

RUP Hof ter Ede – Procesnota.

1. Actoren

Samenstelling planteam

Het initiële planteam is aangesteld bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 18/9/2017:

- Jeroen Van Heuverswyn, diensthoofd omgeving (t.e.m. 29/03/2018)
- Steven De Jaeger, diensthoofd beleid & organisatie Maldegem (vanaf 03/04/2018)
- Alexander Maekelberg ruimtelijk planner Anthea

Contactpersoon:

Steven De Jaeger

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

Betrokken/te betrekken actoren

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

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

Betrokken/te betrekken adviesinstanties

Aan volgende adviesinstanties wordt advies gevraagd over de startnota:

- GECORO Maldegem
- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen
- Departement landbouw en visserij
- Agentschap Onroerend Erfgoed

- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Agentschap Infrastructuur
- NMBS
- Toerisme Vlaanderen en Sport Vlaanderen
- Polder van Maldegem

2. Processtappen : overzicht.

Voortraject	
12/12/2016	startvergadering
17/05/2017	Tussentijds overleg
25/04/2018	Tussentijds overleg over startnota
07/05/2018	voorleggen startnota aan college van burgemeester en schepenen

Startnota	
14/05/2018 – 15/07/2018	publieke raadpleging (60 dagen)
25/04/2018	Vorbereidend overleg o.m. (i.f.v. participatiemoment)
28/05/2018	participatiemoment bevolking
18/05/2018	adviesvraag instanties
9/7/2018	Kennisname verslag infomoment op college
11/10/2018	Bespreking reacties adviesvragen en participatiemoment in planteam
26/10/2018 & 26/11/2018	Bespreking ontwerp scopingsnota op college
16/4/2019	Goedkeuring voorontwerp door College

Plenaire vergadering	
19/06/2019	De adviezen werden ingediend via het loket DSI. Er waren geen aanwezigen op de plenaire vergadering.

Voorlopige vaststelling	
30/10/2019	Voorlopige vaststelling ontwerp door Gemeenteraad.

Openbaar Onderzoek	
25/11/2019 – 24/01/2020	Openbaar onderzoek gedurende 60 dagen.

Definitieve vaststelling	
14/05/2020	Advies Gecoro
09/06/2020	Kennisname advies Gecoro door College van burgemeester en schepenen
24/06/2020	Kennisname advies Gecoro door Gemeenteraad en definitieve vaststelling RUP Hof ter Ede door Gemeenteraad

3. Wijze van communicatie en participatie

- publicatie op gemeentelijke website
- publicatie in B.S. 14 mei 2018
- publicatie in gemeentelijk infoblad
- publicatie in twee lokale kranten.

Gedurende de duur van de publieke raadpleging liggen procesnota en startnota ter inzage op de dienst Omgeving, Bloemestraat 45, Maldegem.

Er werd tijdens de periode van publiek raadpleging een participatiemoment gehouden voor de bevolking. Volgende manier van werken werd tijdens dit participatiemoment op 28 mei 2018 gehanteerd:

Het participatiemoment werd gestart om 19.30u. door een welkomstwoord van de schepen Goethals. Daarna vond een doorlopende infomarkt plaats gedurende 2 uur in de vorm van twee gelijke infostanden. Toelichting werd gegeven door twee medewerkers van het studiebureau Antea Group.

Tijdens de infomarkt werd de mogelijkheid geboden om bijkomende vragen te stellen aan de aanwezige leden van het planteam. Er werd aangespoord de reacties schriftelijk over te maken

Tweede openbaar onderzoek

- publicatie op gemeentelijke website
- publicatie in B.S. 18 november 2019
- publicatie in gemeentelijk infoblad

Gedurende de duur van de publieke raadpleging liggen procesnota en startnota ter inzage op het secretariaat van de gemeente, Marktstraat 7, 9990 Maldegem.

