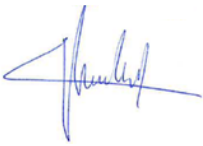



GEMEENTE HEUVELLAND
RUP "Brandweerkazerne"

Niet-verordenend deel
Toelichtingsnota

Voor Antea Group,	
	
Alexander Maekelberg, Ruimtelijk planner	Evy De Wilde, Ruimtelijk planner
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2022.	
Algemeen Directeur, Jef Huyghe	De Voorzitter, Bert Doise
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 4 januari 2023 tot en met 4 maart 2023. Namens het college,	
Algemeen Directeur, Jef Huyghe	De Burgemeester, Wieland De Meyer
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2023.	
Algemeen Directeur wnd, Koen Baert	De Voorzitter, Marjan Rouseré

COLOFON

Opdracht:

RUP "Brandweerkazerne"

Opdrachtgever:

Gemeente Heuvelland
Bergstraat 24
8950 Heuvelland (Kemmel)

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32(0)9 261 63 00

F : +32 (0)9 261 63 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4230473033

Datum:

26 juni 2023

status / revisie:

MVT

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

Evy De Wilde, erkend ruimtelijk planner

Marijke Verhasselt, adviseur milieu

© Antea Belgium nv 2023

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

INHOUD

0	INLEIDING	3
0.1	AANLEIDING – ALGEMEEN KADER	3
0.2	PLANNINGSBEVOEGDHEID	3
0.3	INHOUD VAN EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	4
1	SITUERING EN BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND	5
1.1	SITUERING OP MACRONIVEAU	5
1.2	SITUERING OP MESONIVEAU	5
2	MOGELIJKE ALTERNATIEVEN	7
2.1	NULALTERNATIEF	7
2.2	MOTIVATIE VOOR DE ZONE HOOGHOFSTRAAT	7
2.3	PLANOLOGISCHE AFWEGING VAN ALTERNATIEVE LOCATIES	14
2.4	AFWEGING INRICHTINGSALTERNATIEVEN.....	23
3	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	26
3.1	STRUCTUURPLANNING	26
3.2	MOBILITEIT	32
3.3	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	35
3.4	OPEN RUIMTEBELEID	38
3.5	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID	40
4	JURIDISCH KADER	44
4.1	SAMENVATTENDE TABEL	44
4.2	GEWESTPLAN (ZIE KAART 14).....	45
4.3	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	45
4.4	ATLAS DER TRAGE WEGEN (ZIE KAART 13).....	45
5	MOTIVATIE INNAME HAG	46
6	BEPALEN VAN DE PLAN-M.E.R.-PLICHT	51
6.1	FEITELIJKE EN JURIDISCHE PLANOLOGISCHE TOESTAND	51
6.2	OVERZICHT WIJZIGING BESTEMMINGEN	51
6.3	TOEPASSINGSGBIED	51
7	ONDERZOEK NAAR DE AANZIENLIJKHEID VAN DE MILIEUEFFECTEN	53
7.1	BEPALEN VAN DE REFERENTIETOESTAND	53
7.2	DISCIPLINE BODEM	53
7.3	DISCIPLINE WATER.....	54
7.4	DISCIPLINE BIODIVERSITEIT	55
7.5	DISCIPLINE LANDSCHAP EN ERFGOED	56
7.6	DISCIPLINE MENS	59
8	GLOBALE CONCLUSIE	62
9	TOELICHTING BIJ HET RUP	63
9.1	PLANOPTIES TEN BESTEMMINGEN	63
10	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	64
10.1	GEWESTPLAN	64
11	RUIMTEBALANS	66
11.1	VIGEREND PLAN VOLGENS GEBIEDSCATEGORIE	66

11.2 RUIMTEBALANS RUP BRANDWEERKAZERNE	66
12 REGISTER VAN POTENTIËLE PLANBATEN EN PLANSCHADE	67
12.1 PLANSCHADE.....	67
12.2 PLANBATEN	67
12.3 KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSSCHADE	68
13 BIJLAGEN	69
13.1 BASISKAARTEN	69
13.2 ORTHO EN BJT	70
13.3 RVR-TOETS	71
13.4 BESPREKING ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES 1 ST E INZAGEMOMENT	1
13.5 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 22/12/2021	1
13.6 VERSLAG SCHRIFTELIJKE ADVIESRONDE (9/11/2022 – 29/11/2022)	2
13.7 BESLISSING BEPALING PLAN-MER.....	3

0 Inleiding

0.1 Aanleiding – algemeen kader

De gemeente Heuvelland wenst een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor een nieuw te bouwen brandweerkazerne. De komst van de nieuwe kazerne kadert binnen de brandweershervorming waarbij de korpsen van Mesen, Kemmel en Nieuwkerke fusioneren. De brandweershervorming gaat gepaard met de integratie van een dienst dringende medische hulp.

Door de gewijzigde regelgeving waarbij per oproep vijf brandweermannen en een onderofficier dienen te worden afgevaardigd, is het fusioneren van de brandweerkorpsen noodzakelijk. De verschillende kleine brandweerkorpsen van Mesen, Kemmel en Nieuwkerke kunnen deze opkomst niet garanderen. Door de fusie zal er een grotere vijver zijn om te rekruteren. Een voldoende grote brandweerkazerne is noodzakelijk in het kader van de beschikbaarheid van manschappen en het stallen van brandweerwagens.

Een fusie dient rekening te houden met aanrij- en opkomsttijden en dekkingsgraden. Voor de fusie van de brandweerkorpsen Mesen, Kemmel en Nieuwkerke betekent dit het oprichten van een nieuwe brandweerkazerne aangezien de bestaande brandweerkazernes decentraal zijn gelegen. Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan werd dan ook voorafgegaan door een locatiestudie met risicoanalyse en interventietijd als belangrijkste parameters, opgenomen onder §2. Hierbij kwam de Hooghofstraat als meest geschikte locatie naar voor. Het aanduiden van het specifieke plangebied langs de Hooghofstraat maakt deel uit van deze opdracht. Verschillende zoekzones worden tegen elkaar afgewogen voor het vinden van de best gelegen locatie. Het doel van de opdracht is het ontwikkelen van een weloverwogen plangebied op een manier die maatschappelijk en ruimtelijk duurzaam is.

Afhankelijk van het locatiealternatief zal ingenomen herbevestigd agrarisch gebied moeten worden gecompenseerd, dit volgens de Omzendbrief RO 2010/01 Ruimtelijk beleid binnen de herbevestigde agrarische gebieden. Hiervoor zal woonuitbreidingsgebied worden omgezet naar een agrarische bestemming (zie §5). Op die manier wordt een neutrale ruimtebalans gerealiseerd.

0.2 Planningsbevoegdheid

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

Indien bij de afweging van de verschillende zoekzones wordt afgeweken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dient dit te gebeuren volgens art. 2.1.2 §3 van de VCRO: “Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.”

Heuvelland is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen geselecteerd als meervoudig hoofddorp. De verschillende kernen, waaronder Wulvergem met de Hooghofstraat, vervullen samen de rol van hoofddorp en specialiseren zich op één van de aanwezige functies in de kern. Het PRS geeft aan dat bovenlokale specialisatie van kernen aangegeven wordt na voorafgaand

overleg met de betrokken gemeente. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Heuvelland geeft niet aan dat Wulvergem een specialisatie van voorzieningen krijgt, waardoor er in principe geen aanknopingspunt is om er een brandweerkazerne te vestigen. Echter legt een wettelijke norm voorop dat minstens 95% van de interventies binnen een opkomsttijd van 12min moet plaatsvinden. Mede gelet op het feit dat verschillende brandweerposten verplicht moeten fuseren om te voldoen aan het aantal afgevaardigden en een centrale ligging van de brandweerkazerne daarbij een must is, is het te verantwoorden dat de zoekzone zich lokaliseert binnen Wulvergem.

Het wijzigingen van het regelgevend kader m.b.t. de beschikbaarheid van manschappen en de daaraan verplicht na te streven interventietijden, kan dan ook als een onvoorziene ontwikkeling van de ruimtelijke behoeften worden gezien waarbij het algemeen maatschappelijk belang voorop staat. Hieruit volgt een zoekzone voor het oprichten van een nieuwe brandweerkazerne. De inplanting van deze nieuwe kazerne dient ruimtelijk verantwoord te zijn, waarbij ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van de omgeving voorop staan. De brandweerkazerne dient zich maximaal te laten integreren binnen de landschappelijke omgeving, met de nodige aandacht voor inplanting en architecturale vormgeving.

0.3 Inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
2. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
3. de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4. een weergave van de juridische toestand;
5. een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
6. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;
7. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
8. de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - a) het planmilieueffectrapport;
 - b) de passende beoordeling;
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;

In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;

9. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.

1 Situering en beschrijving van de bestaande toestand

1.1 Situering op macroniveau

Heuvelland is gelegen in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen. De gemeente Heuvelland is ontstaan door samenvoeging van de gemeenten De Klijte (deel van Reningelst), Dranouter, Kimmel, Loker, Nieuwkerke, Westouter, Wijschate en Wulvergem. Ten noorden van Heuvelland situeren zich de steden Ieper en Poperinge. De kernen van Heuvelland zijn dan ook voornamelijk gericht op deze steden. De Waalse gemeenten Ploegsteert en Komen-Waasten begrenzen de gemeente langs de zuidelijke en oostelijke flank. Tussen Wijschate en Waasten bevindt zich de kleine stad Mesen. Heuvelland grenst in het westen aan Frankrijk.

Heuvelland heeft een totale oppervlakte van 9423ha, verdeeld over de deelgemeenten: Westouter (1164ha), Dranouter (1073ha), Loker (680ha), De Klijte (493ha), Wijschate (2624ha), Kimmel (1299ha), Nieuwkerke (1749ha) en Wulvergem (350ha).

Heuvelland telt 7784 inwoners (d.d. 01/01/2017). Het heeft een bevolkingsdichtheid van minder dan 1 inwoner per hectare.

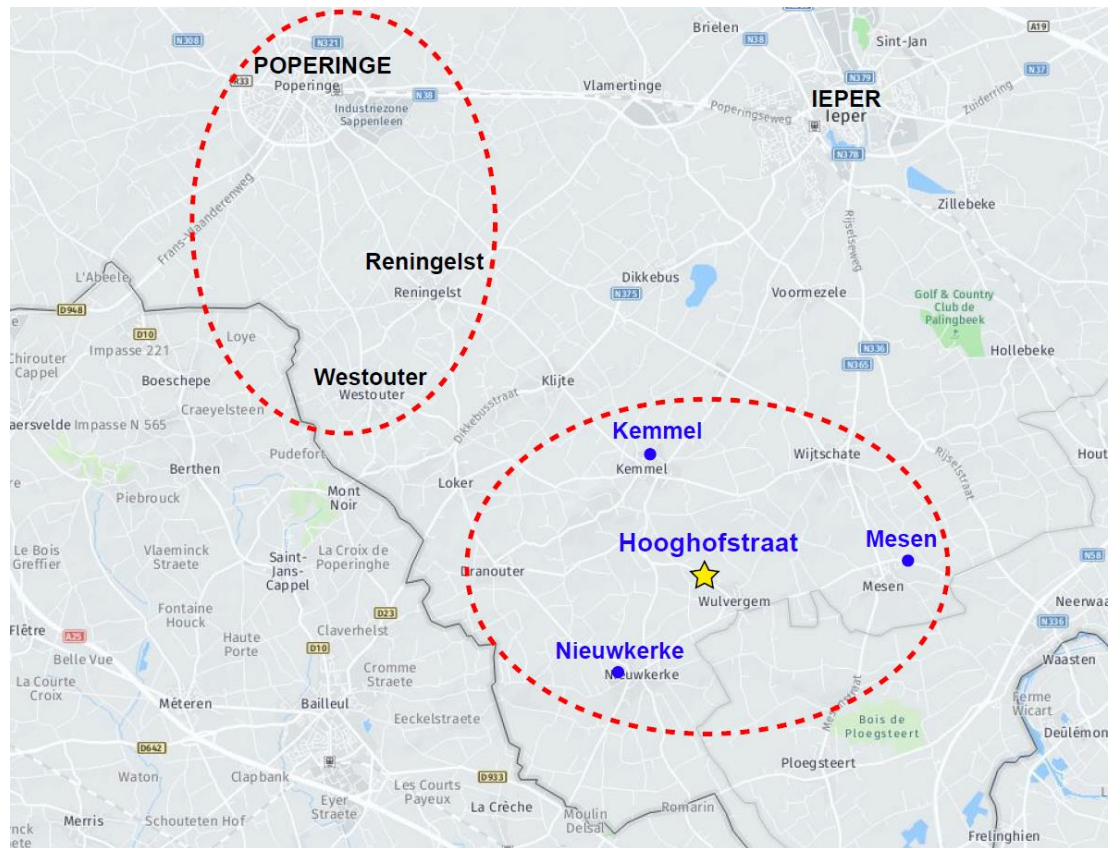


Figuur 1-1 Situering van Heuvelland binnen Zuidwest-Vlaanderen

1.2 Situering op mesoniveau

Het huidige brandweerkorps van Heuvelland bestaat uit drie posten: Kimmel, Nieuwkerke en Westouter. De brandweerpost Westouter zal op termijn fusioneren met Poperinge en Reningelst. De brandweerposten Kimmel en Nieuwkerke zullen fusioneren met Mesen, en zijn aangeduid in onderstaande figuur. Voor laatst genoemde fusie wordt voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt voor de inplanting van een nieuwe brandweerkazerne. De zone Hooghofstraat blijkt uit locatieonderzoek het best gelegen inzake interventietijd (zie §2.1), aangeduid met een ster in

onderstaande figuur. De exacte locatie langsheen de Hooghofstraat maakt deel uit van het vooronderzoek van dit RUP.



Figuur 1-2 Situering van de fusies van posten

2 Mogelijke alternatieven

2.1 Nulalternatief

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

- Het oprichten van een nieuwe brandweerkazerne is niet mogelijk binnen de zoekzone Hooghofstraat. De bestemmingen van het gewestplan blijven gelden, met name het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- De fusie van de brandweerposten is niet mogelijk. De bestaande brandweerkazernes zijn niet centraal gelegen om te voldoen aan de vereisten van de brandregelgeving inzake interventietijden en dekkingsgraad. De veiligheid van de burgers van Kemmel, Nieuwkerke en Mesen is niet gewaarborgd voor de middellange termijn (2025). De bestaande brandweerposten kunnen op zichzelf niet blijven bestaan doordat deze onderbemand zullen geraken gelet op een dalende trend van manschappen. Een samenwerking op verschillende locaties is niet werkbaar en niet conform de brandregelgeving. Hulpverlening is zonder fusie niet verzekerd.
- Zonder planvoornemen blijven de huidige brandweerkazernes ingenomen met een brandweerpost en zullen deze op korte termijn geen nieuwe invulling krijgen. De levensduur van de brandweerpost wordt in vraag gesteld gelet op de toekomstige verwachte strijdigheid met de brandregelgeving en bijgevolg de onzekere bescherming naar brandveiligheid van de burgers in de omliggende gemeenten.

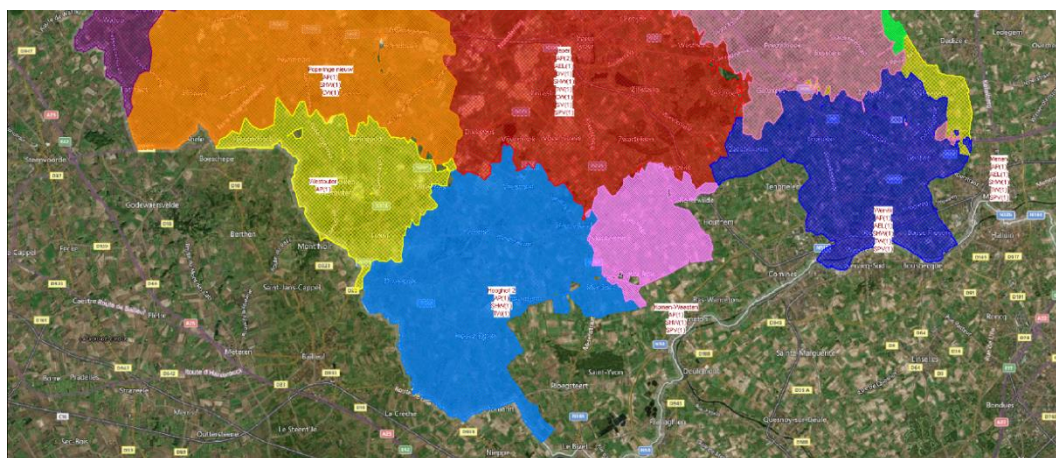
2.2 Motivatie voor de zone Hooghofstraat

De locatiekeuze voor een brandweerkazerne heeft uiteraard alles te maken met zo hoog en gelijk mogelijke dekkingsgraden voor de burgers in de betreffende zone. Zoals aangegeven in hoofdstuk 0.1 wordt de aanleiding gevormd door een fusie van de posten Kemmel, Nieuwkerke en Mesen.

Volgende posten zullen worden herschikt:

- Kemmel, Nieuwkerke en Mesen worden samengebracht (licht blauw).
- Westouter blijft behouden (geelgroen).
- Reningelst en Poperinge worden samengebracht op de Ouderdomseweg (oranje).

De kleurcodes hierboven verwijzen naar de hieronder weergegeven kleuren van de interventiegebieden.



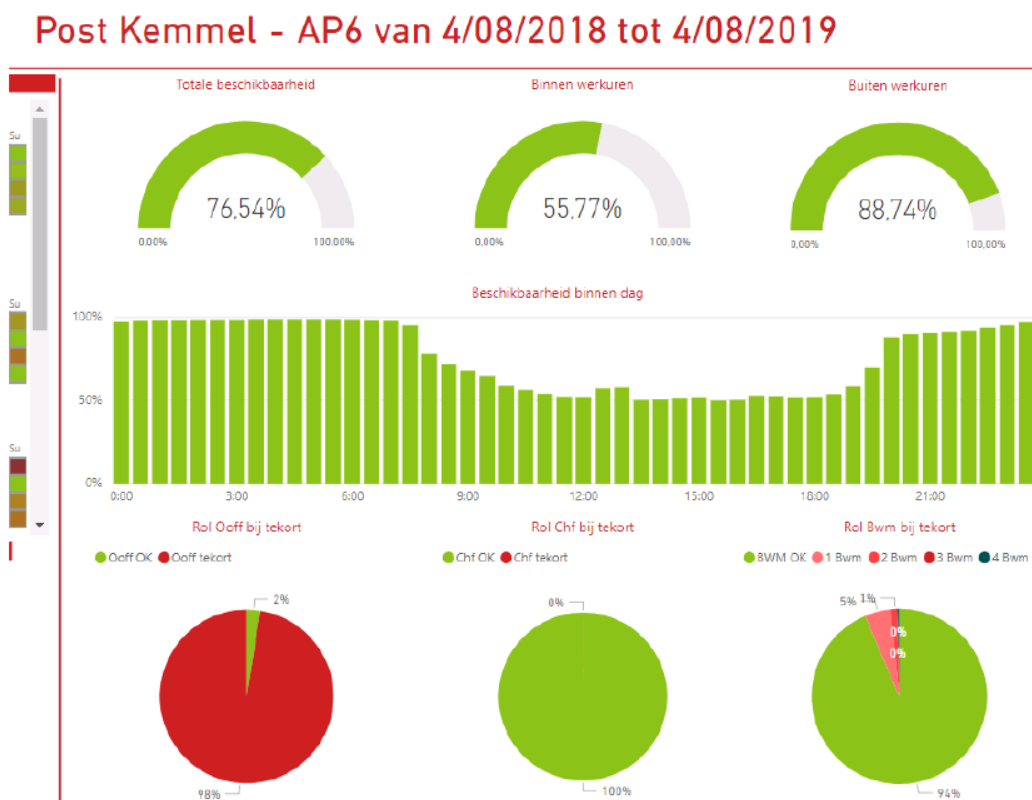
Figuur 2-1 Kaart met interventiegebieden van de diverse posten volgens de risicoanalyse van brandweer Westhoek

2.2.1 Fusie

De fusie is noodzakelijk omdat de gewijzigde regelgeving een hoger aantal brandweermannen bij oproep vraagt. De huidige beschikbaarheid per post is te laag om te verzekeren dat een autopomp met 6 personen kan uitrijden. Een autopomp met 6 personen is wettelijk opgelegd als basis voor brandbestrijding en dringende hulpverlening.

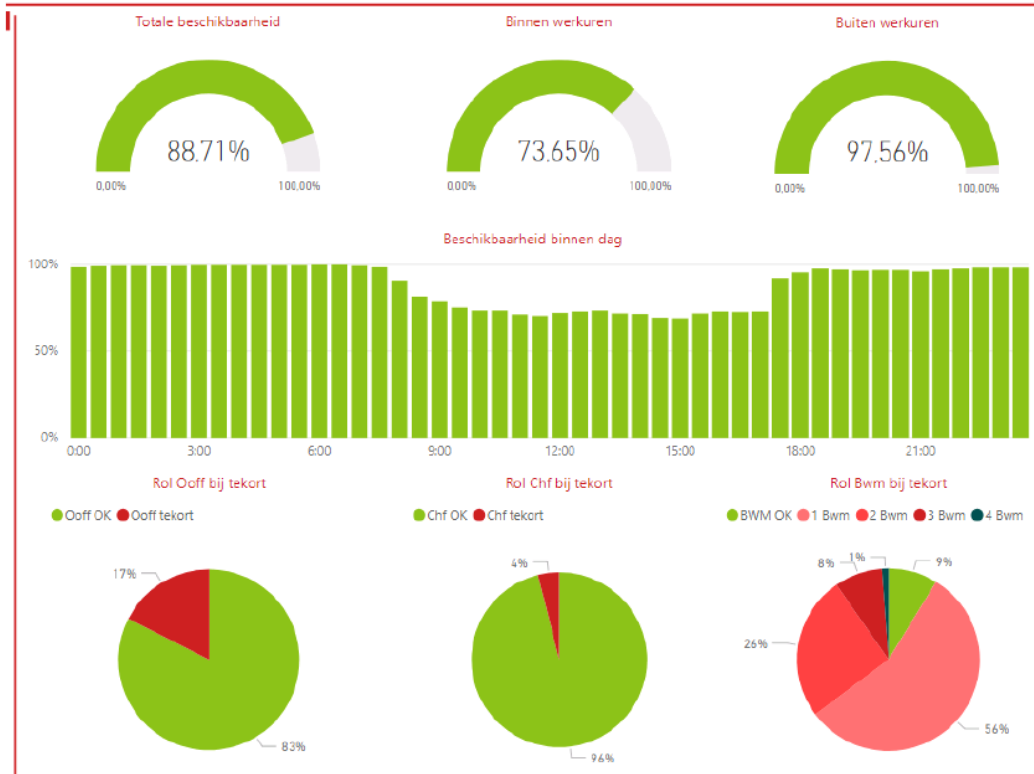
Hieronder wordt de beschikbaarheid van de autopompen per post bij niet-fusioneren van de posten Kimmel, Nieuwkerke en Mesen geïllustreerd:

- De post Kimmel kan slechts in 56% van de gevallen binnen de werkuren een autopomp leveren. Dit is te wijten aan een structureel tekort aan onderofficieren.
- De posten Mesen en Nieuwkerke scoren beter met respectievelijk 74% en 87%. Bij deze posten is het tekort hoofdzakelijk te wijten aan een tekort aan brandweermannen.



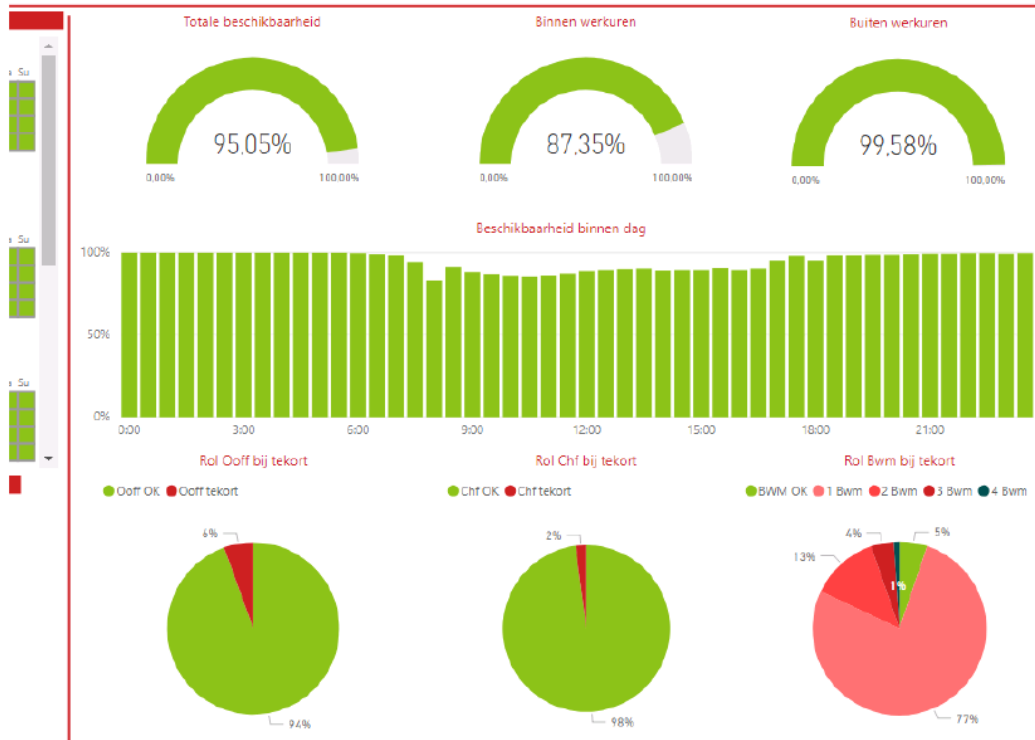
Figuur 2-2 Post Kimmel: beschikbaarheid AP6 van 4/08/2018 tot 4/08/2019

Post Mesen - AP6 van 4/08/2018 tot 4/08/2019



Figuur 2-3 Post Mesen: beschikbaarheid AP6 van 4/08/2018 tot 4/08/2019

Post Nieuwkerke - AP6 van 4/08/2018 tot 4/08/2019



Figuur 2-4 Post Nieuwkerke: beschikbaarheid AP6 van 4/08/2018 tot 4/08/2019

In de huidige situatie met de drie brandweerposten is er geen optimale dienstverlening. Indien een interventie of brand zich in de gemeente Heuvelland en de stad Mesen voordoet, kan mogelijks elk van deze posten geen autopomp leveren en dient hulp te komen uit Ieper of Wervik.

Daarbij kent zowel Heuvelland als Mesen een lage bevolkingsdichtheid waardoor het uitbreiden van het korps met extra manschappen niet realistisch is. De natuurlijke afvloei van de groep brandweermannen, onderofficieren en officieren is al geruime tijd groter dan de instroom.

In onderstaande tabellen wordt de capaciteit van de verschillende huidige brandweerposten weergegeven, en een prognose voor 2025 wanneer de drie posten zouden worden behouden.

Tabel 2-1 Aantal manschappen per individuele post: huidige situatie

CAPACITEIT 2019			
	Basis Brandweermannen	Middenkader Onderofficieren	Hoger kader Officieren
Kemmel	19	2	1
Mesen	14	4	1
Nieuwkerke	20	5	1
TOTAAL	53	11	3
	67		

Tabel 2-2 Aantal manschappen per individuele post: prognose 2025

CAPACITEIT 2025			
	Basis Brandweermannen	Middenkader Onderofficieren	Hoger kader Officieren
Kemmel	15	2	1
Mesen	11	4	0
Nieuwkerke	16	4	0
TOTAAL	42	10	1
	53		

De prognose tot 2025 geeft aan dat 14 personen zullen afvloeien, dit is 20% van het personeelsbestand. De afvloei wordt onder andere veroorzaakt door de leeftijd (>60 jaar). Echter de kritieke functies, zijnde onderofficieren en manschappen, blijven wel gegarandeerd. Doordat aanwervingen niet evident zijn omwille van het lage bevolkingsaantal binnen de gemeentes, dringt een fusie van de brandweerposten om dienstverlening te kunnen blijven garanderen.

