrijvensite Vannieuwenhuysse.

Veurne, werd op 11 mei 1858 geopend door de Compagnie du chemin de fer de Lichtervelde à Furnes.

In 1865 wordt in de Esenstraat de “Brouwerij St.-Louis” gebouwd. Deze brouwerij was gelegen ten westen van de kerk. Net binnen onderhavig plangebied. De azijn- en bierbrouwerij St-Louis van Jozef Knockaert werd nog verder uitgebreid na 1905.

Tussen de Esenstraat en de spoorweg lag een voetweg, sentier 24. Deze voetweg liep in noordwestelijke richting. De voetweg liep langsheen/doorheen de site van de brouwerij. Ter hoogte van deze spoorwegovergang werd een seinwachtershuis gebouwd. Vermoedelijk gebouwd in 1898. Deze verbinding en spoorwegovergang is niet meer bestaande. Vermoedelijk verdwenen door de wijziging type Rooilijnplan K.B. 29/05/1963 waarbij het traject van de buurtweg werd aangepast naar de spoorwegstraat.

Tot 1912 heeft Zarren geen echt marktplein. In 1912-1913 ontstaat, door de sloop van een aantal huizen, een marktplein (cf. Zarrenplein).

De eerste wereldoorlog richtte grote schade aan in het dorp. De kerk en de huizen die voor de kerk stonden werden vernield. In 1922 werd gestart aan de werderopbouwkerk naar ontwerp van architect Jerome Deboutte (Ardooie).

In 1936 werd de Staatsbaan aangelegd onder impuls van de Kortemarkse minister Gustaaf Sap (1886-1940). De bedoeling was om een snellere verbinding te creëren tussen het binnenland (Gent) en Diksmuide en de westkust.

In de tussenoorlogse periode (1941 en 1945) fungeren de gebouwen van de “Brouwerij St.-Louis” als fabriek voor de bewerking van konijnenvellen. Nadien vestigde een verf-

winkel, kleine verpakkingen zich op de site (1980-2000). Het vervallen complex werd in mei 2002 afgebroken.

De bebouwing langsheen de wegen neemt in de loop der jaren toe. Het gewestplan (1979) zorgt voor een woonbestemming van onderhavig plangebied. Ten westen hiervan werd een zone aangeduid voor milieubelastende industrie. In de zone voor milieubelastende industrie was er een slachthuis gevestigd (bron: stedenbouwkundige vergunning 16 december 1970 - uitbreiding van een exportslacht-huis). Een klein deel van de zone voor milieubelastende industrie is gelegen binnen de contour van onderhavig plangebied. Het slachthuis (nv Vannieuwenhuysse), westelijk gelegen van het plangebied, groeide in de loop der jaren. Het bedrijf verkreeg in oktober 2017 een vergunning voor de uitbreiding van de bebouwing. De uitbreiding situeerde zich noordelijk en westelijk. De uitbreiding werd

FERRARISKAART (1777)



niet aangevat en de vergunning is ondertussen vervallen. Het bedrijf heeft voldoende uitbreidingsmogelijkheden en heeft geen behoefte of noodzaak om oostelijk uit te breiden.

ATLAS DER BUURTWEGEN (1840)



2 bestaande ruimtelijke structuur

De omschrijving van de ruimtelijke structuur heeft betrekking op de feitelijke toestand en zijn ruimtelijke context.

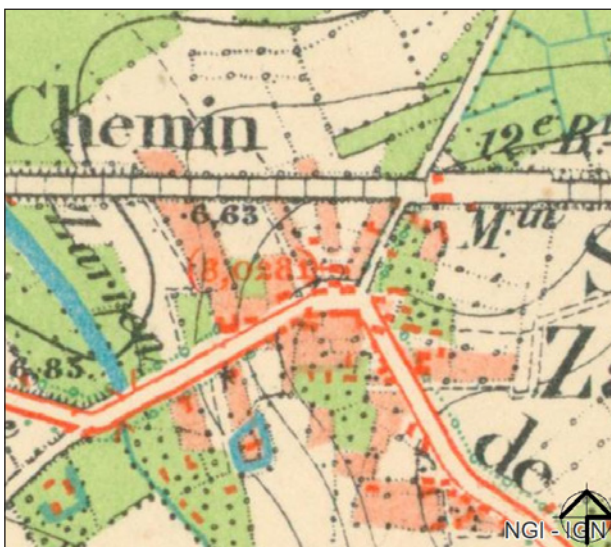
2.1 nederzettingstructuur

Binnen de contouren van het plangebied is de aanwezige bebouwing beperkt tot 3 hoofdvolumes. Het meest markante gebouw is de St. - Dionysius Kerk Zarren. De kerk, in neoromaanse stijl, werd in gele baksteen opgetrokken. Er is een wekelijkse echaristieviering op zaterdagavond. De kerk is omgeven door een plein dat volledig werd ingericht als parkeerruimte.

De twee andere volumes zijn westelijk van de kerk gelegen. Op de hoek met de Esenstraat werd in juli 2017 een vergunning verleend voor het bouwen van een gebouw

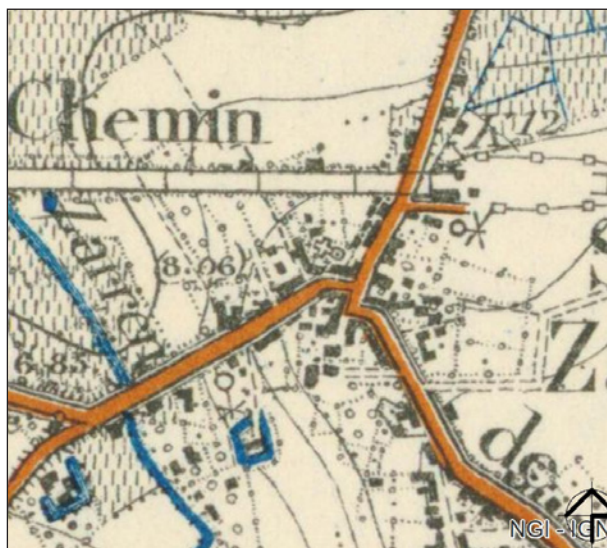
BELGIË IN 1873

bron: NGI



BELGIË IN 1939

bron: NGI



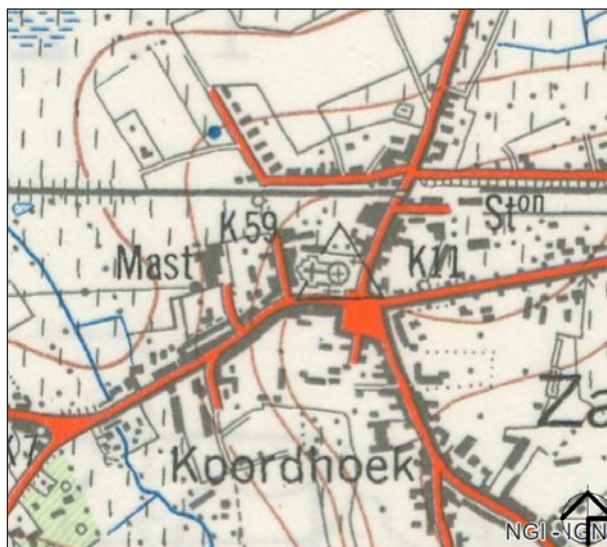
ORTHOFOTO 1989

bron: Vlaanderen



BELGIË IN 1969

bron: NGI



ORTHOFOTO 2005

bron: Vlaanderen



ten behoeve van 7 appartementen met bijhorende garage (gelijkvloers afgewerkt met plat dak). Het meergezinsgebouw varieert in bouwhoogte (2, 3, 4 bouwlagen met hellend dak). Het gebouw werd afgewerkt en is reeds deels in gebruik. De toegang tot het gebouw situeert zich aan de oostelijke zijde, langsheen de private weg. Aansluitend hiervan is een woning gelegen bestaande uit 1 bouwlaag en een woonlaag onder het hellend dak.

In de omgeving van de Esenstraat en de Spoorwegstraat zijn voornamelijk gebouwen gelegen bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Aan de overzijde van de kerk werd een meergezinswoning gebouwd bestaande uit 3 bouwlagen en een woonlaag onder het dak (met dakuitbouwen).



AANDUIDING FOTOPUNTEN

bron: wvi





2.2 verkeersstructuur

Het plangebied wordt begrensd door de Esenstraat (gewestweg N35) en de Zarrenstraat. De ingang van de kerk richt zich naar de Zarrenstraat.

Rond de kerk werd een parking ingericht. Dit aan oostelijke en zuidelijke zijde. De parking ontsluit zich langsheen de Zarrenstraat en de Esenstraat. Er zijn drie op- en afritten die aansluiting maken met de Zarrenstraat. Er is één op- en afrit die verbinding maakt met de Esenstraat. Er zijn in totaal 54 parkeerplaatsen (incl. twee aangepaste parkeerplaatsen ten behoeve van personen met een handicap).

De westelijk gelegen bebouwing ontsluit zich langsheen een private weg die verbinding maakt met de Esenstraat.

Aan noordelijke zijde van het plangebied is de spoorweg gelegen. Het betreft de lijn 73, De Panne - Deinze. Per uur is er een trein richting het binnenland en richting De Panne, er zijn eveneens enkele extra piekurtreinen (totaal 2x20 treinen/dag). De spoorwegberm vormt een harde grens. Ter hoogte van de Zarrenstraat is een gelijkvloerse spoorwegovergang (oostelijk van het plangebied).

Het plangebied is ongeveer centraal gelegen tussen het station Kortemark en het station Diksmuide.

Ter hoogte van de kerk, langsheen de Esenstraat (N35), is een halte van De Lijn, het betreft de halte Zarren Dorp. Er zijn vier buslijnen:

- 31 Roeselare - Hooglede - Staden - Zarren - Diksmuide
- 32 Lichtervelde - Kortemark - Diksmuide - Veurne
- 28 Belbusgebied Houthulst-Langemark-Poelkapelle
- 47 Belbusgebied Diksmuide - Kortemark - Torhout

De buslijn 31 is een functionele lijn afgestemd op schoolverkeer met een beperkt aantal ritten per dag. Op grondgebied Kortemark passeert de lijn in hoofdzaak doorheen Zarren.

De buslijn 32 heeft een betere frequentie en passeert een 8-tal keren per rijrichting per dag door Kortemark.

De buslijn doorkruist de gemeente van oost naar west.

Binnen het plangebied zijn geen bestaande voetganger- en fiets verbindingen. Aan de noordelijke zijde van het plangebied is het tracé van de fietssnelweg F35 (Veurne - Torhout) gelegen. Dit tracé is befietsbaar tussen het station van Kortemark en de Zarrenstraat. Het gedeelte van de fietssnelweg tussen de Zarrenstraat en de gemeentegrens met Diksmuide is reeds vergund, de aanleg is nog niet gestart. Thv de Zarrenstraat, Stadenstraat en Esenstraat is gemengd verkeer van toepassing (geen aparte fietsinfrastructuur aanwezig, wel fietssuggestiestroken in de Stadenstraat). Langs de Staatsbaan zijn smalle niet-verhoogde aanliggende fietspaden aanwezig.



2.3 groenstructuur

Binnen de contouren van het plangebied zijn de groenstructuren zeer beperkt. Rondom de parkeerplaatsen ter hoogte van de kerk werden enkele stroken voorzien met beplanting. Aan de noordwestelijke zijde van de kerk is een haag behouden en ten noorden van de kerk staan enkele hoogstambomen. Ten westen van het plangebied werd een groenbuffer ingericht ter afbakening van de industrie (nv Vannieuwenhuysse). Recentelijk werd het terrein gesaneerd (zie 2.5 bodem). Ten behoeve van de sanering van het braakliggend deel werd de vegetatie verwijderd.

2.4 economische structuur

Binnen het plangebied situeren zich geen economische activiteiten. In de nabije omgeving zijn er enkele voorzieningen gelegen zoals horeca, supermarkt, kapper, Ten zuiden van het plangebied, op ongeveer 150m is de gemeentelijke basisschool "de linde" gelegen.

2.5 bodem

In de geschiedenis van de site werd reeds vermeld dat de gebouwen van de "Brouwerij St.-Louis" tussen 1941 en 1945 benut werden als fabriek voor de productie van kledingstukken uit konijnenvellen met ontharing. Hiervoor werd kwik gebruikt in de vorm van HgNO₃. Dit veroorzaakte een verontreiniging van de bodem.

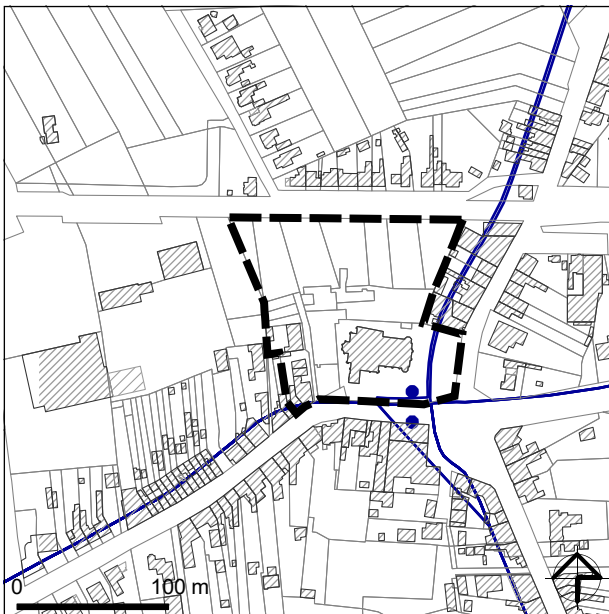
De verontreiniging betreft de aanwezigheid van kwik in het vaste deel van de bodem. De verontreiniging bevindt zich voornamelijk in de toplaag, tussen 0 m-mv en 0,6 m-mv. de contour van de richtwaarde-overschrijding bevindt zich volledig op actueel onbebouwd en braakliggend terrein, uitgenomen een elektriciteitscabine op perceel 356P en het gebouw op perceel 355S. Er werden 2 kernen met bodemsaneringsnormoverschrijding vastgesteld. Aangezien de verontreiniging tussen 1940 en 1945 werd veroorzaakt, kan deze verontreiniging als historisch beschouwd worden.

Op de percelen 383A2, 247C, 383T, 383X, 383W, 383Y, 382F, 381S, 380H, 380E/2, 353M, 353L, 349Z, 349W, 249Y zal een risicogebaseerde ontgraving worden uitgevoerd waarbij later de zone als woongebied met siertuin kan gebruikt worden.

De werken werden aangevat begin 2020. Het bodemsaneringsproject is nog lopende. De saneringswerken zijn afgerond. Het eindrapport is in opmaak.

OPENBAAR VERVOER

bron: Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, 24/06/2020



LEGENDE

- Halte De Lijn
- Reisweg De Lijn

juridische ruimtelijke structuur

1 juridisch kader

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

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan	referentie
gewestplan	☑ Woongebied en milieubelastende industrie
herbevestigde agrarische gebieden	☑ Gelegen in de deelruimte Zandleemplateau van Poperinge-leper. Binnen de contouren van het plangebied is geen agrarisch gebied gelegen.
RUP	☑ PRUP Solitaire Vakantiewoningen - Westhoek. Onderhavig plangebied heeft geen betrekking op de gebiedscategorie landbouw waardoor het PRUP geen impact heeft op onderhavig plangebied. Er is geen RUP gelegen binnen de contouren van onderhavig plangebied.
BPA	☑ Er is geen BPA gelegen binnen de contouren van onderhavig plangebied. In de nabijheid, namelijk ten zuiden van het plangebied is het BPA Koordhoek gelegen.
RAMSAR	Niet van toepassing.
natura 2000	
vogelrichtlijngebied	☑ Ten noorden en grenzend aan het plangebied is het vogelrichtlijngebied IJzervallei gelegen.
habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing.
VEN- gebied, IVON-gebied	Niet van toepassing.
historisch permanente graslanden	Niet van toepassing.
duinendecreetgebied	Niet van toepassing.
onroerendergoeddecreet	
vastgestelde inventarissen	☑ Binnen de contouren en in de nabije omgeving zijn enkele relictten gelegen opgenomen in de vastgestelde inventaris.
beschermingen	Er zijn geen beschermde monumenten gelegen in het plangebied.
onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen	Niet van toepassing.
archeologie	☑ Binnen de contouren zijn geen vindplaatsen gelegen opgenomen in de CAI, in de nabije omgeving zijn enkele vindplaatsen gelegen.
waterwingebied	Niet van toepassing
atlas der buurtwegen	☑ Het plangebied is gelegen langsheen buurtwegen (chemin 3 en 4). Doorheen het plangebied loopt de voetweg (sentier 24).
rooilijnplan	☑ Het plangebied is gelegen ter hoogte van het gewestelijk rooilijnplan Staatsbaan Zarren + Esenstraat. Ter hoogte van het plangebied werd er geen (ontworpen) rooilijn aangeduid.
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑ Er zijn geen gecategoriseerde waterlopen gelegen in het plangebied.
gemeentelijke verordeningen	☑ verordening eengezinswoningen, verordening meergezinswoningen, verordening m.b.t. parkeerplaatsen voor auto's en fietsen.

type plan	referentie
signaalgebieden	<input checked="" type="checkbox"/> Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied. Ten westen van het plangebied is het signaalgebied Zarrenbeek gelegen. Er is een verscherpte watertoets voor dit gebied van toepassing. Het gebied is op minimum 160m van het plangebied gelegen.
eigendomsstructuur	<input checked="" type="checkbox"/>

1.1 gewestplan

Volgende delen van het gewestplan “Diksmuide-Torhout” (goedgekeurd bij K.B. van 5 februari 1979) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- woongebied
- milieubelastende industrie

GEWESTPLAN

bron: Gewestplan (RWO, 2014)



LEGENDE

- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- parkgebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- valleigebieden (of agrarische gebieden met landschappelijke waarde)
- milieubelastende industrieën

1.2 BPA's

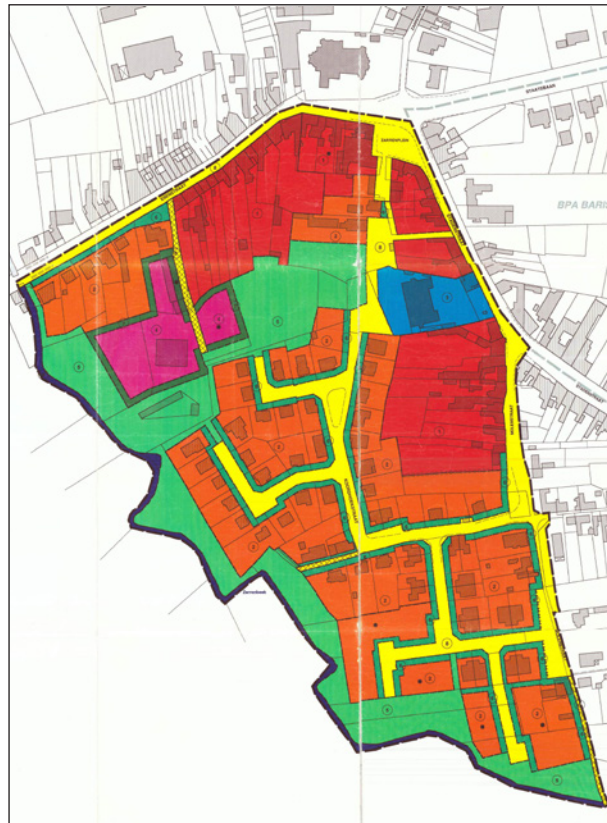
Ten zuiden van het plangebied is het BPA Koordhoekstraat. Het BPA werd reeds gedeeltelijk herzien, echter heeft de herziening geen betrekking op het deel van het BPA dat grenst aan onderhavig plangebied. De bebouwing gen zuiden van het kerkplein werd in dit BPA opgenomen in de zone 'centrumgebied'. De bebouwing is hoofdzakelijk gelegen in de deelzone met bouwhoogte- en bouwdieptebeperkingen.

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.






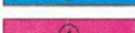


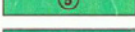





In deze zone is een bouwhoogte van 2 bouwlagen toegelaten. In de deelzone zijn 3 bouwlagen toegelaten. In het dakvolume is één woonlaag toegelaten. Inzake de bouwhoogte van het hoofdgebouw kan beperkt worden afgeweken, [d.w.z.](#) er kan in beperkte en bijkomende orde een bijkomende bouwlaag worden voorzien gelet op de perceelsbreedte en gelet op de beeldbepalende locatie van het gebouw (bijvoorbeeld hoekperceel). Dit indien het voorstel een architecturale meerwaarde betekent en het straatbeeld bijkomend ondersteund wordt.

BPA KOORDHOEKSTRAAT

bron: WVI



BESTEMMINGEN

	zone 1	centrumgebied
		deelzone met bouwhoogte- en bouwdieptebeperkingen
	zone 2	zone voor half-open en open bebouwing
		deelzone met toelating tot schakelbouw
	zone 3	zone voor openbaar nut
	zone 4	ambachtelijke zone
		deelzone ambachtelijke zone
	zone 5	openbaar groenzone
	zone 6	bouwwrije zone
	zone 7	bufferzone
		deelzone
	zone 8	wegenis en openbaar domein
		deelzone voor wegenis met lokaal verkeer
	zone 9	beekzone

1.3 natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992).

1.3.1 vogelrichtlijngebieden

De richtlijn (79/409/EEG) inzake het behoud van de vogelstand heeft als doel om alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebieden op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie te beschermen.