4. Adviezen en inspraakreacties

Op 18/05/2018 werd advies gevraagd m.b.t. de startnota van het RUP aan de volgende instanties:

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

Volgende adviezen werden ontvangen:

Adviesinstantie	Samenvatting advies
Agentschap Natuur & Bos	Gunstig advies.
De Lijn	Gunstig advies.
Agentschap Onroerend Erfgoed	Geen advies.
Departement Omgeving	<p>Het planvoornemen kent geen strijdigheden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of ander relevant Vlaams ruimtelijk beleidskader.</p> <p>Voor dit gebied, geheel gelegen in een woongebied volgens het gewestplan, werd eerder het planproces BPA ‘Hof ter Ede’ (MB 8/07/2008) doorlopen.</p> <p>Voorliggende planwijzigingen, vertrekkend vanuit een ontwerp onderzoek en betrekking hebbend op een gerichte actualisatie, wordt beschouwd als een lokale aangelegenheid.</p>
Gecoro	Het deel van het RUP ten noorden van het marktplein (Huis Wallyn en beperkt deel van het park) hoort niet in dit RUP thuis, dit heeft niets met Hof ter Ede te maken en zou beter opgenomen worden in een afzonderlijke bestemming van het park. Bovendien lijkt het logisch alle toekomstmogelijkheden voor huis Wallyn open te houden.
Provincie Oost-Vlaanderen	Op blz. 31 (paragraaf 5.6.1) en blz. 47 (paragraaf 8.5) wordt een opsomming gegeven van de geklasseerde waterlopen. Er wordt gevraagd om het provinciaal nummer van de waterlopen telkens te vermelden. De waterlopen in het plangebied zijn de waterloop O412 (de Ede) van 2 ^{de} categorie en de waterloop O428 (de Kasteelbeek). De (O416) werd omgeleid en stroomt niet meer in het plangebied.

	<p>Het is belangrijk dat bij het juridisch kader op blz. 34 ook de geklasseerde waterlopen vermeld worden: aangezien het plangebied geklasseerde waterlopen omvat is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing:</p> <p>Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17 §1 en 2 dat stelt dat aangelanden van de waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5m:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doorgang te verlenen op de waterloopbeheerder; - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu; - werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen. <p>Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 en 14 die stellen dat buitengewone werken van verbetering of wijziging aan geklasseerde waterlopen maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de deputatie.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Op blz. 44 wordt vermeld onder paragraaf 'de Ede met zijn beekbegeleidend groen': 'De centrale groenzone zal niet alleen een ecologische en sociale rol vervullen, maar zal ook dienst doen als functionele wandel- en fietsas voor o.a. de schoolgaande kinderen. Het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk zal worden omgeleid naar deze trage verbindingas. Er zullen tevens twee verbindingen voor voetgangers/ fietsers over de Ede worden voorzien.'</p> <p>Het is belangrijk dat deze verbindingas niet binnen de 5-meterzone langs de Ede wordt voorzien, zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Voor het aanleggen van de verbindingen over de Ede moet telkens een machtiging worden aangevraagd bij de deputatie.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Op blz. 40 staat: 'De woningen worden ontsloten via een nieuwe wegenis die aantakt op de Weggevoerdenlaan. Tussen de twee verkavelingen ligt de ingebuisde Kasteelbeek, geklasseerd in 2^{de} categorie, die onder de woningen en private tuinen doorloopt. Het zou een meerwaarde betekenen moest deze worden opengelegd in het landschap o.a. voor waterbuffering.'</p> <p>Het openleggen van de waterloop O428 (Kasteelbeek) van 2^{de} categorie zal zeker een meerwaarde betekenen voor het landschap, ecologisch en integraal waterbeleid. Er wordt gevraagd de term 'waterbuffering' niet te gebruiken in deze context. Deze term insinueert dat er in de waterloop zelf actief buffering wordt gecreëerd door het plaatsen van een knijpcon-structie. De waterloop moet echter gevrijwaard blijven voor waterafvoer, en kan niet worden ingezet voor een dergelijke waterbuffering.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterlopen O412 en O428 via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die compatibel dient te zijn met de aanwezigheid van de waterloop. Het tracé is indicatief om eventuele (al</p>