2.2.2 Locatie

Logischerwijze richt de zoektocht naar een potentiële locatie zich op een zoekzone centraal gelegen tussen de deelgemeenten Kemmel, Nieuwkerke en Mesen. De zoektocht wordt voornamelijk bepaald door twee doorslaggevende factoren, met name:

- Aanrij- en opkomsttijden
- Dekkingsgraad

Aanrij- en opkomsttijden

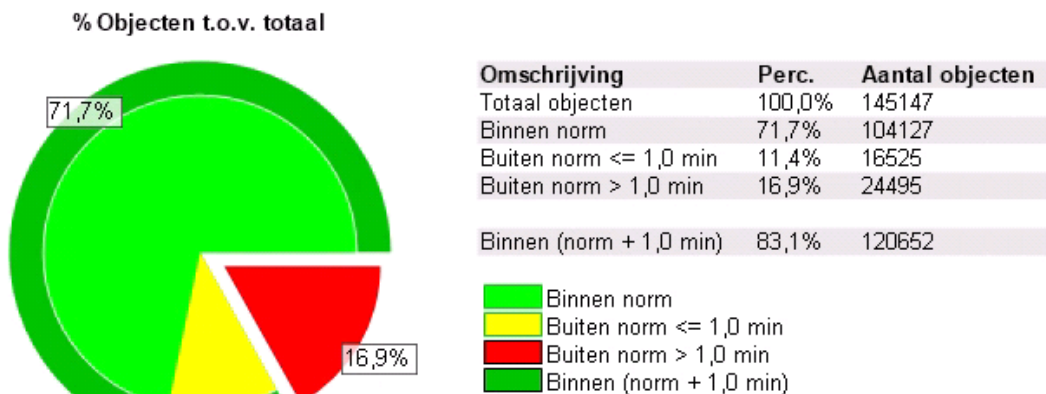
Zeer belangrijk voor de locatiekeuze is het halen van de normen inzake aanrij- en opkomsttijden.

De aanrijtijd is de tijd tussen het tijdstip van alarmering en vertrek autopomp. Deze tijd is afhankelijk van de woonplaats van de manschappen. De tijd dient zo kort mogelijk te zijn. De opkomsttijd is de tijd tussen het tijdstip van alarmering en het tijdstip van aankomst bij de interventie of brand. Het omvat daarbij de aanrijtijd. Volgens de wettelijke norm moet minstens 95% van de kadastrale percelen (objecten) binnen het interventiegebied gelegen zijn binnen een opkomsttijd van 12 minuten.

Toegepast voor de gehele brandweerzone, Heuvelland en Mesen worden onderstaande bevindingen bekomen:

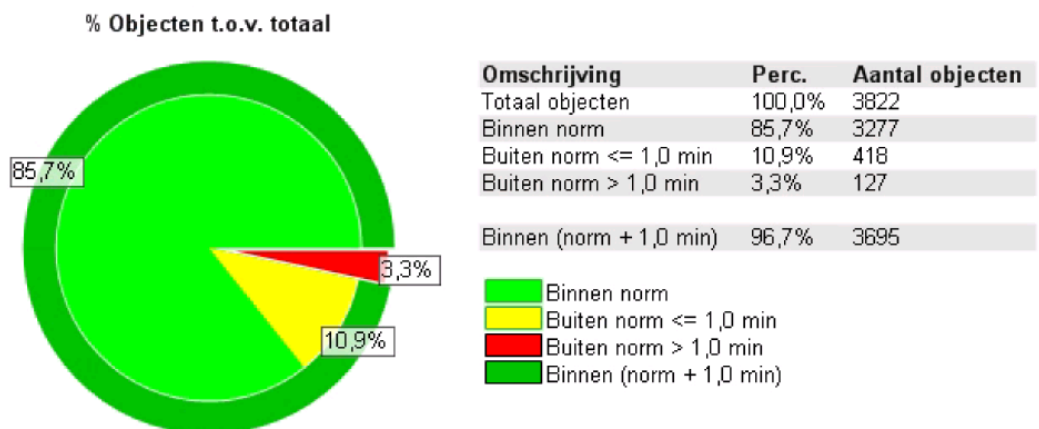
- Voor de gehele brandweerzone Westhoek ligt 71,7% van de kadastrale percelen (objecten) binnen de norm van 12min. Vervolgens bevindt zich nog een aandeel van 11,4% binnen 13min opkomsttijd en ligt 16,9% verder.
- Op niveau van de drie huidige posten in Heuvelland (Kemmel, Nieuwkerke en Mesen) ligt 85,7% van de kadastrale percelen binnen een normtijd van 12min. Dit bedraagt 96,7% bij een normtijd van 13min.
- Voor de stad Mesen is de huidige dekkingsgraad 100% bij een normtijd van 12min.
- Voor de gemeente Heuvelland en stad Mesen ligt de dekkingsgraad hoger dan de zonale dekkingsgraad.

Opkomst AP Situatie DAG Zone Westhoek



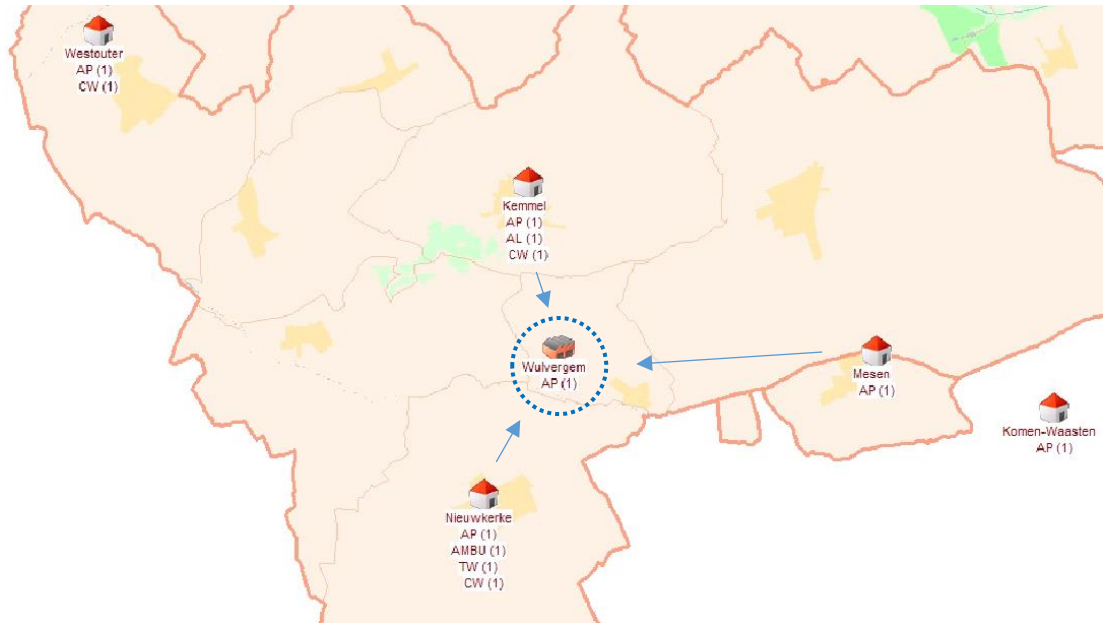
Figuur 2-5 Aandeel van de kadastrale percelen (objecten) binnen de norm van opkomsttijden voor de brandweerzone Westhoek

Opkomst AP Situatie DAG Gemeente Heuvelland



Figuur 2-6 Aandeel van de kadastrale percelen (objecten) binnen de norm van opkomsttijden voor de gemeente Heuvelland

Rekening houdend met de aanrij- en opkomsttijden situeert de zoekzone voor de nieuwe brandweerkazerne zich tussen de Lindehoek, Hooghof en Wulvergem. De Hooghofstraat wordt daarbij als de meest aangewezen locatie aanzien, mede gelet op de ontsluitbaarheid en verkeersveiligheid. Het midden van de Hooghofstraat bevindt zich daarbij op resp. 3,4km, 4,6km en 3,6km van de kern van Kemmel, Mesen en Nieuwkerke.



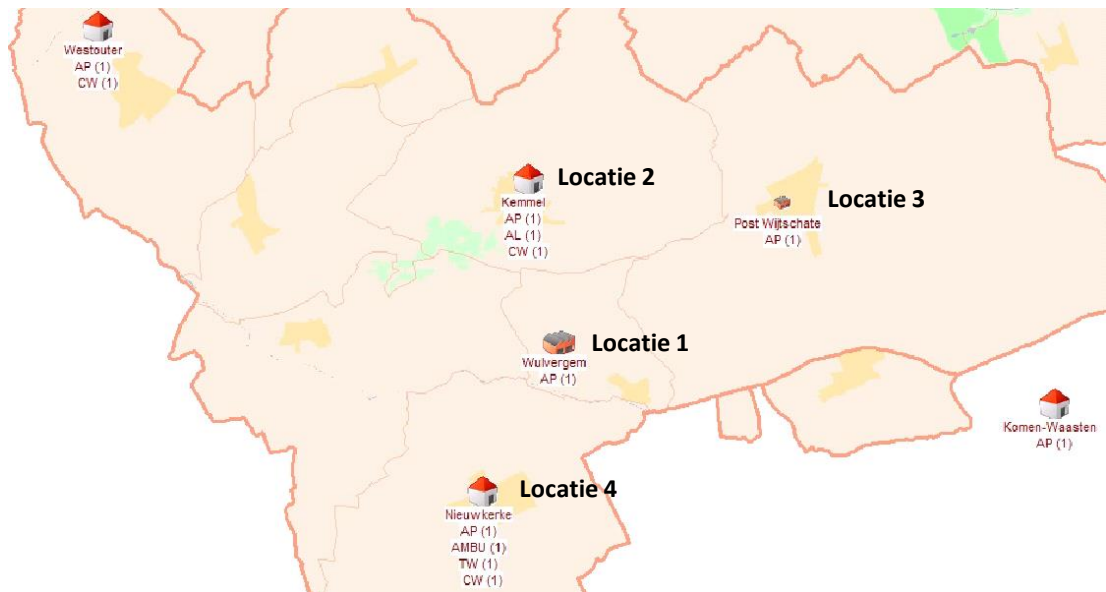
Figuur 2-7 Situering van de zoekzone voor de nieuwe brandweerkazerne

Dekkingsgraad

De dekkingsgraad heeft een directe link met de aanrij- en opkomsttijden. De dekkingsgraad is het percentage van kadastrale percelen die binnen een normtijd van 12min kan bereikt worden na oproep voor dringende interventie en brand. Daarbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke dekkingsgraad. Echter heeft het fusioneren van de brandweerposten hierop een negatief effect: hoe lager de dichtheid aan brandweerposten, hoe langer de uitruktijden gemiddeld zijn.

Met behulp van de risico-analysetool CARE werd de zone met de meest optimale dekkingsgraad gezocht binnen de zoekzones Lindehoek, Hooghof en Wulvergem. Hiertoe worden arbitrair vier locaties binnen de zoekzone onder de loep genomen. Gekeken zal worden of ook hier de Hooghofstraat de beste resultaten oplevert. Volgende locaties werden opgenomen in de tool:

- Locatie 1: post Wulvergem, in de Hooghofstraat
- Locatie 2: post Kemmel, op de huidige locatie
- Locatie 3: post Wijtschate, op het marktplein van Wijtschate
- Locatie 4: post Nieuwkerke, op de huidige locatie



Figuur 2-8 Zoekzones opgenomen binnen de risico-analysetool CARE

De dekking voor de huidige toestand en de verschillende te onderzoeken locaties is in onderstaande tabellen weergegeven. De dekking voor zowel Heuvelland (Kimmel, Nieuwkerke) als Mesen wordt daarbij in beeld gebracht. De volgende vaststellingen worden gedaan:

- Voor de gemeente Heuvelland ligt de dekking per opkomsttijd voor de locatie Hooghofstraat algemeen hoger dan bij de andere locaties.
- Voor de stad Mesen is een inplanting in de kern van Wijtschate voordeliger, echter boet dit serieus in aan dekking in Heuvelland. Bovendien is het aantal kadastrale percelen in Mesen slechts 516, terwijl dit voor Heuvelland 3822 kadastrale percelen zijn.

Af te leiden is dat de Hooghofstraat als nieuwe locatie voor de brandweerkazerne het best scoort. Vanuit de Hooghofstraat worden de meeste kadastrale percelen binnen de normtijd bereikt. Daarbij heeft de nieuwe locatie ook weinig tot geen impact op de dekking van andere omliggende steden en gemeenten. Enkel voor de stad Ieper daalt de dekking in lichte mate door het wegnemen van de post Kimmel, echter is deze daling verwaarloosbaar klein.

Tabel 2-3 Dekkingsgraad voor de Heuvelland en Mesen: onderzoek naar bij herlocalisatie van de brandweerkazerne na fusie

Heuvelland					
Opkomsttijd	Huidige toestand: locatie van de drie korpsen	Locatie 1: Hooghofstraat	Locatie 2: huidige locatie post Kimmel	Locatie 3: marktplein Wijtschate	Locatie 4: huidige locatie post Nieuwkerke
12'	85,7%	58,2%	46,7%	46,3%	51,0%
13'	96,7%	73,4%	66,9%	60,8%	66,5%
14'	99,5%	93,8%	91,1%	70,5%	86,9%
15'	100,0%	98,8%	95,1%	75,7%	97,6%
16'		99,9%	96,9%	88,5%	99,6%

Mesen					
Opkomsttijd	Huidige toestand: locatie van de drie korpsen	Locatie 1: Hooghofstraat	Locatie 2: huidige locatie post Kimmel	Locatie 3: marktplein Wijtschate	Locatie 4: huidige locatie post Nieuwkerke
12'	100,0%	84,9%	83,1%	98,4%	83,1%
13'		100,0%	98,6%	99,6%	98,8%
14'			99,6%	100,0%	100,0%
15'			100,0%		
16'					

Zonaal wijzigt de dekkingsgraad met ca. 1% door een fusie van de betrokken posten, weergegeven in onderstaande tabel:

Tabel 2-4 Dekkingsgraad voor de gehele brandweerzone Westhoek: huidige toestand en bij herlocalisatie naar de Hooghofstraat

Zone Westhoek		
Opkomsttijd	Huidige toestand: locatie van de drie korpsen	Nieuwe toestand: na fusie
12'	71,7%	70,9%
13'	83,1%	82,3%
14'	90,4%	89,8%
15'	95,5%	95,4%
16'	98,4%	98,4%

De zone Hooghofstraat levert dus zeer goede resultaten op m.b.t. aanrij- en opkomsttijden en dekkingsgraden. De bovenstaande analyse vertrekt van het midden van de Hooghofstraat, die een lengte heeft van $\pm 1,8$ km. Afhankelijk van waar de kazerne uiteindelijk wordt gesitueerd, kan dit een maximaal verschil van 900m opleveren. Dit heeft nagenoeg geen invloed op bovenvermelde resultaten. Binnen de Hooghofstraat als lineaire zoekzone kan dus verder worden gezocht naar de best mogelijke planologische locatie voor het inplanten van een nieuwe brandweerkazerne.

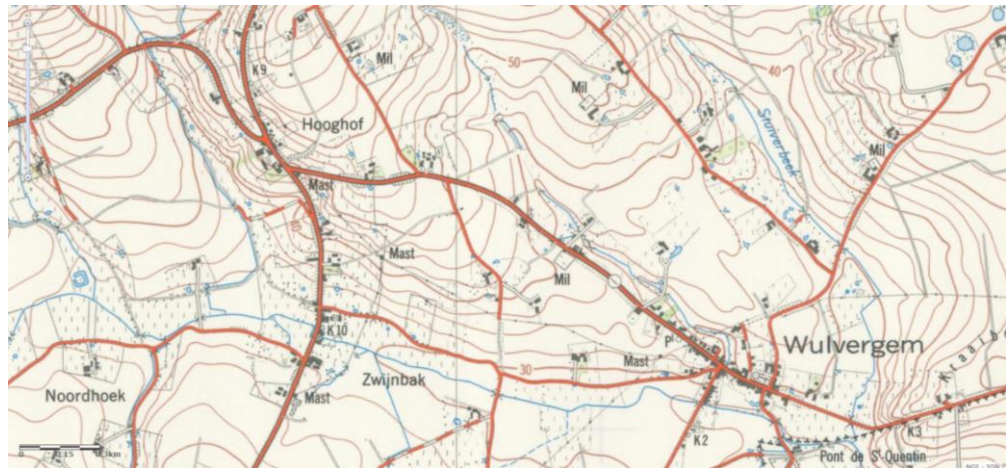
2.3 Planologische afweging van alternatieve locaties

2.3.1 Criteria

In een volgende stap is het de doelstelling de zoekzone Hooghofstraat gebiedsgericht en in detail te onderzoeken, teneinde een effectieve voorkeurslocatie te bepalen voor de nieuwe kazerne. Dit gebeurt aan de hand van een aantal gerichte criteria, beschreven in onderstaande opsomming. Het gehucht 't Hooghof en de kern Wulvergem worden meegenomen in de analyse, teneinde alle potentiële locaties aansluitend op bestaande bebouwing mee te nemen in de afweging.

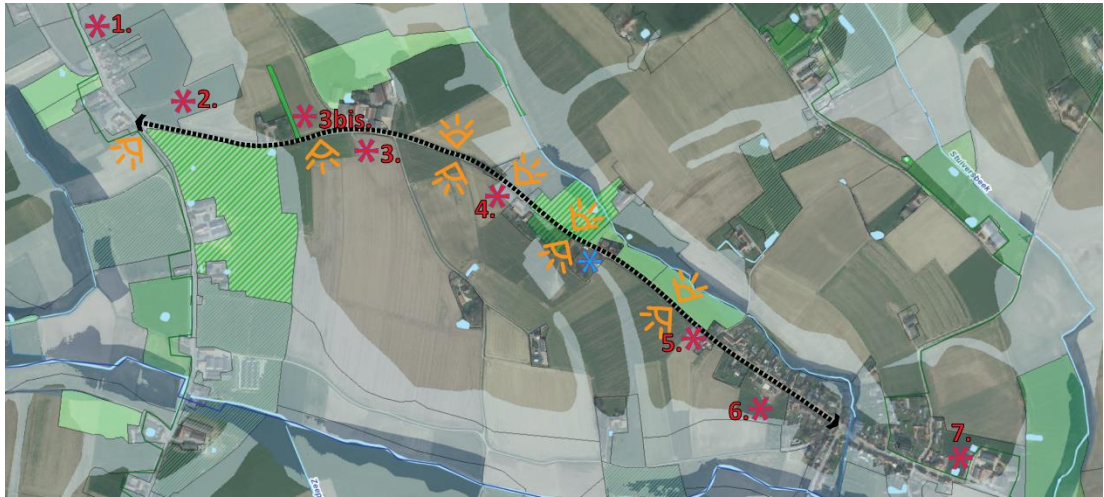
- Ligging zoveel mogelijk **aansluitend op de kern Wulvergem, het gehucht 't Hooghof of reeds aanwezige bebouwing**: een inplanting volledig in de open ruimte dient maximaal vermeden, teneinde geen nieuwe solitaire (storende) bebouwing te creëren.
- **Negatieve impact op het landschap wordt vermeden**. Kwalitatieve perspectieven worden geïnventariseerd (oranje aanduidingen op Figuur 2-10) en gevrijwaard van nieuwe bebouwing. Dit zijn hoger gelegen punten, vanwaar men uitkijkt over het omgevend

landschap. Door de ligging van de Hooghofstraat tussen twee beekvalleien in (zie Figuur 2-9), ontstaan op verschillende plaatsen langs deze weg dergelijke vista's.



Figuur 2-9 Topografische kaart van de Hooghofstraat en omgeving

- **Voldoende beschikbare oppervlakte:** de brandweer stelt een oppervlakte-inname voorop van maximum 0,5ha voor de kazerne met alle aanhorigheden (parking, koer, waterbuffering, etc.). Bijkomend is de vorm van het perceel niet onbelangrijk: een breedte van minimum 50m aan de straatzijde is aangewezen, zoniet ontstaat een smalle en zeer diepe site, wat functioneel minder goed zal werken en een grotere impact op het landschap voor gevolg zal hebben.
- **Biologisch waardevolle gebieden vrijwaren:** in de buurt van de Hooghofstraat bevinden zich diverse biologisch waardevolle gebieden volgens de BWK. Deze worden maximaal gevrijwaard.
- **Niet in (de directe omgeving van) effectief overstromingsgevoelig gebied:** in de directe omgeving van de Hooghofstraat zijn diverse waterlopen gesitueerd. Als gevolg van het reliëf en de weinig infiltratiegevoelige bodem, leidt dit tot grote mogelijk overstromingsgevoelige zones en, in de beekvalleien, tot effectief overstromingsgevoelige gebieden. Deze laatste dienen uiteraard gevrijwaard. In mogelijk overstromingsgevoelig gebied kunnen maatregelen worden genomen om dit te verzoenen met de bouw van een kazerne.
- **Geen impact op erfgoedelementen:** langs de Hooghofstraat is een militair kerkhof gelegen. Teneinde de landschapswaarde van dit relict niet te ondermijnen, worden locaties in de onmiddellijke omgeving uitgesloten.
- **Brandweertechische haalbaarheid:** alle zoeklocaties worden uiteraard op hun haalbaarheid gescreend door de brandweer zelf. Hierbij wordt gekeken naar ontsluitingsmogelijkheden, profiel van de weg, risico's bij uitrukken, interventietijd, inrichtingsmogelijkheden, etc. Wanneer een locatie brandweertechisch als onhaalbaar wordt bevonden, geldt dit als uitsluitingscriterium, m.a.w. wordt de zoeklocatie in kwestie geschrapt.



Figuur 2-10 Overzicht van potentiële locatiealternatieven voor de nieuwe kazerne

2.3.2 Beschrijving van potentiële locatiealternatieven

Locatie 1

Locatie 1 is gelegen langs de Kimmelstraat. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied, aansluitend op de start van de bebouwing van 't Hooghof. Aangezien het terrein afhelt richting de Kimmelstraat, is hier geen sprake van een weidse vista op het landschap. Er is voldoende beschikbare oppervlakte, het gebied is biologisch niet waardevol, maar wel mogelijk overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-Vlaamse heuvels en omgeving' (zie §3.3.3). Gezien er geen weidse vista op het landschap ingenomen wordt, en gezien de ligging naast een verbindingsweg en bebouwing, wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de N331, de bovenlokale verbindingsweg tussen Kimmel en Nieuwkerke. Brandweertechnisch wordt deze locatie echter als niet haalbaar beschouwd, waardoor ze wordt uitgesloten. De afstand t.o.v. Mesen is te groot en het uitrijden op de Kimmelstraat, vlakbij de kern Hooghof en het kruispunt met de Kruisabelestraat wordt als zeer gevaarlijk beschouwd. Locatie 1 is alsook gelegen binnen van nature overstroombaar gebied.



Figuur 2-11 Locatiealternatief 1

Locatie 2

Locatie 2 is gesitueerd op het kruispunt van de Hooghofstraat met de Kimmelstraat. De locatie sluit weinig aan op de bebouwing van 't Hooghof. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied. Aangezien het terrein afhelt richting de Kimmelstraat en de Hooghofstraat, is hier geen sprake van een weidse vista

op het landschap. Er is voldoende beschikbare oppervlakte, het gebied is biologisch niet waardevol, maar wel mogelijk overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-Vlaamse heuvels en omgeving' (zie §3.3.3). Er worden geen weidse vista's op het landschap ingenomen, maar de kazerne wordt ook niet direct in aansluiting met bestaande bebouwing voorzien. Mits de nodige landschappelijke inkleding wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht, maar heeft deze locatie niet de voorkeur. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de N331, de bovenlokale verbindingsweg tussen Kemmel en Nieuwkerke en de Hooghofstraat, die verbinding geeft met Wulvergem en verder met Mesen. Brandweertechisch wordt deze locatie echter als niet haalbaar beschouwd, waardoor ze wordt uitgesloten. De afstand t.o.v. Mesen is te groot en het uitrijden vlakbij het kruispunt Hooghofstraat-Kemmelstraat wordt als zeer gevaarlijk beschouwd. Locatie 2 is alsook gelegen binnen van nature overstroombaar gebied.



Figuur 2-12 Locatiealternatief 2

Locatie 3

Locatie 3 is gesitueerd langs de Hooghofstraat. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied, aansluitend op de gebouwen van een landbouwbedrijf aan de overzijde van de Hooghofstraat. Vanaf dit punt is een weids overzicht op het landschap, dat door de bouw van een kazerne zou worden verstoord. Er is voldoende beschikbare oppervlakte, het gebied is biologisch niet waardevol en niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-Vlaamse heuvels en omgeving'. De kazerne wordt op deze locatie gekoppeld met bebouwing ten noorden van de Hooghofstraat, echter is er door de aanwezigheid van de Hooghofstraat weinig sprake van ruimtelijke bundeling. De kazerne 'verstoort' een weidse vista op het open landschap. Mits de nodige landschappelijke inkleding wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht, maar heeft deze locatie niet de voorkeur. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de Hooghofstraat, die verbinding geeft met Wulvergem en verder met Mesen. Brandweertechisch wordt deze locatie als haalbaar beschouwd.



Figuur 2-13 Locatiealternatief 3

Locatie 3bis

Locatie 3bis is gesitueerd langs de Hooghofstraat, ter hoogte van het kruispunt met de Lindestraat. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied, aansluitend op de gebouwen van een landbouwbedrijf. Het eerder industrieel karakter van een brandweerkazerne sluit morfologisch goed aan bij de typologie van de landbouwloodsen. Er is voldoende beschikbare oppervlakte en de breedte aan de straatzijde is meer dan 100m. Het gebied is biologisch niet waardevol (wel een biologisch zeer waardevolle houtkant aan de westrand, die behouden kan blijven) en niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-Vlaamse heuvels en omgeving' (zie §3.3.3). Gezien er geen weidse vista op het landschap ingenomen wordt, en gezien de ligging tussen bestaande bebouwing, wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de Hooghofstraat, die verbinding geeft met Wulvergem en verder met Mesen. Brandweerteknisch wordt deze locatie als haalbaar beschouwd.



Figuur 2-14 Locatiealternatief 3bis

Locatie 4

Locatie 4 is gesitueerd langs de Hooghofstraat. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied, aansluitend op twee gekoppelde woningen aan dezelfde zijde van de Hooghofstraat. Het landschap helt in de richting van de Hooghofstraat, waardoor hier geen sprake is van een weidse vista op het landschap. Er is voldoende beschikbare oppervlakte, het gebied is biologisch niet waardevol en in beperkte mate mogelijk overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-

Vlaamse heuvels en omgeving' (zie §3.3.3). Enerzijds worden er geen weidse vista's op het landschap ingenomen, anderzijds is de aanwezige bebouwing in de directe omgeving beperkt tot twee kleinschalige gekoppelde woningen. Het inplanten van een brandweerkazerne op deze locatie gaat een impact hebben op het straatbeeld en het landschap. De bouwkorrel zal opvallend vergroten. Mits de nodige landschappelijke inkleding wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht, maar heeft deze locatie niet de voorkeur. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de Hooghofstraat, die verbinding geeft met Wulvergem en verder met Mesen. Brandweertechneisch wordt deze locatie als haalbaar beschouwd.



Figuur 2-15 Locatiealternatief 4

Locatie 5

Locatie 5 is gesitueerd langs de Hooghofstraat. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied, gelegen in het verlengde van het woonlint langs de Hooghofstraat. Het landschap helt in de richting van de Hooghofstraat. Er is voldoende beschikbare oppervlakte. Het gebied is biologisch niet waardevol en niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-Vlaamse heuvels en omgeving' (zie §3.3.3). Gezien de ligging in aansluiting met de kern van Wulvergem, wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de Hooghofstraat, die verbinding geeft met Wulvergem en verder met Mesen. Brandweertechneisch wordt deze locatie als haalbaar beschouwd.



