



GEMEENTE WINGENE

RUP Lentakkermolen

herziening BPA Lentakkermolen

ONTWERP | MEI 2025

Algplanid. RUP_37018_214_08013_00001

08853

Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

+32 50 36 71 71
info@wvi.be

www.wvi.be

FORMELE PROCEDURE

Fase 1. Startnota

- **periode van eerste raadpleging startnota**
18.12.2023 – 16.02.2024
- **participatiemoment**
09.01.2023

Fase 2. Scopingnota

- **ontheffing op scopingnota**
17.07.2024

Fase 3. Voorontwerp

- **adviesronde**
08.01.2025 – 29.01.2025
- **plenaire vergadering voorontwerp**
er is geen plenaire georganiseerd.

Fase 4. Ontwerp

- **voorlopige vaststelling van ontwerp**
26.05.2025
- **openbaar onderzoek van ontwerp**
23.06.2025 – 22.08.2025
- **advies GECORO**
00.00.0000

Fase 5. Definitief RUP

- **definitieve vaststelling**
00.00.0000
- **publicatie Belgisch Staatsblad**
00.00.0000

Algemeen directeur

Geert Sanders

Coördinator Ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

Ruimtelijk planner(s)

Ann Soulliaert

Grafisch medewerker(s)

Luong Hung Chau



INHOUD

INLEIDING 2

1.	BESLISSING TOT OPMAAK	2
2.	DOELSTELLING	2

AFBAKENING EN SITUERING 3

1.	SITUERING	3
2.	AFBAKENING PLANGEBIED	3

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 4

1.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
1.1.	bebouwde ruimte – functies	4
1.2.	open ruimte	4
1.3.	verkeersstructuur.....	5

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 6

1.	JURIDISCH KADER	6
1.1.	Gewestplan	7
1.2.	Herbevestigde agrarische gebieden.....	7
1.3.	Bijzondere plannen van aanleg.....	8
1.4.	Onroerendergoeddecreet.....	9
1.5.	atlas der buurtwegen	9
1.6.	Rooilijnplan.....	10
1.7.	Vlaams Hydrografische Atlas.....	12
1.8.	Gemeentelijke verordeningen.....	12
2.	VERGUNNINGEN	13

PLANNINGSKADER 15

1.	OP VLAAMS NIVEAU	15
1.1.	RSV.....	15

1.2.	strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	15
1.3.	woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden	16
2.	OP PROVINCIAAL NIVEAU	16
2.1.	PRS.....	16
2.2.	Beleidsplan West-Vlaanderen.....	17
3.	OP GEMEENTELIJK NIVEAU	20
3.1.	GRS	20
3.2.	herziening mobiliteitsplan	22
4.	REGIONALE MOBILITEITSPLAN MIDWEST	22

PLANNINGSOPTIES 23

1.	ALTERNATIEVENONDERZOEK	23
2.	REIKWIJDTE EN DETAILLERING	23
3.	KNELPUNTEN EN POTENTIES	23
3.1.	knelpunten.....	23
3.2.	potenties	23
4.	SCENARIO'S	23
4.1.	uitdovende bedrijfssite.....	23
4.2.	hoevesite	25
4.3.	visie voor de bestaande wijk.....	25
5.	ONTWERPEND ONDERZOEK	26

EFFECTENONDERZOEK 31

1.	AFBAKENING VAN HET TOEPASSINGSGEBIED EN DE PLAN-MER-PLICHT	31
2.	EEN BESCHRIJVING EN EEN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEU-EFFECTEN VAN HET VOorgenomen PLAN OF PROGRAMMA	31
2.1.	De ruimtelijke ordening	33
2.2.	De biodiversiteit, de fauna en de flora	33
2.3.	de energie- en grondstoffenvoorraden	35

INHOUD

2.4.	De bodem	35
2.5.	De landbouw.....	38
2.6.	Het water.....	39
2.7.	De atmosfeer en de klimatologische factoren	42
2.8.	Het licht.....	44
2.9.	De stoffelijke goederen.....	45
2.10.	Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed.....	45
2.11.	Het landschap	46
2.12.	De mobiliteit	46
2.13.	De gezondheid en de veiligheid van de mens.....	48
2.14.	De samenhang tussen de genoemde factoren	49
3.	RELEVANTE GEGEVENS MET INBEGRIIP VAN DE REDENEN WAAROM DE INITIATIEFNEMER MEENT GEEN PLAN-MER TE MOETEN OPMAKEN OVEREENKOMSTIG ART. 4.2.6, §1, 5° VAN HET DABM	49
4.	IN VOORKOMEND GEVAL EEN BEOORDELING OF HET VOorgenomen PLAN OF PROGRAMMA GRENDOverschrijdende OF GEWESTGRENDOverschrijdende AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN KAN HEBBEN	50

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN 51

1.	ZONERING	51
----	-----------------------	-----------

UITLEG PLANOPBOUW 53

1.	ZONERING	53
1.1.	zone voor residentiële bebouwing.....	53
1.2.	projectzone voor residentieel wonen.....	53
1.3.	projectzone voor wonen met kleinschalige bedrijvigheid	53
1.4.	openbare wegenis.....	53
1.5.	groenzone	53

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 54

1.	LIMITATIEVE OPGAVEN VAN DE VOOR-SCHRIFTEN DIE WORDEN OPGEHEVEN DOOR HET GRUP.....	54
----	--	-----------

RUIMTEBALANS 55

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 57

1.1.	planschade.....	58
1.2.	planbaten	58
1.3.	bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie	59
1.4.	beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie.....	60

VERWERKING ADVIEZEN, OPMERKINGEN EN REACTIES 61

1.	STARTNOTA	61
1.1.	Overzicht van adviezen en inspraakreacties	61
2.	SCOPINGNOTA	64
3.	VOORONTWERP RUP.....	64
3.1.	adviezen.....	64
3.2.	Bijkomende beslissing Wingene.....	66

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 2

ARTIKEL 1: RESIDENTIEEL WOONGEBIED 9

ARTIKEL 2: PROJECTZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN 14

INHOUD

ARTIKEL 2: PROJECTZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN	15
ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR WONEN MET KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID	17
ARTIKEL 4: OPENBAAR GROEN	20
ARTIKEL 5: OPENBARE WEGENIS	21
ARTIKEL 6: TRAGE WEG IN OVERLAY	22



TOELICHTINGSNOTA

INLEIDING

1. BESLISSING TOT OPMAAK

Het CBS besliste op 13 juni 2022 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Lentakker molen.

2. DOELSTELLING

■ reden tot opmaak / doelstelling

Het RUP is een herziening van BPA Lentakker molen (ggk 1992). Op vandaag komt dit BPA niet meer overeen met de huidige vergunde toestand. Daarenboven dient er gekeken te worden naar een nieuwe bestemming voor het aanwezige bedrijf dan op vandaag aan het uitdoven is.

■ historiek

Een eerste BPA Lentakker molen was goedgekeurd op 23 november 1981. Dit BPA werd herzien door een nieuw BPA Lentakker molen, goedgekeurd op 19 mei 1992.

Op vandaag wordt dit BPA terug herzien in onderhavig RUP.

Het gebied zelf heeft pas een ontwikkeling gekend in de jaren '70. Toen zijn de eerste verkavelingen op te merken op de luchtfoto's. Voorheen was er enkel bebouwing ter hoogte van de Egemsestraat en de Hillesteenweg-Oud Bruggestraat.

Op vandaag is het gebied volledig verkaveld, ook de resterende onbebouwde gebieden uit het BPA zijn gerealiseerd.

bron:geopunt



AFBAKENING EN SITUERING

1. SITUERING

Wingene ligt centraal in de driehoek gevormd door de E40 (Brugge-Aalter), de E403 (Brugge-Ardoorie) en de N37 (Aalter-Ardoorie). Het grondgebied Wingene wordt begrensd door Oostkamp, Beernem, Ruiselede, Tielt, Pittem, Ardoorie en Lichtervelde.

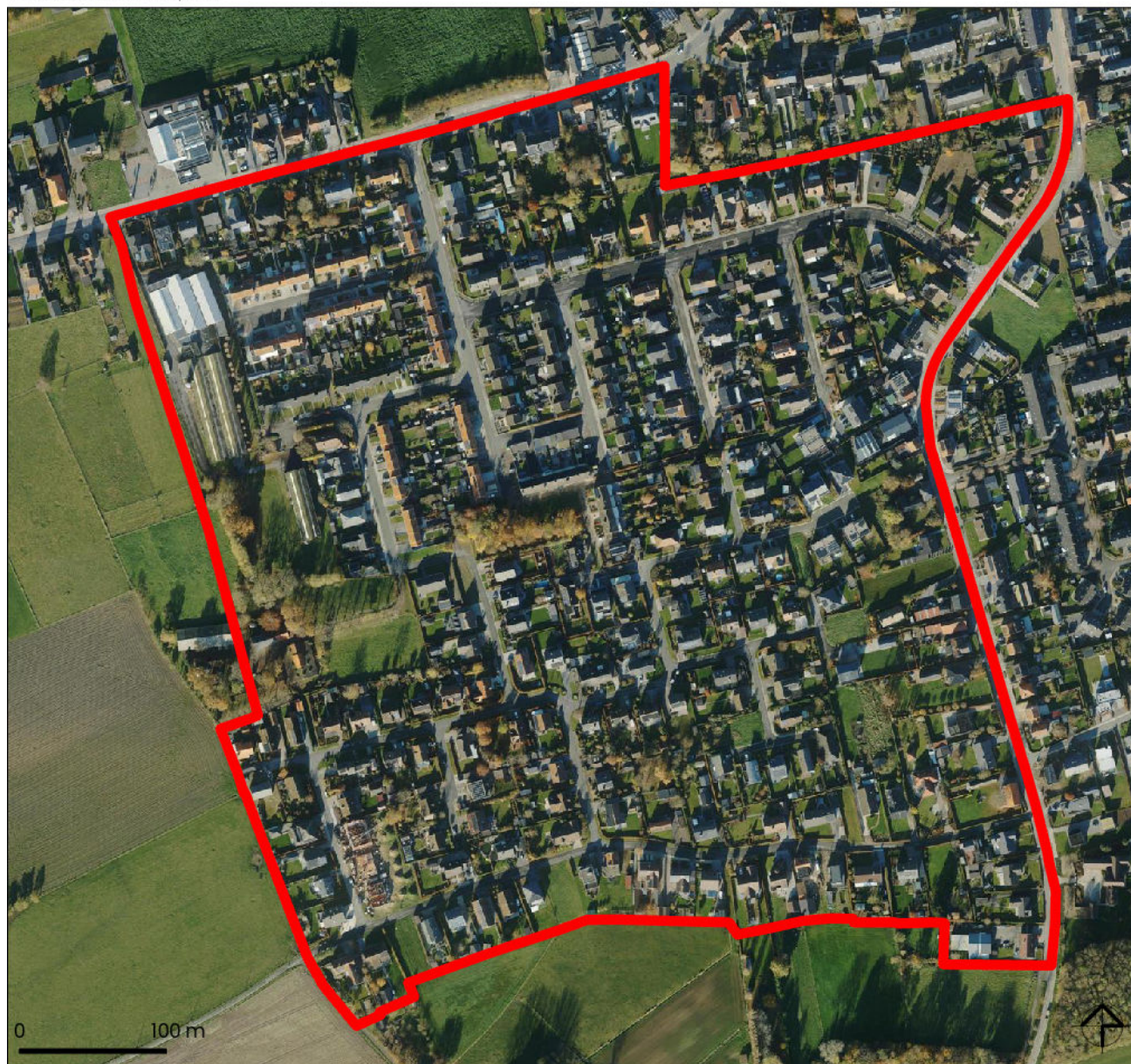
De kern van Wingene ligt centraal op het grondgebied met in het westen de deelgemeente Zwevezele en in het noordoosten Wildenburg. Het gebied zelf omvat de zuidwestelijke hoek van de kern van Wingene, vanaf de Egemsestraat.

2. AFBAKENING PLANGEBIED

Het plangebied met een oppervlakte van ca. 29ha 58a 84ca en wordt begrensd door:

- in het noorden de Hillesteenweg - Oude Bruggestraat
- in het oosten de Egemsestraat
- in het zuiden agrarisch gebied
- in het westen agrarisch gebied.

LUCHTFOTO
bron: Vansteenlandt, 2021



FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1.1. bebouwde ruimte - functies

Het RUP valt volledig binnen de kern van Wingene, ten zuiden van de Hillesteenweg – Oude Bruggestraat, de hoofdweg doorheen de kern. Het gebied is volledig ontwikkeld en omvat in hoofdzaak woonfuncties.

De as Hillesteenweg – Oude Bruggestraat omvat enkele handelszaken en diensten. 1 van deze functies is het uitdovend bedrijf in onderhavige zone



dat zijn hoofdontsluiting heeft ter hoogte van de Hillesteenweg, maar zich situeert langs de westelijke grens van het plangebied.

Ten zuiden van de bebouwing van de Hillesteenweg – Oude Bruggestraat liggen in hoofdzaak verkavelingen met een mix aan grondgebonden woontypologieën, van sociale huisvesting tot residentiële woningen. Hier en daar, langs de Egemsestraat, liggen nog enkele handelszaken, diensten, enz. verweven in het woonweefsel.



1.2. open ruimte

Ten zuiden van het RUP ligt de grens van de kern van Wingene. Ten zuiden en ten westen ligt landbouwgebied.

Het agrarisch gebied rond de kern van Wingene wordt gekenmerkt door een versnippering van verspreide bebouwing.

Tussen de diverse verkavelingen ligt lokaal buurtgroen die via trage wegen met elkaar verbonden is.



1.3. verkeersstructuur

Het gebied wordt omsloten door in het noorden de hoofdas van de kern tussen Zwevezele/De Hille – kern Wingene – Tielt: de as Hillesteenweg – Oude Bruggestraat en dan verder Tieltstraat. In het oosten loopt langs het plangebied de Egemsestraat, de verbindingssas naar Egem en Pittem. De Egemsestraat sluit aan de op de Oude Bruggestraat.

Binnen deze hoek, gevormd door beide assen, wordt het gebied verder gekenmerkt door woonstraten binnen de verkavelingen. Kenmerkend zijn de vele doorlopende straten die onderling wel met een fiets- en voetgangersstructuur verbonden zijn.

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. JURIDISCH KADER

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

TYPE PLAN		REFERENTIE
Gewestplan (vectorieel)	☒	
Herbevestigde agrarische gebieden		niet van toepassing
Ruimtelijke uitvoeringsplannen		niet van toepassing
Bijzondere plannen van aanleg	☒	
RAMSAR		niet van toepassing
Natura 2000		
Vogelrichtlijngebied		niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied		niet van toepassing
VEN- en IVON-gebieden		niet van toepassing
Historisch permanente graslanden		niet van toepassing
Beschermde gebieden duinendecreet		niet van toepassing
UNESCO werelderfgoed		niet van toepassing
Onroerenderfgoeddecreet		
Geïnteriseerd onroerend erfgoed/ wetenschappelijke inventaris	☒	niet van toepassing
Vastgestelde inventarissen	☒	
Beschermde onroerend erfgoed		niet van toepassing
Plannen onroerend erfgoed		niet van toepassing
Waterwingebieden		niet van toepassing
Atlas der buurtwegen	☒	
Rooilijnplan	☒	
Vlaams hydrografische atlas		niet van toepassing
Gemeentelijke verordeningen		
Bouwverordening	☒	
Politieverordening	☒	
Voorkooprecht		niet van toepassing
Signaalgebieden		niet van toepassing
Onteigeningsplan		niet van toepassing
Landinrichting		niet van toepassing

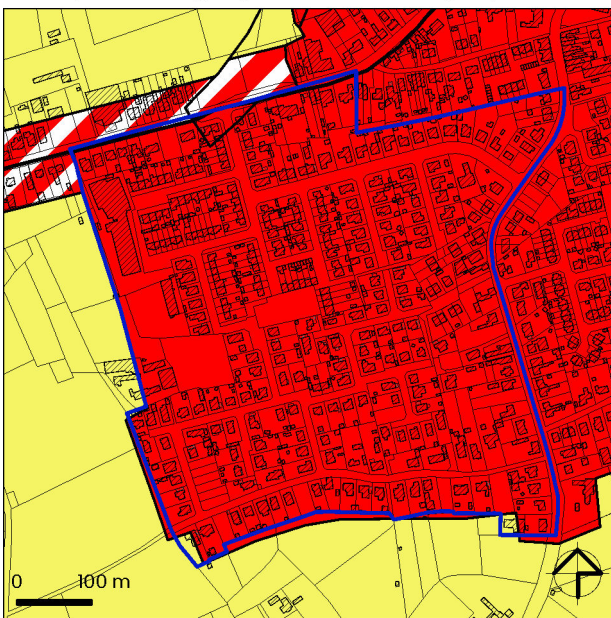
1.1. Gewestplan

Volgende delen van het gewestplan 'Roeselare - Tielt' (goedgekeurd bij K.B. van 17/12/1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- woongebied/ woongebied met landelijk karakter
- landbouwgebied, langs de zuidelijke zijde 2 delen van percelen.

GEWESTPLAN

bron: Departement Omgeving – meest recente versie (WMS)



LEGENDE

- contour
- 0100 – woongebieden
- 0102 – woongebieden met landelijk karakter
- 0900 – agrarische gebieden

1.2. Herbevestigde agrarische gebieden

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de verschillende regio's. De Vlaamse regering nam kennis van deze visie en keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en het bijhorende operationeel uitvoeringsprogramma goed. In de operationele uitvoeringsprogramma's werd aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het plangebied is niet gesitueerd in HAG, met uitzondering van 2 perceelsdelen langs de zuidelijke grens die qua bestemming op vandaag in 2 worden gesplitst. Doordat de gewestplangrens door de gebouwen loopt vallen de halve percelen ook in HAG.

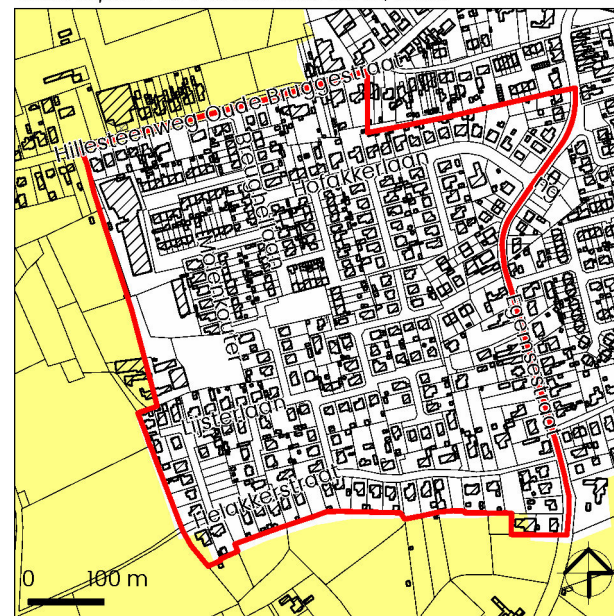
Meer bepaald zijn dit:

- zuidwestelijke hoek, Helakkerstraat nr. 35. De laatste woning in de rij, vervat in een goedgekeurde verkaveling: 37018/1126/v/1986/6
- De helft van de loods en de tuin achter de woning Egemsestraat 40A, vervat in een goedgekeurde verkaveling: 37018/6379/v/1987/14

Beide verkavelingen zijn goedgekeurd voor de afbakening van HAG.

HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

bron: Departement Ruimte Vlaanderen, versie



LEGENDE

- contour
- Herbevestigde Agrarische Gebieden

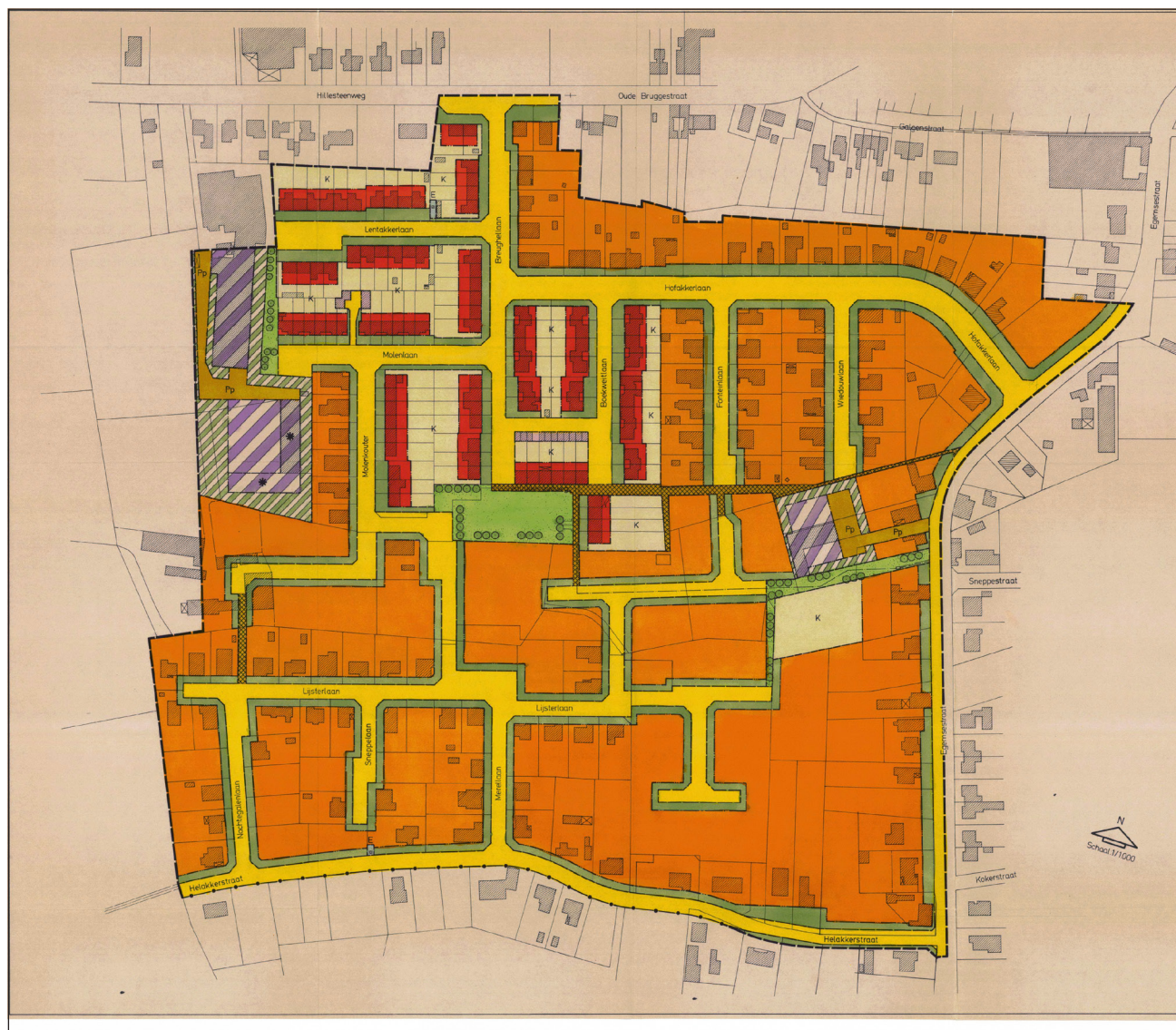
1.3. Bijzondere plannen van aanleg

Op vandaag is het plangebied grotendeels gevat in een BPA Lentakkermolen, ggk 19 mei 1992. Enkel de woningen langs de Hillestraat vallen op vandaag buiten de contour van het geldende BPA. Volgende hoofdbestemmingen zijn afgebakend in het BPA:

- woongebieden
- bergplaatsen en garages
- ambachtelijke bedrijfsgebouwen
- groengebieden
- openbaar domein

en aan deze bestemming gerelateerde functies als bergingen, opritten, parkeerplaatsen, e.d.