	<p>dan niet natuurlijke) verplaatsingen van de waterloop niet te hypothekeren. Waterlopen vormen immers functionele verbindingen in kader van waterafvoer en –bevoorrading en i.k.v. ecologie en landschap.</p>
Provincie Oost-Vlaanderen	<p>Op blz. 46 staat: ‘Volgens de gewestelijke steden-bouwkundige verordening dient het buffervolume van een infiltratievoorziening in verhouding te staan tot het gerealiseerde infiltratiedebiet. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimaal 300 liter per begonnen 20m² referentieoppervlakte van de verharding te bedragen. Van deze afmetingen kan slechts afgeweken worden indien de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.’</p> <p>De normen die gehanteerd worden in deze paragraaf kloppen niet; de gewestelijke stedenbouwkundige verordening legt een buffervolume van 25 liter per m³ op en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4m² per 100m² afwaterende oppervlakte.</p> <p>Bovendien wordt door de dienst Integraal Waterbeleid aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html).</p>
Gecoro	<p>Het creëren van bijkomende (ondergrondse) parkeerruimte wordt positief onthaald.</p>
Gecoro	<p>Is er voldoende rekening gehouden met de verkeersstromen die gegenereerd worden in het kader van dit RUP, meer specifiek met de verkeersafhandeling in de Westeindestraat? In het mobiliteitsplan wordt immers voorzien dat de Westeindestraat tussen Markt en Vakekerkweg een fietsstraat zou worden.</p>
Gecoro	<p>Het voorzien van een tweede uitweg op de Brielstraat voor de parking van de school wordt noodzakelijk geacht.</p>
Aquafin	<p>In 1994 nam Aquafin nv het beheer van de volledige waterzuiveringsinfrastructuur over die voorheen door de VMM werd beheerd.</p> <p>Binnen het projectgebied vallen een aantal Aquafin/VMM projecten. Aquafin vraagt rekening te houden met de infrastructuur. De inspectieputten dienen bereikbaar te blijven.</p>
Elia	<p>Elia heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft de ondergrondse hoogspanningskabel 36 kV 36.078 Eeklo Pokmoer – Sijsele langsheen de Markstraat. Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen.</p> <p>Er mag niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepgewortelde begroeiing</p>

mag komen, omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

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

Volgende opmerkingen en reacties werden ontvangen naar aanleiding van de raadpleging bevolking en het participatiemoment:

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

#	Samenvatting opmerking/reactie
1x	Vraag om de visie zoals opgenomen in het BPA over te nemen voor: <ul style="list-style-type: none"> - Het gebied tussen de Ede, Weggevoerdenlaan en projectzone C. Het BPA voorziet momenteel dat nieuwe ontwikkelingen enkel mogelijk zijn indien het gebied in haar geheel wordt benaderd.
1x	Volgens het BPA bestaat het terrein van de school uit een zone voor school en een zone voor sport en recreatie. Deze laatste zone is momenteel niet bebouwbaar, terwijl het RUP dit wel zou laten.
1x	Aangehaald wordt dat het plangebied deel uitmaakt van het centrum. Het betreft dus een goed gelegen locatie die voor verdichting in aanmerking komt. De vraag wordt gesteld om voor het volledige plangebied – en niet enkel het masterplan VKOM Maldegem – de nodige flexibiliteit te bieden om het aantal bouwlagen te verhogen. In het bijzonder de gebouwen grenzend aan de markt, voorstel tot 5 bouwlagen.
1x	Gevraagd wordt om niet het aantal units van een bepaalde typologie van woonvorm of woonprogramma vast te leggen, maar uit te gaan van volgende voorstel: <ul style="list-style-type: none"> - bepalen van een vloerterreinindex, al dan niet gekoppeld aan een maximaal aantal bouwlagen - of het maximaal aantal bruto bovengronds te ontwikkelen vierkante meters vast te leggen, al dan niet gekoppeld aan een bepaalde woontypologie
1x	De startnota spreekt over ‘serviceflats’. Deze term is achterhaald en heeft louter een historische waarde.
1x	In §7.2 van de startnota gaat veel aandacht naar een mix van woontypologieën. Gesteld wordt dat een aanvulling van het bouwprogramma met centrumfuncties noodzakelijk is om in te spelen op een snel veranderende maatschappij.
2x	De dadingsovereenkomst (met F. Construct) wordt in vraag gesteld. In theorie is dit bindend, maar volgende mogelijkheden werden reeds bekomen: <ul style="list-style-type: none"> - Er worden 219 wooneenheden voorzien, terwijl het Masterplan slechts 85 wooneenheden toelaat - Meergezinswoningen tot 4 bouwlagen, terwijl het Masterplan slechts 3 bouwlagen toelaat - De dadingsovereenkomst stelt op pagina 2 van bijlage 2 dat volgens het BPA eerst een stedenbouwkundige vergunning voor de serviceflats diende ingediend te worden, alvorens de verkavelingen 1 en 2 in te dienen. Deze verkavelingen zijn reeds vergund en inmiddels in uitvoering. De volgorde,