Ten noorden van het plangebied is het vogelrichtlijngebied IJzervallei gelegen.

De contour van het beschermde gebied grenst aan de noordelijke zijde van de spoorweg. Het plangebied is hiervan ten zuiden gelegen.

NATURA 2000 VOGEL- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN1

bron: Agentsch. vr Natuur en Bos, SBZ-V v 2005, SBZ-H v 2013



LEGENDE
Vogelrichtlijngebieden

1.4 onroerenderfgoeddecreet

Dit decreet heeft als doel om het behoud en het beheer van de waarden van onze landschappen, monumenten en archeologie te verzekeren.

Er zijn op Vlaams niveau drie verschillende statuten:

- geïnventariseerd onroerend erfgoed
- vastgesteld onroerend erfgoed
- beschermd onroerend erfgoed

1.4.1 geïnventariseerd onroerend erfgoed

■ landschapsrelicten

De landschapsatlas geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. Binnen de contouren van het plangebied zijn geen niet vastgestelde relicten gelegen. Ten noorden van het plangebied is de Vallei van de Handzamevaart gelegen (ID:135170) (= vogelrichtlijngebied IJzervallei). Het gebied werd eveneens als relictzone aangeduid in de landschapsatlas.

■ archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een databank die archeologische vindplaatsen in het Vlaams Gewest in kaart brengt en de beschikbare informatie bundelt. Volgende vindplaatsen in de nabije omgeving van het plangebied werden opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris:

- Ten westen CAI Locatie 215487, Esenstraat: Op basis van 5 proefsleuven en 1 kijkvenster werden verschillende vondsten zoals aardewerk late middeleeuwen, grachten, greppels en kuilen gevonden. Ook zijn er grondsporen van bomkraters en drainagegreppels.
- Ten zuiden CAI Locatie 223706, stadenstraat 1: Op basis van proefsleuvenonderzoek.

1.4.2 vastgestelde inventarissen

Het onroerendergoeddecreet voorziet in het opmaken en vaststellen van de inventarissen op vlak van erfgoed.

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Volgende constructies gelegen in het plangebied werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed :


- Zeszijdige roepsteen (ID: 71898)
- Gedenkteken voor de militaire en burgerlijke doden van beide Wereldoorlogen (ID: 28571)
- Parochiekerk toegewijd aan Sint-Dionysius (ID:42195), het orgel kerk Sint-Dionysius (ID: 92089) aangeduid als bouwkundig element maakt deel uit van het vastgesteld bouwkundig erfgoed.
- Boerenwoning (ID: 26157)

VASTGESTELDE INVENTARISSEN

bron: Vlaamse Overheid - Agentschap Onroerend Erfgoed, 02-02-2018



LEGENDE

 bouwkundig erfgoed

■ de inventaris van de archeologische zones

Een archeologische zone is een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten met hoge waarschijnlijkheid kan aangetoond worden dat er archeologische resten of sporen in de grond zitten.

Er zijn geen delen gelegen in het plangebied opgenomen binnen de inventaris.

Ten westen van het plangebied is het gebied 6180 gelegen (ID:127019) en aangeduid als gebied geen archeologie.

CENTRALE ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS



LEGENDE

 vindplaatsen CAI

1.5 atlas der buurtwegen

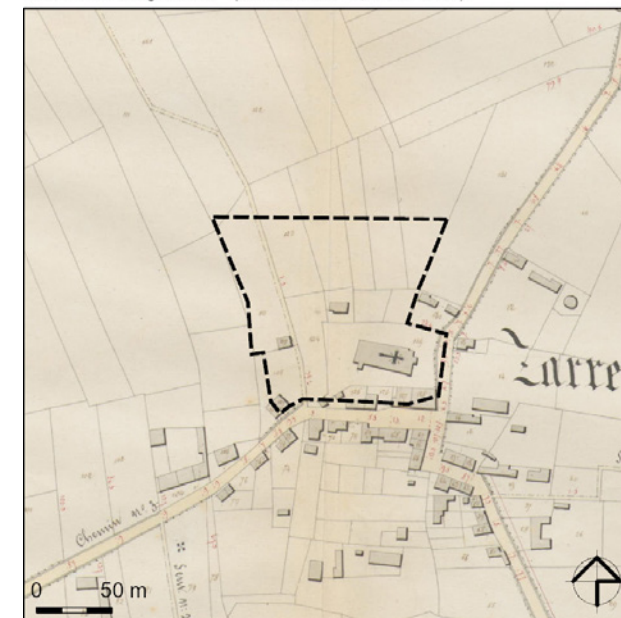
Een buurtweg, voetweg / chemin, sentier is een openbare weg ingeschreven in de atlas der buurtwegen.

Onder buurtwegen in algemene zin worden zowel de chemins als de sentiers begrepen:

- chemin of weg waarvan de bedding aan de overheid toebehoort, werd in de atlas opgenomen met een dubbele volle lijn
- sentier of voetweg met een private bedding, maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang, staan opgetekend met een dubbele stippellijn.

ATLAS BUURTWEGEN

bron: Buurtwegenatlas (Provincie W-VI, 1841-1850)



Volgende chemins grenzend aan de plancontour van het RUP vallen samen met gemeentewegen:

Chemin 3 -> Zarrenstraat

Chemin 4 -> Esenstraat

Tussen de Esenstraat en de spoorweg ligt een voetweg, sentier 24. Deze voetweg liep in noordwestelijke richting doorheen onderhavig plangebied. Deze noordelijke verbinding en spoorwegovergang is niet meer bestaande. Vermoedelijk is deze verdwenen door de wijziging type Rooiijnplan K.B. 29/05/1963 waarbij het traject van de buurtweg werd aangepast naar de spoorwegstraat.

Het zuidelijke deel van de buurtweg werd gedeeltelijk behouden. Het meest zuidelijke deel is nog bestaande en ontsluit de bebouwing gelegen in het westelijk deel van het plangebied. Het noordelijke deel van de buurtweg werd niet behouden omdat de functie van de weg (door het verdwijnen van de overweg) verdwenen was. Het terrein/tracé is echter onbebouwd.

1.6 gemeentelijke verordeningen

1.6.1 verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen

Op 10 februari 2020 werd de gemeentelijke verordening vastgesteld in de gemeenteraad.

De normen in deze verordening gelden voor alle nieuw te bouwen eengezinswoningen, alle uitbreidingen aan eengezinswoningen, en alle herbouw nasloop van (delen van) eengezinswoningen, waarvan de vergunningsaanvraag dateert van na inwerkingtreding van deze verordening.

De verordening is evenwel niet van toepassing op sociale woningen.

De voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of niet-ervallen verkaveling hebben voorrang op die van deze verordening, in die mate dat de eerstgenoemde voorschriften een bindende uitspraak doen over dezelfde zaken als deze verordening.

De kwaliteitsnormen hebben betrekking op de vloeroppervlakte, het voorzien van daglicht in de woonruimtes, het voorzien van een tuinruimte en de toegankelijkheid van de woning.

1.6.2 verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor meergezinswoningen

Op 10 februari 2020 werd de gemeentelijke verordening vastgesteld in de gemeenteraad.

Deze verordening geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente Kortemark, zowel voor alle nieuwbouwprojecten, alsook voor alle wijzigingen en/of uitbreidingen aan bestaande gebouwen waarbij het aantal woongelegenheden wordt verhoogd.

De voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of niet-ervallen verkaveling hebben voorrang op die van deze verordening,

in die mate dat de eerstgenoemde voorschriften een bindende uitspraak doen over dezelfde zaken als deze verordening.

Sociale woongelegenheden en beschermde monumenten vallen niet onder het toepassingsgebied van deze verordening.

De normen hebben enerzijds betrekking op de woonkwaliteit. Dit in het bijzonder op de plafondhoogte, sanitaire voorzieningen, het voorzien van daglicht in de woongelegenschap. Eveneens zijn er normen opgenomen met betrekking tot de minimale netto oppervlakte van een woongelegenschap, het type woongelegenschap en het voorzien van een mix aan woongelegenschappen, de minimale buitenoppervlakte per woongelegenschap en de collectieve voorzieningen. Er dient eveneens gestreefd te worden naar maximale groenvoorzieningen.

1.6.3 Stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen voor auto's en fietsen

De verordening werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 maart 2022.

Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Kortemark, op alle omgevingsvergunningsaanvragen voor het verkavelen van gronden en voor stedenbouwkundige handelingen [m.b.t.](#) nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding en herbouw.

De verordening is evenwel niet van toepassing op:

- de woongelegenschappen die vallen onder de noemer "lokaal opvanginitiatief" of "doorgangswoning", in beheer van het OCMW
- sociale huurwoongelegenschappen

Er werden enerzijds definities opgenomen die betrekking hebben op de inrichting van de autoparkeerplaats, bijvoorbeeld aan welke afmetingen een autoparkeerplaats moet voldoen (gesloten garage, open standplaats) en aan

welke afmetingen de toegang tot deze ruimtes dienen te voldoen. Eveneens werd er een gelijkaardige definitie opgenomen met betrekking tot de parkeerplaatsen. Aanvullend werden definities opgenomen met een omschrijving wat begrepen wordt onder een eengezinswoning, meergezinswoning, rijbebouwing, serviceflats, bebouwde oppervlakte,

De normen die in de verordening werden opgenomen hebben betrekking op het verplichte minimale aantal parkeerplaatsen die dient voorzien te worden. Indien het verplicht aantal aan te leggen parkeerplaatsen een niet geheel getal is, wordt afgerond naar het eerstvolgend hoger geheel getal. De normen gelden, tenzij de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften van die aard zijn dat dit op geen enkele wijze realiseerbaar is.

De normen hebben betrekking op het aantal parkeerplaatsen voor auto's en fietsers. De parkeerplaatsen dienen voor minstens 50% in de vorm van open standplaatsen te worden gerealiseerd. Voor maximum 50% mogen deze als gesloten garages te worden ingericht.

In de verordening werden normen opgenomen voor volgende functies:

- eengezinswoningen:
 - Bij nieuwbouw of herbouw minstens 2 autoparkeerplaatsen en 2 fietsparkeerplaatsen per woning.
 - Deze bepaling geldt ook bij verbouwing of uitbreiding van een bestaand gebouw, in de mate dat de woonoppervlakte met meer dan 80 m² verhoogd wordt t.o.v. de bestaande.
- meergezinswoningen: Bij nieuwbouw of herbouw minstens 1,5 autoparkeerplaatsen en 1,5 fietsparkeerplaatsen per woongelegenheid.
- serviceflats
- woon- en zorgcentra
- handel

- horeca:
 - Bij nieuwbouw of herbouw minstens 1 autoparkeerplaats en 1 fietsparkeerplaats per begonnen schijf van 40 m². verbruiksoppervlakte, maar enkel voor zo ver het horecazaken betreft waarvan deze verbruiksoppervlakte groter is dan 80 m².
 - Van gebouwen met een verbruiksoppervlakte groter dan 80 m², geldt deze bepaling ook wanneer de verbruiksoppervlakte vergroot t.o.v. de bestaande toestand.
 - Deze bepalingen gelden tevens wanneer ingevolge de uitbreiding de verbruiksoppervlakte groter dan 80 m² wordt.
- kantoren en diensten
- industriële of ambachtelijke bedrijvigheid

Er werden enkele bijzondere bepalingen opgenomen voor bestaande eengezinswoningen.

In uitzondering op de algemene normen, voorzien in bovenstaande tabel, moet in geval van sloop en herbouw van een eengezinswoning, het verplichte aantal parkeergelegenheden op eigen terrein niet worden gerealiseerd, enkel indien voldaan is aan elk van deze drie voorwaarden:

- Het betreft een sloop en herbouw van één eengezinswoning, m.a.w. waarbij het bestaande aantal woongelegenheden op één behouden blijft.
- Het betreft een rijbebouwing.
- Het wél realiseren van het verplichte aantal parkeergelegenheden op eigen terrein zou onvermijdelijk leiden tot het verloren gaan van openbare parkeerplaatsen.

Er werd eveneens een bijzondere bepaling opgenomen met betrekking tot nieuwe verkavelingen en groepswooningbouwprojecten:

Op uitdrukkelijk verzoek, en mits een degelijk onderbouwde motivatie van de aanvrager kan de bevoegde vergunningverlenende overheid, indien deze dit aangewezen acht, toestaan dat het verplicht aantal te realiseren parkeerplaatsen dat voortvloeit uit het project dat het voorwerp uitmaakt van een omgevingsvergunningaanvraag niet op privaat domein, maar op het door de aanvrager nieuw aan te leggen openbaar domein wordt gerealiseerd. Deze aanleg kan enkel gebeuren op het nieuw te realiseren openbaar domein waarvan de aanleg en vervolgens de kosteloze overdracht van privaat naar openbaar domein het voorwerp uitmaken van diezelfde omgevingsvergunningaanvraag.

Voor het wijzigen van bestaande parkeerplaatsen werd eveneens een bijzondere bepaling opgenomen:

Het uitvoeren van eender welke stedenbouwkundige handeling, die vergunningsplichtig of meldingsplichtig is in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijhorende uitvoeringsbesluiten, waardoor bestaande parkeerplaatsen worden teniet gedaan, dient te worden getoetst aan de normen in deze verordening.

1.7 eigendomsstructuur

De omgeving rondom de kerk van Zarren wordt voor ongeveer 90% ([i.c.](#) het braakliggend deel) beheerd door een curator ten gevolge van een faillissement.

Het gedeelte Esenstraat 12 werd recent ontwikkeld [i.f.v.](#) meergezinswoningen. De woning, Esenstraat 8, is in eigendom van een particulier.

De kerk is in eigendom van de Kerkfabriek Sint-Dionysius. De gronden rondom de kerk zijn in eigendom van de kerkfabriek Sint-Dionysius en de gemeente Kortemark.

2 vergunningen

nr. vergunning	datum	omschrijving
verkavelingsvergunning		
n.v.t.		
stedenbouwkundige vergunning		
874/1/17/3478	vergunning 31 juli 2017	slopen van bestaande bebouwing en bouwen van een appartementsgebouw met 7 eenheden, gelegen Esenstraat 10 en 12
omgevingsvergunning		
OMV_2018007657	weigering 18 april 2018	slopen van bestaande bebouwing en bouwen van een appartementsgebouw met 6 eenheden gelegen Esenstraat 8

Planningskader

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

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

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

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

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

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

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

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

- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

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

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

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

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

De gemeente Kortemark is gelegen in het **buitengebied**. Niettemin wordt "het behoud van de economische dynamiek" in het buitengebied als essentieel beschouwd.

Voor het buitengebied gelden de volgende doelstellingen:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
- Het tegengaan van de versnippering in het buitengebied
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Kortemark als **economisch knooppunt** buiten de stedelijke gebieden en economische netwerken

De gemeente Kortemark wordt daarentegen wel beschouwd als een "economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en economische netwerken".

In het wegennet wordt een onderscheid gemaakt naar hoofdwegennet, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Deze categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel aan de leefbaarheid.

Op het grondgebied van Kortemark komen geen geselecteerde hoofdwegen, noch primaire wegen voor.

De secundaire wegen worden zoals gezegd geselecteerd op provinciaal niveau. De N35 en de N36 zijn als secundaire wegen geselecteerd. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat de inrichting ervan wordt bepaald door :

- de verbindingfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau;
- de eisen vanuit het gebruik als toegangverlenende weg voor de aanpalende bestemming;
- de eisen vanuit de leefbaarheid en de ruimtelijke inpassing.

Hierbij wegen deze laatste belangen in de afweging bij conflictsituaties zwaarder dan de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

Op lokale wegen gaan de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingssnelheid.

De lijn Gent-Deinze-Adinkerke wordt beschouwd als behorende tot het secundair spoorwegennet. Dit net is niet structuurbepalend voor Vlaanderen, maar kan regionaal of lokaal een sterke ruimtelijke structuurbepalende invloed uitoefenen. In de provinciale ruimtelijke structuurplannen wordt voor deze infrastructuur een ruimtelijke visie ontwikkeld.

1.2 visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de deelruimte Zandleemplateau van Poperinge-leper. Binnen de contouren van het plangebied is geen agrarisch gebied gelegen.

1.3 woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

De Vlaamse wooncode voorziet in het afbakenen van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden.

Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen. Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.

Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening gehouden worden met de lokalisatie van de woning, hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode zelf blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst.

Het plangebied is gelegen in een woonvernieuwingsgebied en een woningbouwgebied. Volledig Zarren behoort tot deze afbakening.

Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigen ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

2.1.1 gewenste ruimtelijke structuur per deelstructuur

Kortemark behoort naar gewenste ruimtelijke nederzettingstructuur tot het 'bundelingsgebied van kernen gelegen op een rasterpatroon'. Het gebied kent een intense dichtheid aan kernen, linten en verspreide bewoning. De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet het gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen. Zarren is geselecteerd als woonkern.

Kortemark is geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden en economische netwerken, omwille van de grote impact die de economische activiteiten in de gemeente heeft op de werkgelegenheid.

Wat de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurwervingengebieden (NVWG) - in het PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtzones - te verbinden met natuurverbindingengebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuren van bovenlokaal belang.

De "IJzer - Handzamevallei" werd als natuuraandachtzone aangeduid. De Zarrenbeek buiten de Handzamevallei werd geselecteerd als natte ecologische infrastructuur. De Handzamevaart zelf werd geselecteerd als Rivier- en beekvallei. Ook de Zarrenbeek tussen de natuurkerngebieden van de Handzamevallei is als beekvallei geselecteerd. Het plangebied van dit RUP ligt ten zuiden van de natuuraandachtzone "IJzer - Handzamevallei"

Binnen de selectie van de gewenste verkeersstructuur heeft de N35 van de N301 tot de A17, oprit in Lichtervelde een categorie secundaire weg cat. I gekregen; (de Staatsbaan) De N36 van de N35 (Zarren-Kortemark) tot de N313 (Sleihage) heeft de categorisering secundaire weg cat. II gekregen (Roeselarestraat).

De N35, geselecteerd als secundaire weg [cat. I](#) grenst aan onderhavig plangebied. De N36, geselecteerd als secundaire weg cat. II start ter hoogte van onderhavig plangebied.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap staat het behouden en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van de West-Vlaamse landschappen centraal. Het plangebied ligt in de omgeving van het gaaf landschap 'De vallei van de Handzamevaart'

2.1.2 gebiedsgerichte benadering

Het grondgebied van Kortemark is gelegen in de 'Middenruimte'. In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid).

Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide - al dan niet grootschalige - bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijhorende ruimtelijk beleid:

- stedelijke gebieden en een gelijkmatig gespreid rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten;
- concentraties van bestaande bedrijvigheid in specifieke economische knooppunten voor clustering en endogene economische ontwikkeling;
- kanaal Roeselare-Leie als drager van watergebonden industrie en ecologische potenties;

- A17 als belangrijke noord-zuidverbinding tussen Brugge en Kortrijk;
- beekvalleien, heuvelruggen, bosgebieden en openruimteverbindingen als natuurlijke bouwstenen van het industriële landschap.

De provincie geeft twee grote beleidsdoelstellingen weer:

- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten concentreren;
- Een multifunctioneel kanaal uitbouwen;
- De stedelijke gebieden versterken;
- Het regelmatig verspreid rasterpatroon van kernen opwaarderen;
- De verkeersontsluiting optimaliseren;
- Structurerende heuvelruggen, openruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden vrijwaren.

2.2 herziening PRS

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11 februari 2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.

Bij de nederzettingsstructuur werd het beleid van de deputatie over reconversie van industriële sites ingeschreven. Onder de begrippenlijst werden reconversies als volgt omschreven: Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbijhorende gronden in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden. Onbenutte gronden die gelegen zijn binnen een bestemming waarvoor ze nooit werden ingezet, worden dus niet als een reconversie beschouwd tenzij ze volledig ingesloten liggen in het bebouwde weefsel. Het plangebied heeft gedeeltelijk als doelstelling de herbestemming van een gebied van gronden bestemd als milieubelastende industrie die onbenut gebleven zijn. Het plangebied ligt volledig ingesloten in een bebouwd weefsel. Het planopzet valt onder het toepassingsgebied van een reconversie zoals omschreven in de begrippenlijst van het PRS-WV.

■ ruimtelijke principes voor reconversies (PRS-WV p.154)

- Opvangen van de noden binnen de gemeente

Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen,...). Hierbij dient te worden onderzocht welke van

deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen. De bestaande behoefteberekeningen kunnen hierbij een hulp zijn. Er dienen geen nieuwe behoefte-studies opgemaakt te worden.

- in relatie met de visie binnen het GRS

De gekozen opties kaderen hierbij wel binnen de visie van het GRS. Indien in het GRS voor het gebied visies worden geformuleerd betreffende functies, dichtheden, erfgoed, stapelbouw,..., dan zijn deze visie-elementen ook van toepassing.

Indien binnen het GRS geen opties geformuleerd staan betreffende het reconversieproject dan is dit beleidskader van toepassing en is er hiervoor geen herziening van het GRS nodig.

- functies maximaal verweven

De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad, de kern of de overige woonconcentratie.

- kwalitatieve invulling staat centraal

De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden.

- De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik,...).
- De eigenheid en de schaal van de bebouwingsconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen.

- De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden.
- Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein,...
- Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
- De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.