BPA LENTAKKERMOLEN, GGK 19/05/1992



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.

De gemeente Wingene is niet erkend als onroerend erfgoedgemeente. De gemeente Wingene behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED) RADAR.

1.4.1. vastgestelde inventarissen

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

■ de inventaris van het bouwkundig erfgoed

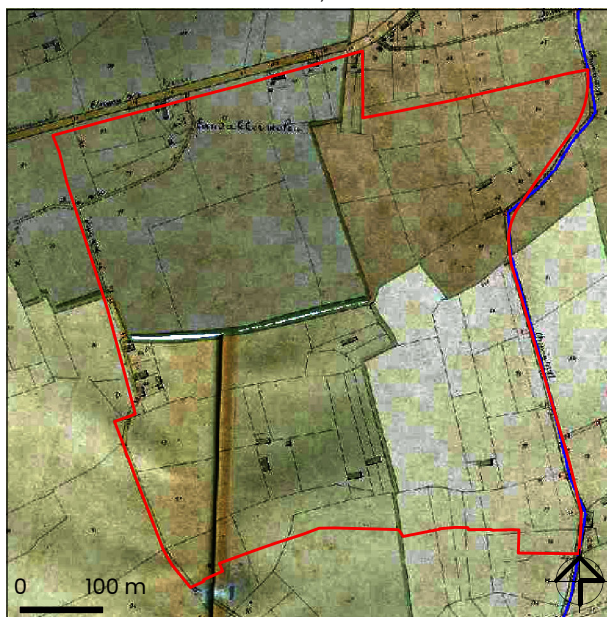
Volgende gebouwen werden opgenomen binnen de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

- Kapel Onze-Lieve-Vrouw:
Gelegen op het einde van de doodlopende Molenlaan. Gebouwd in 1983 in opdracht van het Lentakkercomité. Pijlerkapel van gele baksteen met een rondboogvormige nis afgelijnd met een roodbakstenen gebogen kroonlijst, bekronend ijzeren kruis. Betraliede nis met Onze-Lieve-Vrouw met Kind, gekroond, wereldbol in hand. Bakstenen altaar op zware consolestenen. Waaronder een arduinen gevelsteen met opschrift: "GEGROET MARIA". Kaarsenbak voor de kapel geplaatst. Ingeplant op een perceel voorzien van rood bakstenen klinkers. De omkadering bestaat uit dennen, heesters en berken. Drie houten zitbanken.



ATLAS DER BUURTWEGEN

bron: Provincie West-Vlaanderen, 1843 - 1845



LEGENDE

 contour

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. Ze kunnen in het openbaar domein liggen (aangeduid met volle lijn) of op private grond, maar met een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang (aangeduid met stippellijn). Ook de breedte wordt in de atlas aangegeven.

Volgende chemins / sentiers binnen de plancontour van het RUP vallen samen met gemeentewegen/voetwegen:

- Chemin nr 1 valt samen met de as Hillestraat - Oude Bruggestraat
- Chemin nr 18 valt samen met de Egemsestraat
- De voetweg Sentier 66 loopt vanaf het kruispunt Breughellaan-Hillesteenweg dwars over de percelen naar het einde van de Lentakkerstraat ter hoogte van de voormalige meubelfabriek. De sentier loopt dan dwars door het (bedrijfs-) perceel naar de westelijk grens van het plangebied en volgt grofweg de perceelsgrens van het bedrijf in zuidelijke richting.

Vanaf de zuidelijke grens van het bedrijfsperceel, gaat de Sentier over in Chemin 66 en loopt deze weg dwars door de hoeve (ook reeds gedeeltelijk aangeduid op de Atlas van de buurtwegen) in zuidelijke richting. Hierbij volgt het traject ongeveer de westelijke grens van het plangebied om verder zuidelijk te lopen op ca. het traject van de huidige Landakkermolenvoetweg.

Op de overzichtskaart staat echter nog de Sentier aangegeven die dwars door het plan-

gebied loopt. Er is bijgevolg geen overeenstemming tussen beide kaarten van 1841.

1.6. Rooiijnplan

- Volgende goedgekeurde rooiijn (22 juli 1954) van de Egemsestraat is van belang voor het plangebied. De wegenis is destijds verbreed en verlegd. Dit rooiijn is gelegd op 6.50m uit de as van de nieuwe weg. Deze rooiijn is gerealiseerd.
- Een tweede rooiijnplan is het Rooiijn- en onteigeningsplan van de Helakkerstraat (GR 5/11/1980). Het openbaar domein is 10m breed, de rooiijn is gezet op 5 m uit de as van de weg. Deze rooiijn is gerealiseerd.

(zie uittreksels volgende pagina)

The drawing is a technical sketch of a railway track layout, oriented horizontally. A compass rose in the upper left corner indicates North. The tracks are labeled with names and numbers, and the surrounding area is marked with various points and distances.

Top Section:

- Top Left:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").
- Top Center:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").
- Top Right:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").

Middle Section:

- Middle Left:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").
- Middle Center:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").
- Middle Right:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").

Bottom Section:

- Bottom Left:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").
- Bottom Center:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").
- Bottom Right:** "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00"), "De Rijkswaterstaatspoort" (1080' 00").

1.7. Vlaams Hydrografische Atlas

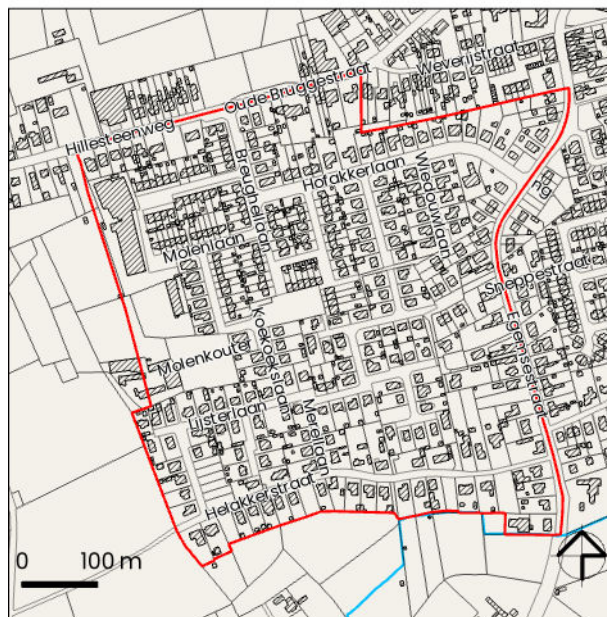
De Vlaamse Hydrografische Atlas bevat de beheerder en de categorie van de waterlopen.

Volgens de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Er loopt geen waterloop doorheen het plangebied. Ten zuiden van het plangebied loopt wel de Steenbeek, een onbevaarbare waterloop tweede categorie.

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

bron: VMM- afdeling Operationeel Waterbeheer, 07-08-2020



LEGENDE

-  contour
-  VHA-waterlopen - VHA-waterloop
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  VHA-zones - VHA-bekken
-  VHA-zones - VHA-deelbekken
-  VHA-zones - VHA-zone

1.8. Gemeentelijke verordeningen

1.8.1. stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van autostandplaatsen bij woonprojecten

De stedenbouwkundige verordening is goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 juni 2023 en stelt op vandaag dat er:

- Grondgebonden ééngezinswoningen:
 - » Minimaal 1 autostaanplaats per wooneenheid met 0 of 1 slaapkamer.
 - » Minimaal 2 autostaanplaatsen per wooneenheid met 2 of meer slaapkamers.
 - » Per wooneenheid bij woonprojecten van minstens 4 wooneenheden of waarbij het aantal wooneenheden wordt vermeerderd tot minstens 4, dienen 0.3 autostaanplaatsen voor bezoekers te worden voorzien.
 - » Minimaal 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid bij woonprojecten van minstens 2 wooneenheden of waarbij het aantal wooneenheden wordt vermeerderd tot minstens 2. Voor elke wooneenheid aangevuld met 1 extra fietsstalplaats per slaapkamer (vanaf de 2e slaapkamer).
- Stapelwoningen:
 - » Minimaal 1 autostaanplaats per wooneenheid met 0 of 1 slaapkamer.
 - » Minimaal 2 autostaanplaatsen per wooneenheid met 2 of meer slaapkamers.
 - » Per wooneenheid bij woonprojecten van minstens 4 wooneenheden of waarbij het aantal wooneenheden wordt vermeerderd tot minstens 4, dienen 0.3 autostaanplaatsen voor bezoekers te worden voorzien.

- » Minimaal 2 fietsstalplaatsen per woongele-
genheid, aangevuld met 1 extra fietsstal-
plaats per slaapkamer (vanaf de 2e
slaapkamer).
- Meergezinswoningen en kamerwoningen:
 - » Minimaal 1 autostaanplaats per woongele-
genheid met 0 of 1 slaapkamer.
 - » Minimaal 1,5 autostaanplaatsen per woonge-
legenheid met 2 of meer slaapkamers.
 - » Per woongelegenheid bij woonprojecten van
minstens 4 woongelegenheden of waarbij
het aantal woongelegenheden wordt ver-
meerderd tot minstens 4, dienen 0.3 auto-
staanplaatsen voor bezoekers te worden
voorzien.
 - » Minimaal 2 fietsstalplaatsen per woongele-
genheid, aangevuld met 1 extra fietsstal-
plaats per slaapkamer (vanaf de 2e slaap-
kamer).
- Minimaal 2 autostaanplaatsen per aan een
woonproject gekoppelde en niet van ver-
gunning vrijgestelde unit, niet bestemd voor
woonfunctie.

1.8.2. gemeentelijke stedenbouwkundige veror- dening inzake voorbouvlijn

De verordening is goedgekeurd in de gemeen-
teraad van 26/11/2001 en heeft betrekking op de
afstand van de voorbouvlijn.

Voor bepaalde straten die gecatalogeerd zijn als
'buurtwegen van groot verkeer', waaronder ook de
Egemsestraat behoort, geldt dat hier de woningen
op minimum 9m en respectievelijk 12m uit de as
van de weg dienen ingepland te worden.

2. VERGUNNINGEN

NR. VERGUNNING	DATUM	OMSCHRIJVING
VERKAVELINGSVERGUNNING		
O2018061	18/09/2018	het bijstellen van een bestaande verkaveling
37018/3533/v/2001/248		wijziging van de verkaveling 5.00/37018/1051.1 d.d. 28.08.1980 wijzi- ging deel bouwvrije strook tot het aanbouwen van een veranda
37018/2915/v/2002/42		het wijzigen van de verkaveling 5.00/37018/1057 d.d. 04.12.1980
37018/4905/v/2006/132	13/06/2006	wijzigen van verkaveling
37018/5004/v/2007/21	30/01/2007	wijzigen van de verkaveling 5.00/37018/1204 dd. 07.09.1999
37018/5258/v/1996/1		wijziging vergunde verkaveling wonen VK 234.466 d.d. 20/07/1972
37018/7547/v/1967/11		verkaveling 2 bouwpercelen
37018/7549/v/1967/16	12/01/1968	verkaveling 3 loten
37018/8737/v/2016/12	12/04/2016	verkavelen voor 12 bouwloten met nieuwe wegenis
37018/1586/v/1999/9	07/09/1999	Verkaveling met 3 loten
37018/3650/v/1998/1002	03/03/1998	Wijziging van verkaveling dd. 17/05/1984
37018/8793/v/1998/1006	03/03/1998	Verkaveling met 2 loten
37018/8812/v/1976/7		verkavelen tot 36 loten
37018/8813/v/1980/11	28/08/1980	verkavelen tot 45 loten
37018/8813/v/1992/5	11/09/1992	wijzigen van de loten 44 en 45 in 44 tot 48
37018/6446/v/1984/1	17/05/1984	verkavelen in 2 loten
37018/2052/v/1982/16	27/05/1982	Verkavelen van 12 loten
37018/6878/v/1975/1	18/07/1975	verkavelen in 2 loten
37018/1126/v/1986/6	24/04/1986	verkavelen van 2 loten
37018/7895/v/1993/1002	30/11/1993	verkavelen in 3 loten
37018/5109/v/1985/1	05/09/1985	verkavelen in 3 loten
37018/5951/v/1980/171		verkavelen in 2 loten
37018/5484/v/1972/3		verkavelen in 2 loten
37018/7895/v/1976/11	28/05/1976	verkavelen in 3 loten
37018/5951/v/1980/172	04/12/1980	verkavelen in 2 loten

NR. VERGUNNING	DATUM	OMSCHRIJVING	
VERKAVELINGSVERGUNNING			
37018/6379/v/1987/14	1987	verkavelen	
37018/935/v/1991/19		wijzigen van verkaveling dd. 24/01/1964	
37018/8858/v/1983/14	17/11/1983	verkavelen in 2 loten	
37018/7342/v/1976/12	31/01/1977	verkavelen in 36 loten	
37018/9185/v/1992/500	21/04/1992	verkavelen van een perceel in 33 loten	
OMV_2020087453	VW 21/09/2020	O/2020/197	het verkavelen van een perceel
OMV_2020092790	VW 09/11/2020	O/2020/210	het bijstellen van een verkaveling - afsplitsen van achterliggende tuinzones voor de creatie van twee bijkomende loten voor woningbouw
OMV_2020106786	VW 28/12/2020	O/2020/248	het bijstellen van een verkaveling, drie loten voor open bebouwing worden bijgesteld naar 6 loten voor halfopen bebouwing
OMV_2019137188	VW 06/01/2020	O/2019/349	het bijstellen van een verkaveling: opsplitsen van een bouwlot in twee bouwloten
OMV_2018023756	18/06/2018	O/2018/61	het bijstellen van een bestaande verkaveling
OMV_2022095506	VW 24/10/2022	O/2022/183	het verkavelen van een tuinzone bij een bestaande eengezinswoning in twee loten
OMV_2022160138	VW 13/03/2023	O/2022/300	het verkavelen te Helakkerstraat

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 23-09-1997. 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 12-12-2003 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 17-12-2010 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.

Wingene wordt binnen het RSV geselecteerd als **specifiek economisch knooppunt** en als een kern in het buitengebied.

In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Daardoor worden de

economische potenties geoptimaliseerd binnen de bestaande economische structuur. Het creëren van een ruimtelijk aanbod aan bedrijventerreinen in de economische knooppunten maakt het mogelijk dat economische en ruimtelijke strategieën elkaar ondersteunen.

Als een specifiek ontwikkelingsperspectief voor de nederzettingsstructuren in het buitengebied stelt het RSV dat wonen en werken in de kernen van het buitengebied dienen geconcentreerd te worden. Kernen in het buitengebied zijn de plaatsen waar wonen, werken en verzorgende activiteiten zullen worden gebundeld.

1.2. strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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

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

Volgende principes zijn voor onderhavig RUP essentieel:

- verminderen van het bijkomend ruimtebeslag.
- verhogen van het ruimtelijk rendement.

- nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen

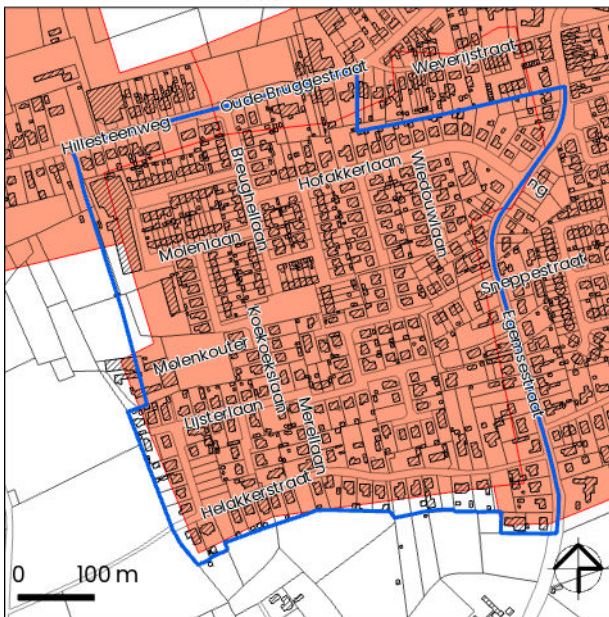
1.3. woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

Het plangebied is volledig gelegen in woningbouwgebied en de woningen langs de as Hillesteenweg en Oude Bruggestraat liggen eveneens in woonvernieuwingsgebied.

Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop

WONINGBOUWGEBIEDEN

bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, 26-04-2020



LEGENDE

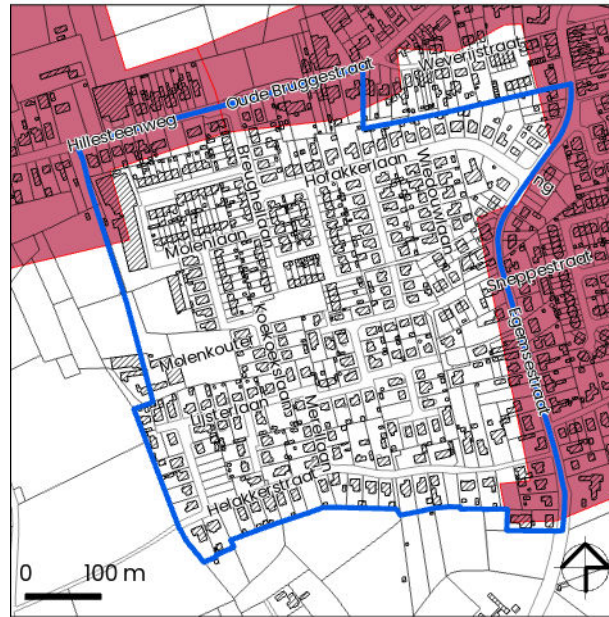
- contour
- Woningbouwgebied

geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigten 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.

Zo goed als het volledige onderhavig studiegebied is gekarteerd als woningbouwgebied. De randen langs de Oude Bruggestraat - Hillesteenweg en de Egensestraat zijn aangegeven als woonvernieuwingsgebieden

WOONVERNIEUWINGSGEBIEDEN

bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, 26-04-2020



LEGENDE

- contour
- Woonvernieuwingsgebieden

2. OP PROVINCIAAL NIVEAU

2.1. PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 11-02-2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.

De volgende selecties zijn van toepassing op het plangebied:

- Wingene behoort naar gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur tot het 'bundelingsgebied van kernen gelegen op een rasterpatroon'. De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet dit gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig verspreidingspatroon van hoofddorpen, daar dit gebied een intense dichtheid aan kernen, linten en verspreide bewoning kent.
- Wingene en Zwevezele-Hille zijn beiden op provinciaal niveau geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Structuurondersteunende hoofddorpen zijn structuurondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en hebben een bovenlokale verzorgende rol. Ze kunnen voorzien in bijkomende woongelegenheden en in verwevenheid met het wonen hebben ze de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van 5 ha met de mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode.

In het addendum PRS is de kernenselectie gewijzigd en worden enkel hoofddorpen,

woonkernen en gehuchten geselecteerd.
Wingene is geselecteerd als hoofddorp.

- Binnen de herziening wordt de gewenste nederzettingsstructuur aangevuld met een reconversiebeleid binnen de bebouwde ruimte en een afstemming van het PRS op het decreet Gronden en pandenbeleid.

Een deel van het studiegebied, meer bepaald de voormalige meubelfabriek is uitgedoofd en wacht op een nieuwe bestemming maar kan binnen het geldende BPA niet evolueren. Dergelijke omzetting wordt door de provincie beschouwd als reconversiegebied. Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen,... Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen

voor de ruimtebalans.

De ruimtelijke principes voor reconversiegebieden zijn:

- » opvang van de noden binnen de gemeente
Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente. Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen.
 - » in relatie staan 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. 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
- Wat de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid betreft, is de gewenste ruimtelijke structuur voor regionale bedrijventerreinen reeds grotendeels bepaald door de selectie vanuit het RSV. Wingene is geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.

- Wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer betreft, selecteert de provincie de secundaire wegen om door middel van deze categorisering tot een optimalisering te komen van het wegennet in West-Vlaanderen. Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III). De N370 en de N327a zijn geselecteerd als secundaire II. De hoofdfunctie van deze wegen is verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau. Daarnaast heeft de provincie in hun addendum aan het PRS opgenomen dat de provincie streeft naar het opwaarderen en herwaarderen van het netwerk van buurt- en trage wegen.

2.2. Beleidsplan West-Vlaanderen

De provincie is bezig met de opmaak van een beleidsplan voor de provincie West-Vlaanderen. Het ontwerp werd voorlopig vastgesteld op 20 juni 2024. Het openbaar onderzoek loopt nog tot 25/05/2025.

De strategische visie waarrond het beleidsplan is uitgewerkt, is opgebouwd uit vier ruimtelijke principes en twaalf strategieën. De vier ruimtelijke principes vormen de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid. Elk van deze ruimtelijke principes legt een andere focus op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en bevat ambities voor 2040. Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet steeds getoetst worden aan deze vier principes. De principes dienen dus steeds samen bekeken worden:

- Herkennen én erkennen van het fysisch systeem
- Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte
- Uitbouwen van een netwerk van kernen

- De identiteit van het cultuurlandschap geeft richting aan haar toekomstige ontwikkelingen

De 12 strategieën :

Om de visie voor 2040 naar beleidskaders te vertalen wordt er gewerkt met strategieën. Deze strategieën leggen een bepaalde thematische klemtoon en worden later in het proces op maat en gebiedsgericht uitgewerkt. Uit elke strategie kunnen één of meerdere beleidskaders met bijhorend actieprogramma voortvloeien.

- open ruimte strategie
- dorpen en steden strategie
- verbindingen strategie
- water strategie
- energie strategie
- locatie strategie
- ecosysteem strategie
- biodiversiteit verhogen
- sociale cohesie versterken
- kwalitatieve ontmoetingsruimte creëren
- ruimte delen
- hergebruiken van ruimte en grondstoffen

De beleidskaders

Er zijn in het voorontwerp 6 beleidskaders uitgewerkt. Per beleidskader wordt opgesomd aan welke ambities uit de strategische visie het beleidskader een antwoord biedt.