	<p>zoals opgenomen in het BPA en de dadingsovereenkomst, is niet gerespecteerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pagina 2 van bijlage 2 stelt dat de eigendomsverwerving voor de ontsluiting via de Westeindestraat dient te gebeuren door de bouwheer. Westeindestraat 22 is reeds aangekocht door de gemeente. - Er werden geen sociale wooneenheden opgelegd. - De ondergrondse parking dient deels publiek te zijn vanaf het moment dat betalend parkeren bovengronds wordt ingevoerd. Er wordt gesteld dat eerst een definitief gemeentelijk parkeerplan moet goedgekeurd worden. - Pagina 3 van bijlage 2 geeft aan dat de publieke parking pas gerealiseerd kan worden als de serviceflats zijn vergund en van zodra betalend bovengronds parkeren in het centrum is ingevoerd. Aangegeven wordt dat er eerst duidelijkheid moet komen over het aantal publieke parkeerplaatsen alvorens deze te ontwerpen. - Bijlage 5 punt 6 stelt dat aan de bouwheer opgelegde afstanden tot de as van de Ede en de beperking van het aantal bouwlagen ook voor de school aan de overzijde van toepassing zijn. In de visie staat dat 3 tot 4 bouwlagen voor de school worden beoogd, en dat dit in kader van flexibiliteit 5 bouwlagen denkbaar zijn. <p>Hiernaast worden nog volgende bedenkingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zijn de publieke ondergrondse parkeerplaatsen voor de gemeente gratis? - Bovengronds betalend parkeren is noodzakelijk om de handel in het centrum te behouden.
1x	<p>Volgende opmerkingen worden gegeven bij de figuren 7-5 en 7-6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De figuren zijn louter een indicatieve weergave van hoe de gebouwen eruit kunnen zien - Een projectdefinitie wordt in kader van de DBFM-procedure opgemaakt waarin criteria voor het project worden opgenomen - Voorstel om in het RUP volgende elementen op te nemen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vier bouwlagen ▪ Bijkomend een technisch verdiep tot max. 50% van de gevelbreedte ▪ Een maximale hoogte van 16m voor het hoofdgebouw ▪ De totale hoogte incl. technisch verdiept is 20m ▪ Mogelijkheid voor pilotis toe te staan ▪ Keuze van de dakvorm is vrij