Figuur 2-16 Locatie-alternatief 5

Locatie 6

Locatie 6 is gesitueerd achter een aantal recent gerealiseerde woningen langs de Hooghofstraat, met ontsluitingsmogelijkheden via een beperkte doorgang van 5m op de Hooghofstraat. Het betreft gedeeltelijk herbevestigd agrarisch gebied en gedeeltelijk landelijk woongebied. Gegeven de ligging in aansluiting op bestaande bebouwing is er geen impact op het landschap. Er is voldoende beschikbare oppervlakte. Het gebied is biologisch niet waardevol en niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-Vlaamse heuvels en omgeving' (zie §3.3.3). Gezien de ligging in aansluiting met de kern van Wulvergem, wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de Hooghofstraat, die verbinding geeft met Wulvergem en verder met Mesen. Echter wordt de doorgang van 5m breed op de Hooghofstraat te smal geacht om optimaal te scoren op brandweertechisch vlak. Het laat immers geen gelijktijdig in- en uitgaand verkeer toe bij een oproep waarbij brandweerlui komen aangerezen en brandweerwagens uitrukken. Tot slot zal er ook hinder (zowel visueel als geluid) zijn op de omliggende woonpercelen met een negatief effect op de woonkwaliteit.



Figuur 2-17 Locatiealternatief 6

Locatie 7

Locatie 7 is gesitueerd t.h.v. de start van de bebouwing van Wulvergem, t.h.v. de Mesenstraat. Het betreft herbevestigd agrarisch gebied. Gegeven de ligging tussen een landbouwbedrijf en de kern Wulvergem is er nagenoeg geen impact op het landschap. Er is voldoende beschikbare oppervlakte, evenwel dienen twee poelen van het landbouwbedrijf ingenomen. Het gebied is biologisch niet waardevol en niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen beschermde of bouwkundige erfgoedelementen in de onmiddellijke omgeving. De locatie is wel gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'West-Vlaamse heuvels en omgeving' (zie §3.3.3). Gezien de ligging in aansluiting met de kern van Wulvergem, wordt een brandweerkazerne in eerste instantie landschappelijk inpasbaar geacht. Qua ontsluiting wordt rechtstreeks aangetakt op de Mesenstraat, die uiteraard verbinding geeft met Mesen. Brandweertechisch wordt deze locatie echter als niet haalbaar beschouwd, waardoor ze wordt uitgesloten. De afstand t.o.v. Kemmel en Nieuwkerke is met name te groot en het uitrijden op de Mesenstraat, vlakbij de bebouwde kom, is zeer onveilig.



Figuur 2-18 Locatiealternatief 7

2.3.3 Samenvattende afwegingstabel

Wanneer alle parameters worden samengebracht in een afwegingstabel, scoren de locaties 3bis en 5 het beste van alle alternatieven. Ze zijn beiden gelegen langs de Hooghofstraat, op een haalbare afstand van Kimmel, Nieuwkerke, Wulvergem en Mesen.

	Koppeling met bestaande bebouwing	Oppervlakte en vorm	Impact op landschap	Impact op BWK	Impact op erfgoed	Overstromingsgevoeligheid	Brandweertechische haalbaarheid
Locatie 1							
Locatie 2							
Locatie 3							
Locatie 3bis							
Locatie 4							
Locatie 5							
Locatie 6							
Locatie 7							

Tabel 2-5 Samenvattende afwegingstabel van de locatiealternatieven

Locatie 3bis is gelegen tussen een cluster van landbouwbedrijfsgebouwen, waarbij het industrieel karakter van een brandweerkazerne zich ruimtelijk kan integreren in deze omgeving. Locatie 5 sluit dan weer aan op de woonkern van Wulvergem.

In de reacties en opmerkingen ontvangen bij de eerste inzageperiode, zorgen volgende nuanceringen van het locatieonderzoek resoluut voor voorkeurslocatie 3bis (§7):

- Het volume van de brandweerkazerne en het industriële karakter ervan sluit morfologisch minder aan bij de woonkern van Wulvergem. Sterker nog, het vormt een schaalbreuk met de kleinschaligheid van het dorp. Een brandweerkazerne op locatie 5 zal zorgen voor een niet gewenst toonaangevend beeld bij het inrijden van de dorpskern. De schaal van de brandweerkazerne sluit daarentegen beter aan bij de grootschaligheid van de aanwezige landbouwloodsen van locatie 3bis.
- Locatie 3bis ligt iets centraler binnen het werkingsgebied van de brandweer. Locatie 3bis situeert zich op ca. 1km van locatie 5. Een meer centrale ligging heeft een positieve impact op de rekruteringsgraad inzake aanrijden. Een verschil van 1km kan bij dringende oproepen een verschil maken.
- Locatie 3bis ontsluit op de Hooghofstraat en scoort beter op vlak van verkeersveiligheid dan locatie 5. De aanrijroutes zijn vanuit Mesen en Kimmel gelijk, maar vanuit Nieuwkerke wordt locatie 5 bereikt via de Nieuwkerkestraat doorheen de kern van Wulvergem, en locatie 3bis via Kimmelstraat-Hooghofstraat waarbij geen woonkern wordt doorkruist. Daarbij is de Nieuwkerkestraat een drukkere aanrijroute en is bijkomend verkeer als aanrijroute minder gewenst.
- Locatie 3bis ligt verder van een woonkern waardoor de hinder bij het in- en uitrijden eerder nihil is voor de omwonenden (geluid, mobiliteit, visueel, ...). Los van de

interventies doet de brandweer ook geregeld oefeningen op terrein die ook de nodige hinder met zich kunnen meebrengen.

- Locatie 3bis is gelegen tussen twee landbouwbedrijven en sluit hier morfologisch op aan, mits een doordachte architectuur wordt toegepast. De brandweerkazerne kan na verdwijnen van de brandweerfunctie als landbouwloods dienen. De vormgeving van het volume dient hier dan ook mee rekening te houden.
- Locatie 3bis kent reeds landschappelijk buffergroen afkomstig van de naastliggende bedrijven. Het aanwezige groen kan dus (deels) mee functioneren als buffergroen.

	Morfologisch aansluiten bij bestaande bebouwing	Impact op een woonkern	Verkeersveiligheid	Centraliteit binnen het werkingsgebied
Locatie 3bis				
Locatie 5				

Figuur 2-19 Samenvattende afwegingstabel van de voorkeurslocaties na de eerste inzageperiode

2.4 Afweging inrichtingsalternatieven

Eén van de criteria bij de planologisch afweging is voldoende beschikbare oppervlakte. Als oppervlakte-inname wordt 0,5ha vooropgesteld inclusief alle aanhorigheden (parking, circulatieruimte, oefenruimte, waterbuffering, ...) maar exclusief groenbuffers inzake landschappelijk inpasbaarheid.

Deze oppervlakte van 0,5ha werd door de brandweer als noodzakelijk opgegeven. Om een idee te krijgen naar inrichting toe, werd een benchmark toegepast van de terreininname van de te fusioneren brandweerposten Mesen, Kimmel en Nieuwkerke. Een eerste blik op de terreinen levert volgende bevindingen op:

- Brandweerpost Mesen heeft cijfermatig de grootste terreininname, echter dient te worden genuanceerd dat deze kazerne ingeplant is op een vrij onregelmatig perceel waardoor een smaller gedeelte niet wordt gebruikt en een groene inrichting heeft gekregen. De brandweerkazerne is gelegen aan de rand van de bebouwde kern en sluit met haar groene inrichting landschappelijk aan op de ruimere omgeving.
- De brandweerposten Kimmel en Nieuwkerke maken eerder deel uit van het bebouwde weefsel en hebben dan ook geen groene inrichting.

Indien we de fusie van de brandweerposten ruwweg beschouwen als een sommatie van de oppervlakte-innames van de drie brandweerposten, wordt uitgekomen bij een totale terreininname van 6.923m². De verdeling bebouwde, verharde en groene ruimte is voor de huidige brandweerposten in onderstaande tabel cijfermatig weergegeven, alsook met een luchtfoto geïllustreerd.

Tabel 2-6 Terreininname in m² van de brandweerposten in beeld

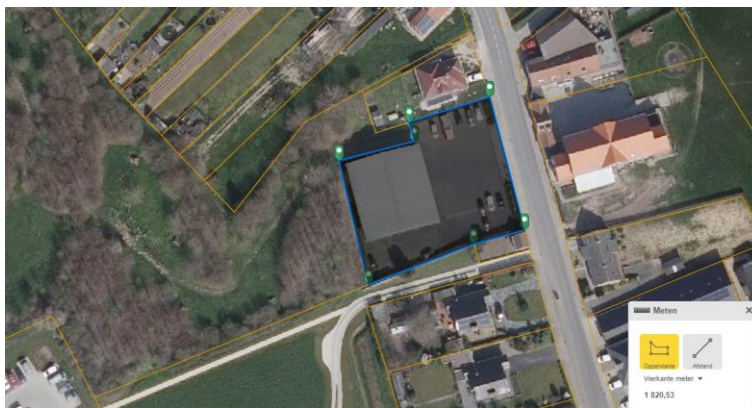
	BRANDWEERPOST MESEN	BRANDWEERPOST KEMMEL	BRANDWEERPOST NIEUWKERKE	TOTAAL
Kazerne [m ²]	685	238	550	1473
Circulatieruimte en parkeren + oefenterrein [m ²]	1465	837	1268	3570
Ruimte voor groen(buffer) en water [m ²]	1880	/	/	1880
TOTAAL [m²]	4030	1075	1818	6923



Figuur 2-20 Brandweerpost Mesen



Figuur 2-21 Brandweerpost Kemmel



Figuur 2-22 Brandweerpost Nieuwerkerke

Uitgaand van een gecumuleerde oppervlakte als benodigde oppervlakte voor de nieuwe brandweerkazerne is hoogstwaarschijnlijk te ruim. Daartegenover dient er wel voldoende ruimte te worden voorzien om een goede brandweerwerking te verzekeren. Enige ontwerprijheid staat dan ook voorop met aandacht voor een kwalitatief ontwerp.

Voorgestelde onderstaande afbakening van het plangebied heeft een oppervlakte nagenoeg gelijk aan de gecumuleerde oppervlakte van de drie bestaande brandweerposten. Met de inrichting ervan wordt gestreefd naar een beperkte ruimte-inname. Bebouwde en verharde ruimte dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke in functie van de brandweerwerking. Verder dient het plangebied voldoende garanties te bieden naar landschappelijke buffering toe.



Figuur 2-23 Afbakening van het plangebied

Het plangebied sluit in het oosten aan op het kadastraal perceel nr. 428H voorzien van een hoeve, en neemt eenzelfde diepte aan als dit perceel. De noordelijke zonegrens ligt daarbij op ca. 50m achter de rooilijn. De oostelijke zonegrens wordt gevormd door de Lindestraat. Aan de overzijde van de Lindestraat bevindt zich een groot landbouwbedrijf waarop het plangebied morfologisch aansluit. Een meer precieze afbakening van het plangebied wordt uitgewerkt binnen het voorontwerp RUP.

Langs dit aangrenzende perceel met hoeve bevindt zich een zeer biologisch waardevolle houtkantstrook van ca. 10m breed (zie §3.4.1). Het behoud ervan wordt voorop gesteld. Het kan daarbij functioneren als groenbuffer richting de hoeve.

Voor de terreininname wordt als benchmark teruggegrepen naar de te fusioneren brandweerposten. De voorgestelde terreininname voor de nieuwe brandweerkazerne bedraagt 30% bebouwde ruimte, 30% verharde ruimte in functie van parkeren en circulatie, en 40% ruimte voor landschappelijke buffer en water. De totale bezettingsgraad van verharde en bebouwde ruimte bedraagt daarbij 70%. De overige ruimte zal voornamelijk een inrichting krijgen in functie van groenbuffer en ruimte voor water.

Tabel 2-7 Terreininname in % van de brandweerposten in beeld

	BRANDWEERPOST MESEN	BRANDWEERPOST KEMMEL	BRANDWEERPOST NIEUWERKE	VOORGESTELDE TERREININNAME
Kazerne	17%	22%	30%	30%
Circulatieruimte en parkeren + oefenterrein	36%	78%	70%	30%
Ruimte voor groen(buffer) en water	47%	/	/	40%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%

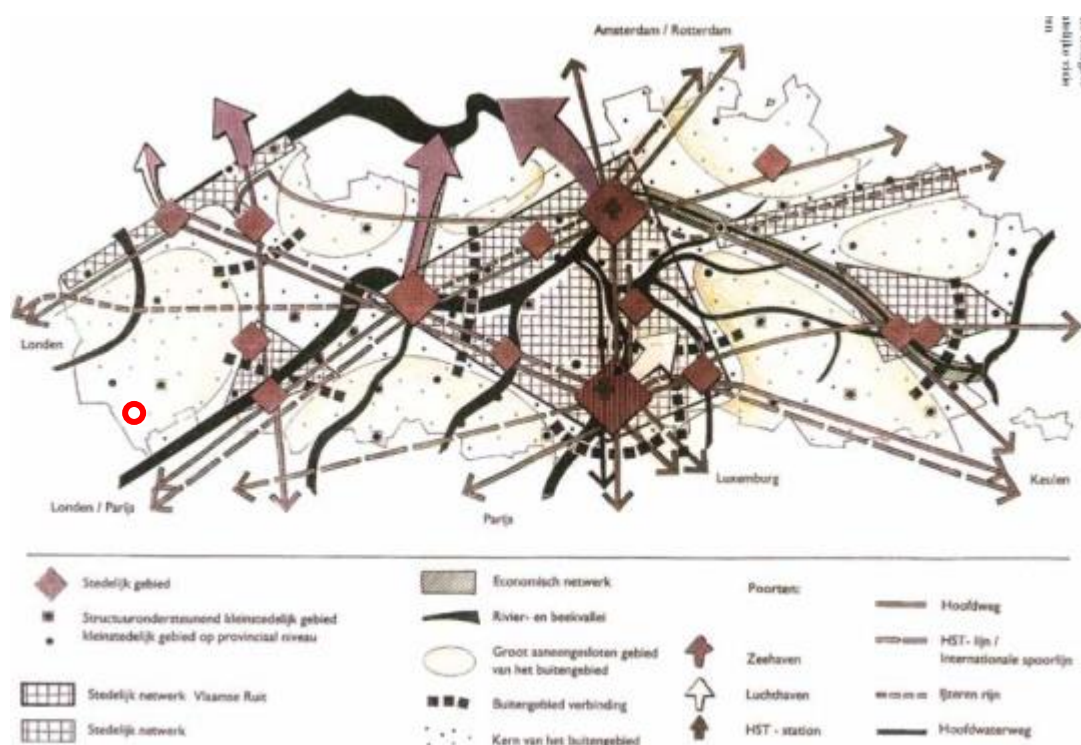
3 Beleidskader en relevante studies

3.1 Structuurplanning

3.1.1 Heuvelland in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

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

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



Figuur 3-1 Gewenste Ruimtelijke Structuur Vlaanderen, bron: RSV

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

Heuvelland in het buitengebied

De gemeente Heuvelland ligt volgens het RSV in het buitengebied. Heuvelland moet zich aldus profileren als een gebied met een gedegen landelijk en open karakter. Dit betekent niet dat het buitengebied wordt 'bevroren'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren. Deze dynamiek moet natuurlijk op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. Voor de functies wonen en werken is dit dus niet dezelfde dynamiek als diegene die in de stedelijke gebieden aanwezig is en er gestimuleerd wordt. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd

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

Voor het buitengebied worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen;
- het bundelen van de ontwikkeling in kernen: hierdoor wordt de verdere versnippering van de open ruimte vermeden;
- het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het tegengaan van versnippering van de open ruimte door landbouw-, bosbouw-, woon- en werkfuncties zoveel mogelijk te bundelen.

3.1.2 Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos

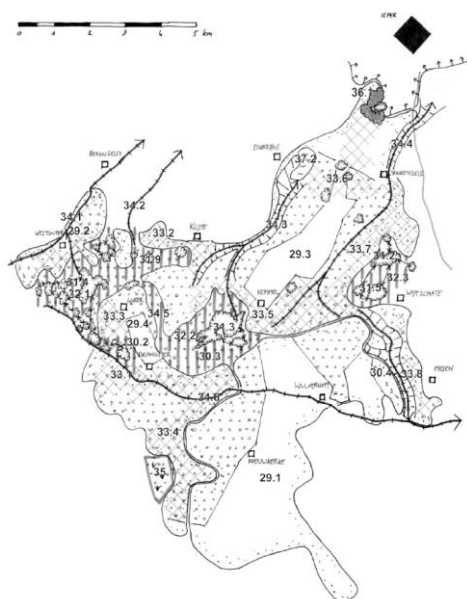
In uitvoering van het RSV stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos. Deze visie vormt de basis voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw, natuur en bos.

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

Op 31 maart 2006 keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor een aantal belangrijke landbouwgebieden in "Kust-Polders-Westhoek" goed, waar het plangebied gelegen is. Het beleid dat de Vlaamse overheid binnen deze gebieden wenst te voeren is nader omschreven in een omzendbrief van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (Omszendbrief RO/2005/01). Daarnaast hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de acties omschreven in categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma. De Vlaamse regering nam tot slot akte van de acties in categorie III en IV en van de verwerking van de adviezen.

Wulvergem valt hierbij binnen de deelruimte "West-Vlaamse heuvels" onder actie 29.1: gemengd landbouwgebied van Nieuwkerke en de deelruimte "Behoud gave landschaps- en erfgoedelementen" onder actie 30.4: heuvel van Wijschate-Mesen.

Het plangebied is geheel gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 3-2 Gewenste ruimtelijke structuur "West-Vlaamse heuvels" - gebied F1: Bosrijk landschap van de West-Vlaamse heuvels - gemengd landbouwgebied van Nieuwkerke HAG

3.1.3 Heuvelland in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

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

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

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

De gemeente Heuvelland behoort tot de deelruimte "**Heuvel-IJzerruimte**" met volgende beleidsdoelstellingen:

- de natuurlijke componenten in relatie met toeristisch – recreatief medegebruik versterken: de West-Vlaamse heuvels worden samen met de IJzer – Handzamevallei als structurerende natuurcomponenten beschouwd;
- dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper – Poperinge – Diksmuide bundelen;
- de landschappelijke kwaliteit ondersteunen: het aantrekkelijk landschap met geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt, en de parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbingsgebied tussen de IJzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog ;
- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden: om de kleine, gelijkwaardige kernen van Heuvelland en Mesen leefbaar te houden, worden ze gebundeld in meervoudige hoofddorpen;
- beperkte dynamische toeristisch – recreatieve infrastructuur in het buitengebied.

Heuvelland en Mesen als meervoudig hoofddorp

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan onderscheidt verschillende beleidscategorieën en geeft daarbij de mogelijkheden aan naar bijkomende woongelegenheden en lokale bedrijvigheid. De samenhangende kern Heuvelland-Mesen wordt geselecteerd als een meervoudig hoofddorp. Dit wil zeggen dat de verschillende kernen samen de rol van structuurondersteunend hoofddorp opneemt. Concreet betekent dit dat de totale groei van huishoudens wordt opgevangen in een aantal geselecteerde kernen met specialisatiefunctie wonen. De behoefte aan een lokaal bedrijventerrein wordt voorzien in een aantal geselecteerde kernen met als specialisatiefunctie werken. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van het lokaal bedrijventerrein wordt gestaafd middels behoeftestudies.

Volgende kernen binnen Heuvelland worden als woonkern aangeduid: De Klijte, Dranouter, Kemmel, Loker, Nieuwkerke, Westouter, Wijtschate en Wulvergem.

Verkeer- en vervoersstructuur

De provincie selecteert de secundaire wegen. De Hooghofstraat, waar het plangebied aan grenst, is niet geselecteerd als secundaire weg.

Natuurlijke structuur

De provincie heeft de taak om natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang aan te duiden. De provincie selecteert de Douvebeek als natuurverbingsgebied.

Landschappelijke structuur

Uitgangspunten voor de gewenste landschappelijk structuur zijn:

- behoud en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van West-Vlaamse landschappen;
- het landschap als raamwerk;
- formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor structurerende landschapselementen, -componenten en eenheden.

De provincie selecteert een aantal gave landschappen. Voorliggend plangebied is gelegen binnen de Douvevallei. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten.

In Heuvelland worden vanuit het Vlaams Gewest (Monumenten en Landschappen) ook een aantal ankerplaatsen aangeduid. Voorliggend plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats.

Structurerende reliëfcomponenten zijn een belangrijk onderdeel van de landschappelijke structuur. De provincie selecteert eveneens de West-Vlaamse Heuvels als een structurerende reliëfcomponent. Het beleid is gericht op het behoud en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het reliëfelement.

Agrarische structuur

Heuvelland behoort tot het gebied met de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager van de agrarische structuur. Het beleid is gericht op behoud en versterken.

3.1.4 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Heuvelland (GRS)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Heuvelland is door de bestendige deputatie goedgekeurd op 19 oktober 2006.

In het richtinggevend deel van het GRS is de bouw van een brandweerkazerne voor Westouter opgenomen. Het betreft echter het oprichten van een brandweerpost en geen herlokalisatie van een brandweerkazerne. De brandweerpost van Westouter blijft echter behouden. Een fusie met Poperinge en Reningelst kan mogelijks nog doorgaan. Deze brandweerposten behoren niet tot voorliggend werkingsgebied.

Voor de lokalisatie van de brandweerkazerne in Westouter zijn in het GRS volgende richtlijnen opgenomen:

“Binnen het bestaande woongebied bleken geen geschikte terreinen aanwezig te zijn. Om die reden werd dan ook voorgesteld een nieuwe locatie te voorzien, aansluitend op het kerngebied langs de Roodkruisstraat. Belangrijk is wel dat het gaat om een kleinschalig project (14a), dat de hoogte van de gebouwen afgestemd wordt op de omgeving en dat er werk gemaakt wordt van een degelijke randafwerking naar het landschap toe. Voor de huidige brandweerkazerne staat een hergebruik in functie van het versterken van het kerngebied voorop (wonen, kleinhandel en/of gemeenschapsvoorzieningen).”

Volgende thema's uit het GRS worden als bepalend aanzien voor de locatiekeuze van de brandweerkazerne langs de Hooghofstraat:

Visie op de gedifferentieerde open ruimte-gehelen

De Hooghofstraat is gelegen in de Douvevallei, voornamelijk het gedeelte ten oosten van locatie 4. Locatie 3bis maakt hier geen deel van uit.

De Douvevallei is eveneens door de provincie geselecteerd als natuurverbinding. De gemeente suggereert dat het beleid zich richt op het accentueren van deze depressie als ruimtelijke scheiding tussen de centrale heuvelrij en de rug van Nieuwkerke. Hiervoor is een actief ingrijpen noodzakelijk, om de depressie als landschappelijke eenheid te herstellen en de natuurlijke verbindingfunctie van de Douvebeek te versterken.

Volgende visie voor de komgronden rond de beek is in het GRS opgenomen als suggestie aan de hogere overheid:

In de komgronden rond de beek wordt gestreefd naar een relatief open landschap van beekbegeleidende graslanden. Prioriteit gaat uit naar grondgebonden landbouw. Om de kwaliteiten van het gebied te vrijwaren, blijft het gebied gehandhaafd als bouwvrije zone. Gezien de hoge

landschapswaarde blijven de mogelijkheden voor hergebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen beperkt tot laagdynamische activiteiten.

Specifiek beleidskader voor niet-agrarische functies in de open ruimte

Vanuit haar visie op de gewenste ruimtelijke structuur wenst de gemeente beleidsruimte te voorzien voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies in de open ruimte. Het gaat hier zowel om bestaande, als om ontwikkeling van nieuwe functies.

Opgemerkt dient te worden dat de gemeentelijke visie gebaseerd is op elementen die vandaag vergunbaar zijn of passen in de huidige beleidscontext op Vlaams en provinciaal niveau en voor welke elementen een wijziging in het huidige beleid noodzakelijk is. Deze laatste elementen zijn te beschouwen als suggestie naar de hogere overheid bij een mogelijke herziening van het beleid.

De uitgangspunten voor het beleidskader zijn:

- Ontwikkeling van niet-agrarische functies is enkel mogelijk op bestaande landbouwbedrijfszetsels. Het ontwikkelen van nieuwe sites buiten de bestaande bedrijfskavels is niet verenigbaar met de vooropgestelde beleidsdoelen rond de open ruimte.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies worden gebiedsgericht afgewogen op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.
- Functiewijzigingen worden gekoppeld aan randvoorwaarden om te komen tot ruimtelijke kwaliteitswinst.

Onder niet-agrarische functies wordt verstaan: wonen, activiteiten in het kader van agrarische verbreding en aan de landbouw verwante activiteiten, aan recreatie verwante activiteiten en andere economische activiteiten. Volgens de opgegeven definities valt de functie “brandweerkazerne” hier niet onder.

Verkeer- en vervoersstructuur

De Hooghofstraat verbindt samen met de Kruisabelestraat de kern van Wulvergem met Dranouter. Beiden zijn geselecteerd als lokale weg type II.

Voor het inplanten van een brandweerkazerne op locatie 3bis wordt afgeweken van het GRS. Afwijken is mogelijk volgens art. 2.1.2 §3 van de VCRO: “Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.”.

Heuvelland is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen geselecteerd als meervoudig hoofddorp. De verschillende kernen, waaronder Wulvergem met de Hooghofstraat, vervullen samen de rol van hoofddorp en specialiseren zich op één van de aanwezige functies in de kern. Het PRS geeft aan dat bovenlokale specialisatie van kernen aangegeven wordt na voorafgaand overleg met de betrokken gemeente. Het GRS daarentegen geeft niet aan dat Wulvergem een specialisatie van voorzieningen krijgt, waardoor er in principe geen aanknopingspunt is om er een brandweerkazerne te vestigen. Echter legt een wettelijke norm voorop dat minstens 95% van de interventies binnen een opkomsttijd van 12min moet plaatsvinden. Mede gelet op het feit dat verschillende brandweerposten verplicht moeten fusioneren om te voldoen aan het aantal afgevaardigden en een centrale ligging van de brandweerkazerne daarbij een must is, is het te verantwoorden dat de zoekzone zich lokaliseert binnen Wulvergem.

Het wijzigingen van het regelgevend kader m.b.t. de beschikbaarheid van manschappen en de daaraan verplicht na te streven interventietijden, kan dan ook als een onvoorziene ontwikkeling van de ruimtelijke behoeften worden gezien waarbij het algemeen maatschappelijk belang voorop staat. Hieruit volgt een zoekzone voor het oprichten van een nieuwe brandweerkazerne. De inplanting van deze nieuwe kazerne dient ruimtelijk verantwoord te zijn, waarbij ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van de omgeving voorop staan. De brandweerkazerne dient zich maximaal te laten integreren binnen de landschappelijke omgeving, met de nodige aandacht voor inplanting en architecturale vormgeving.

Een brandweerkazerne valt strikt genomen niet onder de definitie van niet-agrarische functies in de open ruimte zoals opgenomen in de beleidsvisie van het GRS. De beleidsvisie heeft zowel betrekking op bestaande als de ontwikkeling van nieuwe functies. Afwegingscriteria zijn daarbij: ontwikkeling op bestaande landbouwzetels, een gebiedsgerichte afweging op basis van de gewenste ruimtelijk structuur en functiewijzigingen koppelen aan randvoorwaarden om tot ruimtelijke kwaliteit te komen. Doch is de lokalisatie van de brandweerkazerne wel te motiveren als een onvoorziene ontwikkeling van de ruimtelijke behoeften waarbij het algemeen belang voorop staat. Locatie 3bis betreft daarbij een perceel tussen een voormalige landbouwhoeve en een landbouwbedrijf, waarbij een nabestemming in functie van landbouw wordt gezien. Gezien de aansluiting op het bebouwd weefsel, wordt de impact op het open landschap als niet aanzienlijk beschouwd.