- Aan de slag
 - » In 2050 vormt de eigenheid van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling;
 - » In 2050 evolueert het landschap verder met respect voor haar eigenheid;
 - » We erkennen de diversiteit van de West-Vlaamse deelruimten.

- Fysisch systeem als basis voor een klimaatbestendige ruimte
 - » In 2050 heeft West-Vlaanderen een goed functionerend watersysteem waarbij regenwater maximaal kan infiltreren;
 - » In 2050 staat de open ruimte niet onder druk door bijkomende verharding en bebouwing;
 - » In 2100 is onze kustlijn gewapend tegen de zeespiegelstijging, met zowel zachte als harde kustverdediging;
 - » In 2050 zijn de ecosysteemdiensten in evenwicht met het natuurlijk aanbod;
 - » In 2050 is er een maximale afstemming tussen het bodemgebruik en het fysisch systeem;
 - » In 2050 verplaatst de West-Vlaming zich op een duurzame manier;
 - » In 2050 maakt de ontspanningsruimte deel uit van het netwerk van kernen;
 - » In 2050 vormt de eigenheid van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling;
 - » In 2050 evolueert het landschap verder met respect voor haar eigenheid.
- Levendige en verbonden dorps- en stadskernen
 - » In 2050 heeft West-Vlaanderen een goed functionerend watersysteem waarbij regenwater maximaal kan infiltreren;
 - » In 2050 staat de open ruimte niet onder druk door bijkomende verharding en bebouwing;
 - » In 2050 zetten we maximaal in op het creëren van ruimte op strategische locaties binnen de bestaande bebouwde en verharde ruimte
 - » In 2050 staat het verhogen van het ruimtelijk rendement ten dienste van de leefbaarheid van de dorpen en steden;
 - » Reconversie vormt een prioritair instrument om ruimte te creëren;

- » In 2050 staat zuinig ruimtegebruik voorop in de open ruimte;
- » In 2050 wordt de bestaande bebouwing en verharding in de dorps- en stadskernen maximaal multifunctioneel gebruikt;
- » In 2050 hebben we een goed gestructureerd netwerk van kernen;
- » In 2050 verplaatst de West-Vlaming zich op een duurzame manier;
- » In 2050 maakt de ontspanningsruimte deel uit van het netwerk van kernen;
- » In 2050 vormt de eigenheid van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling;
- » In 2050 evolueert het landschap verder met respect voor haar eigenheid;
- Ruimte voor niet-verweefbare economische en andere activiteiten
 - » In 2050 staat de open ruimte niet onder druk door bijkomende verharding en bebouwing;
 - » In 2050 zetten we maximaal in op het creëren van ruimte op strategische locaties binnen de bestaande bebouwde en verharde ruimte;
 - » Reconversie vormt een prioritair instrument om ruimte te creëren;
 - » In 2050 wordt de bestaande bebouwing en verharding in de dorps- en stadskernen maximaal multifunctioneel gebruikt;
 - » In 2050 hebben we een goed gestructureerd netwerk van kernen;
 - » In 2050 staat zuinig ruimtegebruik voorop in de open ruimte;
 - » In 2050 vormt de eigenheid van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling;
 - » In 2050 evolueert het landschap verder met respect voor haar eigenheid.

- Transformatie van gebouwenclusters en omgeving in de open ruimte
 - » In 2050 staat de open ruimte niet onder druk door bijkomende verharding en bebouwing;
 - » In 2050 is er een maximale afstemming tussen het bodemgebruik en het fysisch systeem;
 - » In 2050 zetten we maximaal in op het creëren van ruimte op strategische locaties binnen de bestaande bebouwde en verharde ruimte;
 - » In 2050 staat zuinig ruimtegebruik voorop in de open ruimte;
 - » Reconversie vormt een prioritair instrument om ruimte te creëren;
 - » In 2050 vormt de eigenheid van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling;
 - » In 2050 evolueert het landschap verder met respect voor haar eigenheid.
- Hernieuwbare energie
 - » In 2050 komt onze energie hoofdzakelijk uit hernieuwbare bronnen;
 - » In 2050 vormt de eigenheid van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling;
 - » In 2050 evolueert het landschap verder met respect voor haar eigenheid;
 - » In 2050 maken energiebronnen met een landschappelijke impact integraal deel uit van de West-Vlaamse landschappen

Voor onderhavig RUP heeft vooral het beleidskader “Levendige en verbonden dorps- en stadskernen” een invloed.

Zowel in het beleidskader “Levendige en verbonden dorps- en stadskernen” als het beleidskader “Ruimte voor niet-verweefbare economische en andere activiteiten” hebben ook de ambitie om

reconversie als een prioritair instrument te hanteren. Dit heeft in hoofdzaak invloed op de projectzones.

■ **Levendige en verbonden dorps- en stadskernen**

West-Vlaanderen kent een rijke diversiteit aan dorps- en stadskernen, waarbij elke kern zijn kwaliteiten heeft. Tegelijk staan de dorps- en stadskernen voor belangrijke ruimtelijke uitdagingen, zoals de verkeersveiligheid in kernen garanderen, basisvoorzieningen bereikbaar houden en op veranderende woonbehoeftes inspelen.

De Provincie wil álle West-Vlaamse dorps- en stadskernen betrekken bij het aanpakken van deze ruimtelijke uitdagingen om de woon- en leefkwaliteit ervan te verbeteren. Daarnaast wilt men de ruimtevragen op hun geschikte locatie ontwikkelen. Dit gebeurt door de rollen die dorps- en stadskernen vervullen op vlak van o.a. wonen, voorzieningen en mobiliteit op elkaar af te stemmen. Op die manier wordt gewerkt aan de uitbouw van een duurzaam en goed gestructureerd netwerk van levendige en verbonden dorps- en stadskernen.

Dit beleidskader omvat complementaire beleidslijnen die steeds samen dienen gelezen te worden.

- **Beleidslijn A: Maximaal versterken van de kwaliteit van álle dorps- en stadskernen.**
Hierbinnen wordt gestreefd om de kwaliteit en leefbaarheid van de kernen te verbeteren, onder andere door de publieke ruimte en voorzieningen te verbeteren, duurzame mobiliteit, uitbouwen en het rendement van de bebouwde en verharde ruimte op maat van de locatie te

optimaliseren.

Hierbij wordt op 3 sporen gewerkt:

- » kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen
 - » verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - » inzetten op ontmoeting;
 - » uitbouwen van klimaatrobuuste dorps- en stadskernen;
 - » versterken van eigenheid en beeldkwaliteit;
 - » verbinden met het omliggende landschap;
 - » verbeteren van de verkeersleefbaarheid;
 - » inzetten op kwaliteitsvolle en aangepaste woningen voor diverse doelgroepen;
- » Duurzame mobiliteit als verbinding tussen stads- en dorpskernen;
- » Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte:
 - » inzetten op multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik - ruimte delen;
 - » stimuleren van maximale verwevenheid.
- **Beleidslijn B: Versterken van het netwerk van dorps- en stadskernen**
Het doel is de eigenschappen van dorps- en stadskernen in kaart te brengen en te beschrijven hoe de verschillende types dorps- en stadskernen binnen het West-Vlaamse netwerk hun rol duurzaam en complementair aan elkaar kunnen vervullen.
- **Woonlinten en clusters buiten de kernen**
niet van toepassing voor onderhavig gebied.

Voor het optimaliseren van het rendement zet men in op kwaliteitsvolle reconversie in de dorps- en stadskernen.

Voorwaarde reconversie:

Bij reconversie wordt in de eerste plaats onderzocht of de benutte gronden of gebouwen niet opnieuw kunnen worden ingezet voor een gelijkaardige functie of bestemming. Reconversie kan binnen de dorps- en stadskernen worden ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving op te waarderen. Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor een klimaatbestendige inrichting

Een nieuwe invulling of bestemming is enkel mogelijk op basis van een geïntegreerde en gedragen gemeentelijke visie op de stad, het dorp of de wijk waarin de site gelegen is. In deze visie moet worden ingezet op de versterking van de kwaliteit van de kern. De reconversie wordt dus niet ad hoc benaderd. De gemeentelijke ruimtelijke visie toont aan hoe de principes van dit beleidskader concreter en op een geïntegreerde manier worden vertaald voor de reconversiesite zelf, maar ook in relatie tot en voor de omgeving. Deze visie wordt vastgelegd in een masterplan dat door de gemeente en op een participatieve manier wordt opgesteld.

Wanneer een nieuwe invulling opportuun is, moet een afweging worden gemaakt van alle noden binnen de kern. Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen. Een kwalitatieve invulling staat centraal.

■ overgangsmaatregelen

In het ontwerp BRWV zijn ook overgangsmaatregelen opgenomen:

- Gemeentes die nog geen eigen beleidsplan hebben kunnen enkel nog RUP's opmaken in

kader van het GRS, niet meer in uitvoering van provinciaal of Vlaams beleidskader.

- *Strijdigheid met provinciaal beleidsplan ruimte:* Om te voorkomen dat een gemeente een RUP zou maken in uitvoering van het eigen GRS, maar in strijd met het provinciaal beleidsplan, voorziet de wetgeving een aantal mechanismen voor de uitzonderlijke situatie waarin men in onderling overleg niet tot afstemming komt.
- *Opheffing provinciaal ruimtelijk structuurplan – reconversiekader:*

In het kader van een reconversieprojecten konden de gemeenten, die in het GRS geen uitspraak doen over de reconversie van een bepaalde site, een motivatie vinden in het PRS. Doordat het BRWV het PRS integraal zal vervangen, zal deze motivatie wegvallen. Gemeenten zullen dus een andere motivatie moeten opbouwen omtrent de reconversie, bv. via een algemene uitspraak over kernversterking in hun GRS.

Onderhavig RUP richt zich in eerste instantie op beleidslijn A waarbij gestreefd wordt naar een kwalitatief en leefbare kern door, binnen de projectzones, diverse groene doorsteken te voorzien, het verbeteren van de relatie met het aanpalende open landschap na te streven in combinatie met een mix aan woningen en het verweven van kleine ambachtelijke bedrijfjes.

In het bestaand weefsel wordt gestreefd naar kwalitatieve woonwijken met een behoud van de groenzones en de trageweg-doorsteken.

Op vandaag is ook nog steeds het PRS van kracht waardoor het bestaande reconversiekader reeds gevolgd werd sinds de startnota. De gemeente

opteert om dit reconversiekader in onderhavig plan ook verder te hanteren.

3. OP GEMEENTELIJK NIVEAU

3.1. GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wingene is goedgekeurd door de deputatie op 2 september 2010. De volgende elementen zijn van toepassing voor het plangebied:

3.1.1. Visie

In het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat Wingene in de toekomst een gemeente moet blijven waar de (endogene) economische dynamiek verder wordt ondersteund zonder het woon- en leefmilieu aan te tasten en waar de landbouw en open ruimte een zeer belangrijke functie blijven vervullen.

3.1.2. Basisdoelstellingen

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Wingene vormt het aanknopingspunt voor het formuleren van een aantal basisdoelstellingen voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

- streven naar een aangenaam woon- en leefmilieu in de woonkernen;
- ondersteunen van de economische dynamiek;
- landbouw verder ondersteunen;
- behoud en versterken van de cultuurlandschappen, bos-, en parkstructuren en natuurlijke structuur;
- verder uitbouwen van de recreatieve structuur;
- bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid van de woonentiteiten waarborgen;
- oplossingen creëren voor zonevreemde locaties

- integraal waterbeheer

Dit leidt tot volgende ruimtelijke concepten:

- gedifferentieerd ontwikkelen van de nederzittingsstructuur.
Binnen de hoofddorpen Wingene en Zwevezele worden groeimogelijkheden gecreëerd door het aanduiden van woonreservegebieden
- bundelen van bedrijvigheid
- differentiatie van het agrarisch gebied
- de boscomplexen en de beekdepressies als (beeld)dragers van de natuurlijke structuur
De grote boscomplexen en de beekdepressies zijn erkend omwille van hun ecologisch belang. Er wordt ervoor gekozen om beide structuren te behouden, herstellen en te versterken.
- bosuitbreiding in drevensstructuur in de veldgebieden.

Wingene is aangeduid binnen het PRS als hoofddorp.

Het ruimtelijk beleid in de hoofddorpen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door het bieden van groeimogelijkheden in de vorm van bijkomende woonegelegenheden (enkel ter opvang van de lokale behoefte van de volledige gemeente) en door de verbetering van de kwaliteit van de woonfunctie (woonomgeving en woning). Binnen de gewenste woon- en leefstructuur op mesoniveau wordt o.a. gestreefd naar een duurzame woontypologie met een hogere dichtheid (15 w/ha), een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod aan woningtypen en een draagkrachtgevoelig evenwicht tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen).

Het gecontroleerde woonaanbod dient afgestemd te worden op de woonbehoeften. Het wonen, het werken en de verzorgende activiteiten worden voornamelijk gebundeld in de hoofddorpen Wingene en Zwevezele-De Hille.

Om tegemoet te komen aan de vraag naar bijkomende bouwpercelen in de gemeente wordt het beleid erop gericht om een aanbod te creëren in de hoofddorpen.

- Bij uitbreiding dient men vooreerst het opvullen van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen aan te sporen en moet aandacht besteed worden aan de renovatie en sanering van de woonkernen.
- Hiernaast moet ook prioriteit gegeven worden aan de ontwikkeling en afwerking van bestaande en bijna volledig gerealiseerde verkavelingen.
- In derde instantie kunnen ook een aantal vrijliggende niet-uitgeruste (landelijke) woongebieden worden aangeduid die kunnen aangesneden worden. Hierbij hebben binnengebieden van woonzones een zekere voorrang om te worden ontwikkeld, tenzij daar waar ze om ruimtelijke, sociale of andere redenen minder geschikt zouden zijn voor een (snelle) ontwikkeling. Onderstaande gebieden worden als "actieve" reserve aangeduid voor de opvang van de behoeften in deze planperiode; er wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15 woningen/ha

Bij de ontwikkeling en inrichting van bestaande en nieuwe woongebieden dient er rekening te worden gehouden met een aantal randvoorwaarden rond algemene esthetiek en vormgeving, rond zuinig ruimtegebruik en rond landschappelijke

integratie met de omgeving. Er dient ook rekening te worden gehouden met eventuele beperkingen vanuit andere functies (o.m. vanuit landschappelijke structuur, natuurlijke structuur).

Belangrijk bij de opwaardering van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe woongebieden is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties.

Binnen de gewenste verkeers- en vervoersstructuur is de N370 (Hillesteenweg - Oude Bruggestraat) geselecteerd als secundair II. De Egemsestraat is dan op lokaal niveau geselecteerd als Lokale weg cat. I.

Binnen de gewenste open-ruimte structuur valt het plangebied binnen het Houtland van Wingene. De natuurlijke structuur bestaat hier over het algemeen uit kleine landschapselementen en valleigebieden en speelt een ondergeschikte rol t.o.v. de agrarische functie. Haar nut bestaat erin de basiskwaliteit voor natuur in stand te houden. Vanuit de kwetsbaarheid van het grondwater worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu. De natuurlijke structuur wordt ingezet om de kwaliteit van dit milieu te hogen. Het landbouwgebied ten zuiden van onderhavige planzone (vallei van de Steenbeek) wordt beschouwd natuurverbindend op lokaal niveau.

Op micro-niveau wordt de kern van Wingene als deelgebied naar voor geschoven. Volgende elementen worden onder andere hierbij vooropgesteld:

- ruimtelijke afbakening van het hoofddorp Wingene
 - wooninbreiding ter versterking van de kern
 - stimuleren van geschikte woonvormen
 - versterken en uitbreiden van de (boven)lokale voorzieningen
 - woonlinten ruimtelijk afwerken en inbedden in het landschap
 - heropwaarderen van publieke ruimte en openbaar groen / optimale invulling van aantal projectsites
- De groene publieke ruimten kunnen aan elkaar worden gelinkt, waardoor aangename en verkeersveilige wandel- en fietsverbindingen gecreëerd worden. De betekenis van het sportcomplex als een soort groene long binnen de woonkern kan versterkt worden; daarnaast zijn in of aansluitend op de kern momenteel een aantal vrijliggende gebieden waar een aantal projecten kunnen ontwikkeld worden die bijdragen tot het groen karakter van de kern.
- beleid voor aantal bedrijven binnen de kern en aanbod op Verrekijker.
 - aandacht voor markante gebouwen
- De functie kan wijzigen maar het visuele karakter dient in grote mate behouden te blijven
- Poorten om doorgaand verkeer uit de kern te weren

3.2. herziening mobiliteitsplan

Bij de herziening van het mobiliteitsplan is geopteerd om een fietsverbinding te onderzoeken vanuit de kern van Wingene, doorheen de wijk Lentakkermolen, richting De Hille – Zwevezele

4. REGIONALE MOBILITEITSPLAN MIDWEST

Er zijn regionale mobiliteitsplannen opgesteld met een visie tot 2030. In deze plannen zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Onderstaande zijn van toepassing op onderhavig RUP:

- In het regionaal mobiliteitsplan Midwest is de as Hillesteenweg-Oudebruggestraat geselecteerd als interlokale weg.
De nieuwe wegcategorisering overruled alle vorige categorisering.
- De as Hillesteenweg-Oude Bruggestraat en de Egemsestraat zijn geselecteerd als bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF).
- Er loopt geen vrachtroutenetwerk doorheen of langs het plangebied
- Het OV-netwerk is aangepast. Langs de as Hillesteenweg-Bruggestraat is een openbaar vervoerslijn voorzien (zie ook effectenonderzoek, punt 2.12)

PLANNINGSOPTIES

1. ALTERNATIEVENONDERZOEK

■ nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. In het geval geen planinitiatief genomen wordt betekent dit dat er geen nieuwe ontwikkeling kunnen komen op de locatie van het uitdovend bedrijf langs de westelijke zijde.

Verder zal het nieuwe RUP ook de lokale situaties actualiseren. Niet alle aanduidingen op het geldende BPA komen nog overeen met de bestaande vergunde toestand. Indien geen RUP opgemaakt wordt kunnen ook die situaties niet aangepast worden.

De gebieden die op vandaag niet in het geldende RUP gevat zijn, kunnen evolueren op basis van de gewestplanbestemming.

■ inrichtingsalternatieven

Op vandaag is het volledige plangebied ontwikkeld. Met uitzondering van het voormalige bedrijf aan de westelijke zijde. Aansluitend is er een nog actieve hoeve, deels in woongebied. Ook deze kan meegenomen worden. De inrichtingsalternatieven zijn bijgevolg beperkt. De gemeente wenst dan ook niet drastisch in te grijpen in de bestaande structuur.

2. REIKWIJDTE EN DETAILLERING

■ reikwijdte en detailleringsniveau

Het plangebied omvat het huidige BPA Lentakker-molen (ggk: 19-05-1992) plus in het noorden de aanpalende percelen tot aan de Hillesteenweg - Oude Bruggestraat - Galgestraat en het zuiden de woonpercelen langs de Helakkerstraat.

Het volledige plangebied heeft op vandaag een gebiedscategorie wonen, het BPA is een verfijning van de gewestplanbestemming woongebied. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kern van Wingene en is bijgevolg lokaal.

Onderhavig RUP voorziet in de mogelijkheid de invulling van het gebied te actualiseren naar de bestaande vergunde toestand en de huidige noden. Het plan wordt opgemaakt op perceelsniveau.

3. KNELPUNTEN EN POTENTIES

3.1. knelpunten

- Het bedrijf langs de westelijke grens van het plangebied is uitdovend. Er dient een afweging gemaakt te worden naar de mogelijke en gewenste functies voor deze locatie.
- De bestaande vergunde toestand wijkt af van de planningstoestand.
- De voorschriften dienen geüpdatet te worden.

3.2. potenties

- Het uitdovende bedrijf bevindt zich, samen met het aansluitende landbouwbedrijf, volledig langs de westelijke zijde. Er zijn potenties om deze rand van de kern van Wingene af te

werken en concreet af te bakenen t.o.v. het open landschap als dorpskernafwerking.

- Op deze locatie kan een ontwikkeling gebeuren zonder aansnijden van bijkomend agrarisch gebied.

4. SCENARIO'S

Gezien enkel de percelen langs de westelijke grens van het plangebied ontwikkelingsmogelijkheden bieden, zullen enkel voor deze locatie scenario's uitgewerkt worden op basis van de afweging van de ruimtelijke principes voor de reconversie van het bedrijf.

4.1. uitdovende bedrijfssite

Langs de westelijke grens van het plangebied, op de rand van de kern, ligt op vandaag een kleinschalige ambachtelijk bedrijf met de hoofdontsluiting via de Hillesteenweg.

Dit bedrijf is tijdens de opmaak van onderhavig dossier gestopt wegens pensioengerechtigde leeftijd van de eigenaar.

De locatie is aan de oostelijke zijde van de percelen volledig ingesloten door woonfuncties. De wegenis van deze verkavelingen loopt dood op de bedrijfssite.

Aan de Hillesteenweg staat een bedrijfswoning op een apart perceel. Deze is in eerste instantie in de scenario's meegenomen, maar maakt in principe geen onderdeel meer uit van de bedrijfssite. Na publieke raadpleging is ook aangegeven dat deze woning, inclusief oprit, geen deel meer uitmaakt van de bedrijfssite.

4.1.1. afwegingskader ruimelijke principes voor reconversie

Op moment van opmaak van onderhavig RUP is het PRS nog van kracht, bijgevolg wordt het reconversiekader uit het PRS gevolgd.

■ noden binnen de gemeente

De bedrijfssite ligt aan de rand van de bebouwde kom van de kern van Wingene, met ontsluiting aan de Hillesteenweg. Het bedrijf is uitdovend en de eigenaar is vragende partij om de site te verkavelen of een mix aan functies te voorzien (wonen/ambachtelijke bedrijvigheid). Op vandaag is ca. 2/3 van de site bebouwd.

De gemeente heeft op vandaag geen behoefte aan bijkomende ruimte voor gemeentediensten of gemeenschapsvoorzieningen. Op wandelafstand bevindt zich bovendien de locatie voor het gloednieuwe centrum voor gemeentediensten en cultuur (zie ook RUP centrum).

Dit deel van Wingene maakt deel uit van de kern en ligt op de grens van de bebouwde kern, geflankeerd door zuivere woonwijken. Nieuwe lokale bedrijvigheid is hier niet wenselijk gezien de ligging aan de rand van de woonwijk, in principe in tweede bouworde. Ontsluiting zou via de Hillesteenweg moeten gebeuren om de woonwijk niet te belasten.

De gemeente wenst in eerste instantie terug een woonontwikkeling te realiseren, aansluiten op de aanpalende woonwijken en met een volwaardige dorpsrandafwerking naar de open ruimte toe en bijkomend openbaar groen.