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De sporthal en auditoria mogen in de hoogte over meerdere bouwlagen doorlopen ▪ Een maximale B/T index van 45% ▪ Een maximale V/T index van 0,8
9x	<p>Volgende opmerkingen zijn ingediend m.b.t. bouwhoogte en de inplanting van de schoolgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een bouwhoogte tot 5 bouwlagen, zoals in de startnota vermeld, staat niet in verhouding met de meergezinswoningen aan de overzijde van de Ede - Voorstel om de schoolgebouwen dicht bij de Ede te voorzien, zodat geen zonlicht wordt weggenomen van de bestaande bebouwing in de Nieuwstraat - Ander voorstel om de schoolgebouwen dicht bij de bebouwing in de Nieuwstraat te voorzien zodat bebouwing geclusterd wordt en een groen binnengebied blijft behouden - Bij de inplanting rekening houden met mogelijk geluidsoverlast
1x	<p>Volgende opmerkingen zijn gegeven op de inrichting van het beekbegeleidend groen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het groen van de beekvallei mag niet opgevat worden als een groene muur. Het groen moet fungeren als een gemeenschapspark, doorwaadbaar door voetgangers en fietsers via een wandel- en fietsas en de bruggen over de Ede. - De oevers van de Ede zijn stijl en de bestaande bruggen zijn onveilig. Veiligheidsmaatregelen dienen genomen te worden. - Is de wandel- en fietsas voldoende breed om tweerichtingsverkeer te voorzien, dit in kader van veiligheid m.b.t. de Ede? - Ruimte naast de Ede dient vrijgehouden te worden in functie van onderhoud. Hierbij mag de fietsas niet functioneren als onderhoudszone.
1x	<p>Vraag om voldoende publieke ondergrondse parkeergelegenheid te voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De parkeernorm van 1,3 voertuigen per wooneenheid wordt als laag aanzien - De straten in de omgeving zijn reeds maximaal bezet voor parkeren, vrees dat er een verkeersprobleem gaat optreden bij het parkeervrij maken van de markt
1x	<p>Voorstel om de parkeernorm voor levensloopbestendige appartementen vast te leggen op 1 parkeerplaats per appartement.</p>
1x	<p>De startnota geeft aan dat de ondergrondse parking binnen projectzone A uit twee bouwlagen zal bestaan. De grootte/diepte van de parking dient bouwtechnisch en kostenmatig bekeken te worden. Voorstel om geen diepte in het RUP op te nemen.</p>

1x	Voorstel om de twee ondergrondse parkeergarages binnen projectzone A (zone voor meergezinswoningen en zone voor zorgwonen) ondergronds te verbinden en te ontsluiten richting de Weggevoerdenlaan.
1x	Voorstel om dubbele functies binnen het plangebied aan te pakken: <ul style="list-style-type: none"> - De garagestraat, evenwijdig met de Bogaardestraat, heeft reeds twee ontsluitingspunten met de Bogaardestraat. Een derde ontsluitingsweg is voorzien vanaf de zone voor grondgebonden woningen binnen projectzone A. Drie ontsluitingswegen, tevens conflictpunten, met eenzelfde functie komen op korte afstand naast elkaar voor. - De garagestraat ligt parallel met de reeds aangelegde ontsluitingsweg voor de zone voor grondgebonden woningen binnen projectzone A. Beide wegen hebben eenzelfde functie en zijn integreerbaar.
6x	Vraag om de achterkant van de percelen van de Westeindestraat, tussen de Marktstraat en de Bogaardestraat, met de wagen bereikbaar te houden: <ul style="list-style-type: none"> - Tijdens het infomoment bij de verkavelingsaanvraag in 2016 werd mondeling meegedeeld dat deze behouden gaat blijven - De startnota spreekt niet uit over het behoud ervan - Een gebruik van meer dan 40 jaar - Ligt vast bij notariële akte - Kan deze ontsluitingsweg doorgetrokken worden tot aan de achterkant van het perceel Westeindestraat 26, een oud sigarenfabriekje? - Door het CBS werd in een schrijven van 09/02/2018 aan de eigenaar van de Westeindestraat 24a bevestigd dat er aangesloten zal kunnen worden op de nieuwe ontsluitingsweg te realiseren tussen de Westeindestraat en de ondergrondse parking. Dit is niet opgenomen in de startnota. Ook is het niet duidelijk hoe de nieuwe ontsluiting zal worden voorzien en wie de kosten zal dragen. - Vraag om de nieuwe ontsluitingsweg bij akte vast te leggen.
1x	Opgemerkt wordt dat de nieuwe ontsluitingsweg op de Westeindestraat een gevaarlijk verkeersknooppunt zal vormen. Verder onderzoek wordt gevraagd.
1x	De in beeld gebrachte verkeersgeneratie wordt onderschat.
1x	Met betrekking tot de tweede ontsluitingsweg voor de school worden volgende opmerkingen gegeven: <ul style="list-style-type: none"> - Vraag om de tweede ontsluitingsweg aan te leggen alvorens te starten met de opbouw van de nieuwe school - Gelet op de mobiliteitsverdeling van de projecten op de bestaande wegenis, dient de school zijn tweede ontsluiting te zoeken op de Brielstraat