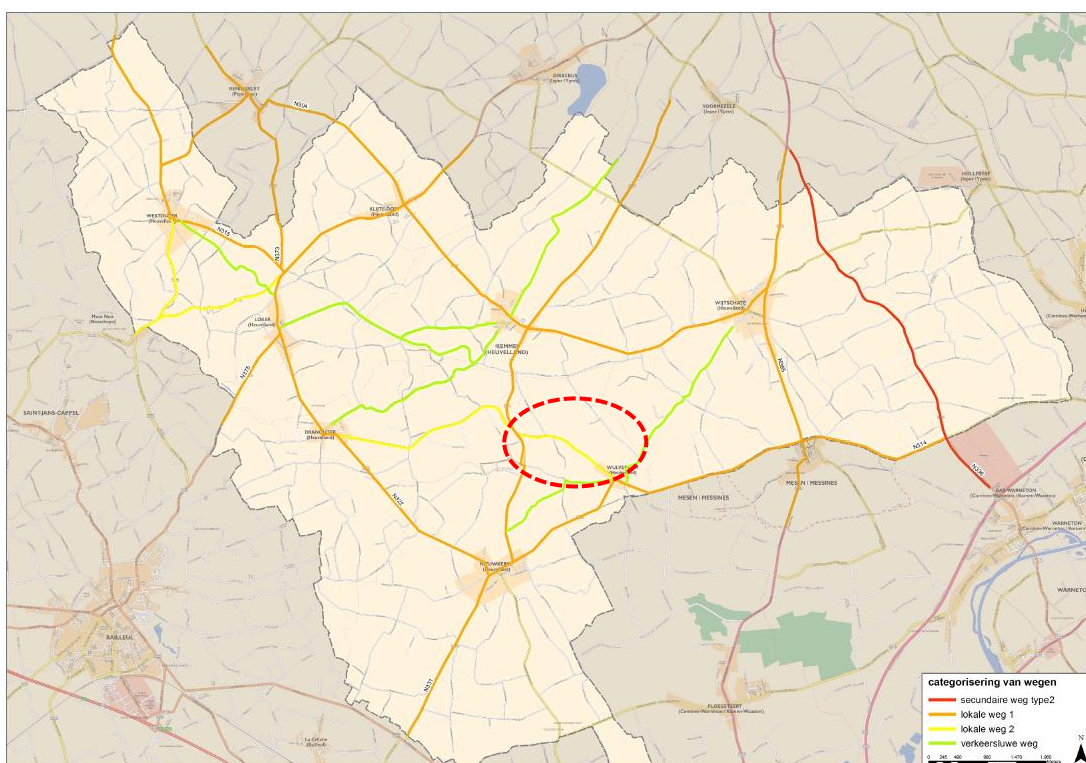
3.2 Mobiliteit

3.2.1 Mobiliteitsplan

Het oorspronkelijke mobiliteitsplan dateert van 2002 en is herzien via spoor 2. Het geactualiseerd mobiliteitsplan werd goedgekeurd in 2010. De beleidsnota bouwt verder op de visie en maatregelen zoals opgesomd in het oorspronkelijk mobiliteitsplan en voegt enkele nieuwe thema's toe.

Gemotoriseerd verkeer

In het oorspronkelijk mobiliteitsplan was in de categorisering alleen sprake van lokale wegen en werd geen opdeling gemaakt in de type I en II. De Hooghofstraat tussen Dranouter en Wulvergem werd oorspronkelijk opgenomen als een verkeersluwe weg. In het geactualiseerde mobiliteitsplan werd de Hooghofstraat geselecteerd als lokale weg type II. De Hooghofstraat vormt samen met de Kruisabelestraat de verbinding tussen Dranouter en Wulvergem.

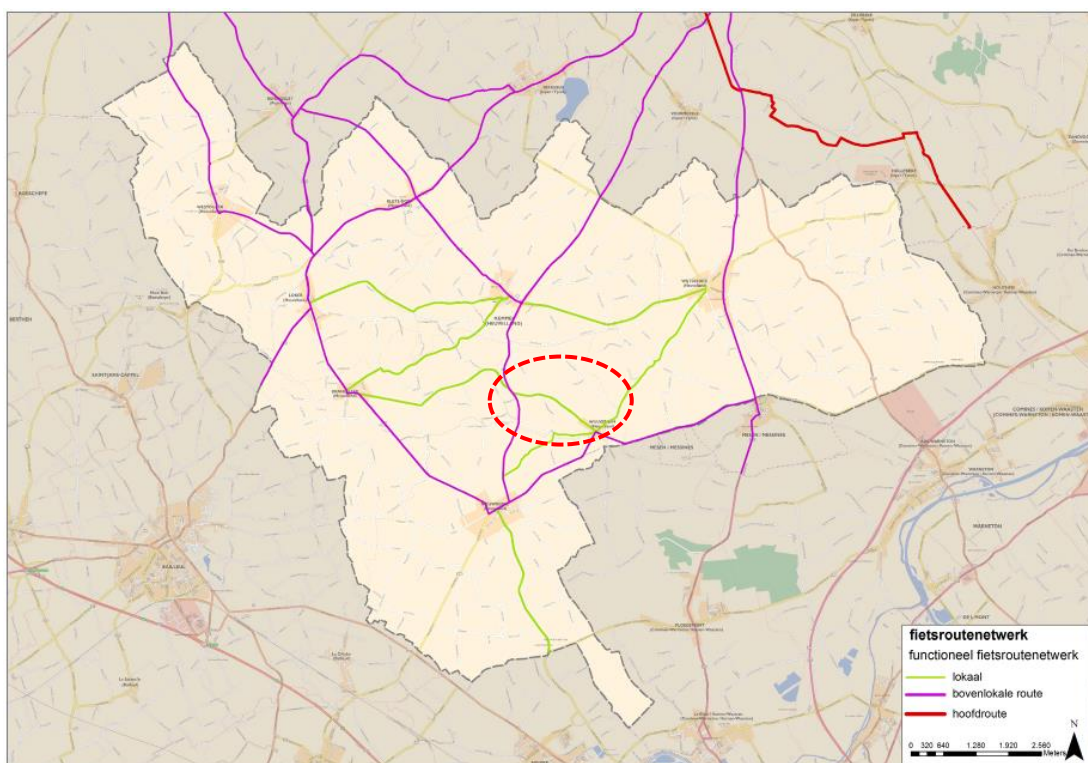


Figuur 3-3 Categorisering van wegen

Het snelheidsbeleid wordt afgestemd op de omgevingsfactoren, de verkeerssituatie en de morfologie van de bestaande bebouwing langsheen de weg.

Fietsverkeer

De Hooghofstraat is geselecteerd als lokale fietsroute. Het maakt de verbinding Dranouter-Wulvergem.



Figuur 3-4 Functioneel fietsroutenetwerk

Verkeersleefbaarheid

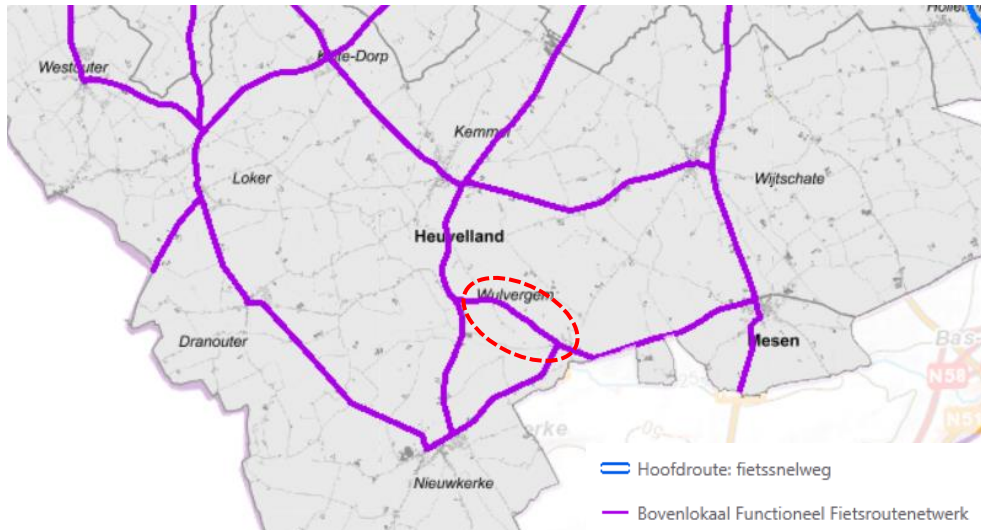
De doortocht Wulvergem staat op het programma om her in te richten. De inrichting is afhankelijk van de categorisering van de bestaande weg. Bij de herinrichting moet in eerste instantie het type dorp worden onderzocht, type bebouwing, alsook de functie van het dorp. De doortocht dient in functie van het ruimtelijk voorkomen van een dorp in het landschap te worden aangepakt, hierbij is de poortfunctie naar het dorp een belangrijk item.

3.2.2 Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Binnen een overeenkomst tussen het Vlaams Gewest en de Vlaamse provincies werd een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk opgebouwd. Doel is dit netwerk te realiseren middels de samenwerking tussen het Vlaams Gewest, de provincies, de gemeentebesturen en andere belanghebbenden.

Het functioneel fietsroutenetwerk bestaat uit drie soorten routes:

- **Hoofdroutes** zijn gemeentegrensoverschrijdend. Comfort (brede fietspaden in asfalt of beton) en veiligheid (zo weinig mogelijk kruispunten) zijn zeer belangrijk;
- **Functionele routes** verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).
- **Alternatieve routes** zijn complementair aan de functionele routes, zodat de fietser kan kiezen tussen de kortste (functionele) of de veiligste en aangenaamste (alternatieve) route.



Figuur 3-5 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, bron: Provincie West-Vlaanderen

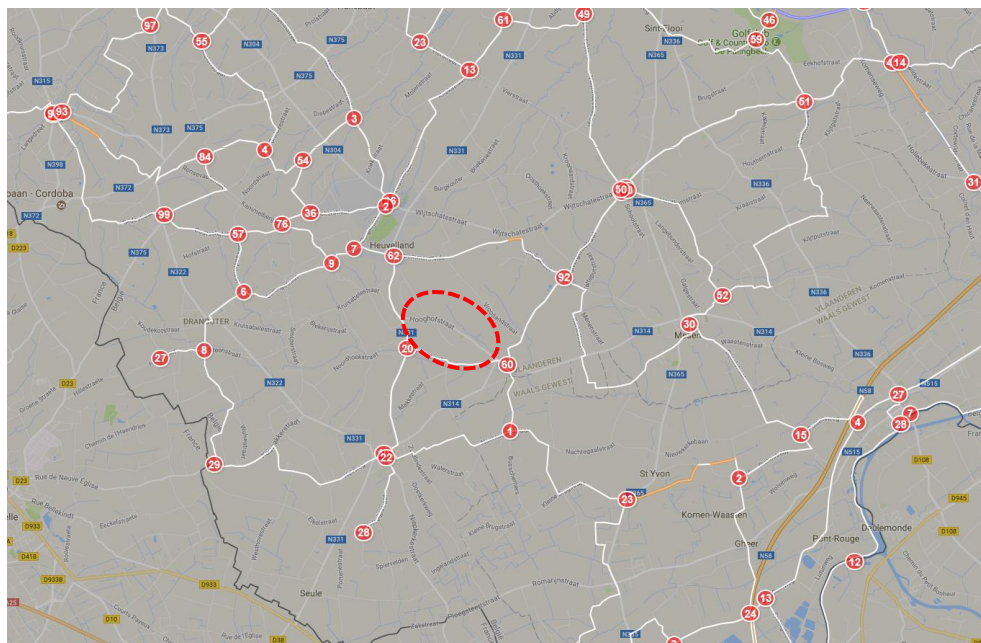
De Hooghofstraat maakt deel uit van het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk.

3.2.3 Recreatief fietsknooppuntennetwerk

Het fietsknooppuntennetwerk dat door Toerisme West-Vlaanderen werd ontwikkeld loopt voor een deel over het grondgebied van Heuvelland.

Het recreatief fietsknooppuntennetwerk vormt de voornaamste faciliteit in Vlaanderen voor recreatief fietsen. Recreatief fietsen vormt op zijn beurt dan weer één van de belangrijkste vormen van recreatie.

De Hooghofstraat maakt geen deel uit van het recreatief fietsroutenetwerk.



Figuur 3-6 Recreatief fietsroutenetwerk, bron: www.fietsnet.be

3.3 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Sinds 1 januari 2015 geldt één overkoepelende regelgeving voor monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie. Het nieuwe Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 vervangt drie voorgaande decreten (monumentendecreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en een wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

3.3.1 Beschermingen

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site.

Beschermd monument

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde. Cultuuroederen die blijvend verbonden zijn met het monument maken altijd deel uit van de bescherming. Dit staat dan uitdrukkelijk vermeld in het beschermingsbesluit.

Langsheen de Hooghofstraat bevindt zich het beschermde monument "Britse militaire begraafplaats Wulverghem-Lindenhoek Road Military Cemetery", op ca. 750m van voorkeurslocatie 3bis.

Beschermd stads- of dorpsgezicht

De term stads- of dorpsgezicht is al decennialang ingeburgerd. De definitie ervan is in het Onroerenderfgoeddecreet beperkt tot een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn.

De kern van Wulvergem en het gehucht Hooghof zijn geen beschermde stads- of dorpsgezichten.

Beschermd cultuurhistorisch landschap

Een cultuurhistorisch landschap is een gebied dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit, waardoor het van algemeen belang is. Alleen dit soort landschappen kan beschermd worden.

De Hooghofstraat is op min. 700m gelegen van het beschermde cultuurhistorische landschap "Kemmelberg en omgeving". Voorkeurslocatie 3bis bevindt zich hierbij op ca. 950m van dit beschermde cultuurhistorisch landschap.

Beschermde archeologische site

Op een archeologische site gaat het niet alleen om de sporen en restanten van menselijke activiteit uit het verleden, maar ook over de context waarin ze worden aangetroffen en de relaties tussen de objecten, sporen en vondsten. Dat geheel vrijwaren voor volgende generaties kan alleen door de site op de plek zelf te bewaren of op te graven volgens de regels van de kunst.

De Hooghofstraat is niet gelegen in of nabij een beschermde archeologische site.

3.3.2 Erfgoedlandschappen

Een erfgoedlandschap is een groter ruimtelijk geheel van erfgoedelementen en –waarden, ingebed in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Het behoud van het erfgoed is bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van zo'n RUP. De basis voor een erfgoedlandschap is een vastgestelde inventaris of een onroerenderfgoedrichtplan.

De Hooghofstraat is niet gelegen in of nabij een erfgoedlandschap.

3.3.3 Vastgestelde inventarisitems

Een van de instrumenten die de Vlaamse overheid inzet om onroerend erfgoed te behouden, is de vaststelling van een inventaris. Hiermee bevestigt de minister bevoegd voor het onroerend erfgoed dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn.

Een vaststelling is niet nieuw als het gaat over bouwkundig erfgoed. Sinds 2009 wordt de inventaris van het bouwkundig erfgoed jaarlijks vastgesteld. Erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar niet beschermd, krijgen hierdoor toch een aantal rechtsgevolgen. Dit principe wordt nu uitgebreid naar bijkomende inventarissen. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet in volgende vastgestelde inventarissen.

Inventaris van het bouwkundig erfgoed

In de inventaris van het bouwkundig erfgoed vind je gebouwen van alle mogelijke typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken, enz. De inventaris bevat ook beschrijvingen van gehelen zoals straten, gehuchten, stadswijken, maar ook arbeiderswijken, begijnhoven en steenkoolmijnen.

Langsheen de Hooghofstraat bevindt zich het vastgesteld bouwkundig erfgoed "Wulverghem-Lindenhoek Road Military Cemetery", op ca. 750m van voorkeurslocatie 3bis.

Binnen de kern van Wulvergem is Hooghofstraat 4 opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed "Jongensschool met schoolmeestershuis".

Landschapsatlas

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictien zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is.

In de landschapsatlas vind je onder meer 'ankerplaatsen' terug. Dat zijn vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles. In het verleden konden ankerplaatsen aangeduid worden. Met het Onroerenderfgoeddecreet is een 'aanduiding' niet meer mogelijk. Wel kunnen alle items uit de landschapsatlas vastgesteld worden in de vastgestelde landschapsatlas. Ankerplaatsen die onder de oude regelgeving werden aangeduid, zijn gelijkgesteld met een item uit de vastgestelde landschapsatlas en met een onroerenderfgoedrichtplan.

De Hooghofstraat ligt geheel samen met de kern Wulvergem en het gehucht Hooghof in het vastgestelde landschapsrelict "West-Vlaamse heuvels en omgeving".

Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

Bomen struiken die bijzonder oud, groot of zeldzaam zijn of die een historische betekenis hebben, kunnen een plaats krijgen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Bij de inventarisatie van houtige beplantingen met erfgoedwaarde wordt op zoek gegaan naar beplantingsvormen die representatief zijn voor het werk van de mens, van de natuur of van beiden samen. De opgenomen struiken en bomen vertellen hoe onze voorouders beplantingen gebruiken in bijgeloof en rituelen, voor het esthetische genot, om de grond te draineren, ...

Langsheen of nabij de Hooghofstraat bevinden zich geen items opgenomen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Inventaris van historische tuinen en parken

In de inventaris van historische tuinen en parken vind je zowel bescheiden voortuinen en villatuinen als stadsparken en kasteeldomeinen. Bij elk item wordt de aanleg en evolutie geschetst, aan de hand van kaarten, iconografisch materiaal, literatuur- en terreinonderzoek.

Langsheen of nabij de Hooghofstraat bevinden zich geen items opgenomen in de inventaris van historische tuinen en parken.

Inventaris van archeologische zones

De inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en er moet een goede aanwijzing zijn dat dit erfgoed nog voldoende goed bewaard is om archeologische waarde te hebben.

Langsheen of nabij de Hooghofstraat bevinden zich geen items opgenomen in de inventaris van archeologische zones.

3.3.4 Wetenschappelijke inventarisitems

Om erfgoed doordacht te beschermen en goed te beheersen, is een goede voorbereiding noodzakelijk. Die voorbereiding start bij het inventariseren, waarderen en selecteren van waardevolle objecten. Om tot een goede onderbouwde keuze te komen, wordt elk object wetenschappelijk onderzocht en getoetst aan objectieve criteria. Het Agentschap Onroerend Erfgoed beschikt over volgende wetenschappelijke inventarissen:

Inventaris van het bouwkundig erfgoed

Een beschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed is terug te vinden onder 3.3.3.

Langsheen of nabij de Hooghofstraat bevinden zich geen items opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Landschapsatlas

Een beschrijving van de landschapsatlas is terug te vinden onder 3.3.3.

De Hooghofstraat en zijn omgeving zijn gelegen in het landschapsatlas relict "West-Vlaamse heuvels en omgeving".

Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

Een beschrijving van de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde is terug te vinden onder 3.3.3.

Langsheen de Hooghofstraat bevindt zich de "Gekruiste meidoornhaag als veekering" opgenomen in de inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Inventaris van historische tuinen en parken

Een beschrijving van de inventaris van historische tuinen en parken is terug te vinden onder 3.3.3.

Langsheen of nabij de Hooghofstraat bevinden zich geen items van de inventaris van historische tuinen en parken binnen het plangebied.

Inventaris van archeologische zones

Een beschrijving van de inventaris van archeologische zones is terug te vinden onder 3.3.3.

Langsheen of nabij de Hooghofstraat bevinden zich geen items van de inventaris van archeologische zones.

3.4 Open ruimtebeleid

3.4.1 Biologische waarderingskaart (zie kaart 4)

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

Langsheen de Hooghofstraat bevinden zich zones die biologisch waardevol zijn (weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf; soortenrijk permanent cultuurgrasland (met uitgesproken microreliëf)) en een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (soortenrijk permanent cultuurgrasland; bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix* sp.); bomenrij met dominantie van populier (*Populus* sp.); houtkant; veedrinkpoel). Een beperkte strook is biologisch zeer waardevol (houtkant). Voorkeurlocatie 3bis is gelegen langsheen deze houtkant.

3.4.2 VEN en IVON (zie kaart 5)

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

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

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

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

Het dichtstbijzijnde GEN/GENO-gebied "Het West-Vlaams Heuvelland" situeert zich op ±1000m ten noordwesten van de Hooghofstraat.

3.4.3 Natura 2000

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

De continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten zijn een centrale zorg in het milieubeleid van de Europese Unie (EU). Op 21

mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Bij deze richtlijn werd een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat "Natura 2000" is genoemd. Dit netwerk bestaat uit "speciale beschermingszones" die door alle lidstaten werden aangewezen overeenkomstig de bepalingen van deze richtlijn (de zogenaamde 'Habitatrichtlijngebieden' of SBZ – H), alsmede uit de speciale beschermingszones die uit hoofde van de Vogelrichtlijn zijn ingesteld (zogenaamde Vogelrichtlijngebieden).

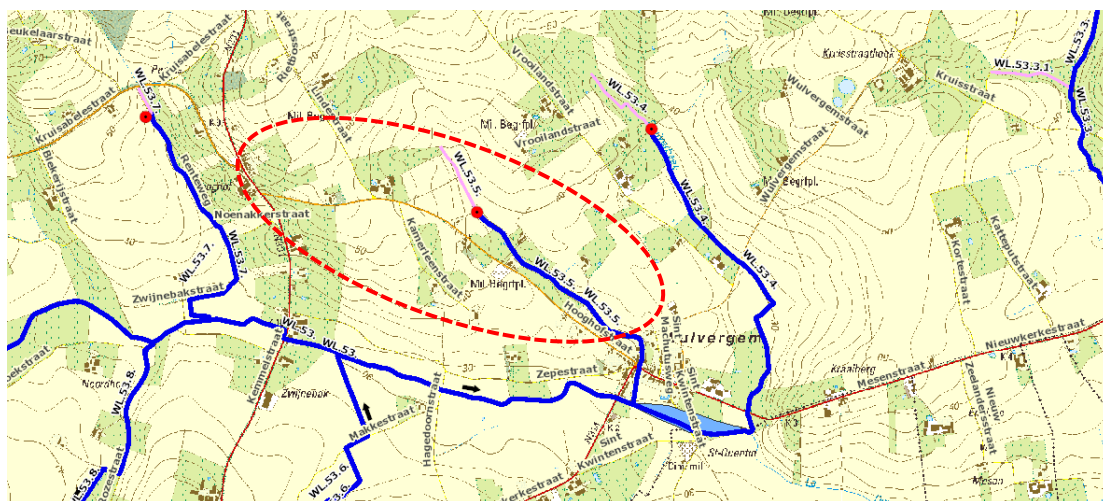
Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied "Westvlaams Heuvelland" bevindt zich op ±800m ten noordwesten van de Hooghofstraat.

3.5 Decreet integraal waterbeleid

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

3.5.1 Waterlopen (zie kaart 7)

Ten noorden van de Hooghofstraat loopt over het oostelijk deel een zijvertakking WL 53.5 van de Douvebeek, geklasseerd 2^{de} categorie met een niet-geklasseerde uitloop.



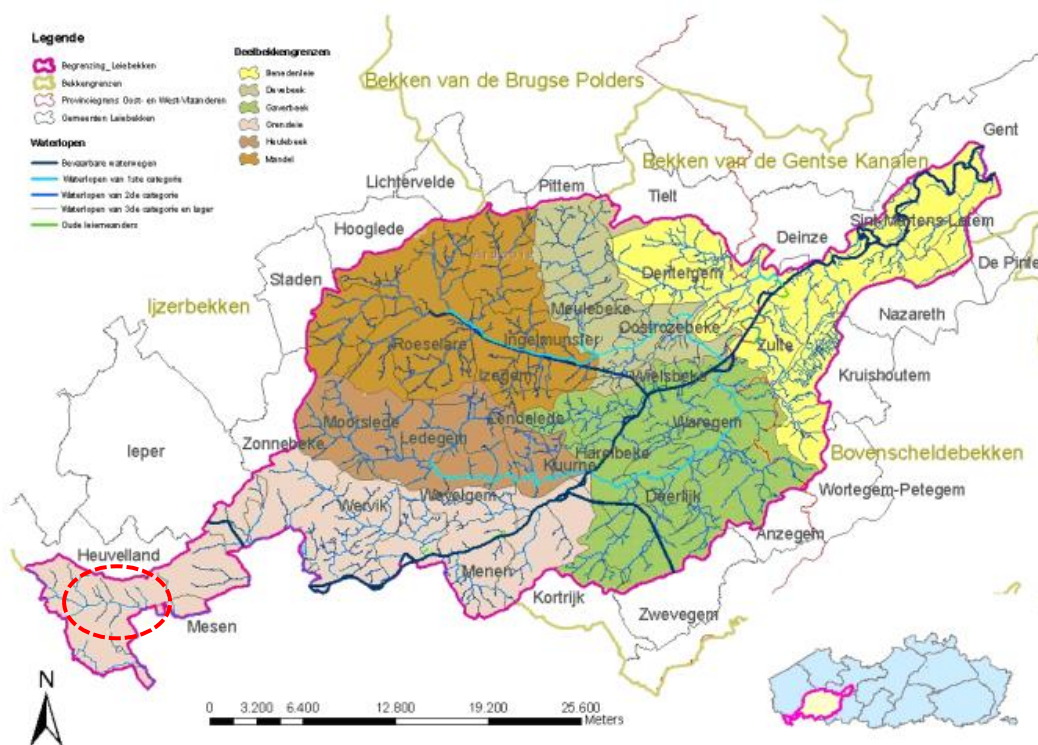
Figuur 3-7 Geklasseerde en oud-geklasseerde waterlopen (bron: GIS-west)

3.5.2 Stroomgebiedbeheerplannen

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

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

Het plangebied is gelegen in het Leiebekken, deelbekken Grensleie, binnen het stroomgebied van de Schelde.



Figuur 3-8 Situering van het Leiebekken, bron: Vlaanderen – Integraal Waterbeleid

3.5.3 Watertoets 2023

De kaarten met overstromingsgevoelige gebieden geven weer met welke kans en met welk type overstroming een gebied kan overstromen.

Er zijn in Vlaanderen drie mogelijke bronnen van overstromingen:

- Overstromingsgevoelig vanuit **zee**: overstromingen als gevolg van stormopzet op zee
- Overstromingsgevoelig **fluviaal**: overstromingen als gevolg van grotere rivieren die buiten de oevers treden
- Overstromingsgevoelig **pluviaal**: overstromingen als gevolg van lokale intense neerslag.



Figuur 3-9 Watertoets 2023 – Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

De percelen langsheen de Hooghofstraat zijn niet overstromingsgevoelig, noch vanuit de zee noch fluviaal of pluviaal.

3.5.4 Erosiegevoeligheid (zie kaart 9)

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

Het westelijk deel van de Hooghofstraat is hoofdzakelijk erosiegevoelig, inclusief voorkeurslocatie 3bis. Het oostelijk deel is minder erosiegevoelig.

3.5.5 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (zie kaart 10)

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

Type 1: zeer gevoelig

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

Type 2: matig gevoelig

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

Type 3: weinig gevoelig

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

De percelen langsheen de Hooghofstraat zijn hoofdzakelijk weinig gevoelig voor grondwaterstroming. Enkele percelen zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Voorkeurslocatie 3bis ligt daarbij in een zone met matige gevoeligheid.

3.5.5.1 Infiltratiegevoeligheid (zie kaart 11)

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

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

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

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

De percelen langsheen de Hooghofstraat zijn hoofdzakelijk niet infiltratiegevoelig, inclusief voorkeurslocatie 3bis.