2.3 toets PRS-WV

In het noordwestelijk deel van het plangebied werden de gronden in het gewestplan aangeduid als milieubelastende industrie. Het is de doelstelling van dit RUP om deze gronden te bestemmen naar woongebied. In het PRS-WV werd voor reconversiegebieden een afwegingskader bepaald:

- opvangen van de noden binnen de gemeente

Voor wat betreft wonen is er geen actuele behoeftestudie waar naar kan verwezen worden. Voor wat betreft bedrijvigheid is er in de kern Kortemark een voldoende aanbod, dit enerzijds langsheen de Staatsbaan (Den Triangel) en op de site RUP regionaal bedrijventerrein Staatsbaan.

- in relatie met de visie binnen het GRS

De herbestemming van het gebied kadert binnen de visie van het richtinggevend deel van het GRS. In het GRS werden visies geformuleerd met betrekking tot de dichtheden.

- functies maximaal verweven

De bereikbaarheid van de zone voor milieubelastende industrie is vanwege het ingesloten karakter beperkt. De zone sluit aan op het terrein van nv Vannieuwenhuysse. Echter maakt het geen deel uit van de eigendomsstructuur van het bedrijf. Het is eveneens niet de wens van het bedrijf om een uitbreiding te realiseren op deze gronden. Hierdoor is de enige ontsluitingsmogelijkheid een aansluiting met de Esenstraat, doorheen de projectzone voor wonen van onderhavig RUP. Eveneens is de oppervlakte beperkt (ong. 1500m²) waardoor de aansnijding van de zone in functie van bedrijvigheid niet evident is.

De kern zarren heeft een matig uitgebouwde economische structuur. Gelet op de afstand van Zarren tot het hogere wegennet en de matig uitgebouwde economische structuur werd Zarren geselecteerd als woonkern. Een recon-

versie naar wonen zorgt voor een betere verwevenheid met de kern.

- kwalitatieve invulling staat centraal

De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden.

- De zone voegt zich samen met een braakliggend terrein dat in het gewestplan werd bestemd voor wonen. Samen vormen ze een op dit moment ingesloten terrein gelegen achter de kerk van Zarren. Het bestemmen van dit gebied als projectzone voor wonen vormt functioneel een meerwaarde voor de kern van Zarren. De ecologische impact is beperkt. Er verdwijnen geen waardevolle groenelementen. En de centrale ligging zorgt voor een versterking van de kern.
- Het gebied zal op een kwalitatieve manier dienen ontwikkeld te worden. Onderhavig RUP zal enkele inrichtingsvoorwaarden opnemen met betrekking tot inrichting van de bebouwing, de groenzones en de wegenis. Er zullen voorschriften opgenomen worden waarbij een centrale kwalitatieve groene ruimte dient ontworpen te worden.
- Het gebied zal doorwaadbaar zijn voor omwonenden. De ontsluiting van het plangebied takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.
- Het project zal zich inpassen in de nabije omgeving (de nabije woonomgeving en het nabij gelegen onroerend erfgoed (kerk)). Er zullen in onderhavig RUP voorschriften opgenomen worden met betrekking tot het toegelaten gabariet, de schaal en de architectuur van de gebouwen.
- De dichtheid wordt afgestemd met de doelstellingen zoals voorzien in het GRS. Eveneens zal een maximale dichtheid bepaald worden zodoende de draagkracht niet overschreden wordt en een

passende dichtheid voor de kern van Zarren kan gerealiseerd worden.

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor de gemeente Kortemark is goedgekeurd op 14 januari 2010. Volgende globale concepten zijn voor de gemeente naar voor geschoven:

- Wonen: eigen identiteit als troef
- Bedrijvigheid: een gedifferentieerde en plaatsgebonden aanpak
- Open ruimte: verbinden en geleiden
 - Geleding optimaal benutten
 - Kleinschalig en kwaliteitsvol verbinden
 - open ruimteverbindingen tussen bebouwde gebieden als landschappelijke en agrarische component
 - verbinding tussen beekvalleien en dorpskernen als natuurlijke en zachte recreatieve component
 - uitbouwen van een kleinschaliger verbindend netwerk als recreatieve en verkeerskundige component
 - ‘gouden randen’ als antwoord op verrommeling in de overgang tussen bebouwde en open ruimte.
- Mobiliteit: bundelen van dynamiek

3.1.1 wonen

Binnen de deelstructuur wonen wordt gestreefd naar:

- Hergebruik centraal
 - Inbreidingsprojecten als nieuwe schakels in het dorp: De aanpak van de ongebruikte ruimte in de dorpskernen is voor de gemeente prioritair. Dit komt de huidige inwoners én nieuwe bewoners ten goede. Het zoeken naar passende woontypologie, oplossen van de vraag naar parkeerruimte, inpassen van voldoende groen en de noodzakelijke

publieke voorzieningen is in dergelijke projecten cruciaal. ‘Inbreiding’ is dan ook de geschikte manier om in elk dorpscentrum te komen tot kwalitatieve knooppunten zoals een gezellig en levendig plein, maar ook om nieuwe schakels te vormen tussen bestaande voorzieningen. Geen geïsoleerde projecten dus.

- Behoud van woonkwaliteit
 - Kwaliteit door ‘gouden randen’: Het is het essentieel dat de bestaande kwaliteit van het wonen in Kortemark gevrijwaard blijft. Deze kwaliteit is er in grote mate door de aanwezigheid van open ruimte dicht bij het wonen, ook in de dorpen. De oorspronkelijke H-structuur van de dorpen dient dus bewaard te blijven, samen met de kwaliteit van de overgang tussen bebouwde ruimte en valleien, de ‘gouden randen’ van de gemeente.
 - Eventuele uitbreiding na de huidige planperiode: Indien er, op lange termijn, in de inbreidingsprojecten onvoldoende ruimte is om nieuwe gezinnen een woning te geven, zal gezocht worden naar groeiruimte. Dit enkel op specifieke goed bereikbare plaatsen, waar de logische groeirichting van het dorp gerespecteerd wordt.
- Kader voor wonen in open ruimte

De **gewenste ruimtelijke structuur** krijgt vorm door de kwaliteitsvolle inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod, en door de reconversie van vrijkomende industriële sites.

De gewenste structuur van het wonen krijgt vorm op basis van volgende ruimtelijke gehelen waaraan een beleid gekoppeld wordt:

- Publieke functies en publieke ruimte als trekker: Zarren is georiënteerd naar de markt. De gemeente ziet de clustering in Zarren, Handzame en Kortemark als een te versterken kwaliteit; de onderlinge nabijheid,

complementariteit met kleinhandel en bereikbaarheid met openbaar vervoer zijn interessant als basis voor een levendige, leefbare woonkern.

- Versterking van centra rond polen en de centrum-as: Ook in de kleinere deeltkernen wordt werk gemaakt van een goede koppeling tussen inbreidingsprojecten publieke functies en kleinhandel. Waar mogelijk wordt de aanleg van de publieke ruimte meegenomen. In Zarren wordt het centrum versterkt door de heraanleg van N36 en markt, zodat de verkeersleefbaarheid verbetert.
- Optimale benutting van groei-assen: In Zarren en Handzame is de betekenis van deze groeiassen beperkt, omdat de restzones aan woonbestemming of industrie in het gewestplan er beperkt zijn.
- Invulling van ruime lobben
- Deelruimtes als basis voor zonevrije woningen
- Zonevrije kleinhandel bestendigen

Onder het **gewenst ruimtelijk beleid** werd onderhavig plangebied vermeld bij de lange termijn visie voor wat betreft de **inbreidingsprojecten**, dit onder de naam Villa Sara.

Op diverse plaatsen in de gemeente zullen nieuwe mogelijkheden voor wonen gecreëerd worden binnen de huidige contouren van het gewestplan. Waar nodig zal de gewestplanbestemming door een uitvoeringsplan aangepast worden, om bijvoorbeeld nieuwe industriële bedrijvigheid uit te sluiten.

Als belangrijkste projecten worden in Kortemark de oude brouwerij ‘Louwaeghe’ en de site Dujardin naar voor geschoven en Villa Sara, in het centrum van Zarren.

Telkens zal naar een kwaliteitsverbetering van het publieke domein en de voorzieningen gezocht worden.

Villa Sara vormt het niet bebouwde gedeelte van de keromgeving in Zarren. Voor de locatie bestaat een nog niet gerealiseerd project, maar het is eventueel te herdefini-

eren. Wellicht een project op langere termijn (100% tot 2017). Villa Sara, zal indien de huidige eigenaar niet langer wenst te ontwikkelen, herbekeken worden op het vlak van infrastructuur en woontypologie. Conform de wens om naar een sociale mix te gaan in kleinere dorpen, kan de huisvestingsmaatschappij in dat geval hier ook een rol spelen.

De **dichtheid** in de inbreidingsprojecten wordt voor de dorpen licht opgetrokken tot minimaal 20 woningen per ha, of minimaal 30, indien het gaat om centrumlocaties in Kortemark. Deze centrumlocaties hangen samen met de 'centrumzone', die de belangrijkste publieke ruimte en voorzieningen bundelt. De gemeente gaat hier uit van een versterking van het centrum, onder meer door 'dichter te gaan wonen'.

De woonkwaliteit dient gewaarborgd te blijven en problemen van gabariet, inrij en parkeren tegengegaan worden. De gemeente zal dan ook een gemeentelijke verordening opmaken waarin voor projecten met **appartementen** minimaal volgende aspecten vastgelegd worden:

- het minimale aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.
- de minimale grootte en aard van de buitenruimte per appartement
- de kroonlijsthoogte, het aantal bouwlagen en het aantal toegelaten bouwlagen boven de kroonlijsthoogte
- dakvorm en dakuitbouwen.

Deze aspecten zullen onderzocht worden in relatie tot de grootte van de kern. Het is duidelijk dat het centrum van Kortemark grotere volumes kan verdragen dan dat van Handzame of Zarren.

Voor elk project binnen de huidige bestemde zones wordt gezocht naar een **passende woontypologie**. Hierbij wordt in rekening gebracht dat vooral in de kleinere dorpen nog een te klein percentage van de woningen sociale

woningen zijn. In de dorpskern Kortemark ligt dit percentage reeds vrij hoog. In Kortemark, Handzame, Werken en Zarren zal in elke verkaveling van minimaal 1ha, minimaal 25% sociale woningen, sociale appartementen of seniorenwoningen zijn. In de volledige gemeente wordt in elk woonproject met meer dan 10 woningen minimaal 20% kleine betaalbare woningen voorzien, gericht op senioren (levenslang wonen) of éénoudergezinnen.

3.1.2 bedrijvigheid

Binnen de deelstructuur bedrijvigheid wordt gestreefd naar:

- De N35 als drager
- Herbestemmen waar nodig: Een aantal bestemde industriezones hebben hun oorspronkelijke activiteiten verloren en kunnen beter een nieuw profiel aangevraagd krijgen om de kwaliteit van de woonomgeving te vrijwaren. Het herbestemmen van een milieubelastende naar een ambachtelijke bestemming of woonbestemming is hierbij essentieel. De gemeente stelt als algemeen principe voorop dat de zones met milieubelastend karakter die direct aansluiten op de centrumzone, na stopzetting van activiteiten ofwel naar een ambachtelijke bestemming gaan, ofwel naar wonen (met de daaraan gelinkte functies), ofwel naar een gemengde functie wonen-werken.
- Bundelen van transport: Vandaag worden door het 'ongestuurd' gebruik van het wegennet relatief veel woonwijken gestoord door wegtransport.
- Gebiedsgerichte aanpak voor zonevreemde bedrijven

Het ruimtelijke beleid voor bedrijvigheid wordt gericht op drie categorieën: regionale bedrijven, lokale bedrijven en starters.

3.1.3 open ruimte

De gemeente zal zich concentreren op kleinschalige verbindingen, of onderdelen van de provinciale natuurverbindingselementen.

Zij ziet voor natuur dan ook een lokale rol weggelegd bij het doen ontstaan van groene en zachte recreatieve ruimtes bij de dorpen en gehuchten zelf; de natuur vormt hier een meerwaarde voor wonen, een educatieve waarde en/of een landschappelijke bufferfunctie tegenover bedrijvigheid. Hierdoor worden deze beken drager van nieuwe kleinschalige natuurlijke ruimtes. De beken van lokaal belang hebben in eerste instantie een waterbergende functie.

Op natuurlijk vlak werden de belangrijkste beken door de provincie aangeduid als de verbindende elementen. De verbindende landschappelijke elementen situeren zich echter voornamelijk op gemeentelijk niveau in de overgang tussen bebouwde en onbebouwde ruimte en de lijnvormige elementen langs lokale infrastructuur.

Het beleid in de gemeente is er dan ook op gericht om die essentiële kenmerken van de landschappelijke structuur te bewaren:

- de open ruimte tussen dorpskernen
- de overgang tussen bebouwingsrand en bouwvrije ruimte, 'de gouden randen': Om de overgang tussen bebouwde en bouwvrije ruimte scherp en kwaliteitsvol te houden stelt de gemeente een beleid rond 'gouden randen' voorop. Hier wordt, bijvoorbeeld bij de opmaak van (afbakenings)plannen, de afwerking en de mogelijke invulling van dieper liggende woonzones verfijnd. Zo wil de gemeente verhinderen dat de dieper liggende perceelsdelen stelselmatig dichtslibben en de kwaliteit van landschap en wonen achteruitgaat. Dit werd ook als onderdeel van de woonkwaliteit aangeduid en in het beleid rond wonen opgenomen.

- de beeldkwaliteit van punt en lijnvormige elementen in de open ruimte; bomerijen en beeldbepalende bebouwing.
- stimuleren van KLE via subsidieregelingen

3.1.4 mobiliteit

Als uitgangspunt werd onder parkeren bepaald dat op projectniveau, zowel voor inbreidingsprojecten als voor appartementsgebouwen, een antwoord moet gegeven worden op de eigen parkeervraag. Doelstelling is hier de parkeerdruk op het openbaar domein binnen aanvaardbare grenzen te houden en het als kwaliteitsvolle ruimte voor de zachte weggebruiker in te richten.

In een stedenbouwkundige verordening zal het voorzien van ruimte voor parkeren in functie van individuele projecten gereguleerd worden.

3.1.5 deelruimte “zarren en Werken”

Zarren is doorsneden door de Staatsbaan, secundaire weg. Dit bepaalt grotendeels de woonkwaliteit van het centrum. Bij de versterking van de kern dient dan ook de aandacht te gaan naar de verbetering van de veiligheid en leefbaarheid van het centrum. Anderzijds heeft de kern, net als de andere, de kwaliteit van de haar omgevende open ruimte als aangrijpingspunt om haar woonomgeving te versterken en de toeristisch-recreatieve mogelijkheden te benutten.

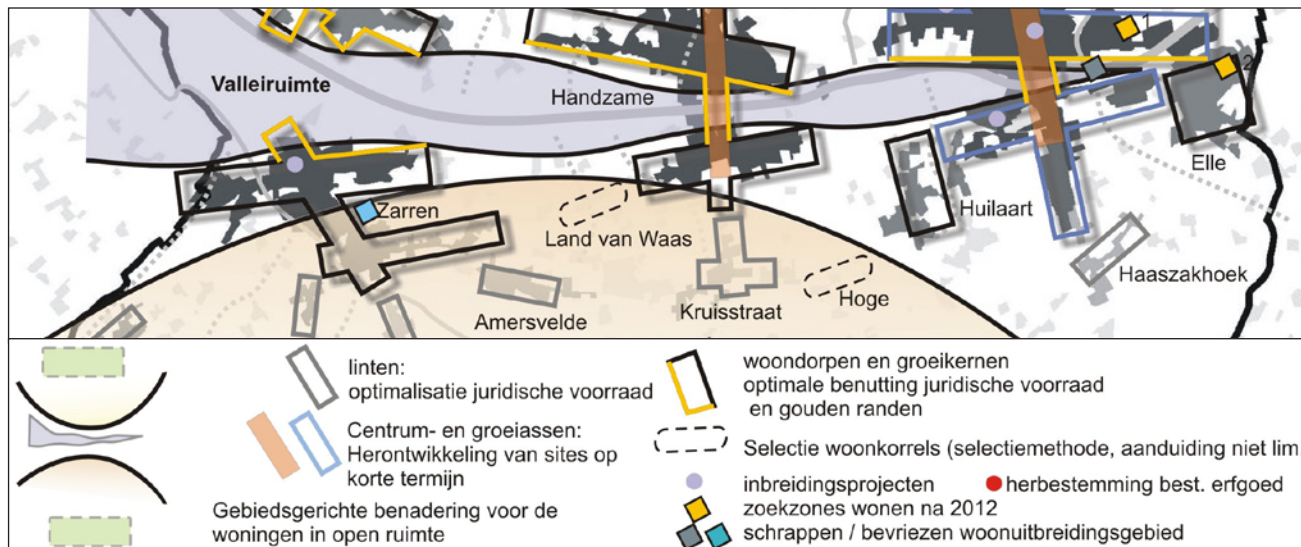
Door deze klemtoon te leggen, wil de gemeente ook haar keuze motiveren om geen bijkomende bedrijventerreinen voor herlocalisatie van zonevreemde bedrijven in Zarren aan te leggen, maar deze te voorzien in Kortemark.

Sleutelprojecten

- Zarren heeft in de onmiddellijke omgeving van haar centrum een vrijgekomen ruimte (Villa Sara) in woongebied die kan ingevuld worden voor wonen. Een klein gedeelte van de percelen is
- echter bestemd als industriezone, maar onbenut. Een interne ontsluiting van de zone vanaf de N35 kan plaats bieden aan wonen rondom de kerk. De achterzijde kan aansluiten bij de voormalige stationsomgeving.
- De huidige industriezone (deels ingenomen door het slachthuis) wordt hierbij gedeeltelijk herbestemd als woongebied.
- Dit project kan een geschikte aanleiding geven om ook de publieke ruimte rondom de kerk aan te pakken. De kwaliteit als verblijfsruimte dient hier centraal te staan.
- een gedeelte van de als industriezone bestemde beekvallei is wellicht niet realiseerbaar door de topografie van het terrein, (tenzij in functie van stapeling, waterzuivering of parkeren bij het huidige bedrijf).
- De voormalige stationsomgeving kan ook hier als ‘portaal’ ingericht worden en info bieden aan de doorgaande provinciale fietsroute.

GEWENSTE STRUCTUUR WONEN GRS

bron: WVI



3.1.6 maatregelen en acties

Volgend overzicht geeft de mogelijke maatregelen en acties weer die in het richtinggevend gedeelte werden opgenomen met betrekking tot onderhavig plangebied.

■ wonen

- Maatregel sociale huisvesting: 25% sociale woningen in elke verkaveling groter dan 1 ha. In elk woningproject groter dan 10 woningen minimaal 20% kleine betaalbare woningen.
- Maatregel dichtheid: optrekken van de minimale dichtheid bij inbreidingsprojecten in dorpen tot 20

woningen per hectare, en tot minimaal 30 woningen per hectare in locaties in of nabij de centrumzones.

- Acties inbreiding: RUP Villa Sara, gedeelte industriezone te herbestemmen naar wonen.

3.1.7 deelruimtes

- Zarren > Actie inbreiding Villa Sara: mogelijke inbreiding binnen de huidige gewestplanbestemming, waarbij een klein gedeelte industriezone herbestemd wordt als woonzone.

3.1.8 goedkeuringsbesluit GRS

Opmerkingen opgenomen in het goedkeuringsbesluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen van toepassing op onder havig plangebied:

- Hoofdstuk 1.3.2.3 op p. 126 stelt dat de dichtheden binnen de inbreidingsprojecten opgetrokken worden tot minimaal 20 woningen per ha en minstens 30 woningen per ha voor de centrumlocaties in Kortemark. Hierbij ontbreekt echter een afweging ten opzichte van de omgevingskenmerken. Ook houden de voorgestelde cijfers geen rekening met de bepalingen uit het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid dat dichtheden vooropsteld voor sociale en bescheiden woningen. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen deze elementen verder moeten meegenomen worden;
- Het GRS bevat een aantal projecten waarbij de bestemming bedrijvigheid wordt omgezet in woongebied. Motivering is dat de bestemming grotendeels achterhaald is of de huidige bestemming niet meer compatibel is met de omliggende leef- en woonkwaliteit (1.3.1 p. 122 - 124). Als de gemeente ervoor kiest om dergelijke gebieden aan te snijden in functie van het wonen, heeft dit als consequentie dat er gelijktijdig eenzelfde oppervlakte woonuitbreidingsgebied zal moeten worden geschrapt. De oppervlakte woonuitbreidingsgebied die in het BPA Krekemeersen (MB 22/01/2009) werd omgezet naar een open-ruimte functie geeft echter reeds invulling aan deze vereiste. Bedrijvenszones kunnen bovendien pas omgezet worden naar andere bestemmingen op voorwaarde dat wordt aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten achterhaald zijn en/ of niet meer wenselijk zijn op de huidige locaties;

3.1.9 toets GRS

- Het plan wordt opgemaakt in uitvoering van de acties opgenomen onder wonen. Het RUP omvat de inbreiding van Villa Sara. In de voorschriften zal een minimale dichtheid van 20 we/hectare opgenomen worden.
- De maatregel met betrekking tot sociale huisvesting wordt echter wel bijgestuurd. Het bindend sociaal objectief (80) werd behaald. Er is een sociaal woonbeleidsconvenant. Na realisatie projecten op lange termijn en oppurtiniteiten worden 59 extra we gerealiseerd. Rekening houdende met dit gegeven is er op korte termijn (2025) geen nood om een bijkomend aanbod te realiseren op deze site. De sociale last zal hierdoor niet opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Uiteraard zal het project bij de vergunningsaanvraag getoetst worden aan het grond en pandendeceet (betaalbaar wonen).