Detailhandel, zelfs van een schaal van een kleine supermarkt of de grotere detailhandel, had hier wel geïntegreerd kunnen worden gezien de vroegere directe ontsluiting naar de Hillesteenweg waardoor de woonwijk ontlast kon blijven. Voor diensten en kantoren is er eveneens een mogelijkheid gezien deze zorgen voor een menging van functies op maat van de omgeving. Echter is de directe ontsluiting op vandaag niet meer beschikbaar. De erfdienstbaarheid is stopgezet. Hierdoor wordt een ontwikkeling met een grote verkeersgeneratie niet echt wenselijk.

■ relatie met het GRS

Een van de doelstellingen uit het GRS Wingene is te streven naar een gedifferentieerd ontwikkelen van de nederzettingsstructuur door o.a. een duurzame woontypologie met een (hogere) dichtheid van 15w/ha. Zo wil men een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod creëren.

■ functies maximaal verweven

De site ligt aan de rand van de bebouwde kom en op wandelafstand van het centrum van Wingene. Een locatie waar meerdere functie verweven kunnen worden, maar waar toch ook de nadruk moet gelegd worden op een kwalitatieve dorpsrandafwerking naar de open ruimte toe.

Het is de bedoeling dat de voorschriften van het RUP de mix van functies toestaan, al dan niet voor specifiek afgebakende gebieden en rekening houdend met de ontsluiting en de effecten op de woonwijken. Er mag hierbij wel geen bijkomende hinder ontstaan voor de woonfuncties.

■ kwalitatieve invulling staat centraal

De invulling dient te voldoen aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden:

- kwalitatief en duurzaam

In de voorschriften zullen de nodige randvoorwaarden opgenomen worden voor een kwalitatieve invulling. Er wordt o.a. gestreefd naar een volwaardige dorpsrandafwerking met een hedendaagse invulling.

- De eigenheid en de schaal dient gerespecteerd te worden.

Een nieuw project dient rekening te houden met de bestaande woonomgeving en erop aansluiten.

Nieuwe woonvormen kunnen, maar hoogtes worden beperkt.

- maximaal inpassen in de omgeving.

Een nieuw project dient enerzijds aan te sluiten bij de grondgebonden verkavelingen en anderzijds een kwalitatieve dorpsrandafwerking vormen. De ontsluiting van nieuwe woningen kan op de huidige doodlopende straten. Door nieuwe woonvormen als stapelwoningen of andere vormen van schakelen kan een link gelegd worden met de open ruimte en wordt de dorpsrandafwerking geen muur van achterkantten.

Bijkomende functies, als vb een handel of bedrijvigheid, kunnen enkel voorzien worden in het noordelijk deel van de voormalige ambachtelijke zone (volgens BPA), tegen de Hillesteenweg, en dienen ook langsdaar ontsloten te worden.

- publieke ruimte

Door linken te leggen tussen de open ruimte en de groene dooradering van de woonwijk, samen met de vergroening van de bestaande

straten, wordt de publieke ruimte doorgetrokken en opgewaardeerd.

- fiets- en wandelpaden.

De bestaande woonwijken zijn doorsneden door een groene dooradering met fiets- en wandelpaden tussen de woningen en de doodlopende straten door. Deze kunnen aantakken op een nieuwe ontwikkeling en linken leggen met de open ruimte van het landbouwgebied dat eraan paalt.

- ontsluiting takt aan de op de bestaande ontsluitingsstructuur.

De mogelijke ontwikkelingen langs de westelijke zijde van het plangebied kunnen ontsloten worden via de Lentakkerlaan, Molenlaan en Molenkouter.

Andere functies worden het best ontsloten via de Hillesteenweg om de woonwijken niet te belasten.

Er dienen geen nieuwe grootschalige ontsluitingen te worden voorzien. De verharding binnen het onderzoeksgebied kan tot een minimum beperkt worden.

4.1.2. mogelijke scenario's

Voor dergelijke site zijn er diverse ontwikkelingen mogelijk maar die zijn allen te herleiden tot een viertal scenario's:

- volledige woonontwikkeling
- mix van functie met wonen en handel/centrumfuncties
- mix van functies: wonen met beperkte lokale ambachtelijke bedrijvigheid
- zuiver bedrijvigheid/handel

4.2. hoevesite

Ten zuiden van de bedrijfssite ligt nog een hoevesite die voor een deel binnen het plangebied ligt (deel met gewestplanbestemming wonen én volgens BPA residentieel woongebied.) Dit deel omvat de oprit met aanpalende gronden, het woongebouw en de oudere bijgebouwen, m.a.w. de oorspronkelijke footprint van het erf. Bij stopzetten van de landbouwactiviteiten kan dit deel mee opgenomen worden in de ontwikkeling van de dorpsrand langs de westelijke zijde van onderhavig RUP, tot aan de bebouwing van de Lijsterlaan.

4.3. visie voor de bestaande wijk

De site Lentakkermolen is hoofdzakelijk opgebouwd uit diverse verkavelingen van residentiële bebouwing en groepswoningbouw, gerealiseerd tussen begin jaren '70 en nu.

Op vandaag komen die verkavelingen en de erop verleende omgevingsvergunningen niet helemaal meer overeen met de ingetekende zones op het plan.

Het plan was destijds een verfijning van de woonzone op het gewestplan. Door oude kadastrale onderleggers, schaalverschillen, wijzigingen van onderleggers naar GRB, verfijning en digitalisering van kaartmateriaal komt op vandaag het BPA niet 100% overeen met de werkelijke toestand, wat problemen geeft bij het verlenen van nieuwe omgevingsvergunningen. Een heel deel van de verkavelingen, voornamelijk in het zuidelijk deel, zijn van na de opmaak van het BPA.

Sommige vergunningen kloppen hierdoor ook niet meer met de bestemming van het geldende

BPA maar zijn niet strijdig met het onderliggende gewestplan.

Dit is o.a. te merken aan openbaar domein dat afwijkt van het ingetekende, een zone met hoofdbestemming ambachtelijke bedrijf en nevenbestemming wonen waar de ambachtelijke bestemming is verdwenen ten voordele van de nevenbestemming wonen, open zones die (deels) ingevuld zijn geraakt, ect.

Voor de bestemming ambachtelijk bedrijf met nevenbestemming wonen is een vergunning verleend afwijkend van het BPA, ondanks dat de verkaveling afweek van de voorschriften van het BPA. Er werd ook geen enkel bezwaar ontvangen. De verkaveling beantwoorde immers aan de geest van het bestaande BPA. De ambachtelijke activiteit ter hoogte van de aanvraag was stopgezet en het bedrijfsgebouw werd afgebroken. Bijgevolg is gesteld dat de bestemming van het BPA en bijhorende subbestemmingen achterhaald waren en zonder voorwerp. Er kon bijgevolg worden teruggevallen op de onderliggende gewestplanbestemming, zijnde woongebied.

Er is een toets aan de goede ruimtelijke ordening gebeurd: *De aanvraag past binnen de ruimere omgeving en overschrijdt de schaal van het terrein niet. Rekening houdende met de aanwezige bebouwing van de ruimere omgeving en met de grondplanconfiguratie, het basisgabarit, de vormgeving en de materialenkeuze is het ontwerp aanvaardbaar binnen de plaatselijke context. De verkaveling situeert zich in een binnengebied ten zuiden van de Hillesteenweg en ten westen van de Egemsestraat. Dit gebied wordt*

gekenmerkt door, een aantal grote verkavelingen. Het plangebied van de geplande ontwerpverkaveling bevindt zich in een, volgens het gewestplan, zone voor woongebied, welke in de jaren '90 verder verfijnd werd via het BPA Lentakkermolen. Dit BPA had tot doel om het gebied op perceelsniveau verder te ordenen (er waren immers nog tal van onbebouwde percelen/binnengebieden) en dit grotendeels i.f.v. van eengezinswoningen in een open tot half-open typologie. Gezien er in die tijd op perceelsniveau werd gezoneerd met starre en niet-flexibele bestemmingsgrenzen, werden de bestaande ambachtelijke bedrijven binnen het plangebied van het BPA effectief bestemd i.f.v. ambachten.

De ambachtelijke bestemming, met bijhorende bufferzone (zonenr. 13) en toeritten, laad- en losplaatsen (zonenr. 12) t.h.v. de geplande verkaveling is achterhaald, gezien de ambachtelijke activiteit hier werd stopgezet.

De verkaveling is aanvaardbaar binnen de plaatselijke context, dit gelet op:

- de nieuwe ontwikkeling past binnen de geest van het BPA en binnen de bestaande ruimtelijke context
- de nieuwe ontwikkeling past binnen de beleids-opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij het volledige binnengebied tussen de Hillesteenweg en Egemsestraat werd opgenomen als woonkern waarbinnen het wonen dient gestimuleerd te worden en waarbij dorpsinbreidingsprojecten prioriteit dienen te krijgen t.o.v. nieuwe exentrische verkavelingen.



afbakening VK, bron: vergunning, gemeente Wingene

De gemeente wenst voor dit deel van de kern van Wingene, in de geest van de woonbestemming gewestplan, de verfijning ervan terug op punt stellen op basis van een recent RGB.

Daarnaast dienen de voorschriften van het volledige gebied geüpdatet te worden. De gemeente streeft naar een zo groot mogelijke uniformiteit en zal zich bijgevolg hiervoor baseren op de voorschriften van het recente RUP Centrum, ten oosten van het plangebied. Deze delen van de kern van Wingene tonen immers een grote gelijkheid qua typologie.

5. ONTWERPEND ONDERZOEK

Voor de volledige mogelijks te ontwikkelen zone, zowel bedrijfssite als hoevesite, zijn scenario's uitgewerkt.

■ volledige woonontwikkeling

Een eerste scenario is het volledige gebied te ontwikkelen voor woonfuncties, conform de oorspronkelijke gewestplanbestemming. Dergelijk scenario sluit aan bij de aanpalende woonfuncties.

Door de diverse doodlopende straten is het gebied perfect te ontsluiten voor zuiver wonen. De huidige toegang via de Hillesteenweg kan hierbij zelfs geschrapt worden voor gemotoriseerd verkeer.

Een 100% woonfunctie laat ook toe de dorpskern volwaardig af te werken. Wanneer bovendien gekozen wordt voor andere verkavelingsvormen die compacter zijn, vb stapelwoningen, kan meer

ruimte vrij gemaakt worden voor (semi-)openbaar groen en afwerking van de dorpsrand.

Er dient immers vermeden te worden dat de dorpsrand gevormd wordt uit gesloten 'achterkantten'. Groenvoorzieningen, gedeeltelijk herstel van de buurtweg, voorschreven afsluitingen en specifieke oriëntering kan hieraan bijdragen. Dit zijn elementen om vast te leggen in de voorschriften.

De bedrijfswoning aan de Hillesteenweg kan met dit principe ook behouden blijven.

Uit de publieke raadpleging bleek dat een doorgang naar de Hillesteenweg niet zo evident is gezien het recht van doorgang gestopt is met stopzetten van het bedrijf. De wegenis is nu een private oprit.



■ mix van functies A: wonen met handel

De zone leidt zich ook tot het mixen van functies als handel of diensten of kantoren (scenario 2A). Grotere bedrijfsactiviteiten zijn minder gewenst gezien de verweving met het wonen.

Een andere functies dan wonen wordt hierbij best op het noordelijke deel ingepland waarbij de ontsluiting gebeurt via de huidige oprit van het bedrijf, richting Hillesteenweg. Op deze manier worden de woonstraten gevrijwaard van bijkomend verkeer, maar zitten de activiteiten nog op fiets- en wandelafstand van de kern. Echter is de ontsluiting via de Hillesteenweg niet vanzelfsprekend, het recht van doorgang is immers gestopt met stopzetten van het bedrijf. De wegenis is nu een private oprit.

Een handelszaak als een supermarkt, grotere een detailhandel of diensten en kantoorachtigen zijn eigen aan een centrumbebouwing en zouden hier weinig tot geen invloed hebben op de omgeving mits een doordachte inplanting en inkleding van de activiteit. Niet tegenstaande zal de impact (in hoofdzaak overdag) op de omgeving toch groter zijn dan bij het eerste scenario. Er zal meer activiteit zijn overdag en bijgevolg meer kans op beperkte lawaaihinder. De verhardings- en bebouwingsgraad zal hoger zijn en bijgevolg minder ruimte voor insijpelen van water en groenvoorzieningen. In de winterperiode zal er ook meer lichtverontreiniging te merken zijn omdat er toch parkings e.d. noodzakelijk zullen zijn. Dit beperkt zich normaal gezien tot de werkingsuren van de winkel of kantoor. Innovatieve inrichtingen kunnen hier wel aan tegemoet komen

Het bredere zuidelijk deel van de bedrijfssite en de hoevesite sluiten meer aan bij residentiële bebouwing dan bij centrumbebouwing. Een voortrekken van deze typologie met woonfuncties sluit hier dan beter bij aan. Hierbij wordt niet automatisch gedacht aan grondgebonden open bebouwing. Dit kunnen ook stapelwoningen zijn of geschakelde woningen met gemeenschappelijke tuinruimtes of semi-private delen zodat de percelen een duurzame invulling krijgen met veel groen.



■ mix van functies B: wonen met kleine ambachtelijke bedrijfjes en diensten

Een mogelijke variant op het voorzien van een mix van functies (scenario 2B) is het verweven van kleine ambachtelijke bedrijfjes in het woonweefsel. In tegenstelling tot 1 of meerdere grotere bedrijfspertcelen wordt hier gestreeft naar een nevenbestemming bedrijvigheid en diensten naast de woonactiviteit. Hieronder wordt verstaan dat minimum de helft van de vloeroppervlakte op een perceel een woonfunctie moet hebben. De ambachtelijke activiteiten worden achter de woning ingeplant en worden meestal ingevuld door éénmanszaken die slechts een beperkte impact hebben op de woonomgeving.

Ook hier zal hetzelfde principe toegepast worden met een spreiding van de gegenereerde mobiliteit over de verschillende aantakingsmogelijkheden, zodoende het verkeer zoveel als mogelijk te spreiden over de wijk. Gezien het in dergelijk concept kleine bedrijfjes en of diensten (kapper, kinesist, boekhouder, etc..) zou betreffen zal het bedrijfsverkeer in hoofdzaak beperkt worden. Voor diensten zal dit geen echte impact hebben, voor kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes zal dit zich in hoofdzaak beperken tot bestelwagens en personenwagens en zal de impact dus eerder beperkt zijn.

De impact van kleine bedrijfjes of diensten bij een woning, waarbij de hoofdfunctie wonen blijft, zal wel een grotere impact hebben op de omgeving dan zuiver wonen. De bebouwing zal denser zijn waardoor er minder ruimte overblijft voor

(gemeenschappelijk) groen, minder ruimte voor insijpeling van water e.d.

Een mix aan dergelijke functies vergt grotere percelen en laat minder ruimte voor nieuwere woonvormen, niet tegenstaande kan wel gestreefd worden naar wonen boven het bedrijf.

Ook hier kan geopteerd worden om het volledige gebied gelijkaardig te ontwikkelen of om delen een zuivere woonfunctie te geven zoals vb de hoevesite (waarbij dan vb de dreef met hoogstambomen kan behouden blijven).

Een buffering of de nodige afstand bewaren van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de bestaande bebouwingen is evenwel noodzakelijk.

Een dergelijke ontwikkeling zou de mogelijkheid wel openhouden een relatie tussen de woonwijk en het naastliggende agrarisch gebied te behouden door middel van groene doorsteken en een groene dorpsrandafwerking door voorschriften om de 'achterkanten' volwaardig af te werken.



■ zuiver bedrijvigheid en handel

Een derde mogelijkheid is de volledige bedrijfssite in bedrijvigheid te laten en de ruimte herin te richten voor nieuwe bedrijven en/of handelszaken. Een voldoende buffering is zeker noodzakelijk. Op vandaag zijn niet alle groenzones volwaardig ontwikkeld.

En volledige invulling met bedrijvigheid zou veel denser zijn dan het huidige gebruik nu. Op vandaag is een deel van het in het zuiden van de bedrijfssite niet verder ontwikkeld.

Meer bedrijvigheid en/of handel, zonder een menging en eventueel uitgebreid met de hoevesite zou voor de omgeving meer hinder geven.

Niet alle verkeer zou ook via de Hillesteenweg kunnen ontwikkeld worden, waardoor er in de woonwijken ook verkeershinder zou ontstaan. Daarenboven is de ontsluiting via de Hillesteenweg niet vanzelfsprekend, het recht van doorgang is immers gestopt met stopzetten van het bedrijf. De weg is nu een private oprit.

Bedrijvigheid zou ook een wand creëren tussen het open landschap en de bebouwde kom. De dorpsrand zou afgewerkt kunnen worden door middel van een gesloten buffer maar alle relaties en doorwaadbaarheid zou hierbij verloren gaan voor de bestaande woningen.

Gezien dit een veel te dichts en zwaar programma zou zijn voor deze locatie binnen de kern van Wingene en bijkomende hinder moeilijk te vermijden valt, wijst de gemeente deze mogelijke ontwikkeling af en neemt ze niet mee in het verdere verloop van het dossier.



■ besluit

De gemeente geeft de voorkeur aan een zuivere woonfunctie of een mix van functies met kleinschalige bedrijfjes of diensten in nevenbestemming. Bijgevolg scenario 1 of 2B. Voor de hoevesite wordt geopteerd voor een zuivere woonfunctie. Voor beide sites wordt gestreefd naar een aaneengesloten geheel met beperkte hoogte, een minimale verhardingsgraad en een maximaal groenpercentage.

Elke invulling behoudt de mogelijkheid om parallel in de buffer, langs de westelijke grens, een trage verbinding aan te leggen die eveneens een opstap kan zijn naar een fietsverbinding richting De Hille – Zwevezele conform de herziening van het mobiliteitsplan.

Na publieke raadpleging blijkt echter ook dat een ontsluiting richting de Hillesteenweg via de voormalige toegangsweg, geen gegarandeerde optie meer is. Bij stopzetten van het bedrijf is het gebruiksrecht stopgezet en is de toegangsweg terug enkel de oprit van de woning. Alle verkeer dient bijgevolg langs de bestaande wegenis afgehandeld te worden.

EFFECTENONDERZOEK

1. AFBAKENING VAN HET TOEPASSINGS- GEBIED EN DE PLAN-MER-PLICHT

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder het toepassingsgebied van de milieu-effect-rapportage. 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 stadsontwikkelingsproject met max. 35 bijkomende woningen, opgenomen in bijlage rubriek 10b “stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen) van bijlage III.

- Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 29ha 66a 43ca, het houdt een kleine wijziging in, het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.
- De meest nabije Vogelrichtlijngebieden bevinden zich op ruim 18 km van het plangebied.

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.

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.

Ingreepeffectenschema

INGREEP	OMVANG IN RUIMTE EN TIJD		MENS GEZOND-HEID	MENS RUIMT. ASPECTEN	LUCHT	GELUID EN TRILLINGEN	LICHT, WARMTE STRALINGEN	BODEM	WATER	GEUR	LANDSCHAP	MOBILITEIT	FAUNA EN FLORA	ERFGOED + ARCHEO-LOGIE
	Opp (m²)	Duur												
Aanlegfase														
Sloop bestaand bedrijf		tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/O	P/O	N	P/N*	N*	P/N*	P/N*
aanleg nieuw openbaar domein en infrastructuur		tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N*	P/N*	P/N*
aanleg land-schappelijke buffer		tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/O	N*	P/O	P/N*
bouw woningen/ handel/diensten/ kantoren		tijdelijk	N	P/N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N*	P/N*	P/N*
Exploitatiefase														
functioneren woningen		Permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*	N
functioneren handel/diensten/ kantoren		Permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N*	N
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														

2.1. De ruimtelijke ordening

■ referentie

- Wingene situeert zich centraal in de provincie West-Vlaanderen, tegenaan de grens met Oost-Vlaanderen. De gemeente wordt begrensd door Oostkamp, Beernem, Ruiselede, Tielt, Pittem, Ardooie en Lichtervelde
- Het plangebied ligt in de kern van Wingene zelf, in de zuidwestelijke hoek van de bebouwde kom.
- Op het gewestplan is het plangebied volledig aangeduid als woongebied
- Onderhavig gebied wordt op vandaag groten-deels bepaald door BPA Lentakkermolen.
- RSV, PRS en GRS: zie 'juridische ruimtelijke structuur'
- Het gemeentelijke RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Het gebied ligt niet in HAG.

■ beschrijving effect

Op vandaag is bijna het volledige gebied gereali-seerd op enkele percelen en de site van de hoeve na.

Het aanwezige bedrijf is uitgedoofd gedurende de procedure van dit RUP en zal niet worden verder gezet. De eigenaar wenst de site te verkavelen voor woonfuncties. Er is eveneens interesse van een supermarkt als locatie.

Daarnaast is er nog een deel mogelijks te ont-wikkelen op de hoevesite. Het betreft het deel dat binnen de gewestplanbestemming woongebied valt.

Op vandaag zijn er 2 opties naar voor geschoven: volledig ontwikkelen in functie van wonen of gedeeltelijk ontwikkelen met aan een mix aan functies met wonen in hoofdbestemming en in nevenbestemming ambachtelijke bedrijffjes en diensten.

Sowieso wordt bij beide opties gestreefd om de dorpsrand volwaardig af te werken naar de open ruimte toe. En door minder traditionele ontwikke-lingen na te streven het groen ook binnen te halen in de wijk, i.p.v. een buffer te vormen. Er wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling met veel groen en zo laag mogelijke verhardingsgraad. De nieuwe ontwikkelingen mogen geen bijko-mende hinder creëren voor de woonwijk. Ook bouwhoogtes worden beperkt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

De bestaande voorschriften van het BPA worden geactualiseerd. Het gebied is bijna volledig gere-aliseerd. De bestemming wordt dan ook als dusdanig vastgelegd.

Voor de nieuwe ontwikkelingen worden specifieke voorschriften opgemaakt die de gewenste ontwik-keling nastreven.

Hierbij worden naast de bestemming ook bezet-tingsgraad, bouwhoogtes/gabarit, aandeel groen en aandeel verhardingsgraad vastgelegd.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect.