4 Juridisch kader

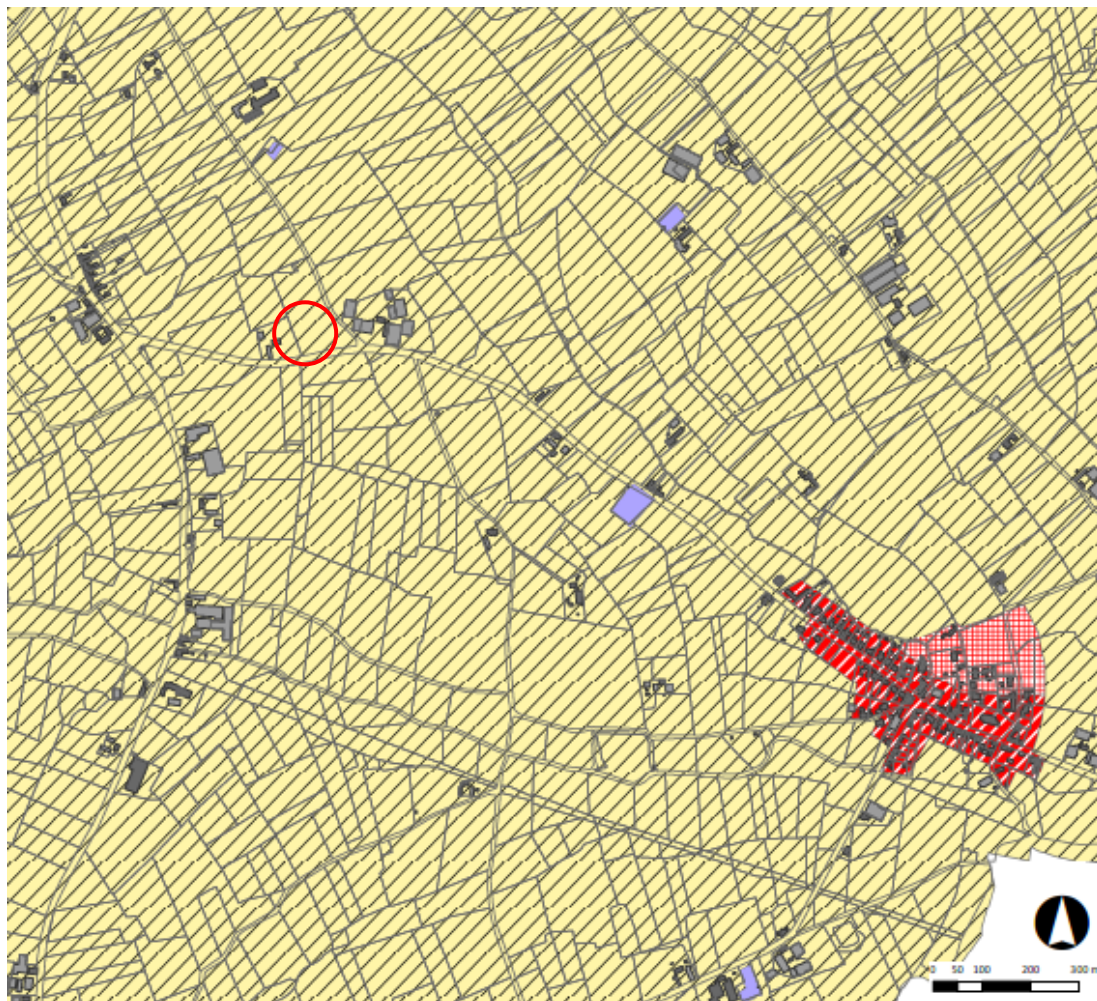
4.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan</i>	Nr. 5 Ieper-Poperinge dd. 14/08/1979
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	Neen
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Geen
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	“Westvlaams Heuvelland” bevindt zich op ±800m ten noordwesten van de Hooghofstraat
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	Neen
<i>Gebieden van het VEN – 1e fase</i>	“Het West-Vlaams Heuvelland” situeert zich op ±1000m ten noordoosten van de Hooghofstraat
<i>Beschermde monumenten</i>	“Britse militaire begraafplaats Wulverghem-Lindenhoek Road Military Cemetery” langsheen de Hooghofstraat
<i>Beschermde cultuurhistorische landschappen</i>	“Kemmelberg en omgeving” bevindt zich op ±700m ten noordwesten van de Hooghofstraat
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	Geen
<i>Beschermde archeologische site</i>	Geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	Geen
<i>Polders en watering</i>	Geen
<i>Buurt – en voetwegen</i>	Sentier nr. 23 Sentier nr. 24 Sentier nr. 25
<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	Ja

Tabel 4-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

4.2 Gewestplan (zie kaart 14)

Volgens het gewestplan nr. 5 Ieper-Poperinge d.d. 14/08/1978 is de Hooghofstraat nagenoeg volledig gelegen in landschappelijk waardevol gebied, met uitzondering van de militaire begraafplaats dat gelegen is in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.



Figuur 4-1 Uittreksel uit het gewestplan nr. 5 Ieper-Poperinge

4.3 Verkavelingsvergunningen

Uitsluitend locatiealternatief 6 omvat een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

4.4 Atlas der trage wegen (zie kaart 13)

Langsheen de Hooghofstraat komen drie voetwegen (sentiers) voor opgenomen in de atlas der trage wegen. Het betreffen volgende voetwegen: sentier nr. 23, sentier nr. 24 en sentier nr. 25. Deze zijn niet gelegen langsheen voorkeurlocatie 3bis.

5 Motivatie inname HAG

Voorkeurslocatie 3bis is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) waardoor de omzendbrief RO2010/01 'ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn' van toepassing is. Gezien de locatie aansluit op het open ruimtegebied, zal een compensatie van het herbevestigd agrarisch gebied worden doorgevoerd. Dit conform de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals opgenomen onder §3.1.2.

De Vlaamse Regering legde op 3 juni 2005 het kader vast voor het gewestelijk beleid dat ze ten aanzien van mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in de herbevestigde agrarische gebieden wenst te voeren en besliste over een reeks bezwarende maatregelen inzake landbouw, natuur en bos binnen deze gebieden. Deze beslissing blijft onverkort van kracht. Gelet op de stand van zaken van de uitvoering van het RSV zal bij een planologische aanpassing van het herbevestigd agrarisch gebied waar mogelijk het planologisch evenwicht hersteld worden en een degelijk onderbouwde motivering en verantwoording gehanteerd worden.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- **Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden:**
 - ➔ Een alternatievenonderzoek werd gevoerd onder hoofdstuk 2.
- **Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:**
 - ➔ Op locatie 3bis sluit de site aan op een bestaand landbouwbedrijf. Het bedrijf wordt niet gehinderd in haar exploitatie. Bovendien leent de industriële loodstypologie van de kazerne zich tot eventueel hergebruik in de agrarische sector op lange termijn, mocht de functie van kazerne er overbodig worden. Met andere woorden: een nabestemming in functie van landbouw is op deze locatie denkbaar, waardoor de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur klein is.
- **Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.**
 - ➔ De volledige ingenomen oppervlakte HAG wordt integraal gecompenseerd door een herbestemming van een woonuitbreidingsgebied gelegen op het grondgebied Heuvelland. Een WUG dat hiervoor in aanmerking komt is het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de woonkern van Wulvergem. De (onbebouwde) gronden die hiervoor in aanmerking komen

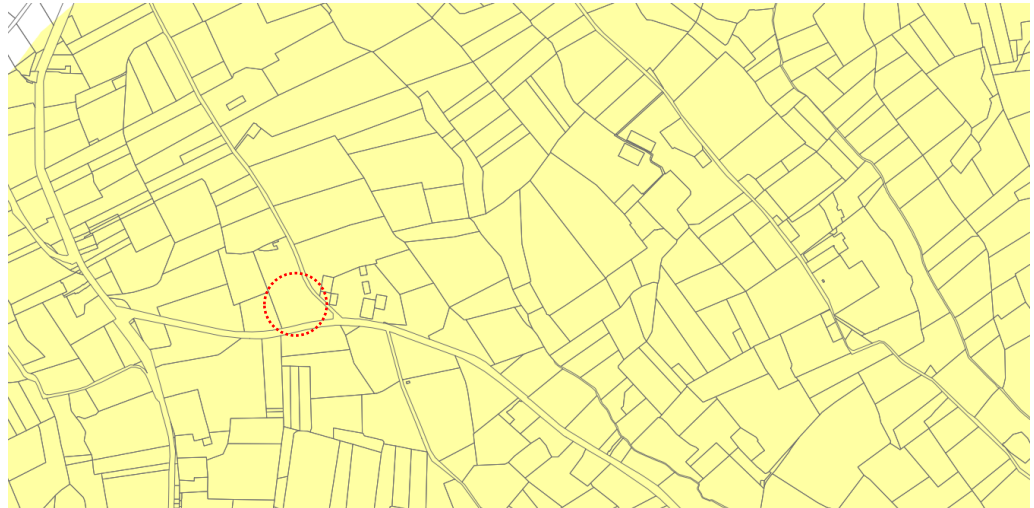
voor compensatie hebben een oppervlakte van $\pm 1,7\text{ha}^1$. Voor de brandweersite is slechts een oppervlakte nodig van $\pm 0,7\text{ha}$. Het voorgestelde WUG bevindt zich binnen HAG, maar heeft wel degelijk nog de bestemming woonuitbreidingsgebied (de bestemmingen van het gewestplan hebben voorrang op het HAG).

- ➔ Het geselecteerde woonuitbreidingsgebied werd reeds bij een ander planningsproces ingezet als compensatiegebied voor HAG. Wulvergem heeft geen woonbehoefte omwille van een negatieve woonprogrammatie waardoor het nabijgelegen woonuitbreidingsgebied in aanmerking komt als compensatiegrond.
- ➔ Voor het plangebied werd een landbouwimpactstudie (LIS) opgevraagd. Hieruit kunnen een aantal zaken worden afgeleid:
 - Er is slechts één landbouwer betrokken;
 - De herbestemming heeft een zeer hoge perceelsimpact;
 - Het plangebied heeft een landbouwgebruik in voedergewassen;
 - Op basis van het landbouwgebruik, ruimtelijke samenhang, bedrijfsstructuur en intrinsieke bodemkwaliteit, is de landbouwstructuur grotendeels akkerbouwgebied met een strook bedrijfsomgeving langsheen de Lindestraat;
 - De landbouwgebruikswaarde (het landbouwgebruik aangevuld met bedrijfseconomische gegevens) is er hoog.



Figuur 5-1 Kaart van de landbouwimpact

¹ Binnen het lopende planproces RUP Debaene wordt ook dit woonuitbreidingsgebied ingezet voor HAG-compensatie.



Figuur 5-2 Situering van het plangebied binnen het herbevestigd agrarisch gebied

Zoals duidelijk zichtbaar in Figuur 5-2, ligt het plangebied temidden van een samenhangend landbouwgebied.

- De volledig ingenomen oppervlakte HAG wordt bovendien integraal gecompenseerd door de herbestemming van woonuitbreidingsgebied in het noordelijk deel van de kern Wulvergem. Eenzelfde oppervlakte dan het ingenomen HAG zal worden geschrapt.

Voor het gehele woonuitbreidingsgebied werd een landbouwimpactstudie (LIS) opgevraagd. Hieruit kunnen een aantal zaken worden afgeleid:

- In totaal zijn drie landbouwers betrokken;
- Van het WUG heeft $\pm 52\%$ bij herbestemming een mogelijks zeer hoge perceelsimpact – met name het gedeelte ten oosten van de Wulvergemstraat, $\pm 45\%$ een mogelijks hoge perceelsimpact – het gedeelte ten westen van de Wulvergemstraat, en een resterende deel een mogelijks matige impact.
- Het gedeelte WUG ten oosten van de Wulvergemstraat heeft een landbouwgebruik van grove groenten en aardappelen, het gedeelte ten westen van de Wulvergemstraat een landbouwgebruik van akkerbouw.
- De landbouwgebruikswaarde (het landbouwgebruik aangevuld met bedrijfseconomische gegevens) is er gemiddeld.



Figuur 5-3 Kaart van de landbouwimpact van het WUG

Het woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van 3,73ha, waarvan 1,79ha in landbouwgebruik dat in aanmerking komt voor compensatie.² Het gedeelte ten oosten van de Wulvergemstraat maakt deel uit van samenhangend landbouwgebied waardoor de impact op de landbouw hoger is dan het westelijk deel. Dit gedeelte biedt dan ook de voorkeur om te herbestemmen in functie van landschappelijk waardevol agrarisch gebied, echter wordt dit beperkt tot de oppervlakte die noodzakelijk is te compenseren.

² Het betreft het totale beschikbare woonuitbreidingsgebied dat in aanmerking komt voor HAG-compensatie. Het gedeelte dat ingezet wordt voor het lopende planproces RUP Debaene is daarbij nog niet in mindering gebracht.

6 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

6.1 Feitelijke en juridische planologische toestand

6.1.1 Feitelijke toestand plangebied en omgeving

De Hooghofstraat verbindt het gehucht Hooghof met de kern Wulvergem. Tussen het Hooghof en de kern Wulvergem situeert zich een agrarisch open ruimtegebied met enkele verspreide bebouwingen. De voorkeurslocatie 3bis ligt tussen twee landbouwbedrijven en sluit hier ruimtelijk op aan.

De grond ter compensatie van HAG, kent een feitelijk gebruik als landbouwgrond.

6.1.2 Juridisch planologische toestand plangebied en omgeving

De gehele zoekzone Hooghofstraat is bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, met uitzondering van het militair kerkhof dat een bestemming heeft als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De Hooghofstraat verbindt het gehucht Hooghof in het westen met de kern Wulvergem in het oosten. Het gehucht Hooghof kent de agrarische bestemmingszone. De kern van Wulvergem heeft de bestemming woongebied met landelijk karakter, met in het noorden een gedeelte woonuitbreidingsgebied.

De grond ter compensatie van HAG is bestemd als woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

6.2 Overzicht wijziging bestemmingen

Tabel 6-1 Overzicht wijziging bestemmingen

	Huidige toestand	Geplande toestand	Wijziging
Bestemmingen	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming landbouw	Wijziging van gebiedscategorie
	Woonuitbreidingsgebied	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Wijziging van gebiedscategorie
Feitelijk gebruik	Landbouw	Brandweerkazerne met nabestemming loods i.f.v. landbouw	Wijziging in feitelijk gebruik
	Landbouw	Landbouw	Geen wijziging van feitelijk gebruik

6.3 Toepassingsgebied

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet Algemeen Milieubeleid (DABM). Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen RUP Brandweerkazerne vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 0,50ha betreft en minder dan 1% van het grondgebied van Heuvelland omvat. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang. Daarbij staat de gemeentelijke overheid in voor het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het voorgenomen RUP Brandweerkazerne komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten

Uit de afweging van potentiële locatiealternatieven kwamen twee voorkeurscenario's, met name locatie 3bis en 5. Voor deze beide voorkeurslocaties zijn de milieueffecten onderzocht, zie onder. Uiteindelijk is op basis van de binnengekomen adviezen en reacties in de scopingfase beslist om verder te gaan met voorkeurslocatie 3bis.

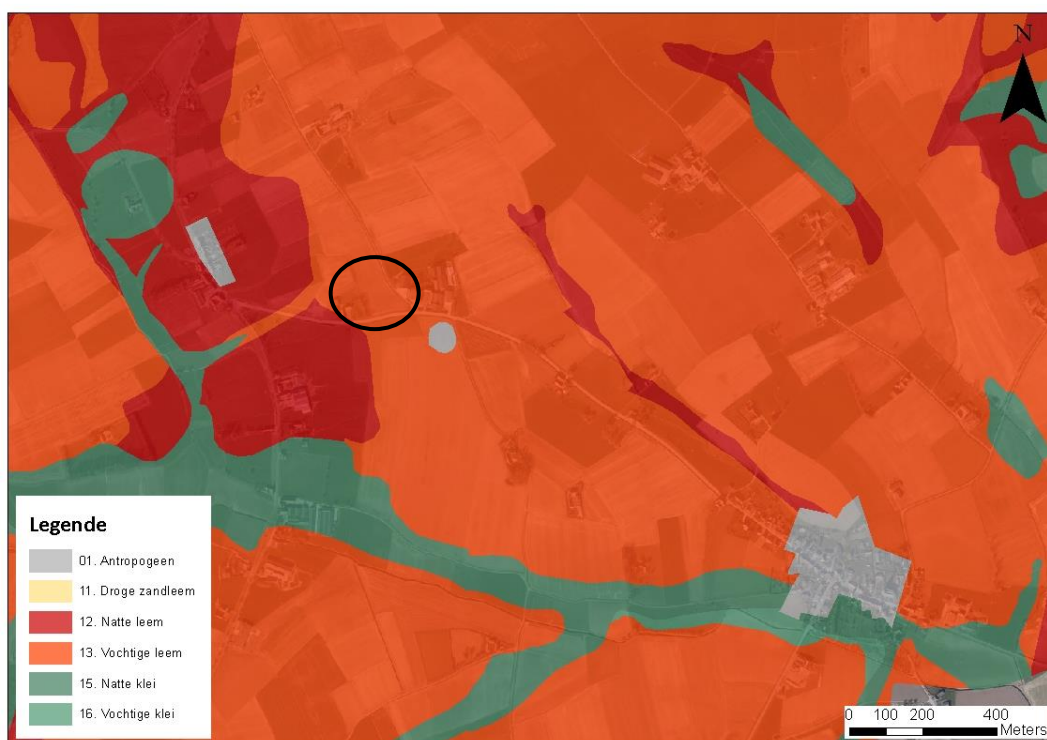
7.1 Bepalen van de referentietoestand

Voor het plangebied is er geen onderscheid tussen de feitelijke en juridische referentietoestand, waardoor de effecten in onderstaande analyse besproken worden ten aanzien van zowel de feitelijke als juridische referentietoestand.

7.2 Discipline Bodem

De beschrijving van de referentiesituatie en bijhorende kaarten zijn gebundeld onder §3.5.

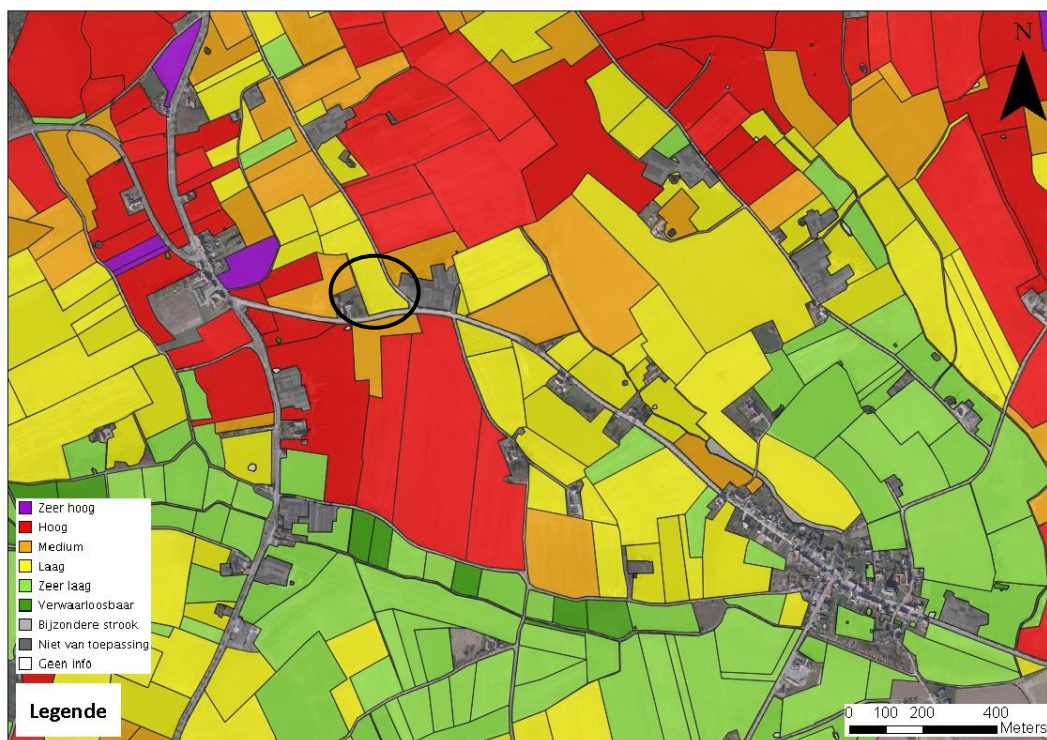
Ten gevolge van het planvoornemen is verharding en vergraving van de bodem mogelijk. De aanwezige bodem binnen alternatieven 3bis en 5 bestaan uit vochtige leembodems met textuur B horizont (uitgehoogde bodems). Dit bodemprofiel ('a') betreft een veelvoorkomend bodemprofiel, dat tot in de ruime omgeving van beide alternatieven nog steeds aanwezig is. Rekening houdend met het gegeven dat er binnen de alternatieven 3bis en 5 geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat het planvoornemen niet tot doel heeft om een diepere ontginning mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.



Figuur 7-1: Bodemkaart

Binnen een brandweerkazerne zijn mogelijks vervuilende/gevaarlijke stoffen aanwezig. Er dient echter voldaan te worden aan de bestaande regelgeving (o.a. inzake opslag) en de voorwaarden opgelegd in de omgevingsvergunning. Er zijn reeds voldoende garanties op projectniveau, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

De gemeente Heuvelland wordt aangeduid als een sterk erosiegevoelige gemeente volgens de erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse gemeenten. Ter hoogte van alternatieven 3bis en 5 is de potentiële bodemerosie echter zeer laag tot laag. Aanzienlijke effecten worden bijgevolg niet verwacht. Gezien het aanwezige reliëf, dient het aspect erosie en stabiliteit wel de nodige aandacht te krijgen bij de inrichting en op projectniveau.



Figuur 7-2: Potentiële bodemerosiekaart per perceel (2019)

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline bodem zal teweegbrengen.

7.3 *Discipline Water*

De beschrijving van de referentiesituatie en bijhorende kaarten zijn gebundeld onder §3.5.

Ter hoogte van of in de directe omgeving van de alternatieven 3bis en 5 zijn geen waterlopen gelegen. Er worden dan ook geen effecten verwacht ten aanzien van waterlopen.

Ten gevolge van het planvoornemen zal bijkomend onverharde oppervlakte verhard worden. Er dient sowieso voldaan te worden aan de hemelwaterverordening, waarvoor voldoende ruimte op het terrein voorzien wordt, waardoor geen aanzienlijke effecten zullen plaatsvinden. Vanuit het duurzaamheidsaspect is het aanbevolen om verharding maximaal te beperken en waar mogelijk maximaal gebruik te maken van waterdoorlatende materialen.

Het planvoornemen voorziet verder geen grootschalige ondergrondse constructies en geen permanente grondwaterwijzigingen.

De oprichting van een brandweerkazerne houdt een mogelijk risico in voor verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater. Zoals reeds aangehaald onder bodem (§7.2) dient op projectniveau de bestaande regelgeving gevolgd te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Ten gevolge van het planvoornemen zal ook bijkomend afvalwater geproduceerd worden. Ook dit aspect wordt verder op projectniveau uitgeklaard met de betrokken instanties. Op planniveau is in elk geval voldoende ruimte aanwezig voor het voorzien van een installatie voor het zuiveren van afvalwater. Aanzienlijke effecten ten aanzien van afvalwater worden bijgevolg niet verwacht.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline water zal teweegbrengen.

7.4 Discipline Biodiversiteit

De beschrijving van de referentiesituatie en bijhorende kaarten zijn gebundeld onder §3.4.

Habitatrichtlijngebied en VEN-gebied bevinden zich op een afstand van respectievelijk minstens 800m en 1km van het meest nabijgelegen alternatief (locatie 3bis). Gezien de tussenliggende afstand, worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de beschermde gebieden.

Ten gevolge van het voorgenomen plan is bijkomende verharding en vergraving mogelijk. Beide alternatieven (3bis en 5) bestaan echter hoofdzakelijk uit biologisch minder waardevolle akkers. Langsheen de westelijke rand van het perceel is een biologisch zeer waardevolle houtkant of oude heg gelegen, maar deze zal behouden worden in het uiteindelijke ontwerp. Aanzienlijke effecten ten aanzien van biotoopverlies worden dan ook niet verwacht. Vanuit het duurzaamheidsprincipe wordt wel aanbevolen om de onverharde zones aan te kleden als groene zones bestaande uit inheemse en streekeigen beplanting.



Figuur 7-3: Biologische waarderingskaart (versie 2016)

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante (permanente) grondwaterstandswijziging, een gewijzigd overstromingsregime of een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting of verzuring/vermesting worden niet verwacht.

Het aan- en afrijden van de brandweerwagens kan geluidshinder voor de omgeving veroorzaken. Het gaat echter om een niet-continu effect. De site zal waarschijnlijk bijkomend verlicht worden. Er is echter reeds in de huidige situatie verlichting aanwezig, zoals straatverlichting en verlichting van de aanwezige gebouwen (locatie 3bis). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van rustverstoring.

Het planvoornemen zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline biodiversiteit zal teweegbrengen.

7.5 Discipline Landschap en erfgoed

De beschrijving van de referentiesituatie en bijhorende kaarten zijn gebundeld onder §3.3.

De huidige landschapsstructuur bestaat uit een open en glooiend agrarisch landschap dat doorsneden wordt door enkele wegen en waar verspreid gehuchten en landbouwbedrijven in voorkomen. Ten gevolge van het planvoornemen zal de openheid van het landschap verder aangetast worden, en zullen de kenmerkende vergezichten beperkt worden. Gezien het beperkte schaalniveau van de geplande brandweerkazerne (totaal ruimtebeslag van ca. 0,5ha) en het feit dat deze op beide voorkeursalternatieven voorzien wordt in aansluiting met reeds bestaande bebouwing, worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de landschapsstructuur en de perceptieve kenmerken.

Voor een beschrijving van de landschappelijke en erfgoedwaarden wordt verwezen naar § 3.3.

Hieruit blijkt dat beide voorkeurslocaties gelegen zijn binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict "West-Vlaamse heuvels en omgeving". Het gebied werd vastgesteld als landschapsatlasrelict omwille van de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk-structurerende waarde. Het voorzien van een brandweerkazerne kan bijgevolg ingrijpen op deze waarden:

- Potentieel effect op de natuurwetenschappelijke waarde:

De natuurwetenschappelijke waarde van de ankerplaats wordt bepaald door de specifieke geologisch-bodemkundige gesteldheid en de uitgesproken geomorfologische kenmerken als resultaat van landschapsgenetische processen, waarbij vooral de topografie (getuigenheuvels, holle wegen, ...), de geologische en bodemkundige verscheidenheid en de grote biologische rijkdom (bijvoorbeeld oude bossen, unieke bomen en struiken voor West-Vlaanderen, ...).

De discipline bodem (zie § 0) toonde reeds aan dat de bodem in het plangebied een veelvoorkomend bodemprofiel betreft. Uit de discipline biodiversiteit (zie § 7.4) blijkt dat het plangebied hoofdzakelijk biologisch minder waardevol is, en geen bron-vegetaties of restanten van oude bossen omvat.

Gezien de beperkte omvang van het plangebied in vergelijking met de oppervlakte die het vastgesteld landschapsrelict omvat, de aansluiting met bestaande bebouwing en de afwezigheid van waardevolle bodems of biotopen, worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de natuurwetenschappelijke waarde.

- Potentieel effect op de historische waarde:

De historische waarde van de ankerplaats wordt voornamelijk bepaald door de zeer oude nederzettingsgeschiedenis van het gebied. De ankerplaats kent tevens een grote cultuurhistorische waarde door het voorkomen van relictten van historisch grondgebruik, in bijzonder de relictten van historische bebouwing, de grote soortenrijkdom van oud-bosindicatoren en autochtone bomen en struiken en de beek- en bronbegeleidende graslanden. Daarnaast is de ankerplaats van belang omwille van het strategische belang en de wapenfeiten van deze heuvelachtige streek tijdens de Eerste Wereldoorlog en bevat de ankerplaatsen nog relictten van grenswijzigingen.

De historische waarde situeert zich dan ook op militair-historisch en archeologisch vlak.

Op projectniveau wordt een archeologisch vooronderzoek geregeld binnen de geldende regelgeving. Aanzienlijke effecten ten aanzien van de historische waarde worden dan ook niet verwacht.