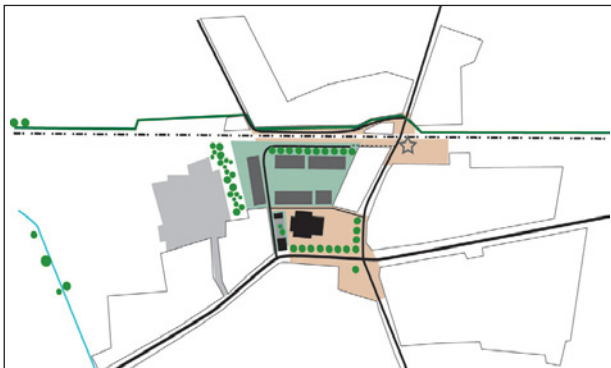
3.2 mobiliteitsplannen

Het eerste mobiliteitsplan van de gemeente Kortemark werd door de provinciale auditcommissie (PAC2) conform verklaard op 15 mei 2000.

Het mobiliteitsplan van Kortemark werd ondertussen 2 maal herzien. Het laatste beleidsplan werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 juni 2017.

Recent werd de opstart voor de 3^{de} herziening goedgekeurd (verbreding/verdieping). De herziening van het mobiliteitsplan zit momenteel in de uitwerkingsfase.

Er werden verschillende acties opgenomen in het beleidsplan. Op middellange termijn zou er een streefbeeld



structuurschets RG GRS

opgesteld worden voor de N35 (wegsegment tussen N32 en 301) op initiatief van AWW. Hieromtrent zijn nog geen concrete acties ondernomen.

Planningsopties

1 alternatievenonderzoek

■ nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat.

Ingeval geen planinitiatief genomen wordt heeft dit hoofdzakelijk een impact op het nog te ontwikkelen gebied. Dit betekent namelijk dat een deel van dit gebied niet kan aangesneden worden als woongebied en als restgrond zal blijven liggen. Dit deel zal moeilijk toegankelijk zijn en is onvoldoende ruim om te benutten conform de huidige bestemmingsvoorschriften milieubelastende industrie.

De impact op het overige deel van het plangebied is echter beperkt. De gronden werden in het gewestplan bestemd als woongebied. Hierdoor kunnen verschillende bestemmingen gerealiseerd worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Zo kan naast het wonen ook handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven aangewend worden.

In geval geen planinitiatief genomen wordt kunnen echter geen gerichte voorschriften opgesteld worden die de inrichting van de site sturen.

■ locatiealternatieven

Het plan is sterk locatiegericht. Het betreft een site die reeds voor lange tijd braakliggend is. De site is gelegen ter hoogte van de kerk van Zarren. Gelet op de ligging is het aangewezen om de inrichting van het gebied op een zo kwalitatief mogelijke manier te sturen. Gelet op deze

locatie en de potenties van het gebied zijn er geen locatiealternatieven.

De opmaak van het voorgenomen plan is gestuurd via een doorgedreven visie opgemaakt en vorm gegeven in een masterplan.

- **inrichtingsalternatieven**

De mogelijke inrichting van het plangebied werd onderzocht en vorm gegeven in het masterplan. Het RUP zal de hoofdlijnen van deze visie verankeren in de voorschriften, doch met nog voldoende flexibiliteit zodat een beperkte variatie mogelijk is.

De bestemmingsmogelijkheden van de kerk werden bepaald. De voorschriften zullen zo opgesteld worden dat een flexibele invulling en inrichting mogelijk is.

2 reikwijdte en detaillering

■ reikwijdte

De ruimtelijke uitgangspunten en de doelstellingen worden vastgelegd in dit RUP. Het RUP voorziet in het beperkt wijzigen van het bestaand juridisch-planologisch kader binnen het plangebied.

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied, het GRB wordt als ondergrond gebruikt voor de opmaak van het grafisch plan.

Het RUP strekt zich uit van aan de Esenstraat (zuidelijk) tot aan de spoorweg (noordelijk). Oostelijk is de grens gelegen aan de achterzijde van de bebouwing langs de Zarrenstraat. Ter hoogte van het kerkplein loopt de contour van het RUP tot aan de Zarrenstraat. Aan de westelijke zijde is de grens gelegen ter hoogte van de zijtuin van de bebouwing gericht naar de Esenstraat en tot aan de eigendomsstructuur van het bedrijf nv Vannieuwenhuysse.

■ detailleringsniveau

Het RUP zal naast de bestemmingsvoorschriften eveneens inrichtingsvoorschriften bepalen. Hierbij zal bij het inbreidingsgebied bepaald worden welke types toegelaten worden, welke dichtheid er dient gerealiseerd te worden, hoe de ontsluiting van het gebied dient te gebeuren en aan welke kwaliteiten de niet bebouwde ruimte dient te voldoen.

3 masterplan

In het richtinggevend gedeelte (visie op wonen en de visie op het plangebied) van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortemark werd het inbreidingsproject 'Villa Sara' als één van de belangrijkste projecten voor Zarren aangeduid, er werd voorgesteld de site te herbekijken inzake infrastructuur en woontypologie. Er dient een gedeelte industriegebied bestemd te worden naar wonen. In het GRS werd een woondichtheid van minimaal 20w/ha voorgesteld.

In uitvoering van het GRS werd de opdracht gegeven aan Studio Plus Architecten BVBA voor de opmaak van een masterplan.

3.1 omschrijving opzet masterplan

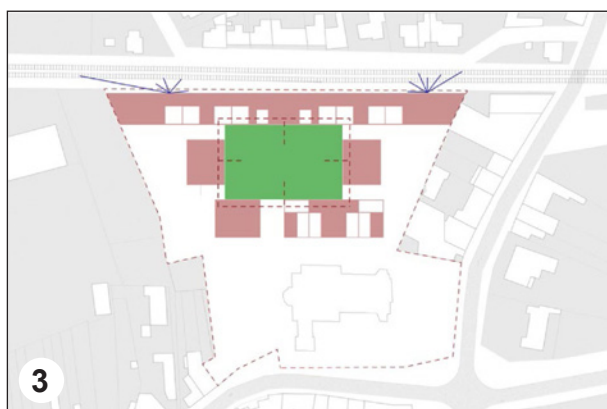
3.1.1 concepten opbouw ontwerp

- Groene ruimte als centrale kern
- Het omranden van de centrale kern
- Bebouwing als een akoestische wand ter vervulling van de omranding centrale kern

3.1.2 opbouw ontwerp

De opbouw van het ontwerp valt als volgt uiteen:

- Wonen rond een gemeenschappelijke ruimte:
 - Het wonen moet zich afspelen rond een gemeenschappelijke open ruimte die meer is dan een straat in een verkaveling of een toevallig speelpleintje. De open ruimte vormt een platform voor het wonen en bepaalt de identiteit van het gebied. Een dorps sfeer staat er centraal.
 - Bedoeling is samen met een vernieuwd dorpsplein een nieuw geheel van publieke ruimte te creëren.
- Afbouwen van de randen:
 - A: Aan de spoorlijn grondgebonden woningen met een tuin gericht op het zuiden. De tuinen worden afgesloten met een muur. De noordgevel kan door de zuidoriëntatie blind blijven. De woningen fungeren als geluidsscherm voor het spoor. Deze rij van woningen wordt centraal afgewisseld met één meergezinswoning (A).
 - D: Bij het binnenkomen van de hofruimte (ZW-hoek groene ruimte) wordt een plintgebouw voorzien, een scharniergebouw met op de begane grond een gemeenschapsfunctie en wonen op de verdiepingen.
 - C en B: De oost- en westzijde van de groene ruimte worden opgeladen met een meergezinswoning.
 - Tussen de groene ruimte en de kerk wordt een cluster van ééngezinswoningen voorzien met een zodanige schakeling dat alle tuinen van de zon profiteren.
 - E: Op maat en schaal van de openbare ruimte rond de kerk is een meergezinswoning toegestaan als verderzetting op de bebouwing van de Esenstraat.
- Parkeren:
 - Privaat: Het parkeren wordt collectief georganiseerd achter de carré van groen en bebouwing en bereikbaar vanaf de N35/Esenstraat of de Zarrenstraat. Het hof is hierdoor verkeersvrij. Het parkeren is overal bovengronds en deels overdekt. Er werd een norm gehanteerd van 1,5 plaatsen per entiteit (bewonersparkeren) en 0,3 plaatsen per entiteit (bezoekersparkeren).
 - Publiek: 40 plaatsen in functie van het parkeren voor de school. Het plein kan blijvend gebruikt worden als evenementenplein.
- Gabarriet:
 - Eengezinswoningen: 2 bouwlagen of 2 bouwlagen met dak
 - Meergezinswoningen: klein in schaal, 2 bouwlagen met dak, maximaal 3 appartementen per bouwlaag.
 - Scharniergebouw en accent bij meergezinswoning ten westen van de kerk: 3 bouwlagen met dak.
- Architectuur en materiaal: sober, eenvoudig, traditioneel in vormgeving zonder anekdotisch te zijn, tuinmuren als begrenzing, dakkappen met aanzet op de muur, schouwen, baksteen, wit, kaleiwerk ...
- Aantal wooneenheden:
 - Grondgebonden woningen: 14.
 - Entiteiten in meergezinswoningen: 38.
- Dichtheid:
 - volledige plangebied = 34 woningen/ha.
 - plangebied excl. kerk en kerkomgeving = 48 woningen/ha.



1. concept groen als gemeenschappelijke kern
2. concept omranden van de centrale kern
3. concept akoestische wand vervollledigen van de omranding

3.2 opmaak RUP

In zitting van 18 april 2018 werd het masterplan 'De grote hof' goedgekeurd, na advies van de Gecoro. Het dossier werd voorgelegd aan de gemeenteraad op 15 mei 2018. In zitting van 18 april 2018 werd de opmaak van een RUP gegund.

Het is de doelstelling om volgende elementen van het masterplan te vertalen in de inrichtings- en bestemmingsvoorschriften van het RUP:

■ dichtheid

In het GRS was het de doelstelling om bij inbreidingsprojecten in een dorp te streven naar een dichtheid van minimaal 20 wooneenheden per ha. Rekening houdende met de huidige tendensen en de doelstelling van verhoging van het ruimtelijk redement dient gestreefd te worden naar een optimaal ruimtegebruik, dit in evenwicht met de nabije omgeving. In het verleden werden reeds verschillende inrichtingsvoorstellen overgemaakt aan de dienst omgeving. De inrichtingsvoorstellen waren telkens met een zeer hoge dichtheid, beperkte woonoppervlaktes en een uniform aanbod aan typologieën. Gelet op de ligging van Zarren, de omgevende typologieën, bestaande dichtheid en het voorzieningenaanbod is het niet aangewezen om deze hoge dichtheid na te streven.

Het aantal wooneenheden zal beperkt worden ten behoeve van de woonkwaliteit van de woningen, de niet bebouwde ruimte, de circulatie en het parkeeraanbod. Het geheel dient als een hedendaags en kwalitatief project vorm te krijgen passend binnen de draagkracht van de omgeving.

■ structuur

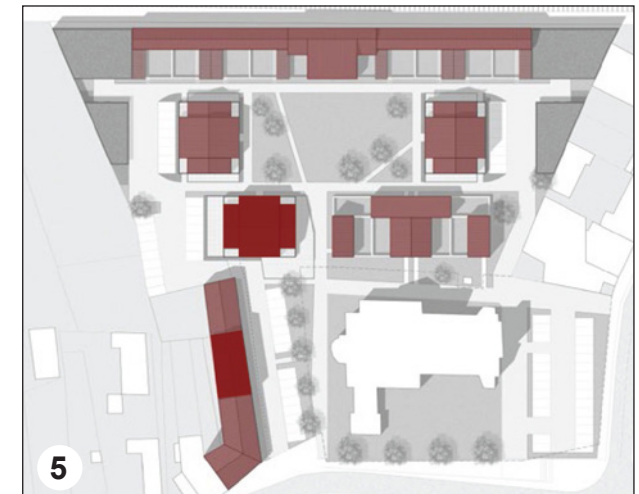
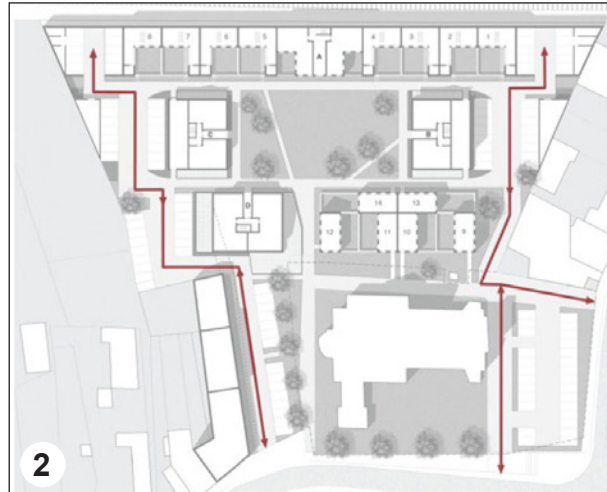
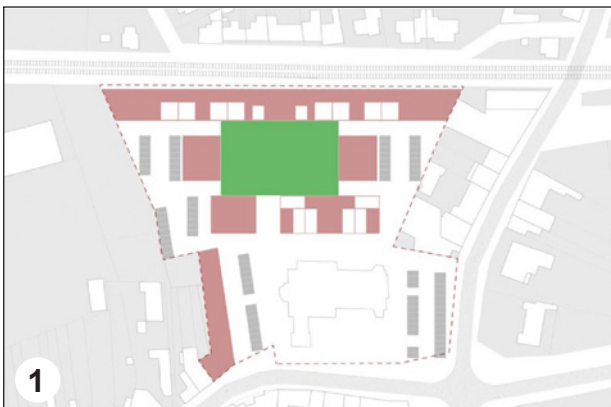
bebouwing rond de centrale groene ruimte

Masterplan:

- Aan de noordelijke zijde werd een bouwveld voorzien bestaande uit grondgebonden woningen en 1 appartementsgebouw.
- Aan de zuidwestelijke zijde werd een scharniergebouw ontworpen. Dit gebouw kan als appartement ingericht worden. Op de gelijkvloerse verdieping kan een publiek toegankelijke functie toegelaten worden.
- In het masterplan werden oostelijk en westelijk enkele appartementen ontworpen.

Het is de doelstellingen om dit uitgangspunt te behouden. In het bijzonder een opstelling van de bebouwing rondom de centrale groene ruimte. Om de doelstelling zoals beschreven onder 'dichtheid' aan te houden is het niet wenselijk om het voorziene aantal woonentiteiten van het masterplan te behouden.

1. *autovrije kern, parkeren langs de flanken*
2. *circulatie motorvoertuigen*
3. *ontwerp groenaanleg (onderscheid tussen privaat groen en publiek groen)*
4. *Isometrie van ontwerp*
5. *ontwerp bouwlagen (1 bouwlaag (licht roze) / 2 bouwlagen + dak (roze) / 3 bouwlagen + dak (rood))*
6. *ontwerp dwarse doorsnede*

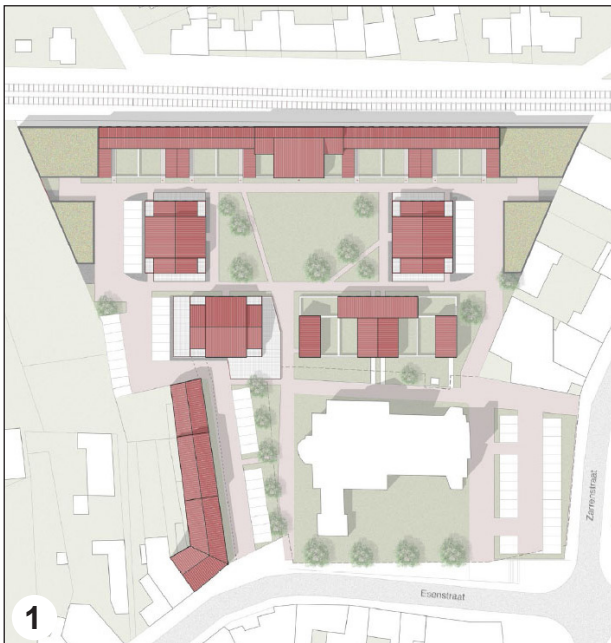


centraal groene plein

Er werd in het masterplan een centrale publieke groene ruimte ontworpen met woontypes aan de rand van dit plein. De woningen rondom het plein zijn bereikbaar langsheen de randen van het plangebied. Laden en lossen in de autoluwe ruimtes werd er in het ontwerp toegelaten. De ontsluiting werd zo georganiseerd dat de auto eerst kan geparkeerd worden voor dat de woningen bereikt worden. Het is de doelstelling om de basis van deze visie te behouden en te vertalen in de inrichtingsvoorschriften van het RUP. Het plein dient te worden ingericht [i.f.v.](#) de beleevingskwaliteit. Circuleren en beperkt parkeren bij de woontentiteiten gelegen rondom het plein is mogelijk.

1. ontwerp, inplanting

2. ontwerp, overzichtsplan



gabariet

In het masterplan werden de volumes ontworpen met een bouwhoogte variërend van 1 tot 2 bouwlagen en woonlaag onder een hellend dak. Er werden twee uitzonderingen gemaakt waar een derde bouwlaag als extra werd toegevoegd. Het betreft het scharniergebouw en een accent in het bouwveld ten westen van de hoofdonsluiting. Deze werden ontworpen als accent, vanwege de centrale ligging en de ruime openbare zone ter hoogte van de bebou-

wing. Het was de doelstelling om een verschil in vormtaal bekomen.

Het is de doelstelling om dit gabariet aan te houden en te vertalen in de voorschriften van het RUP.

ontsluiting

De zuidelijke ontsluiting op de N35 wordt beschouwd als hoofdonsluiting van het plangebied, deze situeert zich ten westen van de kerk. Ter hoogte van deze ontsluitingsas



werd aan westelijke zijde een bouwveld voor meergezinswoningen ontworpen. Langs deze as kan bezoekersparkeerplaatsen voorzien worden [i.f.v.](#) de woningen en activiteiten gesitueerd in het plangebied.

Een tweede ontsluiting is mogelijk ten oosten van het plangebied. Dit als nevenontsluiting. De nevenontsluiting kan een verbinding maken met de Zarrenstraat of Esenstraat. Dit is afhankelijk van de pleininrichting aan de kerk. Het is de doelstelling dat tussen deze twee ontsluitingen geen verbinding mogelijk is. Met uitzondering van bijvoorbeeld brandweer of huisvuilophaling.

■ parkeren

De parkeernorm zoals opgenomen in het masterplan wordt bijgestuurd.

Er is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot parkeerplaatsen voor wagens en fietsen van kracht. Er werd in deze verordening een parkeernorm opgenomen. Aanvullend op deze norm is het de doelstelling om nog enkele bepalingen specifiek voor onderhavige site op te nemen in de voorschriften.

In het masterplan werd het centrale plein verkeersvrij ontworpen met parkeren aan de rand (parkeerhaventjes). Deze visie wordt beperkt bijgestuurd. Er werd namelijk een uitzondering voorzien 1 autoparkeergelegenheid dicht bij de woning of meergezinsgebouw in te richten. Dit in functie van toegankelijkheid.

De overige parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld te worden, dit bijvoorbeeld aan de randen van het projectgebied, conform het masterplan.

■ beeldkwaliteit

Het is de doelstelling om in het RUP enkele voorwaarden op te nemen met betrekking tot de architectuur en de beeldkwaliteit. Dit gebaseerd op de visie opgenomen in het masterplan. In het bijzonder:

- eenheid bouwvolumes en vormen: Dit door het vertalen van een aantal inrichtingselementen zoals bijvoorbeeld het gebruik van een duidelijke begrenzing van de private delen door bv. tuinmuren, het creëren van leesbare gevels, het gebruik van materialen in hun 'natuurlijke' verschijningsvorm.
- het vermijden van grote bouwvormen;
- gebruik van hellende daken (max. 1 woonlaag onder dak);
- sobere en open inrichting centrale plein;
- De inrichting van de wegen dient het verblijfskarakter te benadrukken.

■ herinrichting kerkplein

Bij de herinrichting van het kerkplein dienen minimaal 40 parkeerplaatsen behouden te worden. De parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld te worden ivm dubbelgebruik bij evenementen.

Het is de doelstelling om de overige ruimte van het kerkplein maximaal te vergroenen en het verblijfskarakter te verhogen.

4 uitgangspunten RUP

Vertaling van de doelstellingen op basis van het masterplan en de goedkeuring hiervan door het CBS:

- inbreidingsproject:
 - Het gebied zal in het RUP bestemd worden als projectzone. Dit ten behoeve van een woonproject en nodige aanverwante voorzieningen. Er kan een beperkte mix van functies toegelaten worden in functie van de invulling van de gelijkvloerse verdiepingen.
 - Er zal een een gabariet en dichtheid bepaald worden passend bij de kern van Zarren.
 - Het inbreidingsproject dient autoluw ingericht te worden met een centrale groene ruimte.
 - Er worden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de architecturale kwaliteit en de kwaliteit van de niet bebouwde delen (incl. publieke ruimte).
- kerk en kerkplein:
 - Het gebied zal bestemd worden als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructuur toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.
 - Er zullen in het RUP voorwaarden opgenomen worden met betrekking tot een kwalitatieve inrichting van het kerkplein. Hierbij zullen voorwaarden opgenomen worden met betrekking tot de groenaanleg, de verharding en het parkeeraanbod (minimaal 40 parkeerplaatsen).