2.2. De biodiversiteit, de fauna en de flora

■ referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn de onbebouwde percelen van de bedrijfssite en de hoevesite gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle gebieden en waardevolle elementen.
De toegang naar de hoeve, de buffer langs de bedrijfssite, een onbebouwd perceel langs de Oude Bruggestraat en een onbebouwd perceel ontsloten via de (nieuwe) VK aan de Weverij-straat zijn daarenboven biologisch waardevol gekarteerd.
- Beschermde gebieden:
 - » Er bevinden zich geen habitat- of vogelricht-lijngebieden in de onmiddellijke omgeving. Het dichtsbijzijnde habitat gebied zijn de Munkebossen, onderdeel van "Bossen, heiden en valleigebieden van Zandig Vlaanderen westelijk deel" bevindt zich op ca. 2.5km, langs de N50 ten zuiden van Ruddervoorde. Op ongeveer 4km ten noordoosten van het plangebied bevindt zich Sint-Pietersveld en het natuurreserveaat Gulke Putten (eveneens onderdeel van "Bossen, heiden en vallei-gebieden van Zandig Vlaanderen westelijk deel")
 - » Het plangebied ligt niet in de omgeving van VEN/IVON. Het Sint-Pietersveld en het natuur-reserveaat Gulkse Putten op ca. 5 km ten noordoosten van het plangebied is eveneens aangeduid als GEN, onderdeel van "de bos-sen, heiden en valleigebieden van Zandig Vlaanderen westelijk deel". Op ongeveer 2km ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het GEN de Egemse Veldekens.

- » Op ruim 2,5 km ten noorden, noordoosten en oosten van Wildenburg bevinden zich diverse gebieden aangeduid op de natura 2000 Habitatkaart (buiten Habitatrichtlijngebied).
- » 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 omgeving van een permanent grasland. In het Sint-Pietersveld bevinden zich permanente graslanden.
- Op het grondgebied van de gemeente Wingene is, binnen het PRS, de Ringbeek-Veldekesbeek-Strategoedbeek en de Ringbeek geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

■ beschrijving effect

Het plan zal weinig tot geen effect hebben op de biodiversiteit, de fauna en de flora. Het beperkt zich in hoofdzaak tot lokale wijzigingen van reeds ontwikkelde gebieden.

Het gebied is zo goed als volledig ontwikkeld. De biologisch waardevolle gebieden zijn restpercelen hoofdzakelijk langs de westelijke zijde van het plangebied. Deze percelen zijn op vandaag onbebouwd of hebben een functie als groenzone/buffer.

Wanneer het plangebied verder ontwikkeld wordt conform 1 van voorgestelde scenario's zal ontwikkeld, zal er steeds een negatieve invloed zijn op de percelen gekarteerd als BWK. De percelen worden immers aangesneden.

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART
bron: Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, toestand 2020



Het behoud van bestaande bomenrijen en groenmassieven kan deze negatieve effecten milderen. In elk scenario zal gestreefd worden naar een groot groenpercentage en een minimum aan verharding.

De biologische waarde zal echter sterk afhangen van het effectieve ontwerp en de effectieve aanplant. Beiden zijn geen onderdeel van dit plan. Indien er gekozen wordt voor streekeigen plantmateriaal, kan er een beperkte positieve invloed zijn op de biodiversiteit.

De bedrijfssite en de hoevesite aan de westkant van het plangebied kunnen opnieuw ontwikkeld worden in functie van wonen en handel/diensten/kantoren (conform de gewestplanbestemming). Het zou gaan om:

- max. 35 bijkomende woningen: max. 20 vervoersbewegingen per spitsuur + gebouwenverwarming
- bij een menging van functies waar ook in nevenbestemming kleine ambachtelijke bedrijfjes of diensten gevestigd kunnen zijn zal dit een 50-tal vervoersbewegingen zijn per spitsuur.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat:

- een minimaal groenpercentage en streven naar behoud van bestaande structuren.
- openbaar groen, groenbuffers en haagstructuren dienen aangeplant te worden in streekeigen beplanting.
- een maximale verharding- en bezettingsgraad.

Indien mogelijk wordt gestreefd naar een behoud van waardevolle kleine landschapselementen die in het ontwerp worden verwerkt.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Wingene beschikt over een bomenbeheerplan. Hierin zijn aanbevelingen opgenomen naar o.a. de biodiversiteit.
- Gebouwenverwarming met fossiele brandstof wordt voor nieuwe gebouwen en renovaties van bestaande gebouwen in toenemende mate

vervangen door warmtepompen (al dan niet wettelijk verplicht).

- De mogelijke bijkomende woningen en eventuele handel/diensten/kantoren bevinden zich aansluitend bij het centrum van Wingene, dat vlot te voet of per fiets bereikbaar is. Bovendien worden steeds meer elektrische voertuigen gebruikt.

■ conclusie

In het plangebied bevinden zich enkele percelen met waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de verder ontwikkeling. Het betreft restpercelen die zich in hoofdzaak langs de westelijke zijde van het plangebied bevinden.

Er is bijgevolg een beperkt maar effectief effect. Het volgen van de milderende maatregelen moeten deze effecten beperken.

Afhankelijk van de gekozen aanplantingen voor de landschappelijke afwerking en het nieuwe openbaar domein, kan er wel een beperkt positief effect op de biodiversiteit zijn of het verlies compenseren. Aangezien het plangebied zich op relatief grote afstand van Habitatrichtlijngebieden en VEN-gebieden bevindt en gelet op de verwachte beperkte bijkomende emissies van gebouwenverwarming en verkeer, worden op deze gebieden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht.

2.3. de energie- en grondstoffenvoorraden

■ referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

■ conclusie

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

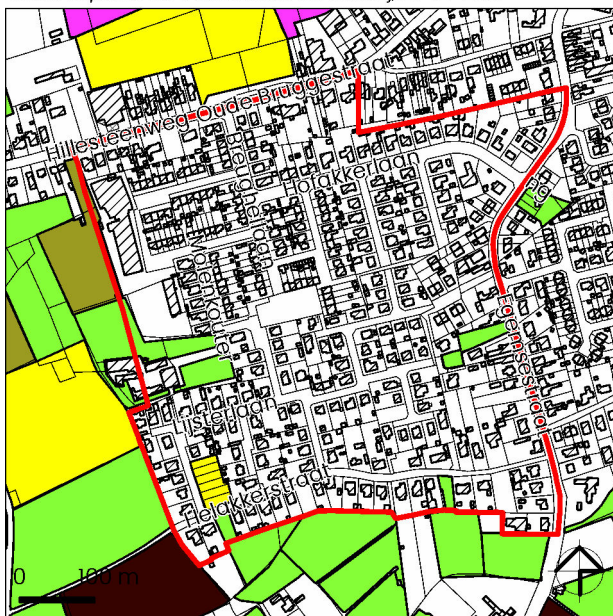
2.4. De bodem

■ referentie

- Het plangebied maakt deel uit van de kern van Wingene en is op vandaag volledig gerealiseerd en in gebruik in functie van wonen en aan wonen gerelateerde functies.
- bodemkaart: Het merendeel van onderhavig gebied wordt gekenmerkt door een matig natte lemig zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont. Ten westen van de Breughellaan, t.e.m. een deel van de Lijsterlaan is er matig droge zandbodem met verbrokkelde ijzer en/of humus B horizont. De zuidwestelijke hoek, rond de Helakkerstraat - Lijsterstraat, wordt gekenmerkt door matig natte lemig zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel. De Helakkerstraat en de woningen ten zuiden hebben een zeer sterk gleyige zware kleibodem zonder profiel.
- erosiekaarten: Het woongebied is niet erosiegevoelig op enkele geïsoleerde locaties na. Ten zuiden van de Helakkerstraat is wel redelijk wat erosiegevoeligheid gekarteerd. De onbebouwde percelen zijn gekarteerd als zeer laag of verwaarloosbaar op de potentiële bodemerosiekaart. Ondertussen zijn al enkele percelen hiervan bebouwd.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied. "De grote grondvraag" toont de risicogronden in het plangebied, waarvan de gele al onderzocht zijn en het rode perceel in het zuidoosten nog niet onderzocht is.

LANDBOUWGEBRUIKSPERCEEL

bron: Departement Landbouw en Visserij, 21-04-2019



LEGENDE

- contour
- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Aardappelen
- Maïs
- Overige gewassen

BODEMKAART

bron: Databank Ondergrond Vlaanderen, 2017

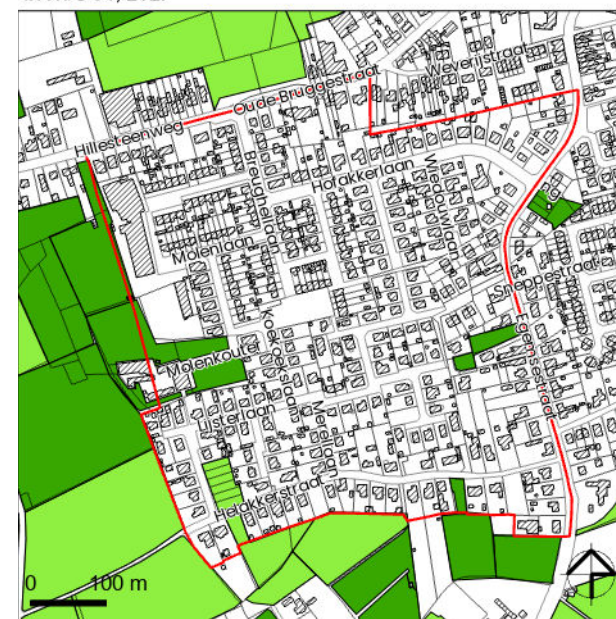


LEGENDE

- contour
- Antropogeen
- Vochtig zand
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Vochtige klei
- Natte Zware Klei

POTENTIËLE BODEMEROSIEKAART PER PERCEEL (2021)

bron: DOV, 2021



LEGENDE

- contour
- Zeer hoog
- Hoog
- Medium
- Laag
- Zeer laag
- Verwaarloosbaar
- Bijzondere strook
- Niet van toepassing

- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Er zijn bij de gemeentediensten gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het Grondeninformatieregister (zie "De grote grondvraag" en bodemdossierinformatie OVAM. Voor de percelen van het bedrijf en een perceel aan de Lentakkerlaan werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de percelen aan de Oude Bruggestraat is een schadegeval bekend en werden een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd.

DE GROTE GRONDVRAAG



■ beschrijving van het effect

Gezien het gebied op vandaag kan beschouwd worden als volledig gerealiseerd en de nieuw ontwikkelen gebieden reconversie zijn van bestaande bedrijvigheid, zullen de effecten op de bodem minimaal zijn.

Er zijn slechts enkele losse, niet ontwikkelde percelen die op termijn bijkomend kunnen ingevuld worden.

Aangezien er wordt geopteerd om enkel herontwikkeling met wonen, diensten en/of kantoren toe te laten, worden geen nieuwe bodem- of grondwaterverontreinigingen verwacht.

■ plangeïntegreerde maatregelen

- De bestaande bedrijvigheid is uitdovend. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen, enkel woonfuncties of een mix aan wonen gerelateerde functies als handel, diensten of beperkte kantoren.
- De dorpsrand wordt afgewerkt, er wordt gestreefd naar een maximaal aandeel groen en een minimaal aandeel verharding en bezetting bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwere compacte bouwvormen en koppelingen worden hierbij nagestreefd.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De bedrijven moeten voldoen aan de geldende Vlarew-wetgeving.

Er moet nagegaan worden of de analyseresultaten voor bodem- en grondwater van de percelen van het bedrijf aan de normen voor woongebied getoetst werden. Indien nodig moet er een her-toetsing gebeuren om na te gaan of er geen

verdere maatregelen noodzakelijk zijn op deze gronden.

■ conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

2.5. De landbouw

■ referentie

- landbouwtyperingskaart: Het volledige woongebied volgens gewestplan is aangeduid als niet-agrarisch met een zeer lage of lage waardering, ook de hoeve site voor zover deze binnen de afbakening valt. Buiten de afbakening is de hoeve gekarteerd als een hoge waardering.
- landbouwgebruikspercelen: de onbebouwde percelen zijn gekarteerd als grasland. Ze liggen allen in gewestplangebied wonen en enkel van deze percelen zijn ondertussen al verkaveld.
- huidig gebruik: Het plangebied is een deel van het centrum van Wingene. Het is zo goed als volledig in gebruik voor wonen en aan wonen gerelateerde functies.
- huidige bestemming: Het plangebied heeft gewestplanbestemming wonen met uitzondering van enkele perceelsdelen langs de zuidelijke grens waar de grenzen niet overeenkomen. Deze delen komen in aanmerking voor een grenscorrectie.
Een groot deel van het gebied is op vandaag al verfijnd door het BPA Lentakkermolen.
- HAG: Er werd door de Vlaamse Overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Leie. Het plangebied van het voorliggend RUP ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied (HAG) met uitzondering van de 2 zuidelijke perceelsdelen. Hier wordt eveneens de gewestplaninterpretatie gevolgd, HAG is immers afgebakend op basis van het gewestplan.

■ beschrijving effect

Er is weinig tot geen effect op de landbouw. De hoevesite is nog actief. Er is echter geen onteigening of verplichting tot herontwikkelen. Ook de mogelijkheden blijven gelijk. Het merendeel van de oorspronkelijke footprint van de hoeve ligt immers in woongebied (volgens gewestplan en verfijnd volgens BPA).

■ plangeïntegreerde maatregelen

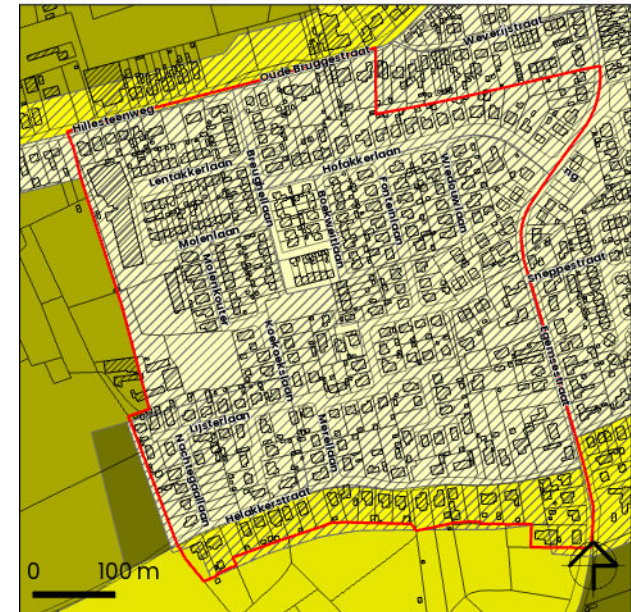
- de maximale bezettingsgraad en verhardingsgraad wordt opgenomen in de voorschriften.
- een minimaal groenpercentage wordt opgenomen in de voorschriften

■ conclusie

Er is geen effect op de landbouw, de hoevesite kan behouden blijven, de eigenaars beslissen zelf over het al dan niet herontwikkelen. Er zijn verder geen belangrijke landbouwstructuren aanwezig binnen het plangebied.

LANDBOUWTYPERINGSKAART

bron: AMINAL, Afdeling Land, 2004



LEGENDE

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

2.6. Het water

■ referentie

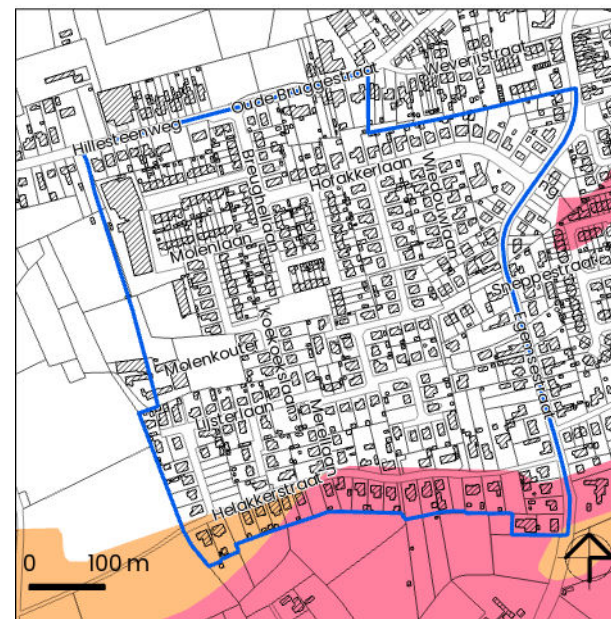
- Door het plangebied stroomt geen waterloop. Ten zuiden van het plangebied loopt wel de Steenbeek. Zie 'juridische ruimtelijke structuur'.
- Het plangebied behoort tot het bekken van de Brugse Polder en het deelbekken van de Rivierbeek. In de omgeving van het plangebied bevinden zich volgende lokaliseerbare acties van het bekkenbeheerplan:
 - » Poversbeek ten westen van het plangebied: actie 8A_E_0394 Oplossen vismigratieknelpunten en plaatsen/vervangen van stuwen met visvriendelijke vormen van opstuwing op de bovenlopen van de Rivierbeek en Hertsbergebeek: Poversbeek, Ringbeek, Jobeek, Versanebeek
 - » Ringbeek ten oosten van het plangebied: idem
- 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 overlapt niet met een van nature overstroombaar gebied (NOG), met uitzondering van de Helakkerstraat en zuidelijk gelegen percelen. Die zijn in hoofdzaak overstroombaar vanuit waterloop en een deels ook door afstromend hemelwater.

VAN NATURE OVERSTROOMBARE GEBIEDEN (NOG)

bron: VMM- afdeling Operationeel Waterbeheer, 01/07/2001



LEGENDE

- contour
- Waterloop
- Waterloop/Modder

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

Volgens het zoneringsplan van de gemeente Wingene ligt het plangebied in centraal gebied, met uitzondering van de hoevesite.

verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

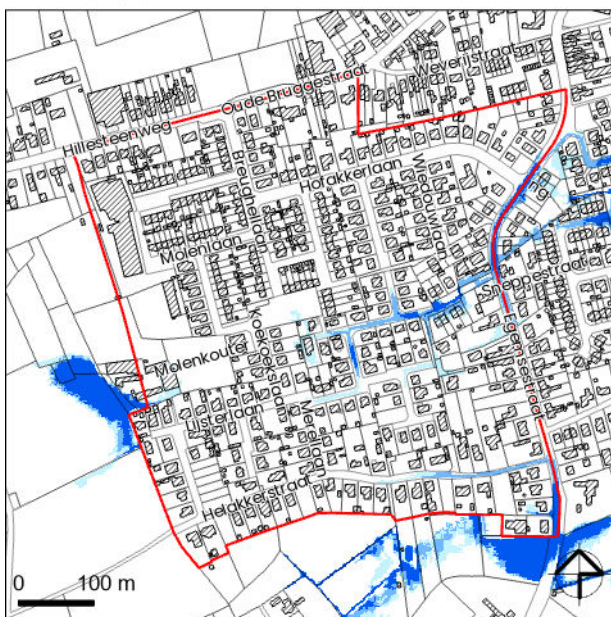
watertoetskaarten:

- Het plangebied is niet ingekleurd op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden fluviaal 2023.
 - Het plangebied is voor het grootste deel niet ingekleurd op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023. Enkele straten kennen een kleine kans op pluviale overstromingen onder klimaatverandering tot middelgrote kans op pluviale overstromingen o.a. de Lijsterstraat en enkele aanpalende percelen, Lijsterlaan, gedeelte van de Egemsestraat, Helakkerstraat kant Egemsestraat, Deze gebieden kunnen in het huidige klimaat tot 34cm hoogte wateroverlast hebben. In het hoogimpacts scenario tegen 2050 kan dit tot 35cm.
- Ten zuiden van de Steenbeek (buiten plangebied) is het landbouwgebied ook gemarkeerd als matig overstromingsgevoelig. De site van het landbouwbedrijf op de westelijke grens van het plangebied is eveneens gemarkeerd als matig overstromingsgevoelig.

- Het gebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming, met uitzondering ten zuiden van de Helakkerstaat, deze zone is zeer gevoelig.
- Het plangebied is gecategoriseerd als niet infiltratiegevoelig gebied
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

OVERSTROMINGSGEVAARKAART - OVERSTROOMBAAR GEBIED - PLUVIAAL - HUIDIG KLIMAAT

bron: VMM, 18/12/2019



LEGENDE

- contour
- 10 - Grote kans
- 100 - Middelgrote kans
- 1.000 - Kleine kans

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006

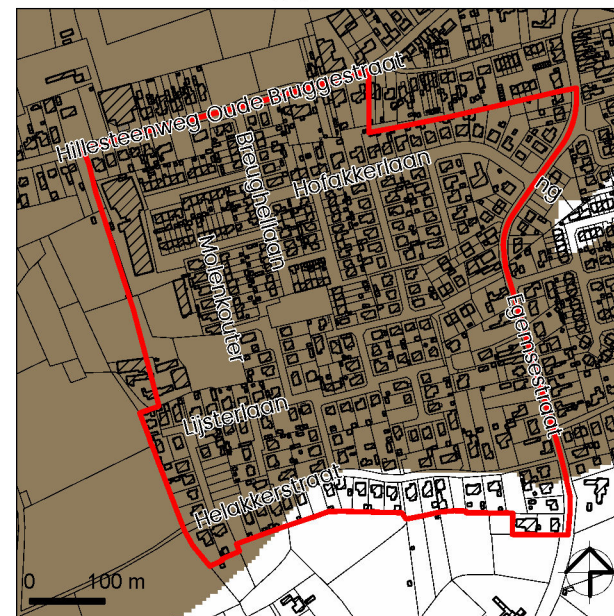


LEGENDE

- contour
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

bron: Vlaamse Milieumaatschappij, 2006



LEGENDE

- contour
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

Klimaatportaal Vlaanderen:

- In het plangebied zijn op heden geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis) met kans op overstromingen gevestigd.
- De extreme neerslag eens per 20 jaar zou in Wingene toenemen van 57 mm per bui in 2018 naar 96 mm in 2100 (Vlaanderen resp. 62 mm en 106 mm). De extreme neerslag eens per jaar zou in Wingene toenemen van 28 mm per bui in 2018 naar 39 mm in 2100 (Vlaanderen resp. 31 mm en 43 mm).
- De totale jaarlijkse neerslag zal in Wingene toenemen van 797 mm naar 1.006 mm tegen 2100 in het hoog impact-scenario. De totale neerslag in de winterperiode zal in Wingene toenemen van 205 mm naar 264 mm tegen 2100 in het hoog impact-scenario. De totale neerslag in de zomerperiode zal daarentegen afnemen van 176 mm naar 109 mm tegen 2100 in het hoog impact-scenario.

■ **beschrijving effect**

De doelstelling van het RUP omvat in eerste instantie de herontwikkeling van de uitdovende bedrijvigheid en aanpalende hoevesite. Daarnaast wordt het plan geüpdatet aan de bestaande toestand en worden de voorschriften doorgelicht. Het merendeel van het plangebied is ontwikkeld.

De herontwikkeling/reconversie van het uitdovend bedrijf en de toekomstige ontwikkeling van de hoevesite zullen slechts een beperkte invloed hebben op de omgeving. Op vandaag is meer dan de helft van deze totale site reeds verhard of bezet door bebouwing.

De nieuwe ontwikkeling zal merendeel de bestaande bebouwing van deze site vervangen.