	<ul style="list-style-type: none"> - VKOM geeft aan dat een scenario wordt onderzocht waarbij een tweede in- of uitrit wordt voorzien over de eigendom van het transportbedrijf Ingels gevestigd op de Brielstraat, waarbij de twee ontsluitingen zich op ca. 240m van elkaar bevinden
1x	<p>Gevraagd wordt aan de gemeente om hinder beperkende maatregelen op te leggen bij de realisatie van de nieuwe school, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overlast beperken door een verkeers-plan met welomschreven voorschriften - Verbod op achteruitrijdende vrachtwagens m.b.t. geluid - Tijdsbeperking voor werfverkeer en leveringen - Werkverbod in het weekend en op feestdagen - Verplicht uitschakelen van de motor bij stilstaan of parkeren - Pauzes nemen op de werf en niet in de omliggende straten - Verbod op het spoelen van het vrachtverkeer op de werf - Politiecontrole op het respecteren van de voorschriften
1x	<p>Opmerkingen m.b.t. semi-publiek medegebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Semipubliek medegebruik van de parking, fietsenberging en verkeersveilige zachte doorsteken is mogelijk mits financiële compensatie door de gemeente - De rechteroever van de Maricolen wordt niet opengesteld voor publiek gebruik, de Ede vormt de natuurlijke grens tussen openbaar en privaat domein van de school - Een eventuele voetgangersbrug over de Ede wordt enkel voorzien voor leerlingen en personeel - Gesteld wordt dat het te bespreken is dat een deel van het terrein wordt afgebakend in functie van semi-publiek gebruik o.a. om doorgang te bieden naar de parking - In samenwerking met het Regionaal Landschap Meetjesland wordt nagedacht over het creëren van een natuurlijke speelomgeving. De school is inmiddels gestart met een begeleidingstraject “Klimaatgezonde speelplaatsen” van de provincie.
1x	<p>Is de wandel- en fietsas langsheen de Ede voldoende breed om tweerichtingsverkeer te voorzien?</p>
1x	<p>De vraag wordt gesteld waarom het plangebied wordt uitgebreid met het ‘Huis Wallyn’ en een gedeelte van het gemeentepark?</p>
1x	<p>Tussen de woning gelegen te Weggevoerdenlaan 6 en de Ede situeert zich een smal stuk grond, volgens het BPA bestemd als woongebied.</p> <p>Volgende opmerkingen worden gegeven:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Het tussenliggende perceel is in eigendom van een private partij, deze wenst niet te verkopen - Het stuk grond heeft slechts een breedte van 5m, en dient dus als restgrond gezien te worden - Het perceel werkt als peststrook aangezien het verhindert dat de eigendom van de Weggevoerdenlaan 6 kan aansluiten op de nutsvoorzieningen t.h.v. de nieuwe baan langsheen de Ede - De afwatering van de achtertuin van de eigendom van de Weggevoerdenlaan 6 verloopt via een ondergrondse erfdiensbaarheid over de percelen van de burens, deze afwatering verloopt slechts. Door de nabijheid van het rioleringsnetwerk van de nieuwe baan langsheen de Ede, is de aansluiting hierop aangewezen. - Tegemoetkomingen werden reeds doorgevoerd door de eigenaar van Weggevoerdenlaan 6 aan dezelfde private partij: hoogstammige bomen en struiken in de tuin werden verwijderd in functie van de achterliggende nieuwe woningen, akkoord met niveauverschil, omheining werd geplaatst, ... <p>Volgende vragen worden gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vraag om een recht van doorgang over dit perceel te voorzien zodat rechtstreeks aangesloten kan worden op de baan - Kan deze mogelijkheid worden voorzien door het perceel Weggevoerdenlaan 6 mee op te nemen binnen de plancontour
1x	De parking Belfius is ondertussen deels privaat (pagina 9).
1x	Bijkomend motiveren dat de school niet wordt opgericht volgens de principes van het Masterplan Maldegem centrum.
1x	Aangegeven wordt dat de Crommewegwatergang is afgeschaft.