Effectenonderzoek

1 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effectrapportage. Het plan vormt het kader op basis waarvan vergunningen worden toegekend (artikel 4.2.1 [D.A.B.M.](#)).

Indien dit plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 [D.A.B.M.](#)).

Dit gemotiveerd onderzoek (screening) dient voorgelegd te worden aan de administratie. De administratie kan een plan dat van rechtswege plan-MER-plichtig is na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer het voorgenomen plan of programma ontheffen van deze verplichting.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkeling opgenomen in rubriek 10b van bijlage III.
- Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca 1 ha 50 a), het houdt een kleine wijziging in, het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.
- Ten noorden en grenzend aan het plangebied is het vogelrichtlijngebied IJzervallei gelegen. De spoorwegbedding zorgt voor een harde grens tussen beide gebieden. In de buurt van het plangebied bevinden zich

geen Habitatrichtlijngebieden. Er is er geen passende beoordeling vereist.

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Deze effectenbeoordeling wordt geïntegreerd in de RUP-procedure in onderhavig hoofdstuk. Hierbij wordt onderzocht of het plan aanleiding kan geven tot het optreden van aanzienlijke milieueffecten.

De ontheffing werd verkregen op 23/06/2022, beslissing zie bijlage.

2 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- de landbouw
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

ingreep effectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezond- heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land- schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	opp (m ²)	duur												
aanlegfase														
Aanleg openbaar domein projectzone.	tijdelijk		N*	P/N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Realisatie van max. 32 woonentiteiten** + mogelijke aanverwante voorzieningen.	tijdelijk		N*	P/N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Heraanleg kerkplein.	tijdelijk		N	P/N	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N	P/N*
Bestemming kerk	tijdelijk		N	P/N	N*	N*	N	P/N	P/N*	N	P/N*	N	P/N	P/N*
exploitatiefase														
Max. 40 wooneenheden** (waarvan 8 al gerealiseerd/bestaand) in projectzone.	permanent		N*	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
Nieuwe invulling functie kerk.	permanent		N*	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N
<p>N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag</p> <p>** : De maximale dichtheid werd in deze fase nog niet bepaald. Om het effect te duiden wordt een theoretisch aantal van max. 40 wooneenheden aangenomen (ong. 37we/ha, projectzone nog af te bakenen). Het reële aantal (o.b.v. een kwalitatief concept met aandacht voor een goede woonkwaliteit) zal lager liggen.</p>														

2.1 de ruimtelijke ordening

■ referentie

- Situering plangebieden: zie 'afbakening en situering plangebied'.
- BPA's - RUP's: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

■ beschrijving effect

Het plangebied is voor wat betreft het inbreidingsproject braakliggend. Aan de westelijke zijde van het plangebied, [t.h.v.](#) de Eesenstraat werd recentelijk een appartement gebouwd. Ten noorden hiervan is de voorlopig enige grondgebonden woning gelegen. Het zuidwestelijk deel van het plangebied omvat de kerk en het kerkplein. De kerk wordt momenteel nog benut voor religieuze activiteiten. Het kerkplein en de nabije omgeving is momenteel niet uitnodigend om te verblijven. Het kerkplein werd hoofdzakelijk ingericht als parking.

Het plangebied is momenteel hoofdzakelijk bestemd als woongebied en gedeeltelijk als milieubelastende industrie (noordwestelijk deel van het plangebied).

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen. Aanvullend is het de doelstelling om de bestemmingsmogelijkheden van de kerk te specificeren.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende (woon-) inrichting. Dit voor wat betreft de bouw-

mogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zich zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- inbreidingsproject:
 - De woonverdichting zal bestemd worden ten behoeve van een woonproject en eventuele aanvullende voorzieningen. Er wordt een beperkte mix van functies toegelaten in functie van de invulling van de gelijkvloerse verdiepingen.
 - De achterliggende woonverdichting dient auto-luw ingericht te worden met een centrale groene ruimte. Het verblijfskarakter dient te primeren.
 - Er wordt een gabariet en dichtheid passend bij de kern van Zarren bepaald.
 - Er worden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de architecturale kwaliteit en de kwaliteit van de niet bebouwde delen (incl. publieke ruimte).
- kerk en kerkplein:
 - Het gebied zal bestemd worden als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructuur toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw..
 - Er zullen in het RUP voorwaarden opgenomen worden met betrekking tot een kwalitatieve inrichting van het kerkplein. Hierbij zullen voorwaarden opgenomen worden met betrekking tot de groenaanleg, de verharding en het parkeeraanbod (minimaal 40 parkeerplaatsen).

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

■ referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn geen biologisch waardevolle gebieden gelegen.
- Beschermd gebieden, zie 'juridische ruimtelijke structuur':
 - Er bevinden zich geen habitatrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving. Ten noorden en grenzend aan het plangebied is het vogelrichtlijngebied IJzervallei gelegen. Het plangebied en het vogelrichtlijngebied worden van elkaar gescheiden door de spoorwegbedding. Bovendien bevindt zich een rij bestaande woningen langs de Spoorwegstraat en de Zarrenstraat, in het vogelrichtlijngebied, grenzend aan de noordzijde van het plangebied.
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON.
 - Het plangebied ligt niet in de omgeving van een Ramsar-gebied.
 - Er bevinden zich geen gebieden in de onmiddellijke omgeving beschermd door het duinendecreet.
 - Het plangebied ligt niet in de onmiddellijke omgeving van een permanent grasland. Ten noorden van de spoorweg bevinden zich permanente graslanden binnen het Vogelrichtlijngebied "IJzervallei".
- In de omgeving van Zarren en het plangebied werd De Zarrenbeek buiten de Handzamevallei (n12) geselecteerd als natte ecologische infrastructuur. De handzamevallei (S24) werd als stimulansgebied kleine landschapselementen geselecteerd. Als rivier en beekvallei werden in de omgeving van het plangebied (r 35) De Bombeek, de Oude Gracht, de Praatbeek, de Zarrenbeek en de Oude Zarrenbeek (tussen de natuurkerngebieden van de Handzamevallei onderling) en de (r33) De Kolvebeek, de Waterhoenbeek, de Kasteelbeek en bovenlopen (Meerlaanbeek) (tussen de bosgebieden van het Wijndalebos, de Ruidenberg

en Edewalle en de Handzamevallei) geselecteerd in het PRS West-Vlaanderen.

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen. De zone waar de kerk en het kerkplein gelegen zijn zal bestemd worden als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructuren toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouw mogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

Binnen het plangebied zijn geen gebieden gelegen met waardevolle fauna of flora. Waardoor er geen negatieve effecten op de biodiversiteit, de fauna en de flora te verwachten is.

Ten noorden (noordwesten) van het plangebied is het vogelrichtlijngebied IJzervallei gelegen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorweg en een rij woningen langs de Spoorwegstraat en de Zarrenstraat. De woningen langs de Spoorwegstraat/Zarrenstraat bevinden zich binnen het vogelrichtlijngebied en vormen samen met de spoorweg een buffer tussen de het plangebied en het vogelrichtlijngebied. Er worden geen aanzienlijke effecten op

het vogelrichtlijngebied verwacht door de ontwikkeling van een relatief kleinschalig woonproject en de heraanleg van het kerkplein en (her)bestemming van de kerk.

Tijdens de aanlegfase kan er een tijdelijke bemaling noodzakelijk zijn voor de aanleg van kelders. Bij de vergunningsaanvraag moet nagegaan worden hoever de effecten van de bemaling kunnen reiken en moeten mogelijke maatregelen genomen worden om deze te voorkomen.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er zullen voorschriften opgenomen worden waarbij er centraal in het plangebied een groene ruimte dient ingericht te worden. Aanvullend worden er voorschriften opgenomen in functie van het toevoegen van groenelementen in het openbaar domein. Dit in functie van een verhoging van de kwaliteit van het openbaar domein.

Er worden ook voorschriften opgesteld die het gabariet van het woonproject relatief kleinschalig maken, nl. max. 2 bouwlagen en mogelijke woonruimte in hellend dak en beperkt 3 bouwlagen met hellend dak.

Er worden voorschriften opgemaakt voor het kerkplein. Hierbij zullen voorwaarden opgenomen worden om een meer groene inrichting te bekomen en het verblijfskarakter te verhogen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

De biodiversiteit zal binnen het plangebied versterkt worden door de toevoeging van groene ruimtes of groenelementen.

■ conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op het nabijgelegen vogelrichtlijngebied.

2.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om voor een deel van het plangebied voorschriften op te stellen om een kwalitatieve en passende wooninbreiding te bekomen.

Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructures toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zich zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

Door het ontwikkelen van de wooninbreiding zullen grondstoffen benut worden voor het aanleggen en bouwen van infrastructuur en gebouwen.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

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

2.4 de bodem

■ referentie

- bodemkaart: In het westelijk deel van het plangebied werd een klein deel aangeduid als droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont. Het overige deel van het plangebied werd reeds aangeduid als bebouwde zone.
- erosiekaarten: niet erosiegevoelig.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn momenteel geen VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. In het verleden werd er in het plangebied een bedrijf dat kledingstukken uit konijnenvellen (met ontharing van de konijnenvellen) vervaardigt geëxploiteerd. Bij deze productie werd gebruik gemaakt van kwikverbindingen. Deze VLAREBO-activiteit heeft aanleiding gegeven tot bodemverontreiniging. In het verleden zijn er ook volgende risico-activiteiten in het projectgebied uitgevoerd: vlasroterij, brouwerij, beschietingen tijdens de beide wereldoorlogen en verfwinkel. Het bedrijf nv Vannieuwenhuyse, gelegen ten oosten van het plangebied, betreft een klasse 2 bedrijf, met volgende VLAREBO-activiteit: opslag van diesel 17.3.2.1.1.2.
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Binnen het plangebied werd op een aantal percelen een verontreiniging vastgesteld. Het betreft een historische vervuiling van kwik. Er werd een bodemsaneringsproject opgestart.
 - De bodemsanering wordt uitgevoerd middels een leeflaagsanering waarbij de kern van de verontreiniging, waar concentraties > 22,5 mg/kg ds aan Hg worden vastgesteld, wordt ontgraven tot 0,7 m-mv. Wanneer op deze diepte nog concentraties worden vastgesteld > 72 mg/kg ds, dient nog iets dieper te worden gegraven tot een concentratie van 72 mg/

kg ds wordt bereikt. Het bereiken van deze terugsanerwaarden houdt in dat de site als woonzone met siertuin kan gebruikt worden.

- Naast deze kernzone zal de toplaag tot 0,2 m-mv worden ontgraven binnen de contour van de BSN. Een deel van de grond zal moeten gestort worden, het overige deel zal fysico-chemisch kunnen verwerkt worden.
- Na de ontgraving wordt een worteldoek aangebracht ter scheiding tussen de originele sedimenten en de propere aanvulgrond.
- Het wegnemen van de kern van de verontreiniging impliceert dat nog een restverontreiniging > BSN aan Hg aanwezig is.
- De gronden werden gesaneerd begin 2020. Het bodemsaneringsproject is nog lopende. Het eindevaluatieonderzoek is in opmaak.

■ beschrijving van het effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen.

En deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructures toegeelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouwmoogelijk-

heden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- De site zal ontwikkeld worden in functie van een woonproject. Voor de zone waar de kerk en het kerkplein gelegen zijn worden gerichte voorschriften opgemaakt in functie van behoud erfgoedwaarde en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.
- Er zullen geen milieubelastende bedrijven gevestigd worden.
- De voorschriften zijn zo opgemaakt dat er wordt gerefereerd naar zuinig gebruik van de ruimte in combinatie met het voorzien van een centrale groene ruimte in het projectgebied.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

In de inrichtingsvoorschriften zullen voorschriften opgenomen worden die betrekking hebben op de inrichting van het openbaar domein. In het bijzonder zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot de aanleg van groenzones.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

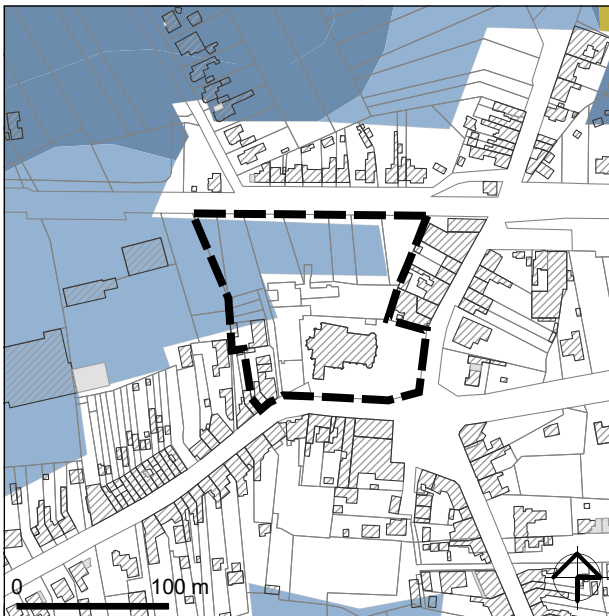
2.5 de landbouw

■ referentie

- Huidige gebruik: Het plangebied is niet in gebruik door de landbouw. Het plangebied is voor wat betreft het inbreidingsproject braakliggend. Aan de westelijke zijde van het plangebied, t.h.v. de Eesenstraat werd recentelijk een appartement gebouwd, noordelijk hiervan is een woning gelegen. De kerk wordt benut voor religieuze activiteiten. Het kerkplein en de nabije omgeving is hoofdzakelijk ingericht als parking en niet uitnodigend om te verblijven.

BODEMKAART: BODEMTYPES

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017



LEGENDE

- Antropogeen
- Vochtig zand
- Droog zand
- Vochtig zandleem

- gewestplan: milieubelastende industrie en woongebied.
- landbouwtyperingskaart: aangeduid als niet agrarisch gebied met een lage waardering.
- Landbouwgebruikspercelen: Niet in gebruik. Laatste geregistreerde gebruik dateerde van in 2012. Dit als grasland.
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur.
- Er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld. Het plangebied is gelegen in de deelruimte Zandleemplateau van Poperinge-leper. Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen. Een deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructures toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw. Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren. Er zijn geen effecten op de landbouw.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Er zijn geen effecten op de globale landbouwstructuur.

2.6 het water

■ referentie

- Door het plangebied stroomt geen waterloop. Zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het plangebied behoort tot het IJzerbekken en het deelbekken van de Handzamevallei.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving.
- In de bredere omgeving van het plangebied zijn er geen relevante meetpunten van de VMM.

overstromingskaarten:

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

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'.
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Kortemark ligt het plangebied in collectief geoptimaliseerd buitengebied.

Waar het riolerings van het plangebied zal aansluiten ligt nog geen gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden stelsel werd in de Esenstraat enkel aangelegd ter hoogte van het Zarrenplein. In de Stadenstraat en de Zarrenstraat werd een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen.

Een deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructures toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

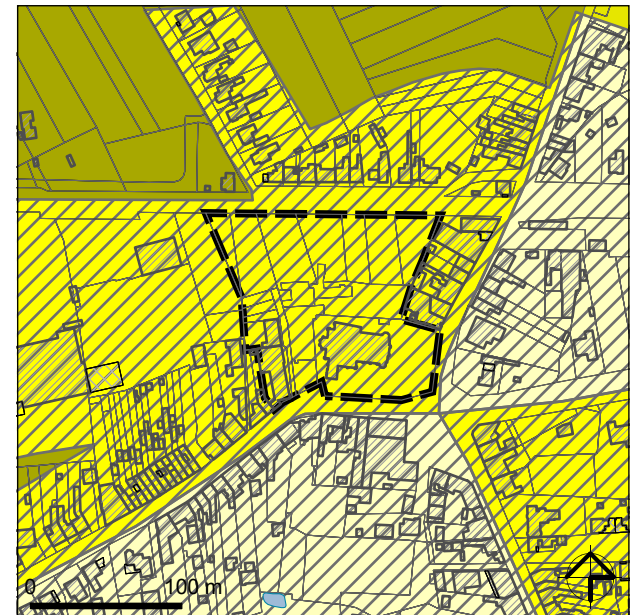
Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouw mogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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

Door de realisatie van bijkomende wooneenheden in het projectgebied zal er een bijkomende huishoudelijke afvalwaterstroom ontstaan. Afhankelijk van de invulling die de

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: AMINAL, 2004



LEGENDE

- ▨ Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering

kerk mogelijks kan krijgen, kan er daar ook een bijkomende stroom van huishoudelijk afvalwater ontstaan.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die de inrichting van het gebied zullen sturen. Hierbij zullen voorschriften opgenomen worden met betrekking tot (het beperken van) verhardingsoppervlaktes en inrichting groenzones.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltrerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het (afval)water. De voorziene afvalwaterriool (DWA) dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterriool in de Esenstraat. De RWA-riool dient eveneens aangesloten te worden op het bestaande rioleringsstelsel van de Esenstraat. Daar waar de koppeling dient te gebeuren werd nog geen gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. De aanleg van kelders en kelder verdiepingen is echter niet uitgesloten.

■ conclusie

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

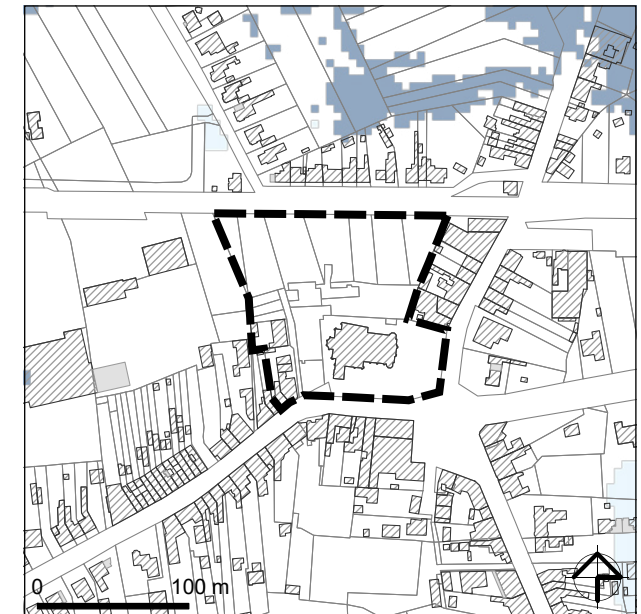
2.7 de atmosfeer en de klimatologische factoren

■ referentie

- Het geoloket VMM “luchtkwaliteit in je eigen omgeving” geeft volgende waarden voor het plangebied (interpolatie 2019):
 - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - Het NO2-jaargemiddelde bedraagt 11-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
 - Het Black Carbon (roet) jaargemiddelde bedraagt
 - De totale index bedraagt 0,51 - 1,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Waterinfo Watertoets, VMM, 2017-06-02



LEGENDE

- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

- Er zijn geen geurklachten van de bedrijvigheid gelegen in de zone voor milieubelastende industrie.

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen.

En deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructuur toegevoegd. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor

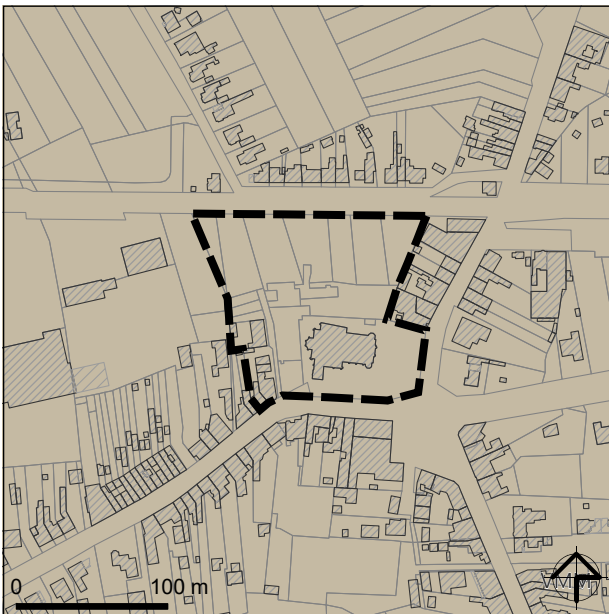
zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouw mogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

bron: Waterinfo Watertoets, VMM, 20/07/2006



LEGENDE

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Waterinfo Watertoets, VMM, 20/07/2006



LEGENDE

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

stofhinder

Tijdelijke stofhinder bij het bouwen van de woningen en bij de aanleg en heraanleg van het openbaar domein of semi- publieke delen.

luchtverontreiniging

- Er kan luchtverontreiniging optreden door de verwarming van de bijkomende wooneenheden en de voertuigverplaatsingen van de bewoners en bezoekers van de bijkomende wooneenheden.
- Afhankelijk van de mogelijke invulling van de kerk, kan er een toename zijn van de emissies van de verwarming en de voertuigen van de bezoekers van het kerkgebouw.
- Luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van bijkomende wooneenheden en de kerk (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). De 11-20 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ uitstoot.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.8 het geluid

■ referentie

Huidige gebruik: Zie 'Feitelijke ruimtelijke context'.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorweg Lichtervelde-De Panne.

Op de MIRA geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018 is het plangebied ingekleurd als:

- dagperiode L_{day}: grotendeels 55-60, m.u.v. de zone rond de kerk 60-65
- avondperiode L_{eve}: grotendeels 50-55, m.u.v. de zone rond de kerk 55-60
- nachtperiode L_{nigh}t: grotendeels 50-55, m.u.v. de zone rond de kerk 55-60
- Het gebied kent volgens de geluidsbelastingskaarten al een aanzienlijke geluidsbelasting door het verkeer.