Bij ieder mogelijk scenario zal er evenwel bijkomende verharding zijn in functies van ontsluiting en bijkomende bezetting. Er wordt gestreefd naar een minimaal percentage verharding en bezetting ten voordele van (openbaar) groen.

Water zal bij nieuwe projecten ook op eigen terrein moeten opgevangen en gebufferd worden. Herbruik en infiltratie ter plaatse wordt vooropgesteld.

Voor de rest van het plangebied blijft de woonfunctie behouden. Het gebied is op enkele bouwpercelen na volledig ontwikkeld. Voor deze gebieden worden de plannen en de voorschriften geactualiseerd.

Door de ontwikkelingen op de site van het bedrijf en de terreinen van de hoeve zal er een beperkte bijkomende hoeveelheid huishoudelijk afvalwater geloosd worden. Bij een volledige woonontwikkeling voor de beide locaties zouden maximaal 35 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden. Gerekend met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen per wooneenheid betekent dit 87,5 bijkomende IE.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

In de voorschriften worden beperkingen opgelegd naar graad van verharding en minimum percentage aan groen.

■ **wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken**

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratie-

voorzieningen 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 geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

■ **andere randvoorwaarden die de effecten beperken**

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

■ **conclusie**

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

2.7. De atmosfeer en de klimatologische factoren

■ Referentie

- Het geoloket “Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen” van VMM (<https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit>) geeft volgende waarden voor het plangebied (jaargemiddelde 2019):
 - » Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 21-25 µg/m³
 - » Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 12,5-15 µg/m³
 - » Het NO2-jaargemiddelde bedraagt 11-15 µg/m³
 - » Het Black Carbon (roet) jaargemiddelde bedraagt 0,61-0,80 µg/m³
 - » Er wordt gekozen voor de jaargemiddelden van 2019, omdat door de corona-epidemie de eveneens beschikbare jaargemiddelden voor 2020 en 2021 niet representatief zijn.
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen volgens de EU-grenswaarden, maar voldoet niet aan de WHO-advieswaarden. Voor fijn stof PM2,5 wordt de maximale jaargemiddelde waarde van de EU van 25 µg/m³ niet overschreden. De strengere advieswaarde van 5 µg/m³ van de WHO wordt wel overschreven. Het zelfde geldt voor NO2 (EU-grenswaarde 40 µg/m³ en WHO advieswaarde 10 µg/m³)
- Klimaatportaal Vlaanderen:
 - » In het plangebied zijn op heden geen kwetsbare instellingen (kinderopvang, onderwijs of ziekenhuis) met kans op hittestress gevestigd. Volgens het hoog impact klimaatscenario 2050 zullen alle kwetsbare instellingen op

het grondgebied van de gemeente Wingene hittestress ondervinden. Op vandaag zijn er geen kwetsbare instellingen binnen het plangebied zelf, maar die kunnen zich wel vestigen gezien de centrumlocatie van het plangebied.

- » In het hoog impact klimaatscenario 2050 is er geen tot een beperkte aangroei van het overstroombaar gebied.
- » Het aantal hittegolfdagen in de gemeente Wingene zal stijgen van 3 in het huidige klimaat naar 15 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 4 naar 19) tot 282 in 2100.
- » Het percentage hittegetroffenen (0-4 en 65+) in de gemeente Wingene zal stijgen van 0% in het huidige klimaat naar 75 % in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 0 % naar 99 %).
- » Het aantal droge dagen per jaar (meteorologisch) in de gemeente Wingene zal stijgen van 171 in het huidige klimaat naar 206 in het hoog impact klimaatscenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 172 naar 207) en tot 234 in 2100.
- » Er zal ten opzichte van het huidige klimaat meer neerslag vallen in de wintermaanden en minder in de zomermaanden (juni t.e.m. september). De totale neerslaghoeveelheid zal stijgen van 797 mm naar 901 mm in 2050 volgens het hoog impact klimaatscenario (stijging in Vlaanderen van 795 mm naar 899 mm).
- » Het aantal droogtedagen (hydrologisch) in de gemeente Wingene zal toenemen van 18 dagen per jaar in het huidige klimaat naar 33 per jaar in het hoog impact klimaat scenario

2050 (stijging voor Vlaanderen van 18 naar 32 dagen).

- » De gemiddelde zomertemperatuur in de gemeente Wingene zal toenemen van 16,5 °C in het huidige klimaat naar 20,9 °C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 16,9 °C naar 21,3 °C).
- » De gemiddelde wintertemperatuur in de gemeente Wingene zal toenemen van 3,5 °C in het huidige klimaat naar 6,4°C in het hoog impact klimaat scenario 2050 (stijging voor Vlaanderen van 3,2 °C naar 6,1 °C).

■ beschrijving effect

Het gebied is zo goed als volledig ontwikkeld. Het is niet het doel van het RUP om de verhardingsgraad sterk te verhogen. Bij de mogelijke nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar een maximaal aandeel groen en een minimale bezettingsgraad. Er wordt geen grote toename van de bebouwing verwacht. De ontwikkelingen langs de westelijke rand zijn merendeel reconversie van de uitdovende bedrijfssite, de toename van verharding zal bijgevolg beperkt zijn tot de percelen die op vandaag niet ontwikkeld zijn.

stofhinder

De hinder zal beperkt zijn omdat er geen groot-schalige bouw- of graafwerken voorzien worden, met uitzondering van de reconversie van de uitdovende bedrijfssite en hoevesite.

Tijdelijke stofhinder is mogelijk bij:

- afbraak van het bedrijf
- bij de realisatie van nieuwe woningen en ontwikkelingen

luchtverontreiniging

- Luchtverontreiniging door het verwarmen van de woningen en handel/diensten/kantoren
- Luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van
 - » max. 35 bijkomende woningen: max. 20 voersbewegingen per spitsuur
 - » bij eventuele nevenfunctie bedrijvigheid: max. 50 voertuigbewegingen per spitsuur.Voor een raming zie onder 2.15. mobiliteit.
- De max. 140 bijkomende voertuigbewegingen (bij een maximale invulling met wooneenheden én een intensieve handelsfunctie) per spitsuur zijn eerder beperkt.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften worden beperkingen opgelegd naar graad van verharding en minimum percentage aan groen.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De EPB-regelgeving beperkt de energiebehoefte en de CO₂ uitstoot.
- De wettelijke voorschriften onderhoud centrale verwarmingsinstallatie (stookolie- en gasketels) waardoor de uitstoot op CO₂ en fijn stof beperkt wordt.
- Het verwarmen met fossiele brandstoffen (stookolie en gas) wordt in de toekomst afgebouwd.
- De verkoop en het gebruik van elektrische voertuigen wordt gestimuleerd.

■ conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

■ Het geluid

■ referentie

- Huidige gebruik: Zie 'Feitelijke ruimtelijke context'.
- Het plangebied is niet ingekleurd op de strategische geluidsbelastingsschaarten voor wegverkeer, spoorverkeer of luchtverkeer. Enkel de as Hillesteenweg - Oude Bruggestraat is aangegeven als een weg met geluidsbelasting. De belasting beperkt zich tot de aanpalende percelen.
- Volgens de MIRA geluidsbelastingsschaarten wegverkeer 2018 is geluidsbelasting hoger langs de Oude Bruggestraat-Hillesteenweg en de Egemsestraat dan de rest van het plangebied. De geluidsbelasting bedraagt overdag 50-70dB langs de twee grote verkeersassen en 45-50dB meer centraal in het plangebied. De geluidsbelasting bedraagt 's nachts 50-70dB langs de twee grote verkeersassen en 35-45dB meer centraal in het plangebied.

■ beschrijving effect

Het gebied is zo goed als volledig ontwikkeld. De grootste mogelijkheden tot ontwikkeling bevinden zich op vandaag op de percelen van het uitdovende bedrijf of de huidige hoevesite. Deze percelen liggen niet binnen de zones met een beperkte geluidsbelasting volgens de strategische geluidsbelastingsschaarten en grotendeels binnen de delen van het plangebied met een relatief betere geluidskwaliteit. De functies worden beperkt tot wonen en/of aan wonen gerelateerde activiteiten als handel of diensten. Deze activiteiten zijn niet gekend voor grote permanente geluidshinder.

Tijdelijke geluidshinder is mogelijk:

- afbraak van het uitdovend bedrijf
- realisatie van nieuwe ontwikkelingen langs de westelijke rand.

Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van:

- max. 35 bijkomende woningen: max. 20 voersbewegingen per spitsuur
- Bij eventuele nevenfunctie bedrijvigheid: max. 50 voertuigbewegingen per spitsuur.

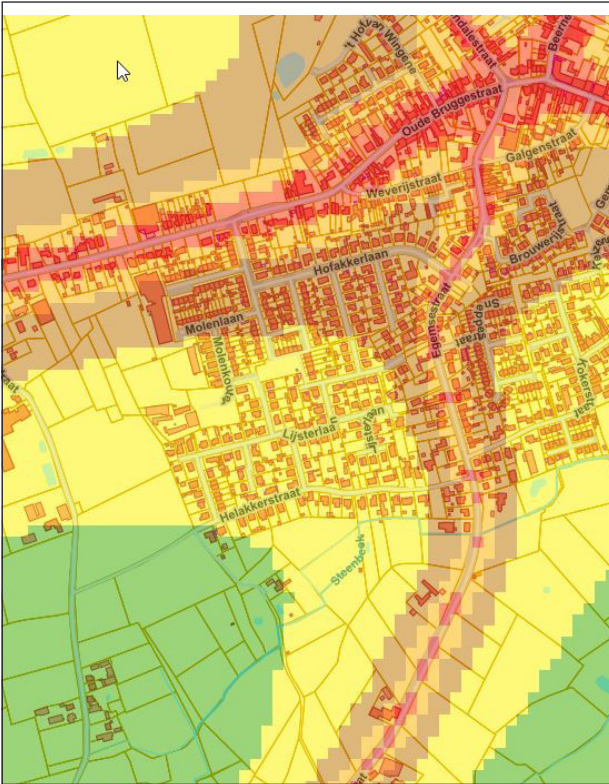
■ plangeïntegreerde maatregelen

Voldoende fietsstallingen en vlotte bereikbaarheid en ontsluitbaarheid voor fiets en voetgangers beperken het gebruik van de auto.

■ conclusie

Geen aanzienlijk effect .

MIRA GELUIDSBELASTINGSKAART LDEN DAY (2018)



2.8. Het licht

■ referentie

Huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
Op vandaag maakt onderhavig gebied deel uit van de woonkern van Wingene.

■ beschrijving effect

Op vandaag is onderhavig gebied volledig in gebruik als woongebied. Enkel langs de westelijke zijde van het plangebied zit op vandaag een groter bedrijf, een meubelmakerij, waarvan de activiteiten gestopt zijn.

Wanneer de bedrijfssite en de hoevesite ontwikkeld worden, kan een bijkomende lichthinder ontstaan door bijkomende straatverlichting langs openbaar domein.

Wanneer gekozen wordt voor een scenario met een mix aan functies en er ook handel of diensten op de bedrijfssite voorzien worden, als de mogelijke lichthinder groter zijn door, verlichting van parkeerruimtes, eventuele reclame panelen, etc.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In het RUP worden voorschriften opgenomen m.b.t. logo's en publiciteit en de daaraan gekoppelde lichthinder.

■ andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Het RUP vormt voor niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven.

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 mits het respecteren van de milderende maatregelen.

2.9. De stoffelijke goederen

■ referentie

- huidig gebruik: zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- Op vandaag is het merendeel verkaveld en zijn de meeste percelen in privé-eigendom.

■ beschrijving effect

De doelstelling van het RUP zullen geen wijzigingen aanbrengen aan de eigendomsstructuren.

De ontwikkeling van nog vrije percelen of de herontwikkeling ervan ligt volledig in handen van de eigenaars. Er wordt geen onteigeningsplan of dergelijke opgemaakt bij dit RUP.

■ conclusie

geen aanzienlijk effect

2.10. 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'.

Er is slechts 1 item opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed, met name het kapelletje.

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. De CAI vermeldt in het plangebied geen archeologische vindplaatsen.

In de onmiddellijke omgeving bevindt zich ten noorden de locatie van 't Hof van Wingene. Voormalige heerlijkheid van de heren van Wingene met opperhof- en neerhofstructuur. En op het bedrijfsterrein Verrekijker zijn fragmenten gevonden van aardewerk.

■ beschrijving effect

De ingrepen in de bodem zullen zeer beperkt zijn gezien merendeel van de gronden op vandaag reeds ontwikkeld zijn.

De bedrijfssite en de hoeve site waar nog grote ingrepen kunnen gebeuren zijn op vandaag ook reeds voor een groot deel bebouwd, waardoor afbraak noodzakelijk is.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De wetgeving inzake archeologie moet nageleefd worden.

■ conclusie

geen aanzienlijke effecten.

2.11. Het landschap

■ referentie

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen
- In het plangebied zijn geen relictzones
- In het plangebied zijn geen punt- of lijnrelicten
- Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Wingene en ligt aan de rand ervan.

■ beschrijving effect

Er worden geen effecten op het landschap verwacht. Het gebied is volledig ontwikkeld, de nieuwe ontwikkelingen kunnen plaats vinden op reeds percelen in gebruik.

Er wordt gestreefd naar een betere inkleding van de dorpsrand naar de open ruimte toe.

■ plangeïntegreerde maatregelen

In de stedenbouwkundige voorschriften worden specifieke punten opgenomen in functie van de afwerking van de dorpsrand en het voorzien van visuele buffering.

Er wordt gestreefd naar een behoud van waardevolle kleine landschapselementen die zich eventueel in het plangebied zouden bevinden.

Het aandeel openbaar groen in het plan wordt behouden en er wordt gestreefd naar een vermeerdering bij realisatie van nieuwe woonprojecten die de relatie met de achterliggende open ruimte moet bevorderen..

■ conclusie

geen aanzienlijke effecten.

2.12. De mobiliteit

■ referentie

- Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke rand van de dorpskern van Wingene en maakt deel uit van de bebouwde kom.
- Het plangebied is gesitueerd in de hoek tussen de Hillesteenweg-Oude Bruggestraat, Egemsestraat
- Het plangebied omvat diverse woonstraten:
 - » Hofakkerlaan
 - » Breughellaan
 - » Lentakkerlaan
 - » Molenlaan
 - » Boekweitlaan
 - » Fonteinlaan
 - » Wiedouwlaan
 - » Koekoekslaen
 - » Molenkouter
 - » Lijsterlaan
 - » Merellaan
 - » Leeuweriklaan
 - » Nachtegaallaan
 - » Helakkerstraat
 - » Lentakkervoetweg

Atlas der Buurtwegen: zie 'Juridische ruimtelijke structuur'

- Chemin nr.1 valt samen met de as Hillestraat - Oude Bruggestraat
- Chemin nr 18 valt samen met de Egemsestraat
- De voetweg Sentier 66 loopt langs de westelijke grens van het plangebied en volgt grofweg de perceelsgrens van het bedrijf tot in het noorden ter hoogte van de Lentakkerlaan waar deze splitst in westelijke en oostelijke richting. In zuidelijke richting vanaf het tweede deel

van het bedrijfsperceel, gaat de Sentier over in Chemin 66 en loopt deze weg langs de hoeve (ook reeds aangeduid op de Atlas van de buurtwegen) in zuidelijke richting. Hierbij volgt het traject ongeveer de westelijke grens van het plangebied.

bestaande verkeersintensiteiten

In het kader van de herziening van het gemeentelijke mobiliteitsplan is een telling uitgevoerd op het kruispunt van de N370 met Hille-Zuid. Hiermee krijgen we een goed beeld van de verkeersintensiteit op de N370 tussen Hille-Zuid en Wingene. De telling vond plaats op dinsdag 15 maart 2022, van 16u tot 18u. Per uur zijn volgende aantallen geteld:

	LICHT	ZWAAR	PAE
richting Hille	281	26	333
richting. Wingene	319	19	357
TOT	600	45	690

In de tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen lichte (auto's) en zware voertuigen (vrachtwagens). Bij de omrekening naar pae¹ wordt een zwaar voertuig als 2 pae gerekend. De praktische wegcapaciteit wordt op ca. 800 pae per uur per richting gerekend. Dit betekent dat minder dan de helft van de wegcapaciteit bezet wordt.

¹ pae: personenauto-equivalent

openbaar vervoer

Vanuit de basisbereikbaarheid is voor de vervoer-regio Midwest een nieuw openbaar vervoersnet ontworpen.

De projectsite wordt bediend aan de halte Breugellaan met volgende lijnen:

- kernnetlijn 20 Brugge - Oostkamp - Rudder-voorde - Zwevezele - Wingene - Tielt met een frequentie van 1 bus per uur per richting.
- aanvullende lijnen 81 Roeselare - Beveren - Aardooie - Zwevezele (- Wingene): functionele bediening
- functionele lijn 213 Torhout - Zwevezele - Wingene: functionele bediening
- functionele lijn 811 Roeselare - Beveren - Kapelhoek - Zwevezele - Wingene: functionele bediening

Bestaande ontsluiting fiets

Langs de Hillesteenweg zijn aan beide zijden fietspaden voorzien op niveau voetpad. Deze fietspaden stoppen ter hoogte van Oude Bruggestraat huisnummers 103-104.

Langs de Egemsestraat is er een aanliggend dubbel-richting fietspad (niveau voetpad) aan de kant van het plangebied.

Binnen het plangebied zijn geen fietspaden aanwezig. Er zijn wel, verspreid door het plangebied, fiets- en voetgangersdoorsteken aanwezig.

■ **beschrijving effect**

Er wordt slechts een beperkt nieuw project voorzien op de bedrijfssite en op termijn ook op de hoevesite.

Daar kan nog een nieuwe verkaveling gerealiseerd worden in functie van dorpskernafwerking. Verder

is er in principe enkel mogelijkheid tot opvullen van restpercelen.

Op de bedrijfssite kan in een tweede scenario ook een mix aan functies (scenario B) voorzien worden in nevenbestemming (kleine ambachtelijke bedrijfjes en diensten), aan te bieden op een beperkte oppervlakte. Er moet steeds een woonfunctie in hoofdbestemming voorzien worden.

Het verkeer wordt verdeeld over de verschillende aantakingspunten zodoende het verkeer te spreiden.

De maximale woonontwikkeling wordt geraamd op 35 grondgebonden woningen, waarvan ca. 2/3 een mogelijkheid hebben tot 50% nevenfunctie.

verkeersgeneratie:

Voor de woonfunctie:

- aantal woonentiteiten = max.35 grondgebonden woningen bij volledige woonontwikkeling
- geraamd aantal autobewegingen in relatie tot de woning (tijdens de ochtend- en avondspits) = 20 per uur.
- hierbij werd rekening gehouden met volgende parameters:
 - » gemiddelde gezinsgrootte = 2,24
 - » GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 0,26 (GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon)
 - » modal split = 75 % (deel van de verplaatsingen dat met de auto gebeurt)
- tijdens de avondspits zijn dit 13 aankomende en 7 vertrekkende auto's per uur.

Voor de nevenbestemmingen:

- Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van 10 woningen met een nevenbestemming.
- De verplaatsingen hangen sterk af van de aard van de activiteit. We veronderstellen dat deze nevenbestemmingen tussen 16u en 18u een 30-tal aankomsten en vertrekken per auto genereren, of 15 per uur.
- Dit betekent op het spitsuur 15 aankomsten en 15 vertrekken, samen 30 autobewegingen.

Voor het geheel van de woonfunctie en de nevenfuncties betekent dit in op het avondspitsuur 50 autobewegingen, waarvan 28 aankomsten en 22 vertrekken.

Dit verkeer zal zich verspreiden over verschillende richtingen. Het merendeel zal waarschijnlijk via Breughellaan richting N370 rijden, zowel richting Wingene-dorp als richting Hille. Een aantal andere auto's zullen naar de Egemsestraat rijden, via de Hofakkerlaan of Helakkerstraat.

Veronderstellen we dat 3/4 de auto's via de Breughellaan rijden, zijn dit in de avondspits 21 aankomende en 17 vertrekkende voertuigen per uur. Veronderstel dat op de N370 de helft van de auto's vanuit de richting Hille komt en de helft vanuit de richting Wingene-dorp, zijn dit 10,5 aankomende auto's vanuit Hille en 10,5 vanuit Wingene, en 8,5 vertrekkende auto's richting Hille en 8,5 richting Wingene. Deze intensiteiten zijn verwaarloosbaar.

■ **plangeïntegreerde maatregelen**

- Voor andere functies dan wonen worden in de voorschriften normen naar parkeren en fietstal-lingen opgelegd.

- Voor woonfuncties geldt de gemeentelijke verordening autostandplaatsen bij woonprojecten.
- Vanuit het gemeentelijke mobiliteitsplan wordt voorgesteld een fietsroute te ontwikkelen vanaf de wijk Lentakker naar de Akkerstraat – Raveschootsveldstraat. Dit kan bijvoorbeeld via het tracé van voetweg 66 of een ander alternatief. In de bestaande toestand is dit tracé deels ingenomen door de oude meubelfabriek. In het nieuwe RUP wordt de doorsteek via voetweg 66 opnieuw mogelijk.

■ wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

In de gemeente Wingene is een gemeentelijke verordening autostandplaatsen van kracht (ggk 22/12/2014). Hierin worden o.a. het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid vastgelegd op min. 1 autostandplaats per wooneenheid met 0 tot 2 slaapkamers en min. 2 autostandplaatsen per wooneenheid met 3 of meer slaapkamers. Deze verordening blijft gelden tot ze vervangen wordt door een herziening die op vandaag in opmaak is.

In de herziening zullen ook het aantal fietstalplaatsen worden opgenomen.

■ conclusie

De geraamde 20 à 50 bijkomende autobewegingen in de spits, verspreid over diverse ontsluitingswegen, zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

2.13. 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 (zie punt 1 van het effectenonderzoek)
- Het plangebied zelf is in hoofdzaak wonen. Het aanwezige bedrijf is uitdovend. Andere functies zijn gerelateerd aan centrumbebouwing

■ beschrijving effect

Het doel van het RUP is de voorschriften van het geldende BPA te updaten en een reconversie van het uitdovende bedrijf mogelijk te maken.

■ plangeïntegreerde maatregelen

Binnen het plangebied kunnen zich geen nieuwe bedrijven vestigen die hinder geven aan de woon-omgeving. Seveso-bedrijven worden sowieso uitgesloten.

Er kan op de huidige bedrijfssite wel een mix aan functies voorzien worden als handel, kantoren of diensten. De functies dienen compatibel te zijn met de woonomgeving.

■ 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.

2.14. De samenhang tussen de genoemde factoren

Onderhavig gebied van RUP Lentakkermolen is in hoofdzaak woongebied, met een uitdovend meubelbedrijf aan de westelijke rand. Het gebied maakt deel uit van de kern van Wingene.

Het RUP heeft tot doel de bestaande toestand te verankeren, de voorschriften te updaten zodat deze beter aangepast zijn aan de noden en de normen van vandaag.