- Potentieel effect op de esthetische waarde:

De esthetische waarde van de ankerplaats situeert zich op twee schaalniveaus: enerzijds de ruime vergezichten en landschappelijke opbouw en overgang van de verscheidene landschappelijke deelgebieden en anderzijds de grote verscheidenheid en afwisseling van open en gesloten landschapsbeelden in deze deelgebieden. De esthetische waarde wordt verder bepaald door bossen op de heuveltoppen, de beekvalleien, de concentraties aan kleine landschapselementen als restanten van perceelsrandbegroeiing, de holle wegen, begroeide taluds, de talrijke paden die het gebied

doorkruisen en tot slot de militaire restanten (orlogsgedenktekens, militaire begraafplaatsen, bunkers en schuilplaatsen, kraters,...).

Het plangebied zelf is esthetisch minder waardevol, maar in de omgeving is een militaire begraafplaats, perceelsrandbegroeiing en een holle weg gelegen. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht, maar een landschappelijke inpassing op projectniveau wordt aanbevolen.

- Potentieel effect op de socio-culturele waarde:

Het belang van de eerste wereldoorlog in deze ankerplaats vormt de belangrijkste socio-culturele waarde met tevens grote toeristische betekenis.

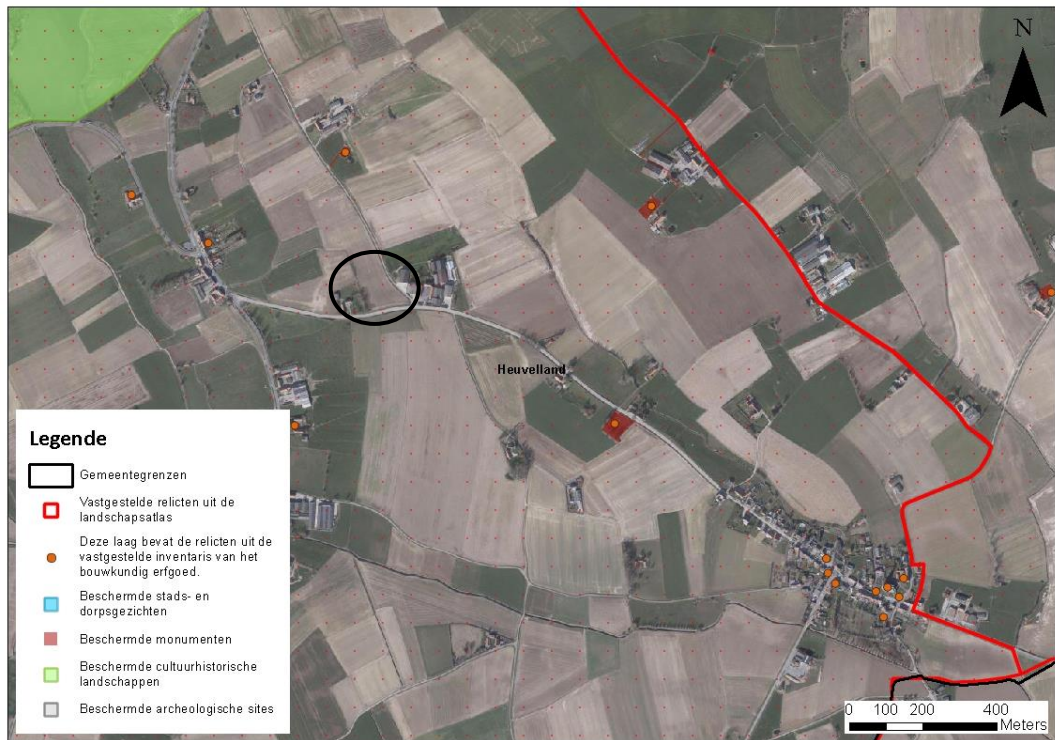
De Hoogstraat is aangeduid als onderdeel van het wandelnetwerk en ten noorden is een militaire begraafplaats gelegen. Het gebied bevindt zich echter aan de rand van het toeristisch (wandel)gebied. Bovendien wordt niet verwacht dat de aard van het planvoornemen tot aanzienlijke effecten zal leiden. Een landschappelijke inpassing op projectniveau wordt opnieuw aanbevolen.

- Potentieel effect op de ruimtelijk-structurende waarde:

De ruimtelijk-structurende waarde van het landschap wordt enerzijds bepaald door zijn geologische opbouw met de centrale heuvelrij als dominant gegeven, en anderzijds door de landschappelijke verscheidenheid van de markante terreinovergangen in de ankerplaats. Het plangebied wordt echter niet genoemd in een van de markante terreinovergangen. Aanzienlijke effecten worden dan ook niet verwacht.

Globaal kan geconcludeerd worden dat hooguit beperkt negatieve effecten ten aanzien van het vastgesteld landschapsrelict te verwachten zijn. Gezien de brandweerkazerne in aansluiting met bestaande (grootschalige) landbouwgebouwen voorzien wordt, in een pedologisch en biologisch minder waardevol gebied, worden echter geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van het landschapsatlasrelict. Een landschappelijke inpassing wordt wel aanbevolen op projectniveau.

Op de overige erfgoedwaarden in de omgeving wordt niet rechtstreeks ingegrepen, maar is wel een aantasting van de contextwaarde mogelijk door de nieuwe brandweerkazerne. Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve invulling van het gebied en een kwalitatieve uitstraling van het gebouw in aansluiting met bestaande infrastructuur, waardoor opnieuw geen aanzienlijke effecten verwacht worden.



Figuur 7-4: Situering erfgoedwaarden (Bron: Geoportaal Onroerend Erfgoed)

Het plan geeft aanleiding tot werkzaamheden die gepaard gaan met grootschalige bodemingrepen/verstoring in de bodem. Er kan echter redelijkerwijze aangenomen worden dat de aanwezige bodem ter hoogte van beide voorkeurslocaties reeds antropogeen verstoord werd door de huidige landbouwpraktijken. Bovendien is archeologisch vooronderzoek geregeld binnen de geldende regelgeving (verplichting tot opmaak van een archeologienota onder voorwaarden).

- De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden maar op planniveau kunnen er al duidelijke indicaties zijn. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermd archeologische site.
- Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie, worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline landschap en erfgoed zal teweegbrengen.

7.6 Discipline Mens

7.6.1 Mobiliteit

De beschrijving van de referentiesituatie en bijhorende kaarten zijn gebundeld onder §3.2.

Bereikbaarheidsprofiel

Het plangebied sluit rechtstreeks aan op de Hooghofstraat. Het dichtstbijzijnde kruispunt is Hooghofstraat X Lindestraat op ca. 90m. Op ca. 400m van het plangebied vindt men ontsluiting op het hogere wegennet, met name de Kimmelstraat of N331 die de verbinding verzorgt tussen Nieuwkerke en Kimmel.

Het plangebied zelf is niet gelegen langs het bovenlokaal fietsroutenetwerk van de provincie West-Vlaanderen of het recreatief fietsnetwerk. De Hooghofstraat zelf takt wel aan op het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk / recreatief fietsnetwerk, zowel in Wulvergem als in het gehucht Hooghof. De Hooghofstraat is aan één zijde van de weg uitgerust met een fietspad, aan de zijde van het plangebied. Tussen de hoofdbaan en het fietspad bevindt zich een betonstrook van ca. 50cm breed. In het mobiliteitsplan is de Hooghofstraat geselecteerd als lokale fietsroute. Het maakt de verbinding Dranouter-Wulvergem.

Op vlak van openbaar vervoer, is de dichtstbijzijnde bushalte op de Kimmelstraat (of 331) richting Ieper op ca. 620m van het plangebied gelegen (Dranouter Hooghof, lijnen 29 en 70). De hierop volgend dichtstbijzijnde bushalte op de Hooghofstraat richting Ieper situeert zich op ca. 725m van het plangebied (Wulvergem Nieuw-Zeelanderstraat, buslijnen 29 en 70).

De gemeente Heuvelland beschikt over geen treinstation.

Algemeen kan gesteld worden dat het plangebied gericht is op de bereikbaarheid per wagen.

Verkeersgeneratie

Bij een oproep zullen de gealarmeerde manschappen zich eerst verplaatsen naar de kazerne, om nadien met 6 manschappen per autopomp uit te rukken. Het aantal gealarmeerden per interventie varieert sterk van het type interventie.

Bij een maximale interventie en worst-case scenario mag er uitgegaan worden van 50 gealarmeerde manschappen. Er wordt gestreefd naar een zo kort mogelijke aanrijtijd waardoor een verplaatsing met de wagen de voorkeur biedt. In een worst-case scenario wordt uitgegaan van 50 inkomende voertuigbewegingen gevolgd door 8 uitrukkende brandweerwagens. Dit zijn 58 verkeersbewegingen in een tijdspanne van minder dan 12 minuten (cfr. opkomsttijd, zie §2.2.2). Na de interventie zullen de verkeersbewegingen eerder gespreid in de tijd voorkomen.

Bij interventies wordt er gelet op de hoogdringendheid uitgegaan van een modal split van 100% wagen. Bij vergaderingen of oefeningen zal deze modal split eerder gevarieerd zijn. In een worst-case scenario wordt ook hier uitgegaan van 50 ingaande en 50 uitgaande vervoersbewegingen. Deze zullen meer gespreid in de tijd voorkomen dan bij interventies.

Parkeren

Er is een parkeerbehoefte bij maximale interventie, oefening of vergadering van 50 parkeerplaatsen:

- 20 parkeerplaatsen dicht bij inkom in functie van interventies, privaat en voorbehouden. De brandweermannen moeten met hun eigen voertuig de parking snel en veilig kunnen bereiken.
- 30 parkeerplaatsen 'op afstand' van de inkom. Deze parkeerplaatsen kunnen deels geïntegreerd worden in het oefenterrein.

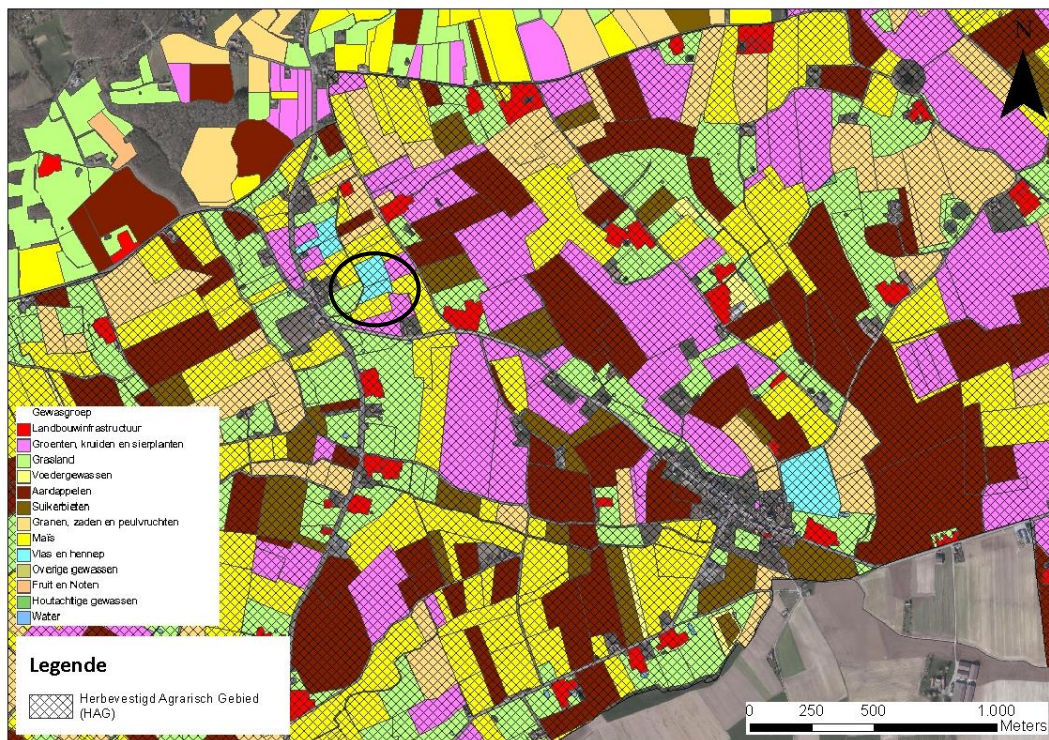
Daarnaast zal de brandweersite ook voorzien worden van de nodige fietsstalplaatsen, met een gebruik tijdens permanentie, brandweeroefeningen of vergaderingen.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van mobiliteit zal teweegbrengen.

7.6.2 Ruimtelijke aspecten

De beschrijving van de referentiesituatie is terug te vinden onder §3.2.

Beide voorkeurslocaties (3bis en 5) zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied en worden momenteel nog actief gebruikt voor de landbouw. Ten gevolge van het planvoornemen zal de agrarische functie op één van beide voorkeurslocaties verdwijnen ten voordele van een gemeenschapsfunctie. Het verlies aan landbouwgebied zal planologisch gecompenseerd worden (zie §5). De grondeigenaars zullen gepast vergoed worden.



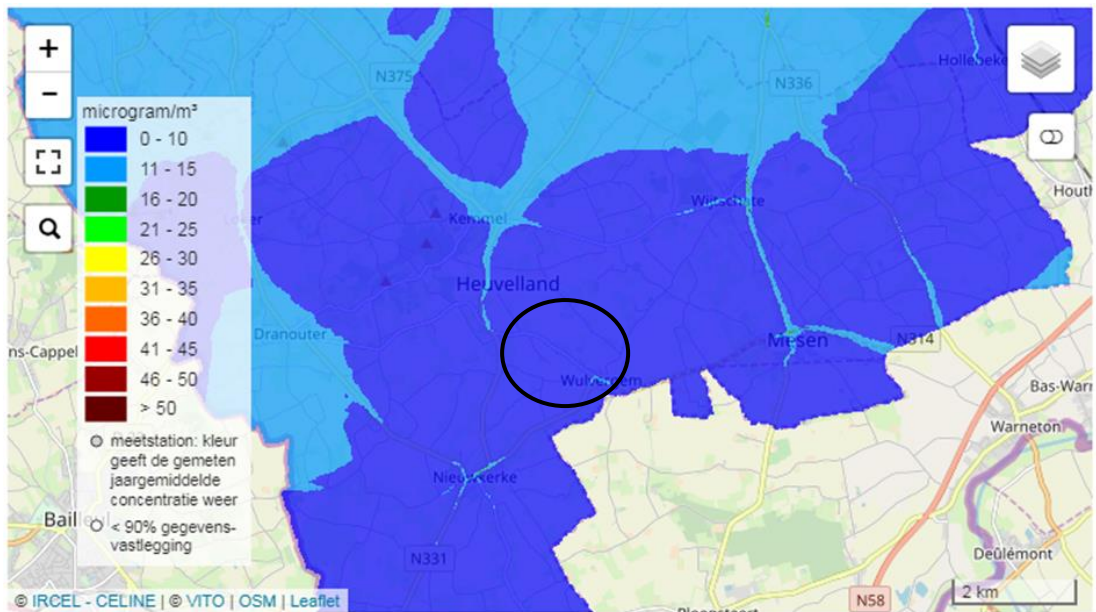
Figuur 7-5: Landbouwgebruikspcelen (ALV, 2017) en Herbevestigd Agrarisch Gebied

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de ruimtelijke aspecten zal teweegbrengen.

7.6.3 Gezondheid (inclusief geluid en lucht)

Ten gevolge van het planvoornemen is de bijkomende verkeersgeneratie verwaarloosbaar. De afgeleide effecten zoals de bijdrage van verkeeremissies ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn bijgevolg ook verwaarloosbaar. Gezien de huidige luchtkwaliteit in de omgeving uitstekend is (zie onderstaande figuur), worden dan ook geen gezondheidsrisico's verwacht ten gevolge van bijkomend verkeer.

Ten aanzien van geluid zijn vooral de sirenes van aan- en afrijdende brandweervoertuigen relevant. De frequentie van de geluidsbelasting hangt af van het aantal interventies. Sowieso betreft het een niet-continue geluidsbron en is het potentieel aantal gehinderden eerder beperkt. Effecten worden als niet aanzienlijk beschouwd.



Figuur 7-6: Jaargemiddelde NO₂ in 2017 (Bron: VMM)

7.6.4 Veiligheid

Wat de veiligheid betreft, werd de RVR-toets doorlopen. Hieruit blijkt het volgende:

- Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Op 08/02/2022 werd een adviesvraag RVR online verstuurd met het kenmerk RVR-AV-1582. Uit de RVR-toets komt dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid. De beslissing RVR-toets is terug te vinden in bijlage.

8 ***Globale conclusie***

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het voorliggende RUP “Brandweerkazerne” dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt. De beide alternatieven zijn valabel en worden aan de eerste ter inzagelegging onderworpen.

9 Toelichting bij het RUP

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordenend deel.

9.1 Planopties ten bestemmingen

9.1.1 Artikel 1 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan een brandweerkazerne met bijhorende infrastructuur opgericht worden ten gevolge van het fusioneren van de brandweerposten Kemmel, Nieuwkerke en Mesen.

De architecturale uitwerking van de brandweerkazerne dient rekening gehouden te worden met de omgevingscontext alsook de nabestemming in functie van landbouw. De functionaliteit dient hier op ook te worden afgestemd.

9.1.2 Artikel 2 – Zone voor landschapsbuffer

Een landschapsbuffer wordt opgelegd teneinde de brandweerkazerne visueel te bufferen naar de omgeving toe. De groenbuffer varieert naargelang de integratie binnen de omgeving.

9.1.3 Artikel 3 – Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw en is dus gericht op het beroepsmatig kweken van planten en dieren.

9.1.4 Overdruk: Zone met nabestemming voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Indien de brandweerfunctie er niet meer plaatsvindt of wanneer uit nieuwe inzichten blijkt dat er geen brandweerkazerne komt op deze locatie, geldt de (na)bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De eventuele reeds opgerichte brandweerkazerne kan daarbij als landbouwloods worden ingezet, of worden gesloopt waarbij de gronden opnieuw een agrarisch gebruik krijgen. Het is niet mogelijk om in functie van landbouw een loods op te bouwen.

10 Op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 1 september 2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

10.1 Gewestplan

De op het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1979) voorziene bestemmingen worden allen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven en vervangen door de bestemmingen en voorschriften van voorliggend RUP.

Tabel 10-1 Op te heffen voorschriften gewestplan

Zonering	Bestemming
Landschappelijke waardevol agrarisch gebied	<p>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.</p> <p>De landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.</p>
Woonuitbreidingsgebied	<p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische gebieden.</p> <p>Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de</p>

voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

11 Ruimtebalans

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied. De weergegeven oppervlaktes hebben een benaderend karakter, gelet op het feit dat het GRB en geen opmetingsplannen de basis vormen voor de plannen waarvan sprake.

11.1 Vigerend plan volgens gebiedscategorie

Indien we de ruimtebalans opmaken van het huidige vigerend plan geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijk uitvoeringsplannen:

Tabel 11-1 Oppervlakte per gebiedscategorie volgens het gewestplan

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan (m ²)
Landbouw	6.039m ²
Wonen	6.039m ²

11.2 Ruimtebalans RUP Brandweerkazerne

Indien we de ruimtebalans opmaken van het voorliggend RUP Brandweerkazerne geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Tabel 11-2 Oppervlakte per artikel voor het RUP Brandweerkazerne

Artikel	Categorie van gebiedsaanduiding	RUP Brandweerkazerne (m ²)
Art. 1 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	5.147m ²
Art. 2 – Zone voor landschapsbuffer	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	892m ²
Art. 3 – Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Landbouw	6.039m ²

12 Register van potentiële planbaten en planschade

Onderstaande tabellen geven, zoals bedoeld in hoofdstuk 6 Planschade en planbaten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

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 elke van de regeling 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.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

12.1 Planschade

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan geeft geen aanleiding tot het heffen van planschade.

Tabel 12-1 Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planschade

Perceelnummers	Omschrijving
65B (deels), 89 A (deels), 66D, 102 (deels)	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt.

12.2 Planbaten

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art.2.6.4 krijgen onderstaande percelen met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming die aanleiding kan geven tot het heffen van planbaten.

Tabel 12-2 Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planbaten

Perceelnummers	Omschrijving
434C (deels)	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt.

12.3 Kapitaalschade en gebruikersschade

Er komen geen percelen voor in het plangebied die in aanmerking komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.





13 Bijlagen

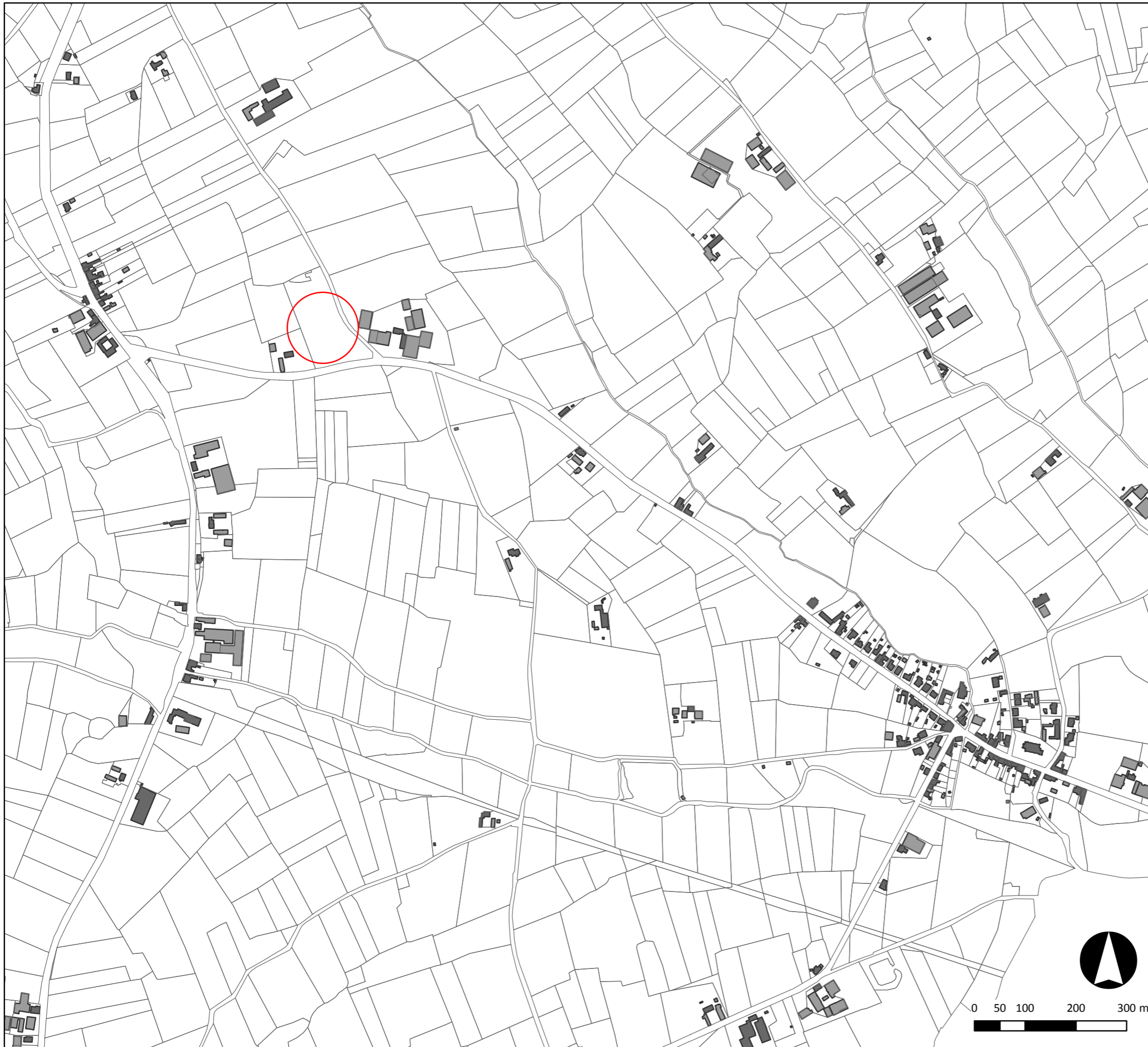
13.1 Basiskaarten

**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 1
Situering**

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels



Bron: 1. Vectoriële versie van Streetnet, versie 2003
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door AGIV
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door AGIV

Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 1 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500

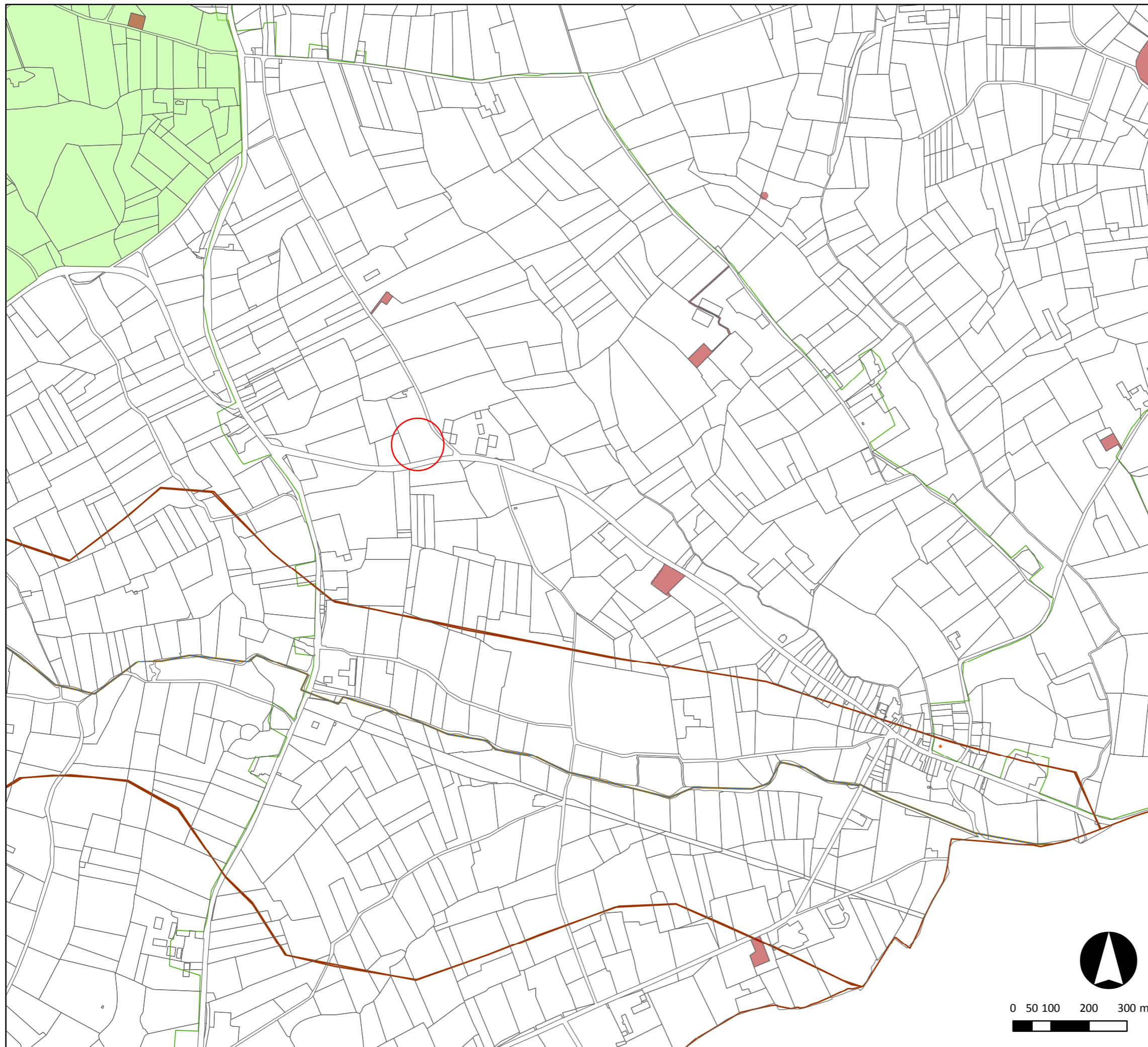


RUP Brandweerkazerne Gemeente Heuvelland

Kaart 2 Landschap

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Beschermd stads- en dorpsgezichten
-  Beschermd monumenten
-  Beschermd cultuurhistorische landschappen
-  Beschermd archeologische sites
-  Landschapsatlas 1996 - 2001 - relictzones
-  Landschapsatlas 1996 - 2001 - puntrelicten
-  Landschapsatlas 1996 - 2001 - lijnrelicten
-  Landschapsatlas 1996 - 2001 - ankerplaatsen