Op de strategische geluidsbelastingskaart (geopunt) is het plangebied ingekleurd als:

- L_{den}2016: Vanaf de Esenstraat neemt de geluidsbelasting door het wegverkeer af van 65-69 dB naar 55-60 dB ter hoogte van de noordzijde van de kerk. De rest van het plangebied is niet ingekleurd.
- L_{nigh}t2016: Vanaf de Esenstraat neemt de geluidsbelasting door het wegverkeer af van 60-65 dB naar 50-55 dB ter hoogte van de noordzijde van de kerk. De rest van het plangebied is niet ingekleurd.
- Het plangebied is niet ingekleurd op de geluidsbelastingskaarten spoorverkeer en luchtverkeer. Het verkeer op het spoor is vrij beperkt. Er is geen goederenverkeer op deze lijn en buiten de spitsuren rijden er 2 treinen per uur (met 's morgens en 's avonds enkele extra ritten). Tussen ongeveer 22u37 en 5u22 rijden er geen treinen. Vanwege de lage belasting (namelijk lager dan 30000 treinpassages per jaar) is er ter hoogte van het plangebied geen aanduiding van geluidsbelasting op de geluidsbelastingskaarten

spoorverkeer. Geluidsoverlast wordt 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker ervaren. Ter hoogte van deze locatie is er tijdens de nacht geen passage door treinen. Hierdoor wordt beoordeeld dat de hinder beperkt is.

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen. Een deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructuren toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouw mogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Er zal tijdelijke geluidshinder ontstaan bij het bouwen van de woningen en bij de aanleg en heraanleg van het openbaar domein of semi- publieke delen.

Lawaaihinder

- Er kan lawaaihinder optreden door de voertuigverplaatsingen van de bewoners en bezoekers van de bijkomende wooneenheden.

- Afhankelijk van de mogelijke functie van de kerk, kan er een toename zijn van de geluidsemissies door voertuigen van de bezoekers van het kerkgebouw en het gebruik van het kerkgebouw.
- Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van de voertuigen van de bewoners van de bijkomende woongelegenheden en de kerk (voor een raming zie onder 2.13. mobiliteit). De 11-20 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er zullen inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden in functie van een kwalitatieve aanleg van de niet bebouwde delen. Het is de doelstelling om een deel van de site verkeersluw in te richten. Echter met een goede bereikbaarheid voor laden en lossen en beperkt parkeren bij de woning. De inrichting van de wegen dient het verblijfskarakter te benadrukken.

De bebouwing wordt georganiseerd rondom een centraal plein. Het is de doelstelling dat er tussen het plein en de spoorweg gebouwd wordt. Deze bebouwing kan als geluidsscherm fungeren voor het spoor. Ook al is de hinder van het spoorverkeer beperkt is het toch aangewezen om de eventuele impact zoveel mogelijk te reduceren. Er zullen inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden zodat bij het bouwen van de nieuwe gebouwen aandacht gaat naar het binnenklimaat van de nieuwe [woningen.en](#) ten aanzien van de omliggende bebouwing eventuele weerkaatsing van de geluidsgolven beperkt worden.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

2.9 het licht

■ referentie

huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.

■ beschrijving effect

bijkomende lichthinder de verlichting van het nieuw aan te leggen openbaar domein.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen. Bij de keuze van voor publieke verlichting dient bijzondere aandacht besteed te worden bij de keuze van armaturen, bijvoorbeeld LED of neerwaartse richting.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect

2.10 de stoffelijke goederen

■ referentie

- huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- eigendomsstructuur: zie 'juridische ruimtelijke structuur'

■ beschrijving effect

Een deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Dit deel zal ontwikkeld worden door een projectontwikkelaar. De kerk en de aanpalende ruimte zal bestemd worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze gronden zijn in eigendom van de kerkfabriek en deels in eigendom van de gemeente. Er is in dit project geen sprake van een aankoop in der minne of een onteigening.

■ plangeïntegreerde maatregelen

/

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect

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

■ referentie

De info met betrekking tot het onroerenderfgoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

■ beschrijving effect

Een deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. In dit deel is een pand gelegen dat opgenomen werd in de inventaris bouwkundig erfgoed. De inrichtingsmogelijkheden die in het RUP zullen opgenomen worden kunnen aanleiding geven tot het slopen van dit pand. Echter is dit in de huidige situatie reeds mogelijk.

De kerk en de aanpalende ruimte zal bestemd worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

In dit deel zijn eveneens een aantal relicten gelegen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De opmaak van dit plan zal geen implicite aanleiding vormen tot een negatief effect van dit erfgoed. De voorschriften worden opgesteld ter verbetering van de omgevingsaanleg waarbij het de doelstelling is dat het effect op dit erfgoed van positieve aard is.

Er kan mogelijk nog niet gekend archeologisch erfgoed beschadigd of vernietigd worden.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er worden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de architecturale kwaliteit en de kwaliteit van de niet bebouwde delen (incl. publieke ruimte).

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet na geleefd worden.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.12 het landschap

■ referentie

Ten noorden van het plangebied is de Vallei van de Handzamevaart gelegen. Dit gebied werd eveneens als relictzone aangeduid in de landschapsatlas.

De info met betrekking tot het onroerendergoed zijn te vinden onder 'Juridische ruimtelijke structuur'.

■ beschrijving effect

Het plangebied is voor wat betreft de zijde grenzend aan de Vallei van de Handzamevaart braakliggend. Dit deel van het plangebied is momenteel gedeeltelijk bestemd als woongebied en gedeeltelijk als milieubelastende industrie. De Vallei van de Handzamevaart en het plangebied worden van elkaar gescheiden door de spoorweg.

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouw mogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site zich op een geordende manier zich zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Er zullen voorschriften opgenomen worden waarbij het gabariet van de bebouwing bepaald wordt.

Er worden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de architecturale kwaliteit en de kwaliteit van de niet bebouwde delen (incl. publieke ruimte).

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

2.13 de mobiliteit

■ referentie

- Bestaande ontsluiting per auto en per fiets: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- De Esenstraat/Staatsbaan - N35 betreft volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan een secundaire weg type I en heeft een capaciteit van 1200 pae/u/rijrichting (in functie van leefbaarheid). De Zarrenstraat betreft volgens het mobiliteitsplan van de gemeente een lokale weg type II en heeft een capaciteit van 650 pae/u/rijrichting (in functie van leefbaarheid). De Stadenstraat - N36 betreft volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan een secundaire weg type II en heeft een capaciteit van 650 pae/u/rijrichting (in functie van leefbaarheid).
- Openbaar vervoer: ter hoogte van de kerk, langsheen de Esenstraat (N35) is de bushalte 'Zarren Dorp' gesitueerd. Deze halte wordt door 2 reguliere buslijnen (nl. 31 Roeselare - Hoogdele - Staden - Zarren - Diksmuide met een beperkt aantal ritten/dag ifv woon-schoolverkeer en 32 Lichtervelde - Kortemark - Diksmuide - Veurne) aangedaan alsook door de belbussen binnen belbusgebieden 28 (Houthulst - Langemark-Poelkapelle) en 47 (Diksmuide - Kortemark - Torhout)
- Atlas der Buurtwegen: zie 'Juridische ruimtelijke structuur'
- Bestaande verkeersintensiteiten
 - AWV heeft op 17 weekdays in maart 2016 tellingen uitgevoerd op de N35 thv referentiepunt 30.9 (net ten oosten van het kruispunt met de N36) en thv referentiepunt 30.7 (ten westen van kruispunt met de N36, thv huisnr. 19). AWV heeft tevens op 17 weekdays in maart 2016 tellingen uitgevoerd op de N36 thv kilometerpunt 0.0 (kruispunt met de N35). In deze tellingen werd geen onderscheid gemaakt tussen licht (pae x 1), medium (pae x 1.5) en

zwaar verkeer (pae x 2), wat tot een onderschatting van de pae kan leiden. Daarom werden ook oudere tellingen langs de N36 (dd 2014 thv kmpt 5.2) en N35 (dd 2014 thv kmpt 38.0) bekeken, waar het onderscheid licht / medium / zwaar verkeer wel gemaakt werd. Deze modal split werd geëxtrapoleerd naar de tellingen uit 2016, wat leidt tot correctere (en hogere) inschattingen van de pae.

Staatsbaan, N35, kilometerpunt 30.9		
rich Diksmuide	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
min.	495	512
gem.	532	593
max.	563	722
% medium	15,38%	9,27%
% zwaar	9,83%	5,13%
I/C	56%	67%

Staatsbaan, N35, kilometerpunt 30.9		
rich Lichtervelde	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
min.	322	305
gem.	373	351
max.	401	422
% medium	13,19%	9,67%
% zwaar	9,39%	6,72%
I/C	39%	40%

Esenstraat, N35, kilometerpunt 30.7		
rich Diksmuide	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
min.	379	407
gem.	442	447
max.	480	475
% medium	15,38%	9,27%
% zwaar	9,83%	5,13%

Esenstraat, N35, kilometerpunt 30.7		
rich Diksmuide	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
I/C	47%	44%

Esesnstraat, N35, kilometerpunt 30.7		
rich Lichtervelde	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
min.	366	396
gem.	409	436
max.	490	495
% medium	13,19%	9,67%
% zwaar	9,39%	6,72%
I/C	48%	46%

Stadenstraat, N36, kilometerpunt 0.0		
rich N35	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
min.	188	187
gem.	205	221
max.	230	250
% medium	12,43%	5,78%
% zwaar	5,18%	3,64%
I/C	40%	41%

Stadenstraat, N36, kilometerpunt 0.0		
rich Roeselare	ochtend (8u-9u)	avond (17-18u)
min.	179	221
gem.	198	244
max.	219	275
% medium	8,34%	9,34%
% zwaar	4,70%	3,55%
I/C	37%	46%

Het overgrote deel van het verkeer betreft autoverkeer. Het aandeel medium verkeer schommelt tussen 9% en

16%. Het aandeel zwaar verkeer schommelt tussen 3% en 10%.

De maximale capaciteitsbenutting - verhouding maximale intensiteit tot capaciteit of I/C - bedraagt 48% op het segment van de N35 waar de hoofdonsluiting van het projectgebied zich situeert, wat een vlotte verkeersafwikkeling inhoudt (goed).

De maximale capaciteitsbenutting bedraagt 67% op het segment van de N35 ten oosten van het kruispunt met de N36, wat een regelmatige verkeersafwikkeling met beperkte vrijheid inhoudt (matig tot goed).

De maximale capaciteitsbenutting bedraagt 46% op de N36, wat een vlotte verkeersafwikkeling inhoudt (goed).

Er is geen zicht op de snelheden in de omgeving van de nieuwe woonontwikkeling.

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen. Een deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructuur toegelaten.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouwmogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De maximale dichtheid werd in deze fase nog niet bepaald. Om het effect op de mobiliteit te duiden wordt een

theoretisch aantal van maximum 40 wooneenheden aangenomen (ong. 37we/ha, projectzone nog af te bakenen). Het reële aantal ([o.b.v.](#) een kwalitatief concept met aandacht voor een goede woonkwaliteit) zal lager liggen.

De hoofdontsluiting van de woonzone zal ingericht worden ten westen van de kerk en takt aan op de Esenstraat - N35. Een tweede ontsluiting is mogelijk ten oosten van het plangebied. Dit als nevenontsluiting. Deze nevenontsluiting kan een verbinding maken met de Zarrenstraat of Esenstraat. Dit is afhankelijk van de pleininrichting aan de kerk. Het is de doelstelling dat tussen deze twee ontsluitingen geen verbinding mogelijk is, met uitzondering van bijvoorbeeld brandweer of huisvuilophaling.

infrastructurele ingrepen

Aanleg wegenis in de te ontwikkelen woonzone. De nodige parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen dienen volledig op eigen site ingericht te worden.

Er worden inrichtingsvoorschriften opgemaakt ten behoeve van een kwalitatieve inrichting van het kerkplein.

verkeersgeneratie:

- geraamd aantal woonentiteiten = 22 tot max. 40
- geraamd aantal auto's = 29 tot max. 52 auto's (obv gemiddeld bezit van 1,3 auto's/huishouden in 2017 in Kortemark)
- geraamd aantal fietsen = 49 tot max. 88 (obv gemiddeld bezit van 2,2 fietsen/huishouden)
- geraamd aantal autoritten in relatie tot de woning (tijdens de ochtend- en avondspits) = 11 tot max. 20
- hierbij werd rekening gehouden met volgende parameters:
 - gemiddelde gezinsgrootte = 2,24
 - GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 2,29 (GAVP = gemiddeld aantal woninggerelateerde verplaatsingen per persoon per dag)

- modal split = 70 % (deel van de verplaatsingen dat met de auto gebeurt)

De geschatte 22 tot 40 woonentiteiten zullen maximaal 20 autoritten in de spits genereren of een stijging van max. 1.67% (tov 1200 pae/u/rijrichting) en 3.08% (tov 650 pae/u/rijrichting) van de capaciteitsbenutting veroorzaken op resp. de Esenstraat/Staatsbaan en de Zarrenstraat/Stadenstraat. Er is dus nog voldoende restcapaciteit aanwezig op de N35, Zarrenstraat en N36.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

De hoofdontsluiting van de woonzone zal ingericht worden ten westen van de kerk en takt aan op de N35. Een tweede ontsluiting is mogelijk ten oosten van het plangebied. Dit als nevenontsluiting. Deze nevenontsluiting kan een verbinding maken met de Zarrenstraat of Esenstraat. Dit is afhankelijk van de pleininrichting aan de kerk. Het is de doelstelling dat tussen deze twee ontsluitingen geen verbinding mogelijk is, met uitzondering van bijvoorbeeld brandweer of huisvuilophaling.

Bij de herinrichting van het kerkplein dienen minimaal 40 (van de 54) parkeerplaatsen behouden te worden. De parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld te worden ivf dubbelgebruik bij evenementen. Het is de doelstelling om de overige ruimte van het kerkplein maximaal te vergroenen en het verblijfskarakter te verhogen.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

Eventuele bepalingen opgenomen in gemeentelijke verordening [m.b.t.](#) parkeerplaatsen voor auto's en fietsen (in opmaak).

Binnen de contouren van het plangebied is een buurtweg gelegen. In onderhavig plan wordt deze weg niet gewijzigd. De ontsluiting van het plangebied zal indicatief aan-

geduid en omschreven worden. Deze zal zich situeren ter hoogte van de ontsluiting van de bestaande buurtweg en de Esenstraat. Bij de opmaak van de omgevingsvergunning zal een wegenisdossier en rooilijnplan toegevoegd worden waarbij zal verduidelijkt worden of het tracé van de buurtweg zal gewijzigd worden (conform decreet gemeentewegen).

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

De aansluitingen van de nieuwe projectontwikkeling op de bestaande verkeersassen moeten verkeersveilig en overzichtelijk zijn.

In het huidige beleid stelt de gemeente een norm voorop van minstens 2 autoparkeergelegenheden per eengezinswoning en 1,5 autoparkeerplaats per appartement. Bijkomend dient hetzelfde aantal fietsparkeerplaatsen voorzien te worden. De parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld te worden, dit bijvoorbeeld aan de randen van het projectgebied, conform het masterplan. Het parkeren bij de woongelegenheden is toegelaten voor de bouwzone ten westen van de hoofdontsluiting. Eveneens is beperkt parkeren bij de woongelegenheden rondom het groenplein toegelaten (max. 1 per woning of per appartementsgebouw). Dit in functie van toegankelijkheid.

Er moet voldoende aandacht uitgaan naar kwalitatieve fietsenstalling(en) voor de bewoners en bezoekers.

■ **conclusie**

De geraamde 11 tot 20 bijkomende autobewegingen in de spits zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

De projectontwikkeling zal maximaal ca. 52 auto's genereren.

2.14 de gezondheid en de veiligheid van de mens

■ referentie

- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig. Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- RVR-toets: Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1344) uitgevoerd. Er moet geen ruimtelijk veiligheidsrapport worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering / Team Externe Veiligheid.

■ beschrijving effect

Het is de doelstelling om het deel milieubelastende industrie te bestemmen naar gebiedsaanduiding wonen.

Een deel van het plangebied zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructures toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Het plan zal het mogelijk maken dat de site op een geordende manier zich zal kunnen ontwikkelen als versterking van de omliggende woonomgeving en het centrum van Zarren.

Voor het volledige plangebied zullen inrichtingsvoorschriften opgesteld worden die streven naar een kwalitatieve en passende inrichting. Dit voor wat betreft de bouwmogelijkheden en de inrichting van de niet bebouwde delen. Dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Binnen het plangebied kunnen zich geen bedrijven vestigen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

/

■ conclusie

In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven. Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.

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

2.15 de samenhang tussen de genoemde factoren

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

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

Het RUP heeft enerzijds betrekking dat wordt bestemd als projectzone voor wonen. Het betreft een eerder kleinschalig woonproject (maximaal 32 bijkomende wooneenheden, max. 2 bouwlagen met hellend dak, plaatselijk 3 bouwlagen) met centrale groene, open ruimte. Een deel van de projectzone is bebouwd (8 we), een deel is braakliggend. De site was voorheen in gebruik door diverse opeenvolgende bedrijven. De historische bodemverontreiniging werd gesaneerd, zodat er geen risico's zijn voor de toekomstige bewoners.

Anderzijds worden ook mogelijkheden gecreëerd voor de heraanleg van het kerkplein en de bestemming van de kerk.

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

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

Het RUP den Groten Hof heeft betrekking op een site in het centrum van Zarren, Kortemark. Een deel van het RUP zal bestemd worden als woonzone, dit in functie van een inbreidingsproject. Aanvullend wordt de kerk en het kerkplein bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Eveneens zijn toeristisch- recreatieve infrastructures toegelaten. De bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 1 ha 50 a.

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

mogelijke Instrumenten en flankerende maatregelen

■ inrichtingsplan

Om concrete garanties te krijgen voor een kwalitatieve ontwikkeling van het plangebied kan het aangewezen zijn om een inrichtingsplan op te maken voorafgaand aan eventuele vergunningsaanvragen.

■ stedenbouwkundige verordening voor maatregelen die niet van stedenbouwkundige aard zijn

■ ...

uitleg planopbouw

Uitgaande van de gewenste structuur, het planopzet en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

Het volledige plangebied werd aangeduid als gebiedsaan-duiding categorie wonen.

Voor elk van deze gebieden worden de belangrijkste be-stemmings-, inrichtingsvoorschriften aangegeven.

1 zonerings

1.1 Artikel 1 projectzone voor wonen

Het gebied wordt aangeduid en bestemd als zone voor één- en meergezinswoningen. Aanverwante voorziening zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een menging van typologieën.

- Als nevenbestemming zijn bij ééngezinswoningen vrije beroepen toegelaten. Op de gelijkvloerse verdieping van één meergezinswoningen (het scharniergebouw) zijn horeca, gemeenschapsvoorzieningen, detailhandel of diensten toegelaten.
- Er werd een dichtheid bepaald (min. en max.)
- In de voorschriften werd de inrichting van een centrale groene ruimte verankerd. Dit in overeenstemming met de visie van het masterplan.
- Onder de inrichtingsvoorschriften werd de interne circulatie en het parkeren bepaald. Dit eveneens in overeenstemming met de visie van het masterplan, namelijk een autoluwe inrichting met parkeren hoofdzakelijk ingericht aan de randen van het gebied.
- Er werden inrichtingsvoorschriften opgenomen die betrekking hebben op de private tuinruimtes en de openbare (groene) ruimte.

- Er werd een inplantingsafstand van de gebouwen ten aanzien van de randen van het gebied bepaald.
- De toegelaten bouwhoogte en dakvorm werd omschreven.
- Er werden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de akoestiek. Dit om de impact van het treinverkeer te reduceren.
- Er werden voorwaarden opgenomen in functie van een architecturale kwaliteit.

1.2 Artikel 2 indicatieve aanduiding hoofdontsluiting projectzone

- De hoofdontsluiting van het plangebied werd indicatief bepaald. De ontsluiting dient zich te situeren ten westen van de kerk en dient ter verbinding tussen de Ezenstraat en de interne circulatie van het gebied.
- De verhardingsoppervlakte dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke oppervlakte, de verhardingsoppervlaktes dienen gerealiseerd te worden met kleinschalige materialen (tenzij dit om stabiliteitsredenen of (milieu)technische redenen niet mogelijk is).

1.3 Artikel 3 indicatieve aanduiding nevenontsluiting projectzone

- De nevenontsluiting van het plangebied werd indicatief bepaald. Deze situeert zich aan de oostelijke zijde van de projectzone. Een verbinding met de openbare weg kan via artikel 4 ingericht worden.
- Minimaal dient een voetgangersverbinding gerealiseerd te worden. Ingeval van gemotoriseerd verkeer kan geen verbinding met de hoofdontsluiting toegelaten worden (met uitzondering van brandweer en hulpdiensten).
- De verhardingsoppervlakte dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke oppervlakte, de

verhardingsoppervlaktes dienen gerealiseerd te worden met kleinschalige materialen (tenzij dit om stabiliteitsredenen of (milieu)technische redenen niet mogelijk is).