Er wordt verder gekeken hoe de site van het uitdovende bedrijf een nieuwe invulling kan krijgen die aansluit bij de woonfunctie. Ook de aansluitende hoevesite kan op langere termijn, en conform het huidige BPA, meegenomen worden in een nieuwe ontwikkeling. Hoewel er op de bedrijfssite rekening wordt gehouden met een eventuele menging van functies, wordt voor de hoevesite een pure woonfunctie naar voor geschoven.

Beide scenario's dienen wel in te staan voor een goede dorpsrandafwerking waarbij het groen van de open ruimte binngetrokken wordt in de woonwijk.

Gezien de feitelijke bestemmingen/functies maar minimaal gaan wijzigen en het plangebied op vandaag al grotendeels gerealiseerd is, is er weinig effect op de verschillende disciplines.

■ conclusie

geen aanzienlijk effect.

3. RELEVANTE GEGEVENS MET INBEGRIIP VAN DE REDENEN WAAROM DE INITIATIEFNEMER MEENT GEEN PLAN-MER TE MOETEN OPMAKEN OVEREENKOMSTIG ART. 4.2.6, §1, 5° VAN HET DABM

Het plan betreft in hoofdzaak het bestendigen en updaten van de bestaande vergunde toestand voor in hoofdzaak woongebied. Onderhavig gebied is merendeel gerealiseerd.

Uitzondering hierop is de uitdovende bedrijfssite. Hier wenst men een realisatie die meer aansluitend bij de woonwijk te realiseren, meer bepaald een woonfunctie al dan niet gecombineerd met een nevenbestemming als handel, kantoor of diensten.

De reconversie van deze bedrijfssite, samen met de aansluitende hoevesite zullen een zeer beperkte impact hebben op de omgeving.

De impact op de woonomgeving zal te verwaarlozen zijn, en mogelijks zelfs positief beïnvloed worden gezien de bedrijvigheid stopt.

De reconversie zal wel de verkeersgeneratie in de wijk beperkt vergroten, maar door de perceelsstructuren en de indeling van de wijk zal de ontsluiting verdeeld worden over verschillende straten waardoor deze weer verwaarloosbaar wordt. Indien handel of andere functies worden toegelaten op de bedrijfssite zal de verkeersgeneratie geen invloed mogen hebben op de bestaande woonwijk. Alle verkeer kan dan immers rechtstreeks naar de Hillesteenweg afgeleid worden.

De nieuwe ontwikkeling heeft ook de mogelijkheid om de dorpsrand beter af te werken en te

versterken naar de open ruimte toe. Het doel is het groen binnen te trekken in de wijk en te verbinden met het trage wegen netwerk en het buurtgroen. Ook de afwerking van de rand vastleggen via de stedenbouwkundige voorschriften zal hier positief op werken zoals het voorschrijven van streekeigen beplanting, minimale aandelen groen en open ruimte en maximale verhardings- en bezettingsgraden waarbij gestreefd wordt naar een groen karakter van het geheel en een behoud van waardevolle kleine landschapselementen.

De woonwijk zelf wordt behouden conform de bestaande toestand. Buurtgroen wordt benadrukt en verharding- en bezettingsgraad worden beperkt.

Er worden bijgevolg ook geen grote significatieve gevolgen verwacht op het landschap, de bodem, lucht, licht, energie- en grondstoffenvoorraad. Er kan een beperkt aandeel biologisch waardevolle fauna en flora verloren gaan bij de herinrichting van de sites. Door bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften naar minimale groenoppervlakte, streekeigen beplanting e.d. kunnen deze effecten wel beperkt worden.

Gezien het gebied volledig ontwikkeld is op vandaag en in de voorschriften beperkingen worden opgelegd naar verharding en bezettingsgraad voor zowel de bestaande te behouden ontwikkelingen als de reconversiegebieden worden er verder ook geen bijkomende effecten op de waterhuishouding verwacht.

Naar erfgoed is er geen beschermd erfgoed aanwezig en slechts 1 element van de inventaris. Ook

hier wordt bijgevolg geen effect verwacht. Aan het plan zijn ook een onteigeningen gekoppeld, de effecten op de stoffelijke goederen zijn er bijgevolg niet. Eigenaars hebben de ontwikkeling zelf in handen.

Voor de reconversiegebieden worden ook geen grootschalige ingrepen in de bodem verwacht.

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 betreft de opmaak van een RUP in de gemeente Wingene. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 29ha 58a 84ca. Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden..

MOGELIJKE INSTRUMENTEN EN FLANKERENDE MAATREGELEN

■ bomenplan Wingene

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

Voor elk van deze gebieden worden naast de categorie van gebiedsaanduiding de belangrijkste bestemmings-, inrichtings- en/of beheervoor-schriften aangegeven.

1. ZONERING

In 2020 heeft de hogeschool Vives een bomenplan opgemaakt voor de gemeente Wingene.

Om het beheer en de duurzaamheid van het bomenbestand in een stedelijke en landelijke omgeving te verbeteren, is een kader met planmatige aanpak nodig. Bij een planmatig boombeheer is exact duidelijk aan welk beeld een boom op ieder moment moet voldoen en zijn er duidelijke procedures voor ontwerp, aanleg en beheer.

Volgende doelstellingen worden in het plan gesteld:

- overzicht geven van het huidige bomenareaal en welke conclusies Wingene hieruit kan trekken;
- overzicht geven van het huidige bomenareaal in relatie met de stedenbouw en welke conclusies Wingene hieruit kan trekken;
- een visie voor te stellen;

- een summier bomenbeleid uitstippelen voor specifieke onderwerpen;
- mogelijkheden tot planning en budgettering verruimen i.v.m. bomenbeheer voor de komende 20 jaar;
- een handleiding geven over het gebruik van het excelbestand en GISdataset;

In dit plan worden enkel straatbomen behandeld en bomen die een directe invloed hebben op het auto- en vrachtwagenverkeer. Hiermee worden dus alle bomen bedoeld langs alle wegen en openbare parkeerplaatsen.

Er zijn binnen onderhavig plangebied geen bomen opgenomen in het plan.

De gemeente wordt opgedeeld in verschillende stedenbouwkundige entiteiten conform het GRS. Voor elk van deze ruimtelijk afgebakende zones wordt een specifieke visie opgesteld. Om deze visie te kunnen opstellen moet de stedenbouwkundige morfologie van de zones in detail bekeken en afgebakend worden. Volgende zones/morfologieën/entiteiten worden onderscheiden:

- 1 → woonzone 1: historische stads- en dorpskernen
- 1 → woonzone 1: oudere woonwijken
- 2 → woonzone 2: naoorlogse wijken en verkavelingen aan rand in of in landelijk gebied
- 3 → woonzone 3: nieuwe wijken
- 4 → bedrijventerreinen
- 5 → woonkorrels of rurale woongebieden type A en B volgens het GRS. Type A en B worden samengenomen als woonkorrel.

Er werden ook 3 landschappen afgebakend volgens de traditionele landschappen:

- Houtland van Wingene

- Plateau van Tielt
- Veldgebieden

Onderhavig studiegebied valt onder woonzone 2

Zone 2 Naoorlogse wijken en verkavelingen aan de rand of in landelijk gebied Typische kenmerken: - een openbaar domein met (soms) brede wegprofielen en overmaatse verhardingen en/of brede groenzones - vrij ruime woonkavels met private voortuinen - richten zich vaak niet naar het landschap maar zijn opgebouwd rond een structuur van pleintjes - rommelige overgang naar landschap	Stedelijke kernen	STRUCTUUR <u>Puntvormige structuur</u> • Prioritair: op belangrijke knooppunten, bij monumenten en geaccentueerde plaatsen binnen de stadskern wordt de visie zoals in woonzone 1 en 2 nagestreefd. Locaties: zie bomenpotentiekaart. <u>Lineaire structuur</u> • Straten benadrukken conform de visie van de wegenhiërarchie, rekening houdend met technische haalbaarheid. Dit betekent een lijnvormige structuur in de straten. afwisselende boomgrootte, diversiteit in soorten en leeftijd. Snoeivormen worden geleidelijk vervangen door niet-vrij uitgroeiende bomen.	EINDBEELD <u>Puntsgewijs</u> • Niet vrij-uitgroeiende bomen van 1ste of 2de categorie. Snoeivormen worden niet toegelaten. <u>Lineair</u> • Bij te smalle⁷ verharde straten met kleine plantvakken en teveel verharding langs beide kanten van de straat wordt niet gekozen voor geknotte of gekandelaberde bomen, maar voor korte-omloop bomen (25 jaar). Vooraleer dergelijke bomen worden aangeplant moet eerst een gefundeerd negatief antwoord gegeven worden op volgende vragen: 1. Is het technisch en financieel haalbaar om de plantvakken te vergroten zonder extreem hoge kosten⁸? 2. Is het beter om puntsgewijs te werken dan lineair zonder de wegenhiërarchie in gedrang te brengen? • Hoe smaller, hoe meer gebruik makend van 2de categoriebomen.	CULTUURHISTORISCH/LANDSCAPPELIJK <u>Puntsgewijs</u> • Er worden soorten gekozen met een (potentiële) cultuurhistorische achtergrond. • Dit betekent dat zowel inheemse als uitheemse soorten gekozen worden. Het moeten bomen zijn die opvallen (dus niet een ordinare straatboom zoals <i>Pyrus calleryana</i>, <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'...). <u>Lineair</u> • Zowel inheemse als uitheemse soorten kunnen gekozen worden.	TECHNISCHE ZAKEN/ DUURZAAMHEID <u>Puntsgewijs</u> • Hier wordt gekozen voor kwaliteit boven kwantiteit. Dit betekent dat er geïnvesteerd wordt in de groeiplaats (boomkratten, -bunkers, weghalen verharding...) zodat bomen 50 jaar kunnen worden, sommigen meer dan 100 jaar (zie bomenpotentiekaart voor mogelijke locaties). • Het ontwerp en aanleg moet altijd gebeuren conform de bomentoets! <u>Lineair</u> • Bij te smalle straten zoals Rupsenstraat gaan bomen zo lang mee tot de straat wordt vernieuwd (ongeveer 25 jaar). Dit zijn de zogenaamde korte omloopbomen. • Maar het (her)ontwerp en aanleg moet altijd gebeuren conform de bomentoets!
--	---------------------------------	---	--	---	--

⁷ Te smalle straten zijn straten waarbij langs beide zijden van de rijbaan enkel een standaardvoetpad (circa 1.5m) is die de grens afbakt tussen privé en openbaar zoals de Rupsenstraat. Straten zoals de Vlinderstaat komen niet in aanmerking voor korte omloopbomen.

⁸ De vraag moet gesteld worden of bv. Het voetpad niet kan opgebroken worden. Zie het verschil tussen bv. Snekpestraat en de Breughellaan.

UITLEG PLANOPBOUW

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

Voor elk van deze gebieden worden naast de categorie van gebiedsaanduiding de belangrijkste bestemmings-, inrichtings- en/of beheervorschriften aangegeven.

1. ZONERING

1.1. zone voor residentiële bebouwing

Deze zone omvat het merendeel van het plangebied. Het plangebied is ontwikkeld als zuiver woongebied. Het vormt de rand van de woonkern Wingene. De structuur is van die mate (met o.a. doodlopende straten) dat het niet wenselijk is om bijkomend verkeer aan te trekken.

Er is geopteerd om het karakter van deze wijk te behouden en in hoofdzaak woningen te voorzien met gesloten, halfopen of open karakter.

Deze zone ligt ten westen van de Egemsestraat. Qua voorschriften is dan ook geopteerd deze te laten aansluiten bij de woningen aan de oostelijke zijde die vervat zijn in RUP Centrum.

1.2. projectzone voor residentieel wonen

Deze zone omvat de hoevesite en het zuidelijk deel van de bedrijfssite die op vandaag nog niet echt ontwikkeld was.

Voor de projectzone wordt gemikt op een mix aan wooneenheden in een groene omgeving en met een zachte overgang naar het agrarisch gebied.

1.3. projectzone voor wonen met kleinschalige bedrijvigheid

Deze zone omvat de noordelijke gronden van de voormalige meubelfabriek.

Er is geopteerd om hier een mix te voorzien voor kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes bij het wonen. De woonfunctie primeert nog steeds op de andere activiteit. De activiteiten dienen compatibel te zijn met de woonfunctie.

1.4. openbare wegenis

Deze zone omvat alle openbaar domein met uitzondering van de groenzones.

Alle functies en voorzieningen eigen aan het openbaar domein kunnen hier voorzien worden.

1.4.1. fiets- en voetgangersverbindingen

Deze assen behoren eveneens tot het openbaar domein maar dienen ingericht te worden als trage wegen. Autoverkeer wordt hier uitgesloten.

1.5. groenzone

Deze zone omvat het openbaar domein waar groenvoorzieningen primeren en verharding ondergeschikt is.

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 'Roeselare - Tielt' (goedgekeurd bij K.B. van 17/12/1979 en latere wijzigingen) meer bepaald:

- woongebied/ woongebied met landelijk karakter
- landbouwgebied.

■ BPA

Het BPA Lentakkermolen, ggk 19/05/1992, komt volledig te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP.

■ verkavelingen

Volgende verkavelingen komen te vervallen voor zover ze binnen de contouren van het RUP vallen.

O2018061	37018/6446/V/1984/1	OMV_2020087453
37018/3533/V/2001/248	37018/2052/V/1982/16	OMV_2020106786
37018/2915/V/2002/42	37018/6878/V/1975/1	OMV_2019137188
37018/4905/V/2006/132	37018/7895/V/1993/1002	OMV_2018023756
37018/5004/V/2007/21	37018/5109/V/1985/1	OMV_2022095506
37018/5258/V/1996/1	37018/5951/V/1980/171	OMV_2022160138
37018/7547/V/1967/11	37018/5484/V/1972/3	
37018/7549/V/1967/16	37018/7895/V/1976/11	
37018/8737/V/2016/12	37018/5951/V/1980/172	
37018/1586/V/1999/9	37018/6379/V/1987/14	
37018/3650/V/1998/1002	37018/935/V/1991/19	
37018/8793/V/1998/1006	37018/8858/V/1983/14	
37018/8812/V/1976/7	37018/7342/V/1976/12	
37018/8813/V/1980/11	37018/9185/V/1992/500	
37018/8813/V/1992/5		

2 verkavelingen blijven behouden:

- OMV/2020092790
- 37018/1126/V/1986/6

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.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA (of APA).

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen.

Aangezien de bronbestemmingen grotendeels worden bepaald door een BPA, waar geen categorieën van gebiedsaanduidingen werden aangegeven, werden aan de bestemmingsgebieden van het BPA voorafgaandelijk categorieën toegekend, rekening houdend met het verschil in detailleringsniveau tussen het BPA enerzijds en een gewestplan of een gewestelijk RUP, waarnaar de gebiedscategorieën cf. VCRO art. 2.2.3 § 2 en art. 7.4.13 refereren, anderzijds.

Diverse detailbestemmingen in BPA's (tuinstroken, bouwvrije stroken, openbare wegen en voetpaden, kleine entiteiten groen, kleine bedrijfspertcelen,

gemeenschapsvoorzieningen, perceelsdelen anders dan tuinstroken, e.d.) houden een detaillering in van de bestemming woongebied (categorie wonen), in navolging van het onderliggende gewestplan. Het BPA wijzigt de onderliggende gewestplanbestemming hier niet en kunnen voor deze percelen beschouwd worden als een detaillering.

De percelen in het BPA met bestemming ambachtelijke bedrijfsgebouwen – bergplaatsen met aanverwante private parkeerplaatsen en bufferzone, wijken af van de gewestplanbestemming wonen en krijgen een gebiedscategorie bedrijvigheid.

De percelen langs de zuidzijde van de Helakkerstraat en de woningen langs de Hillesteenweg vallen buiten het BPA en dus binnen gewestplanbestemming in woongebied. Deze percelen krijgen een bronbestemming wonen.

Het noordelijke deel van de oude meubelfabriek dat in woongebied valt krijgt eveneens de gebiedscategorie wonen, dergelijke kleinschalige bedrijvigheid is mogelijk binnen gewestplanbestemming wonen.

Voor 2 deelpercelen wordt de bronbestemming gewestplan, met name in de zuidwestelijke en zuidoostelijke hoek van het plangebied, herinterpreteerd. Dit komt omdat de feitelijke en eigendomsgransgegevens op de gedetailleerde en actuele basiskaart afwijken, wat leidde tot kaart

van het plangebied: 'interpretatie gewestplan'. (zie verder)

Deze kaart vormt het uitgangspunt bij de opstart van de opmaak van het RUP en dient beschouwd als een interpretatie van het gewestplan, alsof het gewestplan zou zijn opgemaakt op basis van de actuele gedetailleerde basiskaart i.p.v. op een oude NGI-kaart op 1/10.000.

Bij de interpretatie werden een aantal keuzes gemaakt, in kader van de goede ruimtelijke ordening, die op kaart werden aangeduid en hieronder nader gemotiveerd en/of verduidelijkt:

Op vandaag loopt de gewestplangrens dwars door de percelen.

Beide perceelsdelen, die terugvallen op gewestplanbestemming agrarisch gebied, zijn vervat in geldende verkavelingen, met name:

- 37018/1126/V/1986/6
- 37018/6379/V/1987/14

Deze verkavelingen zijn op moment van opmaak van onderhavig RUP nog van kracht. Beide verkavelingen omvatten de volledige percelen. De grenzen van de verkavelingen zijn een bevestiging van de kavelgrenzen die reeds van voor het gewestplan kadastraal bepaald zijn.

De gebouwen die aanwezig zijn, zijn vergund.

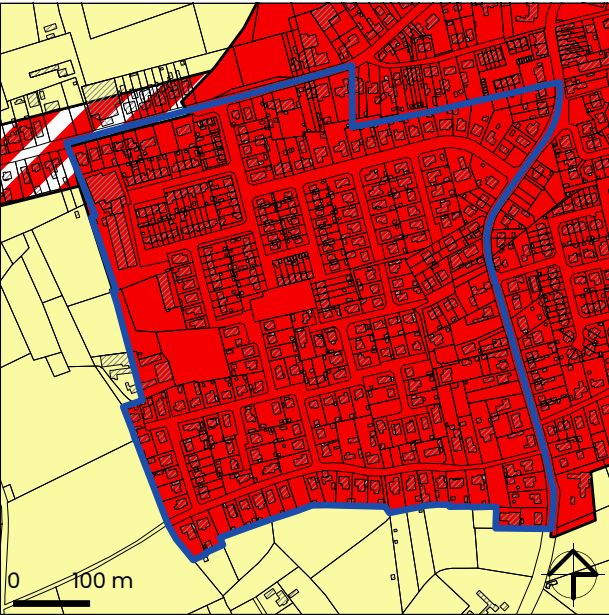
Voor deze perceel wordt een grenscorrectie doorgevoerd waarbij het perceel volledig in woongebied komt te liggen. Er kan immers vanuit gegaan worden dat er geen bijkomend aanbod gecreëerd wordt.

Het tegenovergestelde geldt voor bijna de volledige zuidelijke plangrens en een deel van de westelijke grens waarbij ook hier de gewestplangrens op de perceelsgrens wordt geïnterpreteerd.

De huidige kavels zijn minder diep dan aangegeven op het gewestplan, waardoor een strookje woongebied in principe afgestoten wordt ten voordele van landbouwgebied. Deze perceelsdelen liggen evenwel niet in het plangebied maar kunnen niet ontwikkeld worden.

Op basis van voorgaande vergunde situaties worden de bestemmingszones volgens gewestplan als volgt geïnterpreteerd op het GRB en wordt ook de contour als dusdanig afgebakend.

INTERPRETATIE GEWESTPLAN
bron: Departement Omgeving – VPO, 01-03-2023



- LEGENDE
- contour
 - 0100 – woongebieden
 - 0102 – woongebieden met landelijk karakter
 - 0900 – agrarische gebieden

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.

Bestemmingen voorzien in het RUP			Bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP (BPA en interpretatie gewestplan)	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid
art. 1: residentieel woongebied	22ha 32a 23ca	wonen	22ha 03a 34ca	0ha 28a 89ca
art. 2: projectzone voor residentieel wonen	1ha 47a 46ca	wonen	0ha 92a 79ca	0ha 54a 67ca
art. 3: projectzone voor wonen met kleinschalige bedrijvigheid	0ha 80a 12ca	bedrijvigheid	0ha 28a 54ca	0ha 51a 58ca
art. 4: openbaar groen	0ha 36a 83ca	wonen	0ha 36a 83ca	
art. 5: openbare wegenis	4ha 61a 25ca	wonen	4ha 61a 25ca	
art. 6: trage weg in overlay	-	wonen	-	
TOTAAL	29ha 57a 89ca			

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1^{ste} lid, 7^o, 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 mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerking-treding 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 sub-categorieën 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 bestaande 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 mogelijks 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^o en 8^o 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 panden-beleid.

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.

1.1. 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.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Er zijn geen gebieden die in aanmerking komen tot planschade:

1.2. planbaten

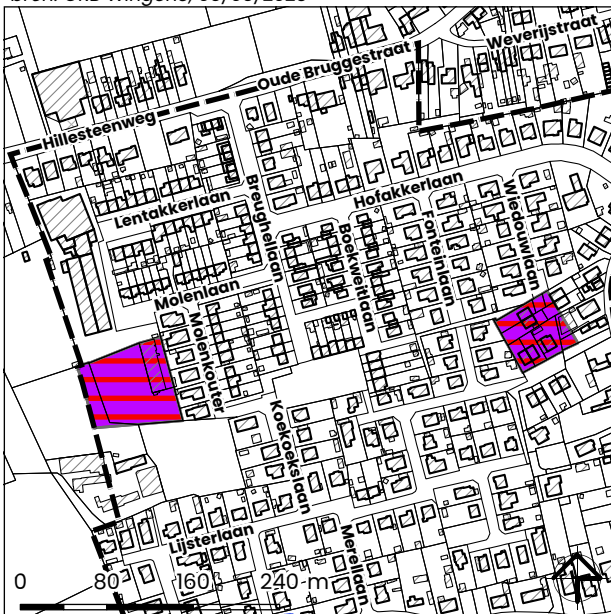
In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd 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 RUP kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing:

Bestemmingen voorzien in het RUP			Bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP (BPA en interpretatie gewestplan)	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid
art. 1: residentieel woongebied	22ha 32a 23ca	wonen		0ha 28a 89ca
art. 2: projectzone voor residentieel wonen	1ha 47a 46ca	wonen		0ha 54a 67ca

PLANBATEN

bron: GRB Wingene, 05/05/2023



LEGENDE

 contour

 planbaten mogelijk

 Bedrijvigheid ----> Wonen

■ uitzonderingen

Het deel residentieel woongebied dat voorheen in het BPA bedrijvigheid was (t.h.v. de Lijsterlaan): 0ha 28a en 89ca.