Volgende adviezen en opmerkingen werden ontvangen in het kader van de plenaire zitting:

Adviesinstantie	Samenvatting advies
Agentschap Natuur & Bos	Geen opmerkingen.
Agentschap Wegen & Verkeer	AWV Oost-vlaanderen kan de visie bijtreden dat er geen negatieve milieueffecten zijn. Het plan is ook niet rechtstreeks gelegen aan een gewestweg, waardoor geen opmerkingen gegeven moeten worden.
Gecoro	De Gecoro staat positief tegenover het project. Er wordt echter duidelijk gesteld dat de opmaak van het RUP de bouw van het nieuwe schoolproject in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor centrumfuncties niet mag hypothekeken. De Gecoro geeft dan ook uitdrukkelijk volgende adviezen mee:

	<ul style="list-style-type: none"> - de momenteel bestaande uitweg van en naar de Brielstraat voor de school wordt best meegenomen in de contour van het RUP, meer bepaald in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zodat die uitweg in de toekomst zeker gevrijwaard blijft. - om een toekomstige tweede uitweg mogelijk te maken wordt voorgesteld een oppervlakte gelijk aan de oppervlakte nodig voor de toekomstige tweede uitweg te schrappen uit de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (deel van kadastrnr 237B) en in te kleuren als projectzone voor woningbouw, gezien dit de voorwaarde zal zijn voor de eigenaar van de terreinen waarop de tweede uitweg zou komen om effectief tot een grondruil met de school over te gaan. - in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn verschillende beperkingen voorzien op vlak van terreinbezetting en verhardingsgraad. Met de huidige beperkingen wordt het voor de school quasi onmogelijk om het geplande bouwprogramma te realiseren, evenals de parking (voor het personeel dat zal uitbreiden aangezien de vestiging van de school thans in de 39^e Linielaan ook op deze site zal gevestigd worden en aangezien het ook de bedoeling is de parking te laten dienst voor de eventuele polyvalente zal – zie verder) en de weg tussen de twee uitgangen. Een deel van de oplossing zou erin kunnen bestaan om de parking aan te leggen in waterdoorlatende materialen en deze uitdrukkelijk niet als verharding mee te tellen, en de vereiste tot onverhard gedeelte in het onbebouwde aan te passen. - in de zone met nabestemming voor centrumfuncties wordt gevraagd voldoende mogelijkheden open te houden voor het voorzien van een aantal gemeenschapsvoorzieningen gezamenlijk te gebruiken door school en gemeente (vb. polyvalente zaal, gemeenschapscentrum.) Dit wordt momenteel gehypothekeerd door o.m. de eisen inzake de bouwdiepte, de maximale hoogte van het gelijkvloers en van het voorzien van een binnentuin. Ook hier wordt de nodige soepelheid en een herziening van deze vereisten geadviseerd. - in het algemeen wordt gevraagd de mogelijkheden voor de school zo breed mogelijk open te laten en om kwantitatieve beperkingen zoveel mogelijk te vermijden. - er wordt gesteld dat een brug over de Eede voor voetgangers en niet-gemotoriseerd verkeer essentieel is, o.m. om een goede toegang tot de school te verzekeren.
Departement Omgeving	<p>Er wordt geënuitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)</p> <p>Wat betreft het opzet van het planproces, dat uitgaat van een ordeningsplan voor een deel van de dorpskern van Maldegem, gelegen in een woongebied volgens het gewestplan, worden geen kennelijke strijdigheden vastgesteld met het RSV. Eerder werd het planpreoces BPA Hof ter Ede doorlopen. (MB 8/7/2008)</p> <p>Voorliggende planwijziging, vertrekkend van uit een ontwerp onderzoek en betrekking hebbend op een gerichte actualisatie wordt beschouwd als een lookale aangelgeenheid die geen verdere bovenlokale afweging vraagt. Het</p>