1.4 Artikel 4 zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

- Het gebied wordt aangeduid als een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en toeristisch-recreatieve infrastructuur.
- De kerk als gebouw dient behouden te worden. Eventuele functies zijn er enkel toegelaten indien deze verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en de waarde van het gebouw. De kerk kan beperkt uitgebreid worden indien er geen afbreuk ontstaat aan het authentieke karakter en de erfgoedwaarde.
- Er worden voorschriften opgenomen die de inrichting van het kerkplein beperkt sturen. De ruimte dient maximaal vergroend te worden, de ontsluitingen dienen verkeersveilig ingericht te worden, de parkeerplaatsen dienen in waterdoorlatende materialen gerealiseerd te worden.

op te heffen voorschriften

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

■ gewestplan

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan “Diksmuide-Torhout” goedgekeurd met K.B. 5 februari 1979 en latere wijzigingen, zijnde de voorschriften van:

- woongebied
- milieubelastende industrie
-

ruimtebalans

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds.

De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

De bronbestemmingen wordt bepaald door het gewestplan geldende categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan gebeurde evenwel op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart, waarop het RUP wordt opgemaakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, o.m. de linten langs wegenis, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgrensgegevens.

Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen.

De kaart bronbestemming vormt het uitgangspunt bij de opstart van de opmaak van het RUP en dient beschouwd als een interpretatie van het gewestplan.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP.

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

register planbaten, planschade, compensatie

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het be-

staande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijk aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

DISCLAIMER

Dit overzicht (tekstueel en grafisch) is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

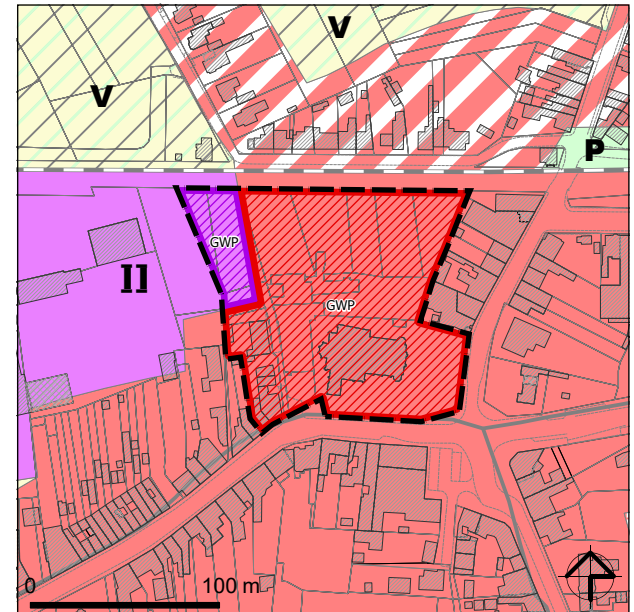
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.

Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen & nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning & waterwinning	bos
zone 1: projectzone voor wonen	idem	wonen	x									
zone 1: projectzone voor wonen	0,16	wonen		x								
zone 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	idem	wonen	x									


BRONBESTEMMING

bron: GWP




LEGENDE


Bronbestemming


 bedrijvigheid


 wonen


Gewestplan


 0100 - woongebieden


 0102 - woongebieden met landelijk karakter

 0105 - woonuitbreidingsgebieden

 0500 - parkgebieden

 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden

 0911 - valleigebieden (of agrarische gebieden met landschappelijke waarde)

 1002 - milieubelastende gebieden

1.1 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen - volgens de richtlijn d.d. 15-03-2012 - aanleiding geven tot dergelijke planbatenvergoeding. Het betreft het gebied met bronbestemming bedrijvigheid.

REGISTER PLANCOMPENSATIES



1.2 planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding..

1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlestelsel', [m.a.w.](#) werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

verwerking adviezen, opmerkingen en reacties

1 startnota

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies op de startnota:

instantie	advies
Departement Omgeving (1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen (2)	<input checked="" type="checkbox"/>
Gecoro (3)	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Onroerend Erfgoed	
Agentschap Innoveren en Ondernemen	
Agentschap Wegen en Verkeer	
Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen	
Infrabel (4)	<input checked="" type="checkbox"/>
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	
Vlaams Energieagentschap	
Vlaamse Milieumaatschappij (5)	<input checked="" type="checkbox"/>
Provinciale dienst Waterlopen	

1.1 overzicht van adviezen en inspraakreacties

1.1.1 adviezen

Beknopt overzicht adviezen. Zie volgende pagina.

In het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd aangegeven dat de VMM (5), afdeling Operationeel Waterbeheer, niet bevoegd is om in het kader van de water-toets advies te geven over dit dossier.

1.1.2 inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden diverse reacties ontvangen. Daarnaast werden er ook mondelinge reacties gegeven op het participatiemoment (zie verslag informatievergadering).

Het gaat om:

- 1 petitie (20 ondertekenden) werd tegen ontvangstbewijs afgegeven aan het omgevingsloket.
- 1 reactie werd ontvangen via mail.
- mondelinge reacties tijdens het participatiemoment.

1.1.3 werkwijze

Binnen de tabellen op volgende pagina's wordt geduid hoe met deze adviezen en inspraakreacties zal worden omgegaan:

- de adviezen worden thematisch besproken per adviesinstantie;
- de inspraakreacties worden thematisch gebundeld waar mogelijk en besproken;

2 scopingnota

Het dossier werd opgeladen op het DSI-loket.

De ontheffing werd aangevraagd.

De ontheffing werd verkregen op 23/06/2022, beslissing zie bijlage.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

Departement Omgeving

opmerkingen inzake de startnota

- Er wordt voor het deel milieubelastende industrie verwezen naar het reconversiekader van het PRS zonder dit uit te werken of te kaderen. Wij merken in dit kader op dat er blijkaar geen bedrijf actief is op die gronden en dat dan het reconversiekader ook niet van toepassing is.
- Bij de uitleg over het masterplan onder 3.1 ontbreken de aanduidingen van de tekst op de bijgevoegde plannen.
- Men zou eventueel binnen dit RUP al kunnen onderzoeken of er een nabestemming aan de kerk kan gegeven worden.

inhoudelijke opmerkingen

- ruimtelijke aspecten

Het plan op p.37 vertoont een zeer grote verhardingsgraad door de aanleg van een bijzonder grote oppervlakte aan parking. Hierdoor gaat veel kwaliteit van het project verloren en is niet in overeenstemming met de ruimtelijke principes inzake zuinig ruimtegebruik.

Binnen dergelijk project is best te bekijken welk deel van het parkeren ondergronds kan gebeuren in plaats van alle parkeren bovengronds te voorzien.

- Aspect Milieueffectrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

ANTWOORD

In het advies van Ruimtelijke Planning werd vermeld dat het plangebied gedeeltelijk gelegen is in milieubelastende industrie en hierdoor dient het reconversiekader uit het PRS-WV toegepast te worden om te herbestemmen naar woongebied. In het advies werd opgenomen dat men akkoord gaat met de afweging opgenomen in de nota. De nota dient niet aangepast worden.

De tekst formuleert een korte omschrijving van de opbouw van het ontwerp. Het woord schematisch kan hierdoor verkeerd geïnterpreteerd worden en zal hierdoor aangepast worden. De tekeningen verduidelijken de concepten die de basis vormden voor de opmaak van het ontwerp. Per tekening werd reeds een nummer toegevoegd met een titel ter verduidelijking.

In de nota werden herbestemmingsmogelijkheden aangereikt. Het was de doelstelling om de opmerkingen of ideeën af te wachten van de publieke raadpleging zodat deze konden mee opgenomen of geconcretiseerd worden in de verdere uitwerking van dit RUP. Hierover is echter geen input verkregen.

Rekening houdende met de sanering van het gebied is het ondergronds parkeren geen evidentie of wens. Het inrichten van een ondergrondse parkeerplaats zal hierdoor niet verplicht worden in de voorschriften van het RUP. Het aantal parkeerplaatsen dat in het masterplan werd voorzien is in verhouding met het aantal entiteiten en de norm die destijds werd gevraagd. Ifv zuinig ruimtegebruik werd destijds gebundeld parkeren aan de rand van het project voorzien, dit ten behoeve van een maximale benutting van de woonruimtes en woonpercelen.

De procedure zal gevolgd worden.

Ten gepaste tijde zal advies gevraagd worden aan het team Mer. De documenten van de fase startnota werden na het afsluiten van de publieke raadpleging (ter kennisgeving) overgemaakt aan het team Mer.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

- Aspect Veiligheidsrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via <https://www.milieuinfo.be/rvr/>.

Deputatie van West-Vlaanderen

Overeenstemming met het GRS Kortemark

In de nota wordt echter weinig opgenomen over de kerk. Er wordt meegegeven dat de bestemmingsmogelijkheden van de kerk onderzocht zullen worden. In welke fase? Wat is de visie hiervoor? Dit dient verduidelijkt te worden.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van de startnota van het RUP

Het masterplan biedt een degelijke basis om het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften kwalitatief uit te werken. De schema's op p. 35-37 geven een duidelijke visie weer en kunnen goed vertaald worden in de voorschriften, waarin o.a. typologie, dichtheid, ontsluiting en kwaliteit van de niet-bebouwde en publieke ruimte opgenomen zal worden.

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat er een kwalitatieve vertaling gebeurt van de visie uit het masterplan naar het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

De vraag wordt gesteld of bij het effectenonderzoek niet meer rekening gehouden dient te worden met eventuele hinder door geluid (spoorweg) of geur (milieubelastende industrie) in de nabijheid van het plangebied.

ANTWOORD

De procedure zal gevolgd worden.

De RVR-toets werd uitgevoerd, het referentienummer werd vermeld op pagina 54.

De documenten van de fase startnota werden na het afsluiten van de publieke raadpleging (ter kennisgeving) overgemaakt aan de dienst Veiligheidsrapportage.

Zie 'voorstel van antwoord' bij het advies van Departement Omgeving.

In het kerkenbeleidplan werd de toekomstvisie omschreven als gebruik van de kerk voor erediensten met nevenbestemming in de tijd (multifunctioneel gebruik). Bij het opstellen van de voorschriften is de hoofddoelstelling om de erfgoedwaarde van het gebouw te respecteren en aanvullend de inrichtingsmogelijkheden wat bestemming betreft beperkt te sturen. Conform het planopzet zal de zone bestemd worden als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Aanvullend zullen aanverwante voorzieningen aan het wonen zoals toeristisch-recreatieve structuren eveneens toegelaten worden. Dit werd aangepast in de nota.

Het is de doelstelling om de typologie, dichtheid, ontsluiting en kwaliteit van de niet-bebouwde ruimte te vertalen in de voorschriften, dit op basis van het masterplan. Echter werd een gewijzigd standpunt ingenomen mbt de dichtheid. De opmaak van de voorschriften en het grafisch plan zullen in een latere fase opgemaakt worden, deze vormen op dit moment geen onderdeel van de voorgelegde nota.

Hinder geluid: zie verder + In de nota werd onder het effectenonderzoek toegevoegd dat er bij de voorschriften voorwaarden opgenomen worden met betrekking van de akoestiek. Dit om de impact van het geluid zoveel mogelijk te reduceren op het niveau van de gebouwen en op niveau van de omgeving.

Hinder geur: In de nota zal onder het effectenonderzoek als extra gemotiveerd worden dat er geen geurklachten zijn van de bedrijvigheid gelegen in de zone voor milieubelastende industrie.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

Gecoro

Volgende thema's werden besproken:

- De Gecoro roept op om na te gaan of de aanleg van een berm langs de spoorweg als akoestische afscherming t.o.v. de spoorweg zinvol is, en na te gaan bij Infrabel wat de afstandsregels zijn.

ANTWOORD

De afstandsregels van infrabel werden toegevoegd aan het advies.

Deze opmerking werd door de Gecoro reeds gegeven naar aanleiding van de toelichting van het masterplan (Gecoro 13 november 2017). Het CBS (18 april 2018) beraadslaagde zich toen over het advies en beoordeelde dat de specifieke impact op geluid afhankelijk zal zijn van het ontwerp. In het bijzonder de uitwerking van het gabariet, materiaalgebruik, specifieke inplanting e.d.

Conceptueel (noordelijke bebouwing rondom het plein) ondersteunde het CBS de visie om de gebouwen en de tuinzones maximaal te richten naar het centrale groene plein. Echter was het CBS van oordeel dat bij de verdere uitwerking van het plangebied, namelijk bouw-aanvraag, dit verder dient onderzocht te worden.

Aanvullend werd destijds aangegeven dat een volledige blinde muur langsheen de Spoorwegstraat zou afbreuk doen aan de beeldkwaliteit en de beleving van de Spoorwegstraat. Het CBS adviseerde destijds om:

- verschillen in gabariet en dimensionering te vertonen
- verschillend materiaalgebruik en gevelopbouw (indelingen en raamopeningen) te voorzien.

Enkele concepten van het masterplan werden als basis omschreven in de startnota. Deze zullen vertaald en verder gedetailleerd worden in de voorschriften van het RUP. De concepten dienen gezien te worden als basis. Het uiteindelijke ontwerp dient zich te integreren in de nabije omgeving (toets goede ruimtelijke ordening), inclusief ten aanzien van de bebouwing langsheen de Spoorwegstraat (visueel en akoestisch). In de verdere uitwerking van het RUP zullen de voorwaarden van het advies van het CBS (18 april 2018) verder vertaald worden.

Het aanleggen van een berm wordt niet verder weerhouden. Het aanleggen van een berm langs de spoorweg als akoestische wand is niet haalbaar wegens te groot ruimtebeslag in verhouding tot het te verwachten resultaat (om een hoogte van 5 meter te bereiken is zeker 10m nodig).

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

- Een lid van de Gecoro stelt voor de aanleg van een fietssnelweg in de bouwvrije strook van het plangebied (ten zuiden van de spoorweg) mee te nemen als suggestie. Een ander lid meent dat, als er een fietssnelweg zal komen, dit eerder aan de noordkant van de spoorweg zal zijn.
- Een aantal leden van de Gecoro meent dat de zone met 3 bouwlagen beter langs de spoorweg zou worden gesitueerd: enerzijds als geluidsmuur, en anderzijds als compensatie voor de geringe bouwdiepte in deze zone (omdat de woningen hun lichtinval vooral aan de zuidzijde moeten halen). In de ontwerp oefening die reeds lopende is, is er gekozen voor een gebouw met drie bouwlagen en een handels- of horecagelijkvloers als hoogteaccent nabij het kerkplein. Er valt voor beide redeneringen iets te zeggen.
- Een lid van de Gecoro meent dat het Kerkplein als definitieve parkeerplaats voor de school werkt niet, omdat de Staatsbaan er tussen ligt. Het gebruik van het Kerkplein was echter een bewuste keuze van de gemeente, voorzien in het schoolvervoersplan, om het parkeergebeuren zo te groeperen, en er is een gemachtigd opzichter voorzien om een veilige oversteek te garanderen. Het Gecoro-lid vindt dat het RUP dit zeker niet mag opleggen als definitieve oplossing.

Besluit

- De Gecoro roept op om het masterplan niet al té stringent te vertalen naar het RUP, en vooral niet naar het grafisch plan. Het is eerder aangewezen de kwaliteitsstreefdoelen te verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften.

ANTWOORD

Het is de doelstelling/intentie om de fietssnelweg ten noorden van het spoor (via de Spoorwegstraat) in te richten. De nota dient hierop niet aangepast te worden.

Zie verder.

Zie opmerking advies deputatie West-Vlaanderen

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

Infrabel

- In het RUP wordt dicht tegen de spoorlijn een rij woningen voorzien. In het kader van veiligheid en bereikbaarheid vraagt Infrabel een 10m-bouwwrije zone t.o.v. de vrije rand van de bedding (in dit geval is dit 14,5m t.o.v. de buitenste rail). Het ontwerpplan dient in deze zin aangepast te worden. Infrabel stelt voor om de ontsluitingsweg voor deze woningen tussen de spoorlijn en de huizenrij te voorzien.

- De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen en RUP dienen strikt te worden nageleefd.

ANTWOORD

Bij de opmaak van de voorschriften van het RUP zal de bouwwrije zone verwerkt worden, dit vermoedelijk onder de inplantingsvoorwaarden.

De aanleg van een ontsluitingsweg langsheen het spoor werd niet voorzien in het masterplan of concepten. De suggestie wordt positief beoordeeld, dit omdat de ontsluitingsweg kan zorgen voor een ruimere afstand tussen de woningen en de spoorwegberm. In het huidige voorstel werd een ontsluitingsweg tussen de woningen en het centrale groenplein voorzien. Door het eventueel noordelijk verschuiven van deze weg ontstaat een autovrije zone aan de kant van het binnenplein.

De veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden in de bijlagen (m.u.v. de vermelding die evneens werd opgenomen in het advies) hebben voornamelijk betrekking op de specifieke uitvoering van de werken en hebben geen betrekking op het RUP. Dit zijn voorwaarden op niveau van de omgevingsvergunning.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

Inspraakreacties

Spoorwegstraat

- bezorgdheden bouwen hoge muur direct naast de spoorweg, dit vanwege:
 - de visuele impact
- het genereren van extra geluidshinder en trillingen ten aanzien van de spoorwegstraat (bij treinverkeer).

ANTWOORD

In het voortraject (goedkeuring masterplan) werd de blinde monotone muur eveneens als te visueel storend opgemerkt. Zie advies Gecoro.

Het verkeer op het spoor is vrij beperkt. Er is geen goederenverkeer op deze lijn en buiten de spitsuren rijden er 2 treinen per uur (met 's morgens en 's avonds enkele extra ritten). Tussen ongeveer 22u37 en 5u22 rijden er geen treinen. Vanwege de lage belasting (namelijk lager dan 30000 treinpassages per jaar) is er ter hoogte van het plangebied geen aanduiding van geluidsbelasting op de geluidsbelastingskaarten spoorverkeer. Geluids-overlast wordt 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker ervaren. Ter hoogte van deze locatie is er tijdens de nacht geen passage door treinen. Hierdoor wordt beoordeeld dat de hinder beperkt is (dit werd verduidelijkt in de nota).

De geluidshinder situeert zich eerder (zie geluidsbelastingskaarten wegverkeer) ter hoogte van de Zarrenstraat en de Esenstraat. Het project richt zich naar de Esenstraat en Zarrenstraat zodat de eventuele hinder ten gevolge van verkeer ten aanzien van de Spoorwegstraat beperkt zal zijn.

Het aanwezige, echter tijdelijke en beperkte, geluid van het treinverkeer kan vanwege bebouwing weerkaatst worden waardoor de hinder van het geluid van het treinverkeer kan toenemen. Het is de doelstelling om de eventuele weerkaatsing van de geluidsgolven te beperken, te absorberen en te verstrooien. Dit bijvoorbeeld door middel van het gebruik en de toepassing van geschikte materialen of afwerking gevels (geen gladde muren), het toepassen van de maatregelen binnenklimaat (zie advies Infrabel), het beperken van te grote vlakke gevels, het voorzien van (gevel)openingen, het realiseren van gevarieerde bouwhoogtes en dakvlakken. Het is niet de doelstelling om een harde lange muur te bouwen, zie bespreking advies Gecoro. In de nota werd onder het effectenonderzoek vermeld dat er bij de voorschriften voorwaarden zullen opgenomen worden met betrekking tot de akoestiek. Dit om de impact van het geluid zoveel mogelijk te reduceren op het niveau van de gebouwen en op niveau van de omgeving.

Bijlage advies Infrabel: De aanwezigheid van de spoorlijn naast een te bouwen nieuwe woning, een te verbouwen woning en/of een verkaveling, kan geen aanleiding geven tot enige klacht van overlast. Ook niet ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de (spoor) infrastructuur waardoor de overlast mogelijk zou kunnen toenemen.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

ANTWOORD

Bij de (ver)bouw moeten door de eigenaar de nodige maatregelen getroffen worden om trillings- en geluidshinder ten gevolge de normale spoorexplotatie te voorkomen. De norm S01-400-1 van 2008 moet worden gegarandeerd. De norm bepaalt het minimale geluids-isolatie-niveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden. De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de website <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten> van LNE.

Procedure m.b.t. schrapping buurtweg werd niet opgestart. De buurtweg wordt momenteel voor een gedeelte in het plangebied nog gebruikt. In de startnota werd een specifieke vermelding gemaakt m.b.t. deze weg, dit naar aanleiding van het decreet op de gemeentewegen. Een gedeelte van de buurtweg, net ten noorden van het plangebied, werd in het verleden reeds gewijzigd. Het tracé werd aangepast naar de spoorwegstraat (hierdoor werd het deel ter hoogte van de overgang van de spoorweg gewijzigd).

In het plangebied is het tracé nog aangeduid als buurtweg en gedeeltelijk in gebruik als ontsluitingsweg van de aanwezige wooneenheden. Het RUP zal de buurtweg niet wijzigen. In de startnota werd er vermeld dat bij ontwikkeling van het gebied en aanleg wegenis de eventuele wijziging van de buurtweg zal behandeld worden in de omgevingsvergunning van de wegenis.

De bestaande private weg zal in de toekomst verdwijnen maar zal vervangen worden door een nieuwe weg dat deel uit maakt van de volledige wegenisaanleg van de projectzone. In het masterplan werd de hoofdontsluiting naar het achterliggende terrein aangeduid tussen de residentie 'De Zarre' en de kerk. Dit zal ook zo vertaald worden in het RUP. De ruimte is er voldoende ruim waardoor er naast de wegenis ook een groenaanleg mogelijk is. Eventueel kunnen er in deze zone ook enkele parkeerplaatsen ingericht worden. De ruimte is er onvoldoende ruim om extra bebouwing toe te laten.