Deze percelen zijn gevat in twee verschillende geldende verkavelingen. Bijgevolg vallen deze percelen onder **art. 2.6.5, punt 5°** die stelt dat wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan, er in principe geen planbaten verschuldigd is.

Bijgevolg vallen deze percelen buiten mogelijke planbaten.

■ conclusie

Op basis van de uitzonderingen waar geen planbaten verschuldigd is kan geconcludeerd worden dat enkel het deel art. 2 projectzone voor residentieel wonen planbaten verschuldigd is voor het deel dat op vandaag in het geldende BPA als bedrijvigheid is ingekleurd.

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 bestemmingscategorie '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 Controlesysteem', 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 grondenpandenbeleid 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	☒
Deputatie van West-Vlaanderen	☒
Gecoro	☒
OVAM	☒
Provincie West-Vlaanderen Dienst Integraal Waterbeleid	☒
De Lijn	☒
VLAIO	☒
Agentschap Wegen & Verkeer	☒
Departement Zorg	☒
Vlaams energieagentschap	

1.1. Overzicht van adviezen en inspraakreacties

1.1.1. Adviezen

■ Departement Omgeving

Het departement heeft volgende opmerkingen op de startnota:

- verenigbaar met het RSV mits:
 - » Een interpretatie van het gewestplan kan niet onder de juridische structuur, evenals een interpretatie van HAG.
 - » Een compensatie HAG ontbreekt nog. Compensatiemaatregelen kunnen deel uitmaken van flankerende maatregelen.
 - » Omwille van de beleidsdoelstellingen aangaande de bouwshift wordt vanuit Vlaams oogpunt gepleit voor zuinig ruimtegebruik en maximaal ruimtelijk rendement. Een van de focuspunten is het transformeren en vernieuwen van bebouwde gebieden en dit gekoppeld aan het stopzetten van bijkomend ruimtebeslag. Hierbij wordt gevraagd om maximaal uit te gaan van een zuinig ruimtegebruik en greenfield terreinuitbreidingen te beperken tot het hoogst noodzakelijke en desgevallend compenserende maatregelen mee te beschouwen in de afweging richting RUP. Men vraagt hierbij reeds rekening te houden met het Verzameldecreet Omgeving, en hierbij het compensatieprincipe, dat in november 2022 principieel werd goedgekeurd (voorontwerp decreet)
- verenigbaar met het PRS/GRS mits:
 - » Er wordt verwezen naar het reconversiekader in het PRS. Reconversie is bedoeld voor de herbestemming van een in onbruik geraakt gebied. Onbenutte gronden die gelegen zijn

binnen een bestemming waarvoor ze nooit werden ingezet, worden niet als reconversiegebied beschouwd.

- » Binnen de startnota worden de keuze voor een reconversie richting woonbestemming erg vlug gemaakt. Nochtans is de eerste optie binnen reconversie het principe paars blijft paars. Er is te onderzoeken of de site dienstig kan blijven voor een verweving van bedrijvigheid/KMO. Er kunnen ook opties overwogen worden om een mix van bedrijvigheid en wonen te voorzien.
- inhoudelijke opmerkingen:
 - » De startnota spreekt enkel van 3 scenario's voor de bedrijvensite. Wat met de rest van het RUP,
 - » Wat betekent 'niet meer voldoen aan de vergunden toestand'
 - » Wat is de visie op het grotere gebied met woonbestemming

behandeling:

- *De interpretatie gewestplan was een voorstel aan de hogere overheid en wordt in de scoping geschrapt. Bij opmaak van de ruimtebalans zal de interpretatie herbekeken worden en verder onderbouwd.*
- *Compensatie HAG wordt verder bekenen, ook tegenover een interpretatie gewestplan.*
- *Er worden geen bijkomende open ruimtes aangesneden of landbouwgronden geïmpacteerd door het RUP. De oppervlakte van het BPA is een verfijning van de gewestplanbestemming wonen. De bijkomende oppervlakte buiten de contour van het huidige BPA is ingekleurd als woongebied gewestplan, met uitzondering van*

2 kleine perceelsdelen op vandaag in gebruik als tuinzone. De nood aan compensatie wordt verder tijdens de procedure bekeken.

- Het reconversiekader is toegepast op de bedrijfssite van het meubelbedrijf (toen uitdovend, ondertussen gestopt) Een deel van het perceel is op vandaag inderdaad niet in gebruik, maar maakt deel uit van dezelfde bedrijfssite. Hierdoor is de volledige site meegenomen in de reconversie.
- Gezien het perceel moeilijk te ontsluiten is door enerzijds in tweede orde te liggen en anderzijds grenzend aan een residentiële woonwijk, is een volledige ontwikkeling als bedrijfsterrein voor meerdere lokale bedrijven niet wenselijk. De gemeente wil de dicht bevolkte woonwijk niet bijkomend belasten. Daarenboven was de bedrijfssite een verfijning van het gewestplan waarbij de grondbestemming nog steeds wonen is. Door het BPA is de gewestplanbestemming als grondbestemming niet komen te vervallen. In de scopingnota zal een bijkomend scenario afgewogen worden met een mix aan bedrijfsfuncties en woonfuncties. De afweging van de scenario's wordt verder aangevuld en onderbouwd.
- De visie op de rest van het plangebied wordt in de scopingnota verder verduidelijkt.
- De voorschriften voor het woongebied worden afgestemd op de voorschriften van het aanpalende RUP Centrum waarbij horizontale verdichting mogelijk is. Verticale verdichting wordt geweerd of zullen specifieke zones worden aangeduid in het voorontwerp.
- Om diverse redenen en interpretaties die op vandaag niet meer kunnen achterhaald

worden en mede dat de onderliggende kaarten niet meer overeenkomen met de huidige GRB kaarten, worden problemen vastgesteld waarbij de bestaande vergunde toestand niet volledige overeenkomt met het BPA: o.a. trajecten van wegenis, verkavelingen, e.d. Bij het verder verloop van het dossier zal de gemeente dit verder uitklaren in de hoop een oplossing te kunnen bieden.

■ Provincie West-Vlaanderen

De provincie, dienst Ruimtelijk planning geeft volgend advies:

- De startnota voldoet aan de juridische vereisten.
- Het GRS gaat uit van kernversterking door het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. Dit dient te gebeuren door middel van inbreidingsprojecten en vernieuwen van bestaande toestand. Er moet aandacht zijn voor geschikte woonvormen en versterken van voorzieningen. Voor het versterken van het aanbod aan diensten en handelszaken wordt gefocust op een afgebakende zone. Het RUP behoort niet tot dit gebied.
- uitdovende bedrijfssite:
 - » er worden 3 scenario's onderzocht
 - » er wordt gesteld dat bedrijfsactiviteiten minder gewenst zijn gezien de verweving met wonen. Dit moet tegen gesproken worden mits voldoende bepaald wordt over welke bedrijvigheid het gaat en hoe de overgang naar het wonen wordt ingericht.
 - » bij de mix aan functies komt de beoogde verweving niet voldoende tot uiting en wordt

er uitgegaan van 2 gescheiden zones: handel en wonen.

- » De keuze voor een handelszaak roept een aantal vragen op, mede dat de versterking aan diensten en handelszaken in het GRS gesitueerd wordt tussen de Beernemstraat-Nieuwstraat-Zandbergstraat-Kerkplein-Oude Bruggestraat-Tieltstraat. Afhankelijk van het type handelszaak kan deze strijdig zijn met het GRS. Dit moet meer verduidelijkt worden.
- » Een mix van functies kan ook een combinatie zijn van ambachtelijke bedrijvigheid en wonen.
- overig plangebied
 - » De startnota geeft niet aan wat de visie is op de rest van het plangebied. Er wordt gevraagd om ook hier de visie kort te duiden.

behandeling:

- Betreffende de oude bedrijfssite gaat op vandaag de voorkeur van de gemeente uit naar het afwerken van de woonwijk en de dorpsrand. Er wordt nog een vierde scenario afgewogen waarbij kleinschalige bedrijvigheid en wonen gemixt wordt. De afweging van de scenario's wordt verder aangevuld en onderbouwd.
- Het scenario met een handelszaak is er gekomen op vraag van een supermarkt op zoek naar een nieuwe locatie. Dit scenario heeft geen voorkeur gezien de beperkte toegankelijkheid en de bijkomende verkeersdruk op de omgeving. De afweging van het scenario wordt verder aangevuld met de elementen uit het GRS.
- De visie op de rest van het plangebied wordt in de scopingnota verder verduidelijkt.

■ GECORO

De Gecoro geeft een gunstig advies en sluit zich aan bij het voorkeurscenario zoals opgenomen in de startnota.

■ OVAM

Ovam verwijst in hun advies naar de bestaande regelgeving en algemene aandachtspunten die gevolgd moet worden.

■ Provincie West-Vlaanderen, dienst integraal waterbeleid

Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid is voorwaardelijk gunstig. De dienst verwijst in hun advies naar de geldende wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen die dient gevolgd te worden.

behandeling:

De aanwijzingen zullen opgenomen worden in de voorschriften waar mogelijk.

■ De Lijn

De Lijn geeft een gunstig advies en vraagt een update van de nieuwe buslijnen die de halte Wingene Breugellaan bedienen.

Behandeling:

De gegevens worden in de scopingnota aangepast aan de gewijzigde situatie.

■ VLAIO

VLAIO streeft naar een nieuwe afweging van de scenario's en een behoud van de functie bedrijvigheid gezien er in Wingene op vandaag een nood is aan ruimte voor bedrijvigheid.

Behandeling:

Betreffende de oude bedrijfssite gaat op vandaag de voorkeur van de gemeente uit naar het afwerken van de woonwijk en de dorpsrand.

Er wordt nog een vierde scenario afgewogen waarbij kleinschalige bedrijvigheid en wonen gemixt wordt.

De afweging van de scenario's wordt verder aangevuld en onderbouwd.

■ Agentschap Wegen & Verkeer

Agentschap Wegen & Verkeer geeft aan dat gezien de ligging van het projectgebied aan de rand van de gemeente een programma met 100% wonen of een mix aan functies de meest voor de hand liggende optie is.

behandeling:

Betreffende de oude bedrijfssite gaat op vandaag de voorkeur van de gemeente uit naar het afwerken van de woonwijk en de dorpsrand.

Er wordt nog een vierde scenario afgewogen waarbij kleinschalige bedrijvigheid en wonen gemixt wordt.

De afweging van de scenario's wordt verder aangevuld en onderbouwd.

■ Departement Zorg

Het Departement Zorg heeft een gunstig advies voor het RUP met als voorwaarde dat bij de verdere meer specifieke invullingen rekening gehouden wordt met de gegeven opmerkingen en aanbevelingen.

Specifieke opmerkingen hierbij zijn:

- Stellen dat de uitvoering van het RUP geen risico inhoud voor de gezondheid is te snel

geconcludeerd. Het zou ook aangegrepen kunnen worden om te verbeteren.

- Het aantal opgelegde parkeerplaatsen in de gemeentelijke verordening (2014) is te hoog en strijdig met het STOP-principe. Men streeft naar minder autogebruik en bezit. Als er dan toch parkeerplaatsen moeten zijn, dan liefst geconcentreerd aan de rand.
- Minder autobezit zal ook meer ruimte geven voor ontharding en vergroening.
- Inzetten op een functiemix zal de auto-afhankelijkheid verminderen
- Indien er voor een supermarkt wordt gekozen kan een gedeelde parking het aantal beoogde parkeerplaatsen aanzienlijk minderen.
- Er kan ook gekeken worden of het dak van de supermarkt kan ingezet worden voor zonnepanelen voor de buurt of als toegankelijk groendak.
- Er is meer nodig dan enkel infrastructuur om een verschuiving in de modal shift te bekomen. Hierbij dient ook ingezet te worden op voet- en fietspaden, sensibiliseren, regelgeving of incentives.
- Men vraagt meer in te zetten op wandelen en fietsen en minder op autobezit.
- Het RUP kan aangegrepen worden om te ontharden
- Goed dat er ingezet wordt op groen (en blauw) in belang van biodiversiteit en klimaatadaptatie maar ook voor sociale en mentale gezondheid. Een hoge biodiversiteit zou als voorwaarde kunnen gesteld worden in dit RUP.
- Klimaatadaptatie tegen hitte/droogte/overstroming is van belang

behandeling

- De gemeentelijke verordening betreffende autostandplaatsen is in tussentijd herzien en goedgekeurd. Dit is een beleidsbeslissing van de gemeente. De scoping wordt hieraan aangepast. De verordening is van kracht tenzij in de voorschriften andere voorwaarden worden opgelegd.
- In de voorschriften wordt standaard een minimaal percentage groen opgelegd per perceel en een maximaal percentage verharding.
- Het RUP zet in op zachte verbindingen, minder verharding, meer groen, maar veel van de opmerkingen zijn echter geen elementen van het RUP maar eerder beleidsbeslissingen. Wat kan zal meegenomen worden naar de opmaak van het voorontwerp, in de voorschriften.

1.1.2. Inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden diverse reacties ontvangen. Het gaat in totaal om 11 inspraakreacties. Daarnaast werden er ook mondelinge reacties gegeven op het participatiemoment (zie verslag informatievergadering).

De inspraakreacties zijn verwerkt in de scopingnota

2. SCOPINGNOTA

Op 05.03.2024 werd advies gevraagd aan de dienst MER op basis van de scopingnota. Het dossier werd geregistreerd onder het nummer SCRI24010.

Op 17.07.2024 werd de beslissing ontvangen. Er dient geen plan-MER opgemaakt te worden (beslissing toegevoegd aan de bijlagen).

3. VOORONTWERP RUP

Volgende instanties werden uitgenodigd voor advies ontwerp:

INSTANTIE	ADVIES
Departement Omgeving	☒
Deputatie van West-Vlaanderen	☒
Gecoro	☒
OVAM	
Provincie West-Vlaanderen Dienst Integraal Waterbeleid	☒
De Lijn	
VLAIO	
Agentschap Wegen & Verkeer	
Departement Zorg	☒
Vlaams energieagentschap	

Er is geen plenaire vergadering georganiseerd.

3.1. adviezen

Beknopt overzicht advies.

3.1.1. Departement Omgeving

Departement Omgeving geeft een gunstig advies mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- het RUP is in overeenstemming met het GRS;
- Het ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen uit het advies startnota;
- de definitie van een bouwlaag dient beter gedefinieerd te worden.

Behandeling:

De definitie wordt aangepast.

3.1.2. Provincie West-Vlaanderen, Ruimtelijke planning

De deputatie geeft een voorwaardelijk gunstig advies onder volgende voorwaarden:

- Een correcte ruimtebalans en mogelijk planbaten aangeven, meer bepaald voor de ambachtelijke zone.
- In de toelichtingsnota wordt gesteld dat de gemeente dat voor de ambachtelijke zone nieuwe lokale bedrijvigheid niet gewenst is. Uiteindelijk wordt er wel gekozen voor een scenario met verweefbare functies. De nota wordt best aangepast.
- Er wordt gevraagd de verwevenheid van de bedrijvigheid minder vrijblijvend te maken zodat ook echt ruimte voor het type kleinschalige bedrijvigheid gerealiseerd kan worden.
- Er wordt gevraagd om bij de samenvatting van het ontwerp BRWV ook de toets te maken aan de beleidskaders, meer specifiek aan het beleidskader 'Levendige en verbonden dorps- en

stadkernen', waar principes en voorwaarden rond reconversie zijn opgenomen die verschillen van deze van het PRS.

- Binnen de projectzone wordt een meerwaarde voor de omgeving gerealiseerd door trage wegen en publieke groene ruimte. De projectzone komt ook in aanmerking om voor infiltratie. Om het watersysteem te versterken kunnen principes op niveau van de projectzone en gemeenschappelijke infiltratie opgenomen worden.
- Het RUP is in overeenstemming met het GRS
- In de voorschriften, onder art. 1.3, geeft de deelzone nevenbestemming kleinschalige bedrijvigheid (projectzone) aan dat de bestemming max. 50% van de bezettingsgraad mag innemen. Het is niet duidelijk hoe dit berekend wordt. Is dit voldoende? Is het voorgestelde scenario inpasbaar?
- In het oostelijk deel van het plangebied ligt ook een zone die volgens het BPA als zone voor ambachten is bestemd. Hier ligt ook een zone voor tuin. Op vandaag zijn deze ingevuld met woningen. Het is onduidelijk op welke basis dit vergund werd.

Behandeling:

- *De ruimtebalans wordt herbekeken.*
- *In de voorschriften wordt de nevenbestemming bedrijvigheid voor de projectzone herbekeken i.f.v. het minder vrijblijvend maken van de bestemming en een verduidelijking van de procentuele verhouding oppervlakte tussen de bedrijvigheid en de woonfunctie.*
De projectzone wordt opgesplitst in 2 delen en bijgevolg 2 artikels.

- *De beschrijving van het ontwerp BRWV wordt aangevuld.*
De gemeente pleit er echter voor het reconversiekader te behouden als aftoetselement om tot een gedragen afweging te komen. Het BRWV is daarenboven op vandaag nog niet van kracht. De verwijzing naar het ontwerp BRWV zal wel vermeld worden.
- *In de voorschriften wordt benadrukt dat een gemeenschappelijke infiltratie mogelijk is.*
- *De woningen in de desbetreffende zone bedrijvigheid volgens BPA zijn vergund. In de toelichtingsnota wordt verder verduidelijkt op welke basis dit vergund is.*

3.1.3. GECORO

De GECORO geeft een voorwaardelijk gunstig advies met volgende opmerkingen:

- Een kroonlijst van 6m is op vandaag niet werkbaar. De GECORO adviseert dan ook de afmetingen aan te passen naar 6.5m.
- DE GECORO uit haar bezorgdheid omtrent het vrijblijvend karakter tot het inrichten van kleinschalige bedrijvigheid binnen de projectzone. De GECORO adviseert om de stedenbouwkundige voorschriften van deze zone bij te werken met:
 - » een minimale perceelsoppervlakte op te nemen binnen de overdrukbestemming kleinschalige bedrijvigheid waarbij de perceelsgrootte effectief ruimte kan bieden om functionele units op te richten.
 - » de mogelijkheid om meergezinswoningen op te richten uit te sluiten in de overdrukzone kleinschalige bedrijvigheid.
- De GECORO adviseert om meergezinswoningen enkel toe te laten wanneer deze gericht zijn op

het agrarisch gebied en niet naar de huidige omliggende woongebieden.

Behandeling:

- *De hoogte van een bouwlaag wordt aangepast in de algemene voorschriften. In de specifieke voorschriften wordt de kroonlijsthoogte aangepast.*
- *De voorschriften van de overdrukzone voor kleinschalige bedrijvigheid wordt herbekeken (zie ook voorgaande advies provincie). De projectzone wordt opgesplitst in 2 delen en bijgevolg 2 artikels.*
- *Een minimale perceelsoppervlakte wordt opgenomen.*
- *Meergezinswoningen worden voor deze overdrukzone uitgesloten.*
- *Voor de projectzone wordt in de voorschriften opgenomen dat de meergezinswoningen enkel gericht mogen zijn op het agrarisch gebied.*

3.1.4. Provincie West-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid

De dienst integraal Waterbeleid geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De dienst integraal waterbeleid verwijst hierbij naar diverse regelgevingen die van kracht zijn en vraagt ook dat de verschillende hoogte-/overstromingspeilen door de aanvrager in detail worden bekeken.

Behandeling:

- *Het RUP heft de geldende regelgeving niet op.*
- *De ontheffing is verkregen, bijgevolg kan gesteld worden dat het luik water in de effectenbeoordeling voldoende is behandeld.*
Ter vervollediging zal het punt verder

aangevuld worden met een detail van de te verwachten waterhoogtes.

3.1.5. Departement Zorg

Het departement Zorg verwijst naar hun advies van 12/02/2024 en vraagt de opmerkingen mee te nemen.

Behandeling:

In de effectenbeoordeling worden andere aspecten van de gezondheid van de mens zoals geluid en lucht wel degelijk verwerkt, meer bepaald onder de desbetreffende punten.

Op vandaag is de ontheffing verkregen, waarbij kan gesteld worden dat de effecten voldoende zijn bekeken.

Verder wordt verwezen naar de behandeling van het advies van Departement Zorg bij de startnotafase:

- De gemeentelijke verordening betreffende autostandplaatsen is in tussentijd herzien en goedgekeurd. Dit is een beleidsbeslissing van de gemeente. De scoping wordt hieraan aangepast. De verordening is van kracht tenzij in de voorschriften andere voorwaarden worden opgelegd.*
- In de voorschriften wordt standaard een minimaal percentage groen opgelegd per perceel en een maximaal percentage verharding.*
- Het RUP zet in op zachte verbindingen, minder verharding, meer groen, maar veel van de opmerkingen zijn echter geen elementen van het RUP maar eerder beleidsbeslissingen. Wat kan zal meegenomen worden naar de maak van het voorontwerp, in de voorschriften.*

Er is verder akte genomen van de diverse studies die opgegeven zijn. Wat mogelijk is, is meegenomen in de voorschriften van het RUP. Veel aspecten zijn echter gericht op de effectieve ontwikkelingsfase.

3.2. Bijkomende beslissing Wingene.

In kader van een hoger potentieel tot optimale integratie in een toekomstige ontwikkeling van het (project)gebied heeft het bestuur van de gemeente Wingene beslist 2 perceelsdelen mee op te nemen in residentieel woongebied ipv art. 4: openbaar groen. (Wingene AFD 1, Sectie F, nr. 0919D en nr. 0928V5)

De perceelsdelen zijn op vandaag kleinschalige versnipperde openbare groenzones die nu qua bestemming bij het woongebied gevoegd worden. Er is op vandaag geen intentie de bestaande toestand ook effectief te wijzigen. Men wil zo de potentie behouden een betere integratie van deze restgebiedjes in een toekomstige ontwikkeling van de wijk na te streven.

Deze beslissing is opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing bij voorlopige vaststelling.



BIJLAGEN



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Lentakkermolen Wingene

Dossiernummer: SCR124010

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Wingene stelt een RUP op met als doel de bestaande toestand te verankeren, een reconversie van het uitdovende meubelbedrijf mogelijk te maken, de voorschriften te updaten zodat deze beter aangepast zijn aan de noden en de normen van vandaag. Het gebied maakt deel uit van de kern van Wingene. Het Team Omgevingseffecten ontving op 28 mei 2024 de scopingnota (versie mei 2024). 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.

Het Team Omgevingseffecten 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 het Team Omgevingseffecten 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 detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 18 december 2023 t.e.m. 16 februari 2024 en een participatiemoment vond plaats op 9 januari 2024.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk "Verwerking adviezen, opmerkingen en reacties" van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

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

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Een aantal inspraakreacties bevatten eveneens 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 het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten 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 Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-07-17 13:59:56 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs
Vlaamse
overheid

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