Bron: 1. Vectoriële versie van de Landschapsatlas, MVG-LIN-AMINAL Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen) versie 1.0
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4230475000/edw

Datum: 7 april 2021

Plannr.: 2 / 14

Formaat: A3

Schaal: 1:10.000



**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 3
Vastgestelde inventarisitems**

Verklaring:

□ Administratief perceel

- Vastgestelde landschapsatlasrelicten
- Vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken
- Vastgestelde inventaris van houtige beplanting met erfgoedwaarde
- Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
- Vastgestelde archeologische zones



Bron: 1. Vectoriele versie van bouwkundig erfgoed opgemaakt door VIOE Vlaams instituut voor onroerend erfgoed, versie 2013/05/23
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4230475000/edw

Datum: 7 april 2021

Plannr.: 3 / 14

Formaat: A3











Schaal: 1:10.000

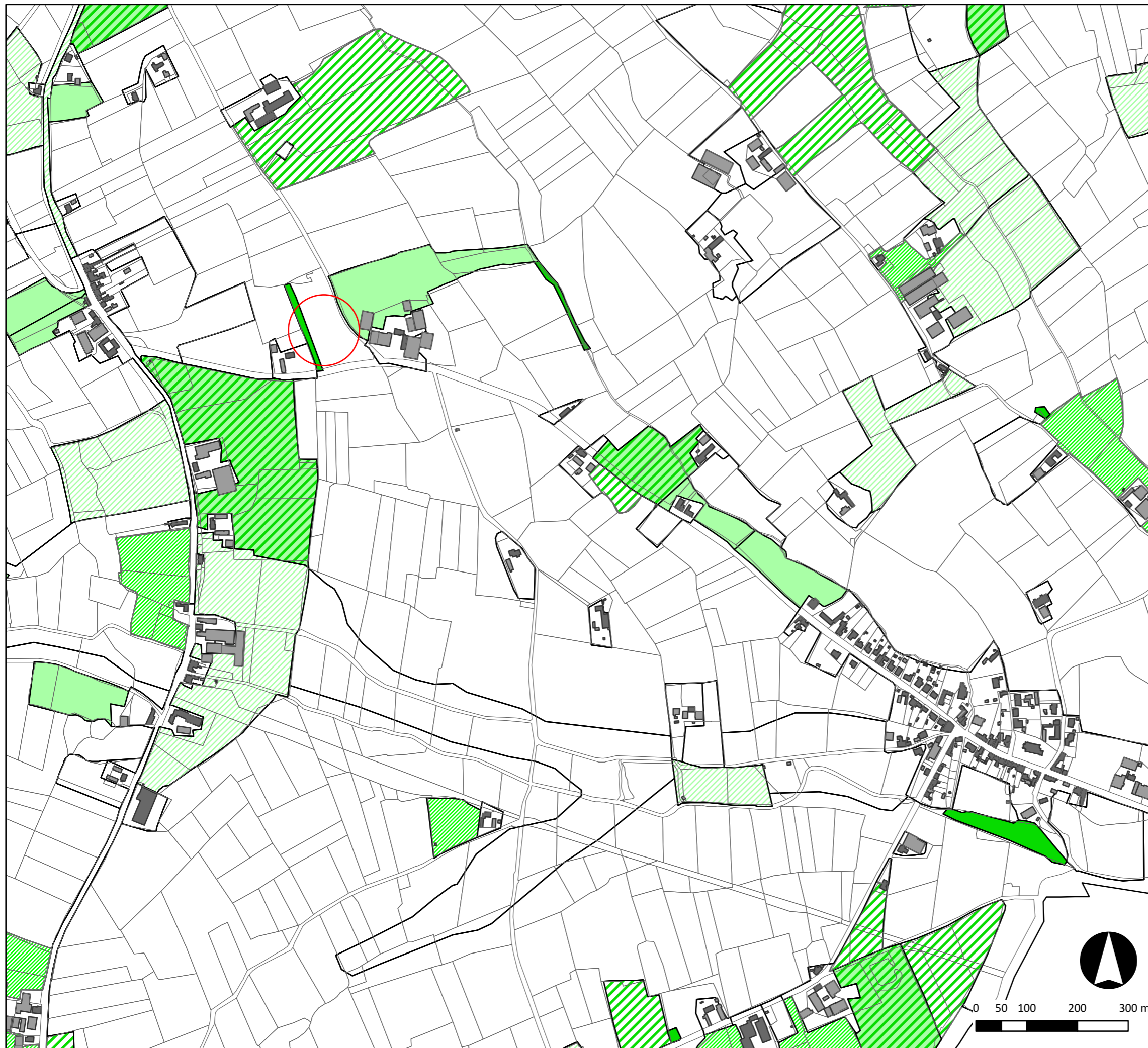


**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 4
Biologische waarderingskaart**

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Biologisch minder waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol



Bron: 1. Vectoriële versie van de Biologische waarderingskaart versie 2,2 - 2010 (INBO-AGIV)
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02






Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 4 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500

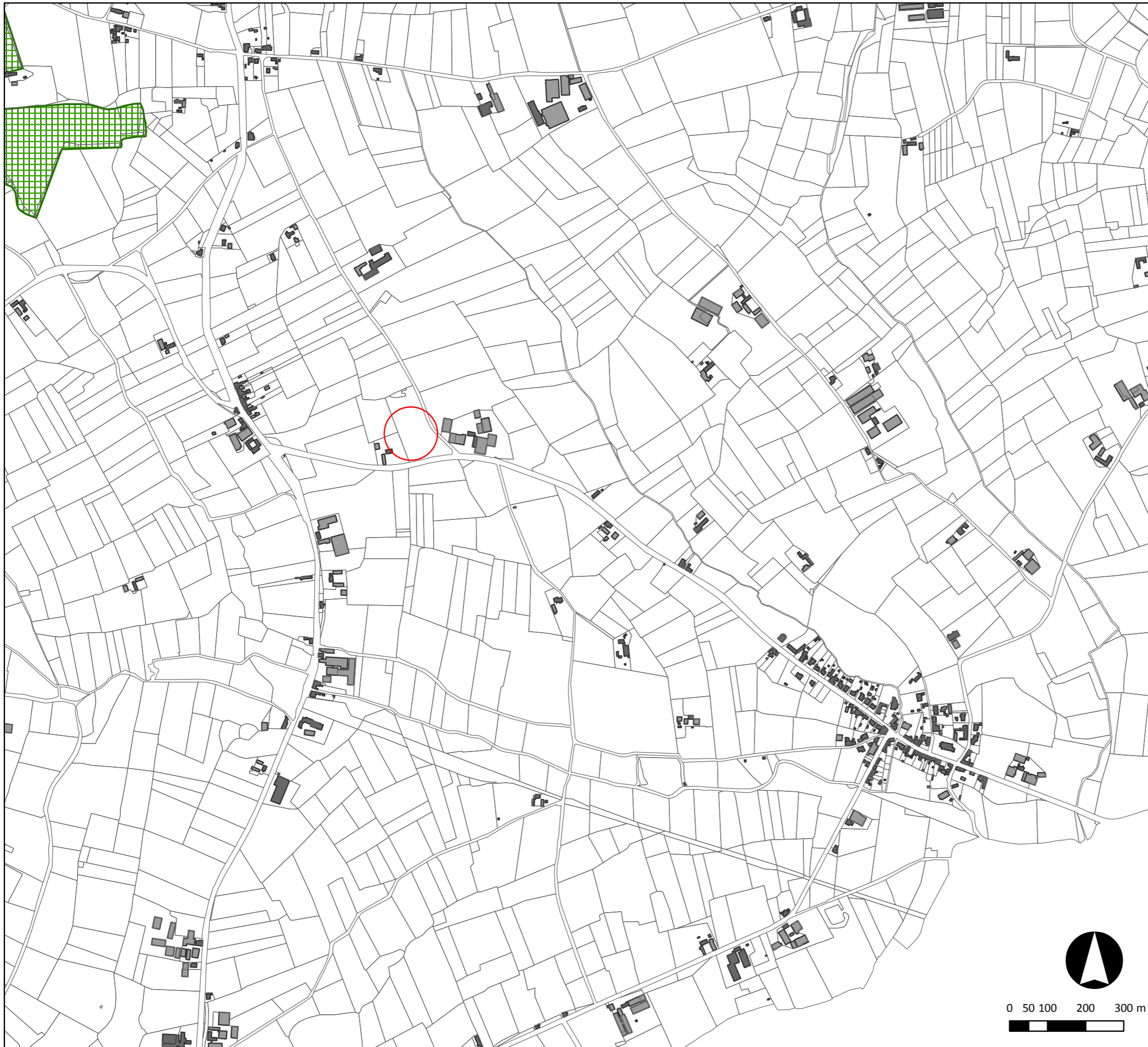


**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 5
VEN en IVON**

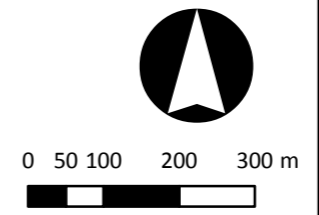
Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Grote eenheid natuur



Bron: 1. Vectoriële versie van het VEN/IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, versie 08/08/2011 (AGIV)
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02







Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 5 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:10.000

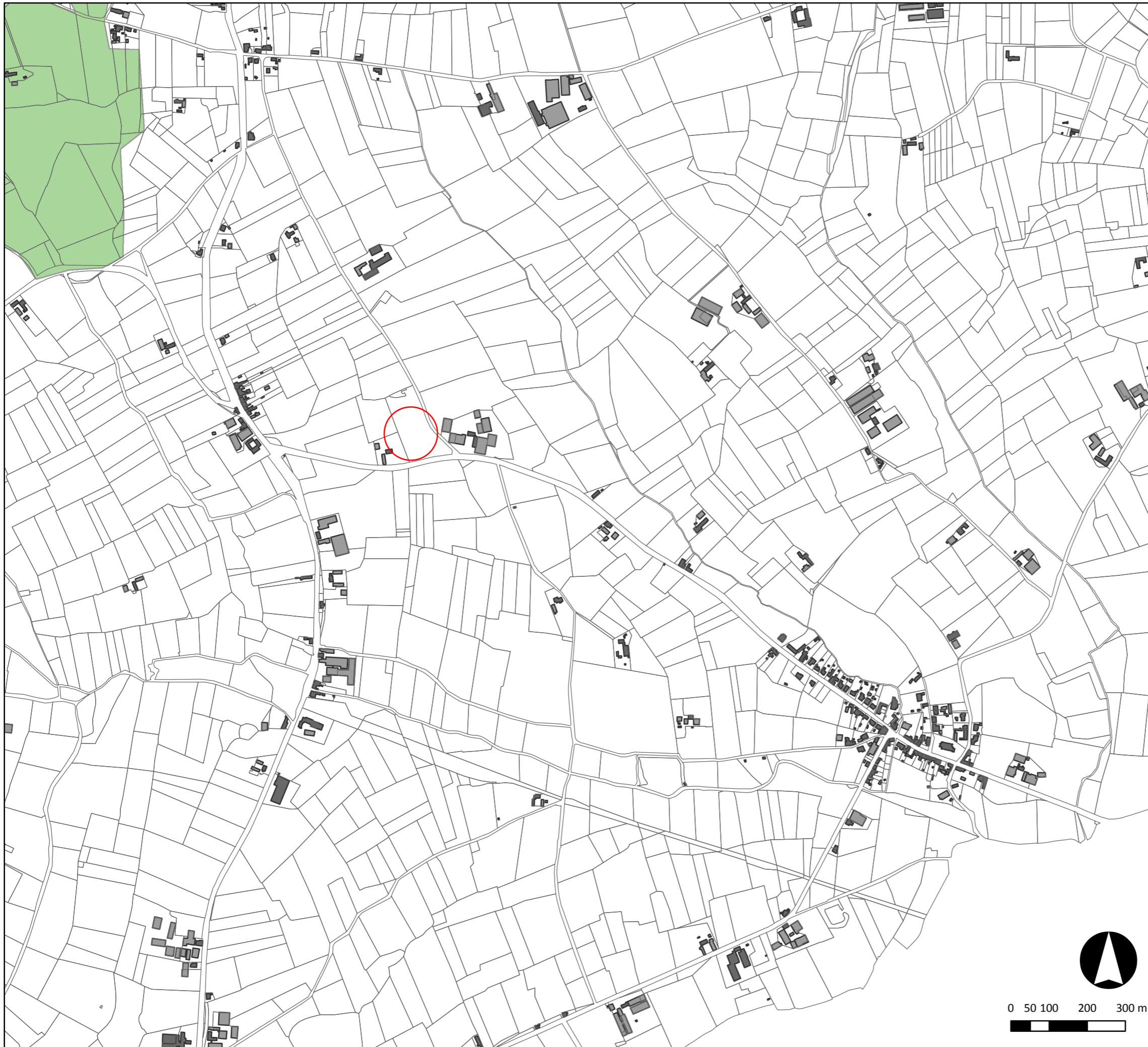


**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 6
Natura 2000**

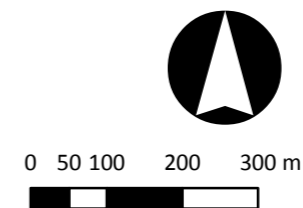
Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Vogelrichtlijngebieden
-  Habitatrichtlijngebieden



- Bron:
1. Vectoriële versie van Vogelrichtlijngebieden, toestand 22/07/2005 (ANB-AGIV)
 2. Vectoriële versie van Habitatrichtlijngebieden 15/02/2008, (ANB- AGIV)
 3. Contour gebaseerd op het GRB
 4. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 5. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02





Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 6 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:10.000

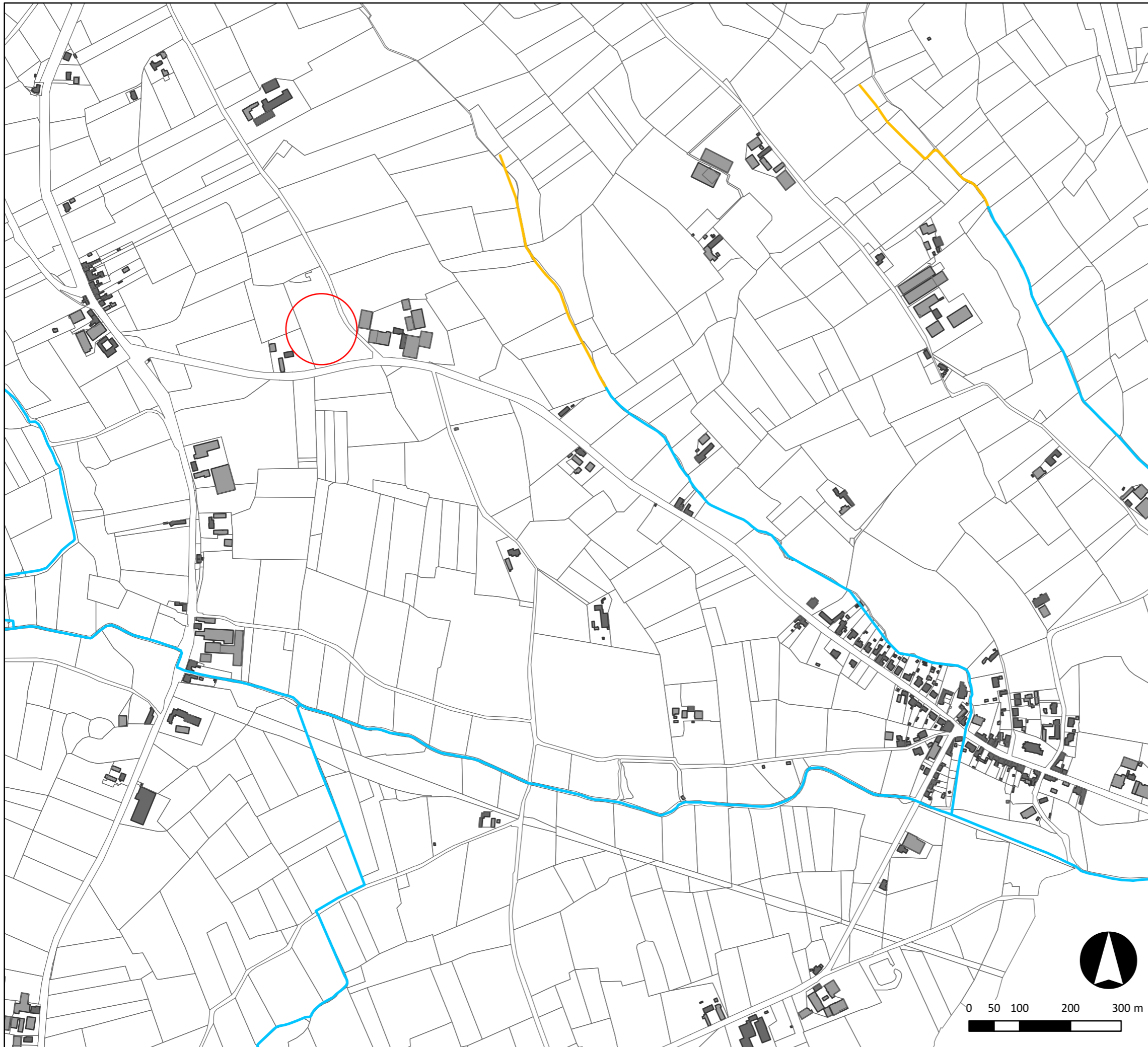


RUP Brandweerkazerne Gemeente Heuvelland

Kaart 7 Waterlopen

Verklaring:

-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd
-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels



- Bron:
1. Vectoriële versie van de VHA-waterlopen & -zones, Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (AGIV) (versie 07/10/2011)
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 4. Orthofotomosaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02






Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 7 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500

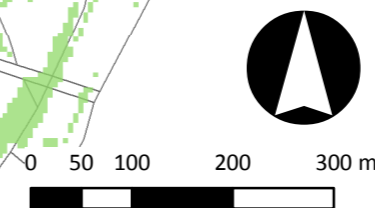
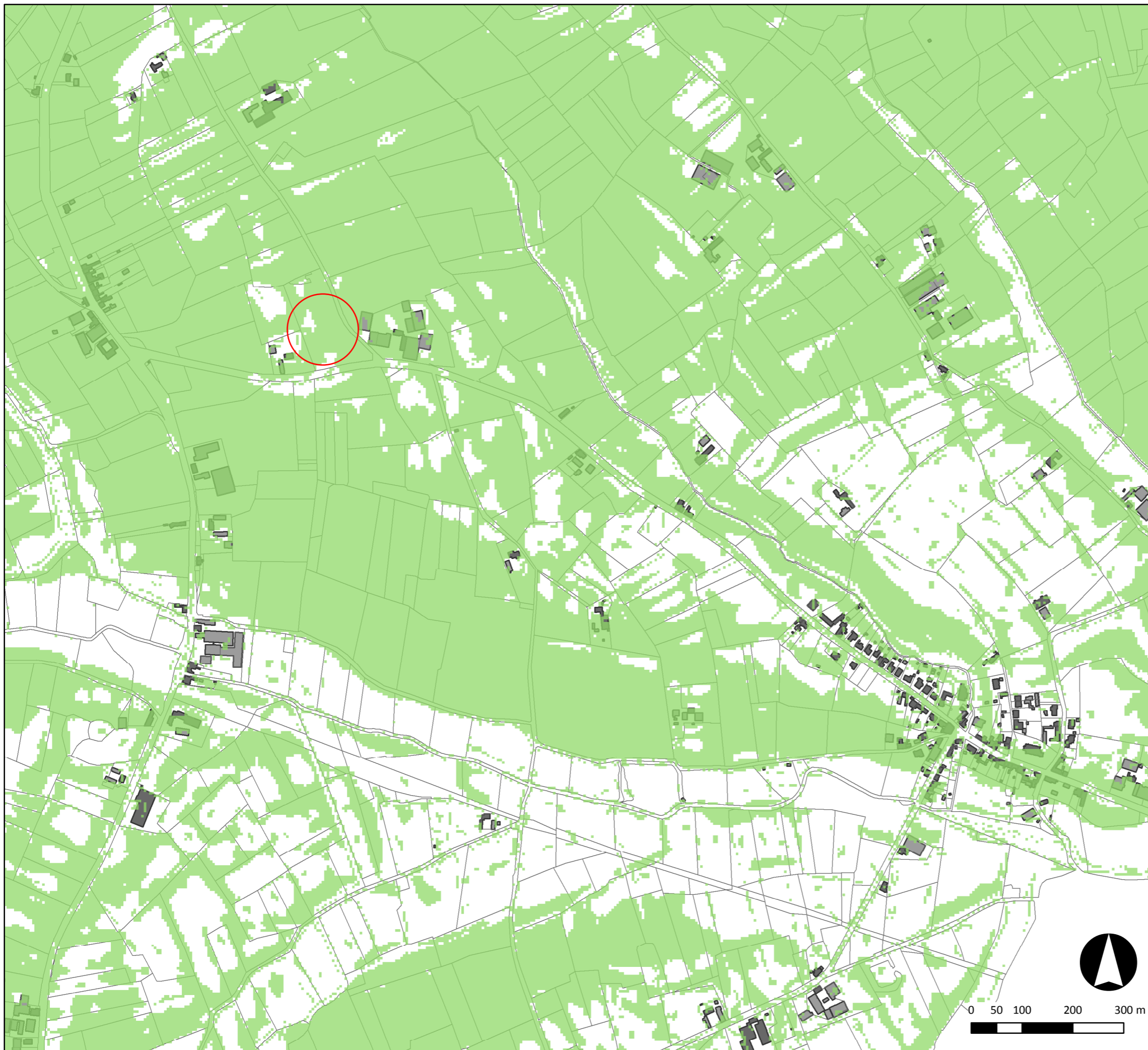


**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 9
Erosiegevoelige gebieden**

Verklaring:

-  Erosiegevoelig
-  Administratief perceel
-  Hoofgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels



Bron: 1. Watertoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : Erosiegevoelige gebieden
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02








Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 9 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500

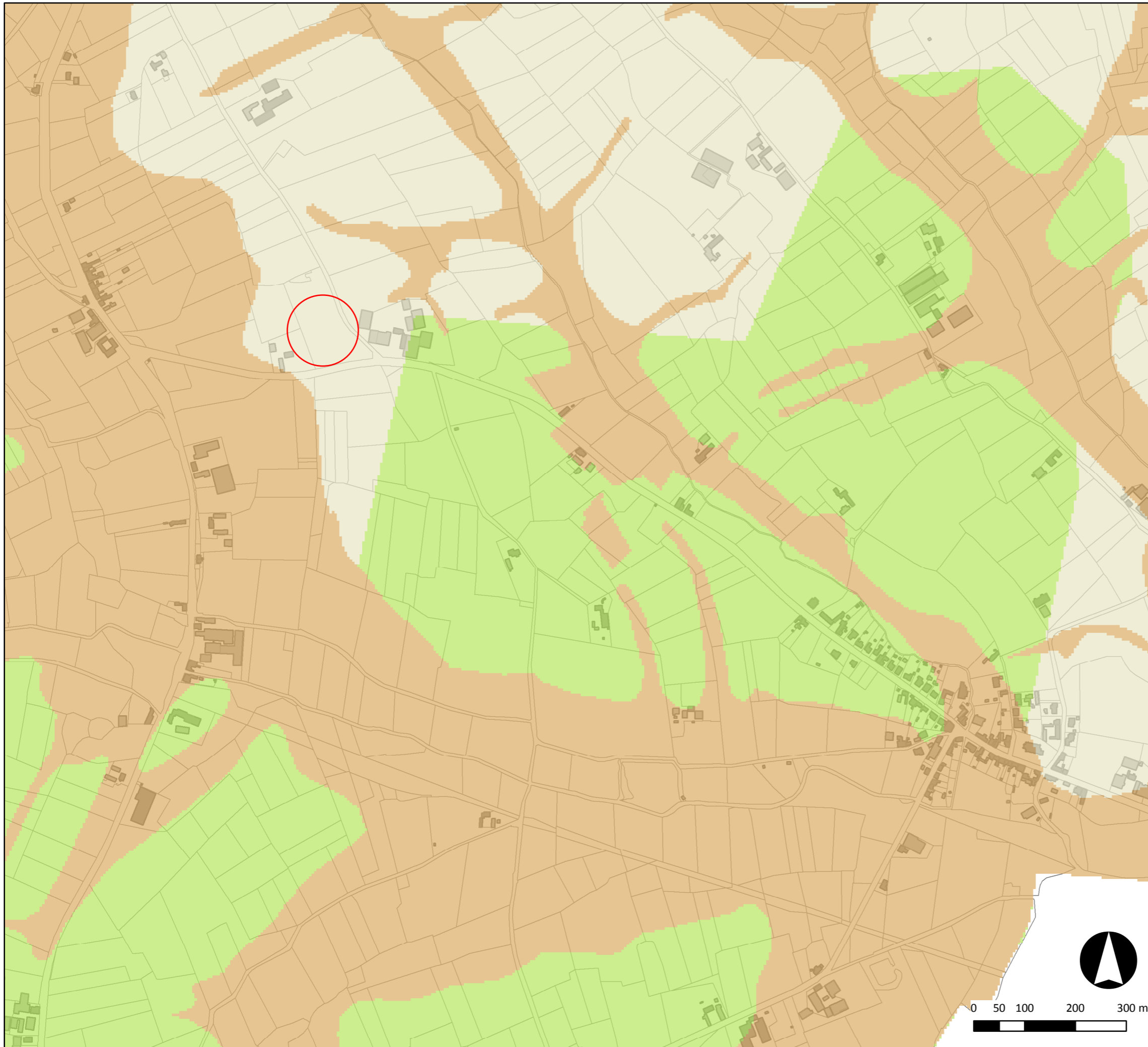


RUP Brandweerkazerne Gemeente Heuvelland

Kaart 10 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Verklaring:

-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)
-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels



- Bron:
1. Watoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : grondwaterstromingsgevoelige gebieden
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02






Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 10 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500