	<p>planvoornemen kent geen strijdigheden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of ander relevant Vlaams ruimtelijk beleidskader.</p> <p>Voor dit gebied, geheel gelegen in een woongebied volgens het gewestplan, werd eerder het planproces BPA "Hof ter Ede" (MB 8/07/2008) doorlopen.</p> <p>Voorliggende planwijzigingen, vertrekkend vanuit een ontwerpend onderzoek en betrekking hebbend op een gerichte actualisatie, wordt beschouwd als een lokale aangelegenheid.</p>
<p>Provincie Oost-Vlaanderen</p>	<p>Planinhoud</p> <p>De gemeente Maldegem wenst een planologisch initiatief te nemen om het BPA te herzien en in beperkte mate uit te breiden. De visie opgenomen in het BPA is gedateerd en stemt niet meer overeen met de huidige visie op het plangebied. Het RUP heeft alshoofddoelstelling het herzien van het gedateerde BPA om zo de school Zusters Maricolen uitbreidingsmogelijkheden te geven.</p> <p>Voor dit gebied, geheel gelegen in een woongebied volgens het gewestplan, werd eerder het planproces BPA 'Hof Ter Ede' (MB 81712008) opgemaakt. Het plangebied omvat de plancontour van het BPA uitgebreid met een deel van de Nieuwstraat. Het wordt hoofdzakelijk afgebakend door de Marktstraat en Westeindestraat in het noorden, Brielstraat en Weggevoerdenlaan in het zuiden en de Bogaardestraat in het westen.</p> <p>In 2015 werd reeds een masterplan opgemaakt voor het centrumgebied van Maldegem. Dit vormt de basis voor het ruimtelijk beleid, maar heeft geen juridisch verordenend karakter. Een aantal woonprojecten zijn reeds op til, waardoor de vrijheid van het RUP eerder beperkt is. Het plangebied is geheel gelegen binnen woongebied.</p> <p>Planningscontext</p> <p>De gemeente Maldegem is volgens het RSV gelegen in het buitengebied.</p> <p>Maldegem en Adegem zijn in het PRS geselecteerd als hoofddorp en Maldegem vormt samen met Aalter en Eeklo de economische knooppunten binnen het westelijk openruimtegebied.</p> <p>Planningscontext PRS</p> <p>De kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:</p> <p>o Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid: .</p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.</p> <p>De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.</p> <p>o Principe2 : Meervoudig en intensief ruimtegebruik:</p>

De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.

Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.

Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

o Principe 3: Ecosystemen versterken:

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden

o Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:

Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Overeenstemming met het PRS, de kernnota en direct werkende normen op provinciaal niveau

Het planvoornemen kent geen strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Vanuit de dienst integraal waterbeleid werden reeds bij de startnota opmerkingen gegeven

De gestelde planwijzigingen vloeien voort uit een ontwerpend onderzoek en zijn lokaal.

Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de

	<p>direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.</p> <p>Conclusie</p> <p>Het voorontwerp gemeentelijk RUP'Hof ter Ede'te Maldegem wordt gunstig geadviseerd.</p>
VMM	De VMM is hier niet de bevoegde adviesinstantie in het kader van de watertoets
Vlaamse Waterweg	De Vlaamse Waterweg nv is niet bevoegd voor advies in het kader van deze aanvraag.