Buurtweg

- Het project zal op een historische voetweg gebouwd worden. Werd de voetweg officieel afgeschaft en wie heeft dit beslist?
- Achter de kerk ontspringt de buurtweg, sentier 24 die het perceel doorkruist, vroeger overheen de spoorwegstraat doorheen de broeken naar Werken. Bij navraag bestaat deze op heden nog. Werd de procedure ter schrapping reeds gebeurd?

- Wat gebeurt er met de groene strook en de straat tussen residentie 'De Zarre' en de kerk zelf?

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

De inrichting van het kerkplein en de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid in functie van het bereiken van de school

Nu gebeurt het ophalen en afzetten van kinderen veelal via de Stadenstraat en de parking van de kerk, beiden onveilige plaatsen.

parkeerplaatsen

- De bewoner maakt zich zorgen over de verdwijning van de bestaande parking langs de kerk. De bewoner denkt bijvoorbeeld aan de school, voor het afzetten en afhalen van de kinderen. Dit is volgens hem nu al een probleem en leidt soms tot gevaarlijke situaties.
- Het aanbod is eveneens van belang voor de lokale handelaars, veel parking zal ingenomen worden door bewoners waardoor de lokale handelaars terug parking zien verminderen. Denk aan de bakker, slager, café, frituur, buurtwinkel, .. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nu momenteel rond de kerk, en hoeveel zijn er in totaal als de site ontwikkeld is?
- Op pagina 54 onder plangeïntegreerde maatregelen wordt vermeld dat er enkel 40 van de nu reeds bestaande 54 parkeergelegenheden behouden worden. Als u in of nabij Zarren woont weet u dat de 54 parkeerplaatsen, nu al niet voldoende zijn vermits ze dagelijks worden gebruikt voor ouders, leerkrachten van de gemeenteschool Zarren, alsook de klanten van de nabijgelegen winkels. Ook tijdens begrafenissen, wandeltochten, de jaarlijkse kermis en andere activiteiten zijn deze parkeergelegenheden niet voldoende, zodanig dat behalve de Zarrenstraat ook de 20ste liniestraat en de spoorwegstraat als extra parkeerplaatsen gebruikt zal worden.
- Er wordt wel melding gedaan dat het woonproject zijn eigen parkeergelegenheden krijgt maar er zal, overduidelijk, door bezoekers of familieleden van dit woonproject extra parkeerplaatsen buiten "De Groten Hof" gebruikt worden.

ANTWOORD

De specifieke inrichting van het kerkplein vormt geen onderwerp van het RUP. In het RUP worden enkele algemene inrichtingsprincipes opgenomen maar de technische uitwerking gebeurt op niveau van de aanleg openbaar domein.

De oversteekbaarheid van de Esenstraat vormt eveneens geen onderwerp van het RUP. De Esenstraat is niet gelegen binnen de afbakening van het plangebied. Desalniettemin is dit een aandachtspunt waar de gemeente intens aan werkt. Sinds een jaar wordt de gemeente hierbij ondersteund door externen voor het opmaken van een schoolvervoersplan. Hierbij werd geadviseerd om als afzetplaats voor de kinderen het Zarrenplein maximaal te gebruiken, dit als centraal punt. De politie en een gemachtigd opzichter helpen de kinderen bij het oversteken van de gewestweg.

Het is de doelstelling om de ruimte rond de kerk als een meer kwalitatieve en groene ruimte in te richten. Het kerkplein is nu zeer verhard en onoverzichtelijk. Er zijn nu 54 parkeerplaatsen en er is nu al duidelijk gesteld dat er minimaal 40 parkeerplaatsen (niet 'enkel' - opmerking pagina 54) moeten behouden worden. Dit om het bestaande gebruik ook in de toekomst te kunnen garanderen. Er is hierbij niet gesteld dat er (14) plaatsen moeten verdwijnen.

Het aantal woningen rond de kerk zal toenemen maar het aantal parkeerplaatsen zal hierdoor ook toenemen. Per nieuwe woning dient voldaan te worden aan de gemeentelijke norm (verordening), namelijk 2 autoparkeerplaatsen per woning, en 1,5 per appartement + hetzelfde aantal fietsplaatsen. Indien een extra functie toegelaten wordt (bijvoorbeeld een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping van een meergezinswoning) dient ook voor deze ruimte voldoende parking voorzien te worden in het projectgebied. Het project zal zijn eigen parkeerbehoefte opvangen waardoor er geen bijkomende parkeerdruk op het kerkplein ontstaat.

Het exacte aantal parkeerplaatsen ligt nog niet vast, dit hangt samen met het programma aan wonen en andere functies.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

- Vermits de Spoorwegstraat heraangelegd wordt als woonerf waarbij de straat niet breder zal zijn dan 4m, zien we dit zeker aan als problematisch, wanneer onze straat dan ook nog gebruikt wordt als extra parkeerplaats, dit dan voornamelijk naar verkeersveiligheid overlast en hinder tegenover de bewoners van de spoorwegstraat.
- Waarom dorpskern met de naam RUP De Groten Hof voor huizen te bouwen achter de kerk, in plaats een parking te maken. Het is nood aan parking en een aantrekkelijke groene omgeving te maken waar het aangenaam vertoeven is voor de bevolking. Als de school begint of gedaan is geen parking meer aan de kerk – proxy Delhaize voor je auto kwijt te geraken . Laat staan als er een begrafenis is of wandeltocht – mountain-bike rit – concert in de kerk – kermis is, die iedere jaar terug komt dan weten de mensen niet waar de auto kwijt . Dan worden de auto's geplaatst in de zijstraten 20ste Liniestraat-spoorwegstraat-zarrenstraat waar dat er ook niet veel plaats is langs de N35 tussen de bomen waar het niet veilig is, op die gelegenheden komt er altijd veel volk op af.

planinitiatief

- Wij zouden liever opteren voor minder woningen, meer groen, grotere recreatiezone die voor gans Zarren toegankelijk is, meer parkeerplaatsen en vooral dat er meer rekening gehouden wordt met de gevolgen voor de spoorwegstraat.
- De mogelijk bestaat nu om een parking te maken plus groener te maken en het blijft centraal gelegen, waar ligt nog zo iets in de kern van de gemeente voor parking en groener te maken. Er wordt wel groen gemaakt op plaatsen waar niemand naar ziet, onmogelijke plaats op Zarren-lindestraat langs huis nummer 15 molenstraat wordt wel seriegras geplant, en achter de kerk kan er siergras en beplanting genoeg plaats vinden waar de bevolking plezier van hebben voor te wandelen en eens te gaan zitten in het groen.

ANTWOORD

De spoorwegstraat is noordelijk gelegen van het plangebied. Er is geen rechtstreekse verbinding mogelijk tussen de site en de Spoorwegstraat.

De zone is in het gewestplan bestemd als woonzone en werd in het GRS aangeduid als zone voor verdichting. Het is de doelstelling om de ruimtes die centraal gelegen zijn en reeds bestemd werden als woonzone te benutten ivf woningbouw, ter versterking van de kern. Aanvullend betreft het hier een terrein die in het verleden reeds benut werd en waarvoor een saneringsdossier werd opgemaakt. Het is opportuun om deze ruimtes maximaal, doch op een kwalitatieve wijze, te benutten zodoende nog niet benutte terreinen (landbouwgebied) kunnen gevrijwaard blijven en er geen open ruimte dient aangesneden te worden. Het inrichten van deze prominente plek als parking zou een afbreuk vormen van de goede ruimtelijke ordening en zuinig ruimtegebruik. In het plangebied wordt een hoog aandeel groen voorzien (centrale groene ruimte) waar ook de buurtbewoners een plek van rust en recreatie kunnen vinden.

Zoals eerder aangegeven wordt de parkeersituatie en het beleid in functie van het schoolgebruik verder uitgewerkt in het schoolvervoersplan. De gemeente geeft aan dat daarnaast geen grote parkeerproblematiek heerst in het centrum van Zarren waardoor de noodzaak aan een extra parking niet aangewezen is.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

- Is er een nood aan extra woningen ? Op basis van welke vragen komen er zoveel woningen bij ? Samen met het plan om extra appartementen vlak naast school te bouwen... Is de school hierop voorzien?

Bestemmingsmogelijkheden kerk

Aangezien de kerk mee is opgenomen in het plangebied: welke bestemming heeft men daar in gedachten? In huidige tijden wordt steeds meer nagedacht over andere invullingen...

ANTWOORD

Die vraag is er inderdaad, en deze locatie – een reeds eerder bebouwd terrein, vlakbij het centrum, waar een compacte invulling mogelijk is – is hiervoor goed geschikt.

Het plangebied is reeds grotendeels bestemd als woongebied waardoor het gebied sowieso als woonproject zal ontwikkeld worden. Omdat het gemeentebestuur de locatie belangrijk vindt en de ontwikkeling wenst te sturen werd het initiatief genomen om een RUP op te maken. Het gebied zal ontwikkeld worden door een private ontwikkelaar.

Momenteel is er een voldoende aanbod in de school. Het aantal inwoners in de gemeente is aan het toenemen, dit is eveneens zo voor de kern Zarren. Er is een nieuwe school. Het is echter onzeker of het aantal kinderen in de toekomst zal toenemen. Naast de school lag een perceel van ong. 800m², aangeduid als bouwzone. Het CBS besliste onlangs om dit perceel nog niet te koop aan te bieden. Het perceel zal voorlopig bewaard worden om indien nodig op termijn een uitbreiding van de school mogelijk te maken.

Momenteel is de bestemming in het gewestplan woongebied wat zeer ruim is. In de startnota is de planintentie hierover beperkt omschreven. Mogelijkheden die voorzien zijn in de startnota zijn bijvoorbeeld gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut wat zich richt naar de kerkfunctie. Maar verdere verfijning is mogelijk. Andere mogelijkheden die voorgesteld werden zijn aanverwante voorzieningen aan het wonen zoals sport of horeca. Tijdens de startnota werden de bestemmingsmogelijkheden beperkt omschreven dit om eventuele opmerkingen en suggesties af te wachten.

Het bestuur heeft voor deze legislatuur in het beleidsstandpunt voor de kerk beslist dat de kerk in de eerste jaren geen herinvulling krijgt waardoor de huidige functie behouden blijft. Een RUP wordt opgemaakt voor een langere periode, het is op dit moment niet de bedoeling om de bestemming van de kerk te wijzigen.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

Bodemverontreiniging

Was er op dit terrein sprake van bodemverontreiniging?

Woondichtheid

Wordt een maximale densiteit of aantal woningen vastgelegd?

Kermis

Zal de kermis nog kunnen blijven doorgaan op het kerkplein?

ANTWOORD

Er werd vorige zomer een sanering op het terrein uitgevoerd. Het saneringsdossier is bijna volledig afgerond (afwerkingsfase).

Er zal een minimale dichtheid van 20 we/ha bepaald worden, dit conform het GRS. Een maximale dichtheid is op dit moment nog niet vast bepaald. In startnota is voor het onderzoek naar de milieueffecten uitgegaan van max. 40 wooneenheden in het volledige plangebied.

Ja, dat is de bedoeling.

3 voorontwerp RUP

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies voorontwerp:

instantie	advies
Departement Omgeving	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>
Gecoro	<input checked="" type="checkbox"/>
Agentschap Onroerend Erfgoed	
Agentschap Innoveren en Ondernemen	
Agentschap Wegen en Verkeer	
Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen	
Infrabel	<input checked="" type="checkbox"/>
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaams Energieagentschap	
Vlaamse Milieumaatschappij	
Provinciale dienst Waterlopen	<input checked="" type="checkbox"/>

3.1 overzicht van adviezen

Binnen de tabellen op volgende pagina's wordt geduid hoe met deze adviezen zal worden omgegaan:

- de adviezen worden besproken per adviesinstantie;
- de inspraakreacties worden thematisch gebundeld waar mogelijk en besproken;
- bij de bespreking in de tweede kolom worden de paragrafen die aanleiding geven tot wijzigingen aan het document in een **blauw** lettertype weergegeven.

3.1.1 adviezen

Zie volgende pagina's.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

Departement Omgeving

4.2 planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

- Binnen dergelijk project is best te bekijken welk deel van het parkeren ondergronds kan gebeuren in plaats van alle parkeren bovengronds te voorzien.

Gecoro

- Toevoegen stedenbouwkundig voorschrift: “Een alternatieve dakvorm is mogelijk mits een harmonieus geheel ontstaat binnen het project en een harmonieuze relatie met de omliggende bebouwing.”
- Het ‘westelijk bouwveld’ ook grafisch situeren.
- Kroonlijsthoogte iets verruimen i.f.v. dikkere vloer-of dakpakketten.
- Uitbreidingsmogelijkheden rond de kerk eventueel kwantificeren.

ANTWOORD

Rekening houdende met de sanering van het gebied is het ondergronds parkeren geen evidentie of wens. Het inrichten van een ondergrondse parkeerplaats is hierdoor niet verplicht in de voorschriften van het RUP. Het aantal parkeerplaatsen dat in het masterplan werd voorzien is in verhouding met het aantal entiteiten en de norm die destijds werd gevraagd. Ifv zuinig ruimtegebruik werd destijds gebundeld parkeren aan de rand van het project voorzien, dit ten behoeve van een maximale benutting van de woonruimtes en woonpercelen.

Het reeds gerealiseerde gebouw ter hoogte van het westelijke bouwveld binnen het plangebied is uitgevoerd met zadeldaken. Het is de doelstelling dat er een eenheid ontstaat tussen de bestaande en nieuwe gebouwen waardoor de verplichting om hellende daken te gebruiken bij de projectzone voor wonen het meeste garanties biedt op een harmonieus geheel.

Het ‘westelijk bouwveld’ waarnaar in de voorschriften verwezen wordt, zal indicatief aangeduid worden op het grafisch plan. In de voorschriften zullen de verwijzingen naar dit ‘westelijk bouwveld’ op een eenduidige wijze benoemd worden.

Deze opmerking wordt verwerkt in de voorschriften door de maximale kroonlijsthoogte voor gebouwen van het binnengebied op te trekken van maximaal 6,00m naar 6,30m en de maximale nokhoogte op te trekken van 11,00 meter naar 11,30 meter. De maximale kroonlijsthoogte voor het scharniergebouw wordt opgetrokken van maximaal 9,50m naar 9,80m en de maximale nokhoogte van 14,50 meter naar 14,80 meter.

Om de mogelijkheden voor een eventuele toekomstige herbestemming van de kerk niet te hypothekeren, wordt de omschrijving “bepaalde uitbreiding” behouden en niet verder gekwantificeerd.

OPMERKING/ ADVIESINSTANTIE

Infrabel

- Standaardadviezen

Provincie: dienst Ruimtelijke Planning

- Het is aangewezen om de toelichting van het begrip 'scharniergebouw' op te nemen bij de begrippen in de algemene bepalingen, aangezien dit op meerdere plekken in de voorschriften voorkomt.
- Ook voor het begrip 'harmonieus' onderaan op p.11 is het aangewezen om te verwijzen naar de toelichting bij p. 14 (voorschrift art. 1 - 2.3.6).
- Het is aangewezen om te verduidelijken dat de verharding in waterdoorlatende materialen ook op waterdoorlatende funderingen dienen aangelegd te worden.

Provincie: dienst Waterlopen

- Bij aanleg van verharde oppervlaktes, zoals parkings en in-en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen (verharding/fundering) gebruikt.
- Standaardadviezen

OVAM

- Standaardadviezen

ANTWOORD

Dit betreft standaardadviezen die eerder betrekking hebben op projectniveau en/of op vergunningniveau.

Het begrip 'scharniergebouw' werd bij de begrippen in de algemene bepalingen opgenomen.

Deze opmerking werd verwerkt in de toelichting van het desbetreffende voorschrift.

Deze opmerking werd in de voorschriften aangevuld.

Deze opmerking werd in de voorschriften aangevuld.

Dit betreft standaardadviezen die eerder betrekking hebben op projectniveau en/of op vergunningniveau.

Dit betreft standaardadviezen die eerder betrekking hebben op projectniveau en/of op vergunningniveau.

4 ontwerp RUP

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies:

instantie	advies
Departement Omgeving (1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Deputatie van West-Vlaanderen (2)	<input checked="" type="checkbox"/>

4.1.1 adviezen

■ Departement Omgeving

Samenvatting advies: RUP is in overeenstemming met het RSV en GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met onderstaande opmerking:

Binnen dergelijk project is best te bekijken welk deel van het parkeren ondergronds kan gebeuren in plaats van alle parkeren bovengronds te voorzien.

■ Deputatie

Samenvatting advies: Akkoord met de reconversie van bedrijventerrein naar woongebied, dit is conform PRS. RUP is conform GRS.

Positief advies.

4.1.2 reacties openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek van 60 dagen werden geen opmerkingen ontvangen.

4.1.3 advies gecoro

Samenvatting advies:

met betrekking tot advies Departement Omgeving: Niet aangewezen gezien ondergrond slechts gesaneerd tot bepaald niveau (70 à 100 cm?) en afgedekt met folie.

Advies Gecoro: positief advies, mits rekening te houden met bovenstaande zaken:

- Hoe ver moet er gesaneerd worden? Dit hangt af van de aard van de vervuiling en van de toekomstige bestemming. Is de sanering effectief voorzien tot op slechts 70 à 100 cm, en is er afgedekt met een folie? Is riolering dan wel mogelijk? Het advies van Ovam m.b.t. dit RUP wordt aan het verslag van deze Gecoro-zitting toegevoegd.
- Objectief gezien is er niet echt een mobiliteitsprobleem.
- Wat met de mogelijke toekomstige bestemming van de kerk? Deze wordt best zo ruim mogelijk opgevat.

4.1.4 aanpassingen dossier

Naar aanleiding van de fase ontwerp (en de opmerkingen die hier uit volgden) werden geen (inhoudelijke) aanpassingen aan het plan of de voorschriften gemaakt.

Bij de opmaak van het RUP werd het bodemsaneringsproject vermeld en geïntegreerd in de effectenbeoordeling. De situatie is op heden ongewijzigd.

De sanering werd uitgevoerd in functie van een woonbestemming (wonen met siertuin).

In het advies van OVAM werd vermeld dat het eindevaluatieonderzoek van de sanering pas kan worden afgeleverd als het toekomstig niveau van het maaiveld gekend is.

Na de sanering zal er rekening moeten worden gehouden met de gebruiksadvisie die geformuleerd zullen worden in het eindevaluatieonderzoek. Specifieke detailleringaspecten overstijgen het RUP en dienen afgetoetst worden in het verdere verloop van de projectontwikkeling. Het RUP werd hierop niet aangepast.

Zoals aangegeven in het verslag van de Gecoro werd voldoende flexibiliteit geboden aan de (her)bestemmingsmogelijkheden van de kerk. Het RUP werd hierop niet aangepast.

5 definitief RUP

Het RUP werd definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 20 maart 2023.



BIJLAGEN

- RVR-toets
- Ontheffingsbeslissing 23/06/2022

uw bericht van
10/02/2021

uw kenmerk
RUP_32011_214_00012_00001

ons kenmerk
RVR-AV-1344

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Den Groten Hof"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 10/02/2021, met ref. RVR-AV-1344), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

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

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

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

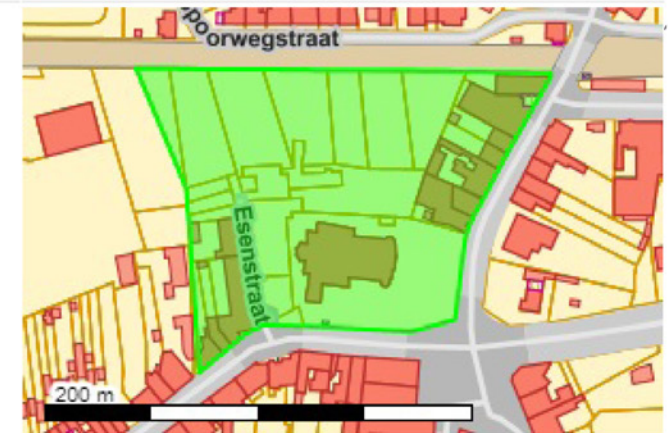
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_32011_214_00012_00001

RUP titel RUP Den Groten Hof

Initiatiefnemer gemeente Kortemark

Plangebied



Toets uitgevoerd op 10/02/2021

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

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Den Groten Hof Kortemark

Dossiernummer: SCRI21031

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Kortemark stelt een RUP op om een ruimtelijk kwalitatieve invulling van het gebied mogelijk te maken, passend bij de kern van Zarren. De kerk en het kerkplein worden mee opgenomen in de contour van het RUP. Het kerkplein en de nabije omgeving zijn momenteel niet uitnodigend om te verblijven. In het RUP zullen de bestemmingsmogelijkheden van de kerk en omgeving bepaald worden en zullen inrichtingsvoorschriften opgemaakt worden om tot een meer kwalitatieve inrichting van het openbaar domein te evolueren. Team Mer ontving op 31 mei 2022 de scopingnota (versie april 2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

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

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 1 maart 2021 t.e.m. 29 april 2021 en een participatiemoment vond plaats op 1 maart 2021.

Alle opmerkingen worden beschreven in het hoofdstuk “verwerking adviezen, opmerkingen en reacties” van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Verscheidene adviesinstanties (Departement Omgeving, Deputatie West-Vlaanderen, Gecoro, ...) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

Een aantal inspraakreacties bevatten opmerkingen over de beschrijving van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

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

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-06-23 11:35:48 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)