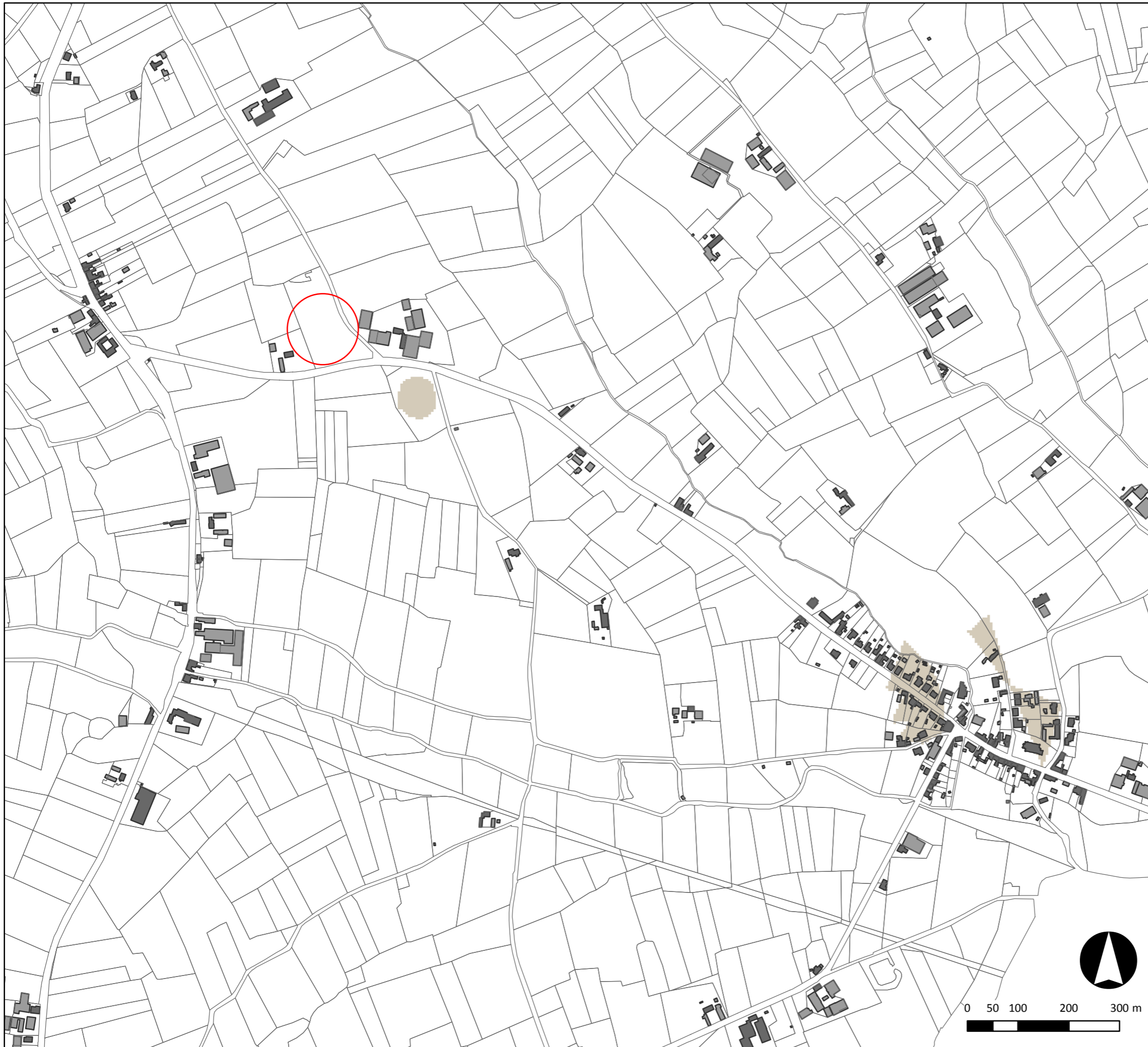


**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 11
Infiltratiegevoelige gebieden**

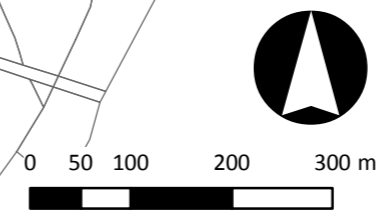
Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Gebouw afgezoomd met virtuele gevels
-  Infiltratiegevoelig



Bron: 1. Watoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : infiltratiegevoelige gebieden
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 11 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500



**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 12
Bodemsamenstelling**

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  01. Antropogeen
-  12. Natte leem
-  13. Vochtige leem
-  15. Natte klei
-  16. Vochtige klei
-  01. Antropogeen
-  12. Natte leem
-  13. Vochtige leem
-  15. Natte klei



Bron: 1. Digitale versie van de Bodemkaart van Vlaanderen, IWT, uitgave 2001 (OC GIS-Vlaanderen).
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 12 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500





**RUP Brandweerkazerne
Gemeente Heuvelland**

**Kaart 13
Atlas der trage wegen**

Verklaring:

- Administratief perceel
- Hoofdgebouw
- Bijgebouw
- Gebouw afgezoomd met virtuele gevels

Bron: 1. Contour gebaseerd op het GRB
2. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016),
aangeleverd door AGIV
3. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur,
meest recent, Vlaanderen 2014.02









Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 13 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500

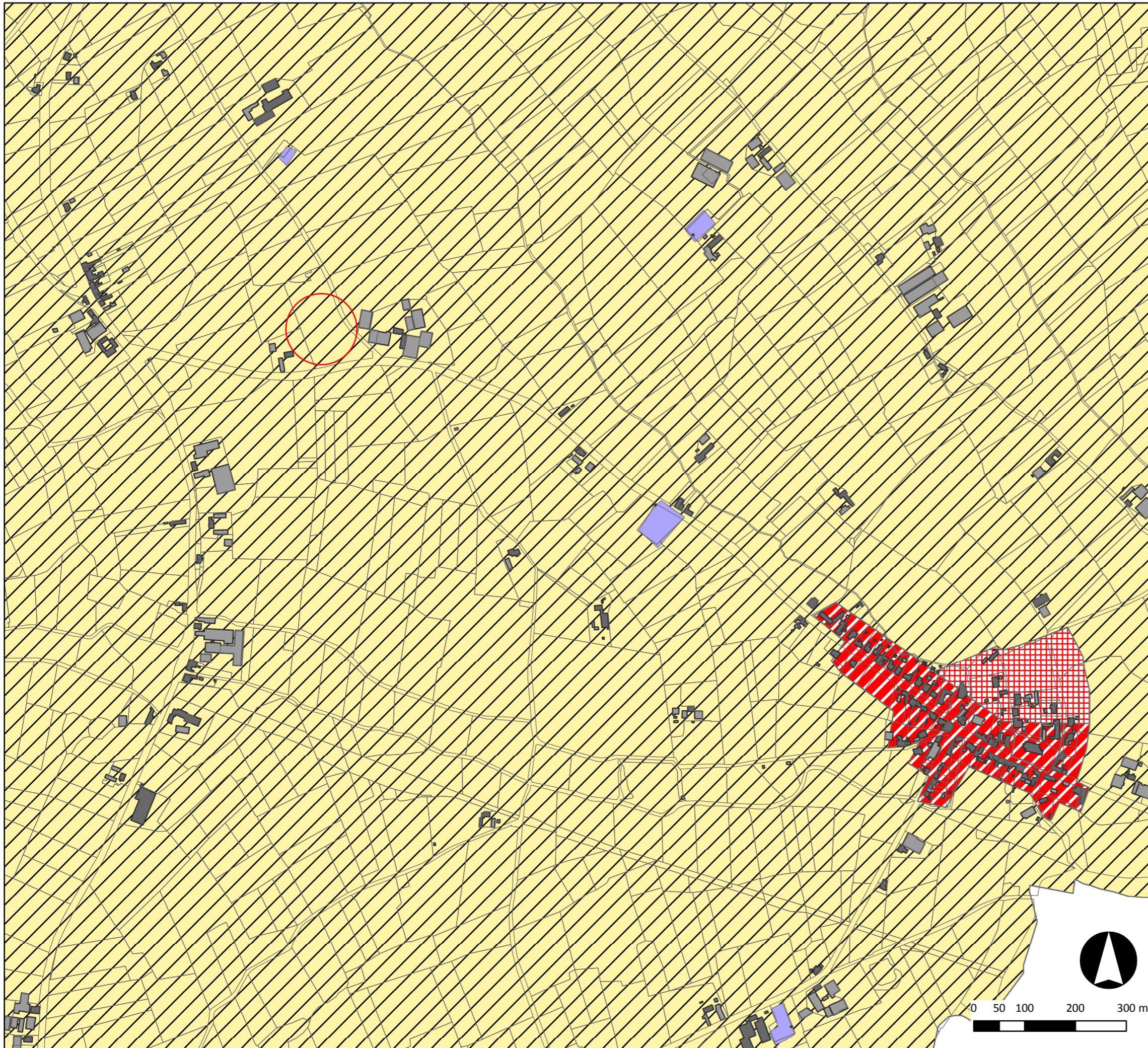


RUP Brandweerkazerne Gemeente Heuvelland

Kaart 14 Gewestplan

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  0102- woongebied met landelijk karakter
-  0103- woongebied met landelijk karakter en
kultureel, historische en/of esthetische waarde
-  0105- woonuitbreidingsgebied
-  0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en
openbaar nut
-  0901- landschappelijk waardevolle gebieden



Bron: 1. Vectoriële versie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHM-
Ruimtelijke Planning, 2002 (OC-GIS-Vlaanderen)
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016),
aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur,
meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4230475000/edw
Datum: 15 december 2017
Plannr.: 14 / 14
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500

13.2 Ortho en BJT




RUP Brandweerkazerne Heuvelland

Orthofoto

RUP - Deelplan 1

Legende

 RUP begrenzing

 Kadastrale percelen en gebouwen

Bron:

- GRB, AGIV, 2021
- © Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2023.05

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2022

Op bevel,

Algemeen Directeur
Jef Huyghe

De Voorzitter
Bert Doise

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 4 januari 2023 tot en met 4 maart 2023

Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Jef Huyghe

De Burgemeester
Wieland De Meyer

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2023

Op bevel,

Algemeen Directeur - wnd
Koen Baert

De Voorzitter
Marjan Rouseré



Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van
de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Evy De Wilde

Kenmerk: 4230475008/PCA

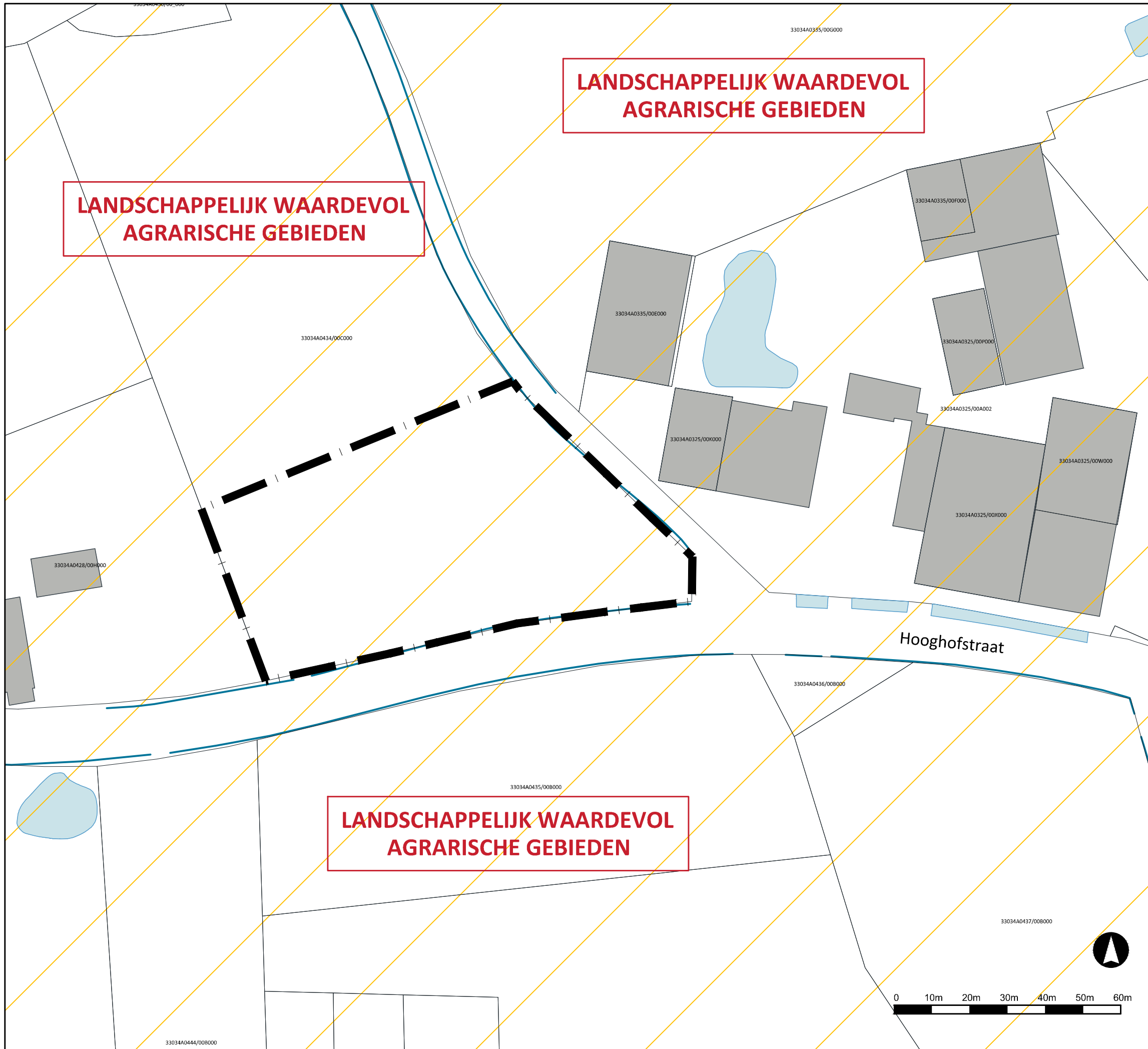
Datum: Mei 2023

Plannr.: 02/08

Formaat: A3

Schaal: 1/1000





RUP Brandweerkazerne Heuvelland
 Plan bestaande en juridische toestand
 RUP - Deelplan 1

Legende

- RUP begrenzing
- Kadastrale percelen en gebouwen
- Gewestplanzonerings
- HAG
- Gracht
- Watergang

Bron:

- GRB, AGIV, 2021
- © Gewestplan, vector, toestand 01012002, bijgewerkt tot 18062014 (AGIV)
- Vlaamse Hydrologische Atlas, GDI-Vlaanderen

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2022

Op bevel,

Algemeen Directeur
 Jef Huyghe

De Voorzitter
 Bert Doise

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 4 januari 2023 tot en met 4 maart 2023

Namens het college,
 Op bevel,

Algemeen Directeur
 Jef Huyghe

De Burgemeester
 Wieland De Meyer

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2023

Op bevel,

Algemeen Directeur - wnd
 Koen Baert

De Voorzitter
 Marjan Rouseré

Evy De Wilde

Ruimtelijk Planner,
 opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
 Evy De Wilde

Kenmerk: 4230475008/PCA

Datum: Mei 2023

Plannr.: 01/08

Formaat: A3

Schaal: 1/1000







RUP Brandweerkazerne Heuvelland

Orthofoto

RUP - Deelplan 2

Legende

-  RUP begrenzing
-  Kadastrale percelen en gebouwen

Bron:

- GRB, AGIV, 2021
- © Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2023.05

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
19 december 2022

Op bevel,

Algemeen Directeur
Jef Huyghe

De Voorzitter
Bert Doise

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig
RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen
van 4 januari 2023 tot en met 4 maart 2023
Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Jef Huyghe

De Burgemeester
Wieland De Meyer

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
26 juni 2023

Op bevel,

Algemeen Directeur - wnd
Koen Baert

De Voorzitter
Marjan Rouseré



Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van
de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Evy De Wilde

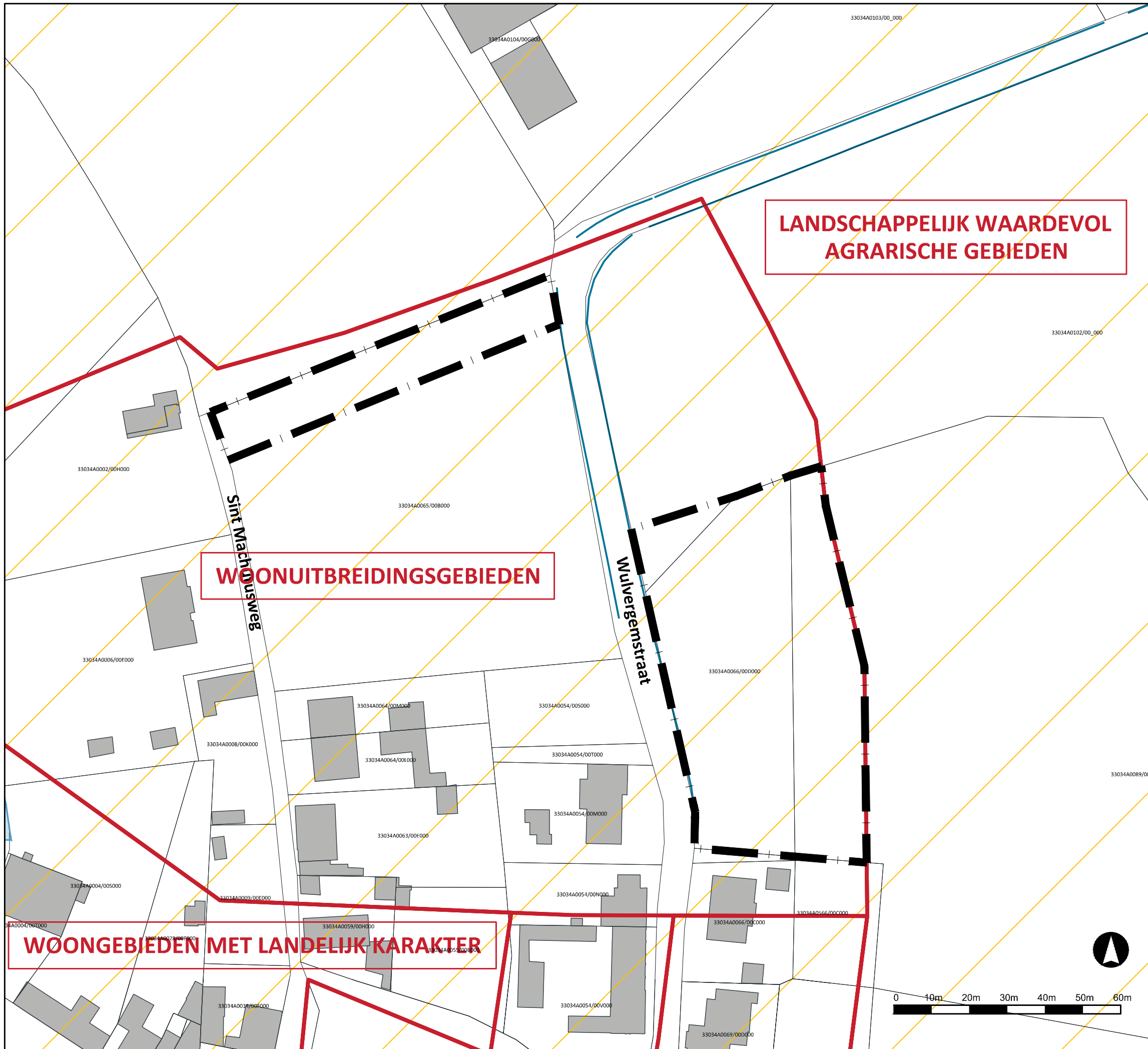
Kenmerk: 4230475008/PCA

Datum: Mei 2023

Plannr.: 06/08

Formaat: A3

Schaal: 1/1000



RUP Brandweerkazerne Heuvelland
 Plan bestaande en juridische toestand
 RUP - Deelplan 2

Legende

- RUP begrenzing
- Kadastrale percelen en gebouwen
- Gewestplanningen
- HAG
- Gracht

Bron:

- GRB, AGIV, 2021
- Vlaamse Hydrologische Atlas, GDI-Vlaanderen
- © Gewestplan, vector, toestand 01012002, bijgewerkt tot 18062014 (AGIV)

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2022

Op bevel,

Algemeen Directeur
Jef Huyghe

De Voorzitter
Bert Doise

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 4 januari 2023 tot en met 4 maart 2023 Namens het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Jef Huyghe

De Burgemeester
Wieland De Meyer

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2023

Op bevel,

Algemeen Directeur - wnd
Koen Baert

De Voorzitter
Marjan Rouseré

Ruimtelijk Planner,
opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,
Evy De Wilde

Kenmerk: 4230475008/PCA

Datum: Mei 2023

Plannr.: 05/08

Formaat: A3

Schaal: 1/1000



13.3 RVR-toets

uw bericht van
08/02/2022

uw kenmerk
RUP_33039_214_00006_00001

ons kenmerk

RVR-AV-1582

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Brandweerkazerne"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 08/02/2022, met ref. RVR-AV-1582), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

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

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

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

13.4 Bespreking adviezen en inspraakreacties 1^{ste} inzagemoment

Adviezen startnota

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Procedure		
Departement Omgeving	In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieu-effectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.	Ok.
Departement Omgeving	In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via https://www.milieuinfo.be/rvr/ .	De RVR-toets werd op 20/05/2019 doorlopen (kenmerk: RVR-AV-1044). Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.
Verenigbaarheid met RSV/PRS/GRS		
Provincie West-Vlaanderen	Heuvelland is in het PRS-WV geselecteerd als meervoudig hoofddorp. De verschillende kernen, waaronder Wulvergem, vervullen samen de rol van hoofddorp en specialiseren zich op een van de aanwezige functies in de kern. Het PRS-WV p.143 stelt dat de bovenlokale specialisatie van kernen wordt aangegeven na voorafgaand overleg met de betrokken gemeente. In het GRS Heuvelland heeft Wulvergem geen specialisatie voorzieningen gekregen, waardoor er geen aanknopingspunt is om er een brandweerkazerne te vestigen. De voorgestelde zoeklocaties zijn bijgevolg ruimtelijk niet evident,	Bijkomende motivatie in kader van art. 2.1.2§3 van de VCRO – m.b.t. het afwijken van het GRS omwille van onvoorziene ontwikkelingen – wordt opgenomen.

	<p>maar de deputatie kan zich vinden in de logica van het zoeken naar een locatie die snelle interventies kan garanderen, volgens de wettelijk norm dat minstens 95% gelegen is binnen een opkomsttijd van 12 minuten.</p> <p>In het GRS was nog geen sprake van een nieuwe inplanting voor een brandweerkazerne. Volgens de VCRO art. 2.1.2§3 kan enkel afgeweken worden van het GRS omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De nieuwe brandweerkazerne dient dan ook letterlijk vanuit deze uitzonderingsgronden gemotiveerd te worden. (zie ook arresten Raad van State, nr. 236.497 van 22 november 2016 en nr. 226.878 van 25 maart 2014). Het is aangeraden om gebruik te maken van de letterlijke bewoordingen uit het decreet om de afwijking van het GRS ('onvoorziene ontwikkeling') te motiveren.</p> <p>De deputatie stelt vast dat in de inleiding op p.2 werd aangegeven dat de uitzonderingsgronden voor een afwijking uitgebreid gemotiveerd worden, maar verder in de nota is dit niet terug te vinden, alhoewel dit meegegeven was op het vooroverleg.</p> <p>De afwijking op het RSV, PRS en GRS dient gemotiveerd te worden op basis van art. 2.1.2 van de VCRO.</p>	
<p>Vormvereisten van het RUP / juridische aspecten</p>		
<p>Provincie West-Vlaanderen</p>	<p>Bij het alternatievenonderzoek werden een aantal gerichte criteria voorgesteld om een planologische afweging te maken van mogelijke locaties, teneinde een voorkeurslocatie te bepalen. Zo werd er onder andere een maximale oppervlakte van 0,5ha voorgesteld voor de kazerne met alle aanhorigheden (parking, koer, waterbuffering, etc.). Dit werd echter niet meegegeven op kaart door middel van het opnemen van inrichtingsalternatieven per zoeklocatie, waardoor de werkelijke ruimte-inname niet gebiedsgericht werd afgewogen. Het is noodzakelijk dit aan te</p>	<p>Het hoofdstuk van de mogelijke alternatieven, wordt aangevuld met een afweging inrichtingsalternatieven en de vooropgestelde afbakening van het plangebied. De afweging van de inrichtingsalternatieven gebeurt daarbij op niveau van bebouwde ruimte, verharde ruimte en groenruimte. De effectieve inrichting van het plangebied vormt onderdeel van de uiteindelijke</p>

	vullen om een volwaardige inschatting te kunnen maken op ruimtelijk en milieu-vlak.	vergunningaanvraag.
Departement Omgeving	In de startnota wordt gesteld dat op basis van een locatiestudie, met risicoanalyse en interventietijd als belangrijkste parameters, de Hooghofstraat als meest geschikte locatie naar voor kwam. In voorliggende startnota worden verschillende zoekzones als locatiealternatieven langs de Hooghofstraat naar voor geschoven die tegen elkaar afgewogen worden. Dit alternatievenonderzoek zal gebeuren op basis van een aantal geformuleerde criteria. Wat echter ontbreekt in de startnota, en er ook deel van moet uitmaken, zijn mogelijke inrichtingsalternatieven per zoeklocatie. Dit moet worden opgenomen om een degelijke afweging te kunnen maken.	De vooropgestelde inrichtingscriteria zijn van een andere aard dan de ruimtelijke planologische criteria, waardoor deze niet vergelijkend kunnen worden opgenomen. De ruimtelijke criteria werken eerder sturend naar inrichting toe. Bv. de zeer biologisch waardevolle houtkant die zich situeert langsheen het aanpalende landbouwbedrijf ter hoogte van de voorkeurslocatie, maakt dat behoud van de houtkant voorop waarbij het kan functioneren als groenbuffer.
Departement Landbouw & Visserij	Het Departement Landbouw en Visserij vraagt dat de locatiestudie met risicoanalyse en interventietijd als belangrijkste parameters (of een besluitvorming van dit locatieonderzoek) mee wordt opgenomen in de startnota, zodat meer duidelijkheid wordt verschaft omtrent de afbakening van de precieze zoekzone ter hoogte van de Hooghofstraat voor de brandweerkazerne.	
Inhoudelijk – Locatiealternatieven		
Provincie West-Vlaanderen	<p>De deputatie betreurt dat geen gevolg werd gegeven aan opmerkingen uit het vooroverleg op d.d. 4 juli 2018. Uit het verslag van het vooroverleg vermelden we volgende belangrijke opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De locatie moet aansluiten bij de kern Wulvergem. - Een motivering vanuit brandweertechisch oogpunt dient uitgebreider opgenomen te worden in de startnota. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door aan te vullen met gegevens over de vertrekpunten van de brandweertoevoer en routes naar de brandweerkazerne bij een oproep. <p>Het is noodzakelijk bovenstaande elementen aan te vullen in de</p>	<p>Uit het locatieonderzoek zijn twee voorkeurslocaties naar voor gekomen: een locatie aansluitend bij de woonkern van Wulvergem en een locatie aansluitend bij de industriële gebouwen van een bestaand landbouwbedrijf. Gelet op de ruimtelijke inpasbaarheid en de eventuele evenwel beperkte hinder naar buurtbewoners toe (zowel visueel als naar geluidsimpact), wordt besloten verder te gaan met locatie 3bis – de locatie aansluitend bij de industriële gebouwen van een landbouwbedrijf.</p> <p>Bijkomende motivatie vanuit brandweertechisch</p>

	toelichtingsnota.	oogpunt wordt verder aangevuld.
Gecoro	<p>Met betrekking tot de locatiealternatieven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Omtrent de locaties wordt specifiek opgemerkt dat locatie 6 absoluut niet wenselijk is (is 'de achtertuin van verkaveling'). Ook is deze locatie enkel bereikbaar via een inrit tussen bestaande huizen. Het gevolg is dat de in- en uitrijdende wagens - met al een hoge snelheid bij vertrek – een negatief effect zullen hebben op de woonkwaliteit. Deze uitrit is ook zeer beperkt in breedte voor het kruisen van aan- en afrijdende voertuigen. Uiteindelijk is de kans groot dat de omliggende bewoners bezwaar zullen indienen en dat deze bezwaren – gezien de voorstellen van andere locaties -moeilijk te weerleggen zullen zijn. - Bij locatie 5 zal het gebouw zeer aanwezig zijn bij het begin van het dorp. Bijgevolg past dergelijke inplanting aan de rand van het dorp én met desbetreffende schaal niet met de kleinschaligheid van het dorp. - Locatie 3 bis is hier beter omdat er in de omgeving reeds een hoeve staat met grootschalige gebouwen die door groenaanleg perfect in het landschap is geïntegreerd. De schaal van dergelijke kazerne past dan beter met de schaal van deze hoevegebouwen. Dit voorstel is vergelijkbaar met de visie die Niek De Roo in de beginjaren van 2000 heeft opgemaakt als antwoord op de visie vanuit het Vlaams Gewest om bij bepaalde dorpen in het buitengebied een lokaal bedrijfsterrein te voorzien. Omwille van de schaalbreuk die desbetreffende bedrijvenzones ten opzichte van het dorp veroorzaken stelde Niek een alternatief voor om een nieuw bedrijfsterrein te voorzien op locaties die reeds door grootschalige bedrijfsgebouwen zijn aangetast. Zijn voorstel was om dergelijk nieuw bedrijfsterrein te voorzien bij de Tempelaer op de grens van de gemeenten Vleteren en Lo-Reninge waar reeds enkele grootschalige bedrijven staan waar onder andere 'het Westland'. 	<p>Het standpunt van de Gecoro wordt gevolgd. Locatie 3bis wordt als absolute voorkeurslocatie naar voor geschoven. De ruimtelijke visuele impact van locatie 5 aan de rand van de dorpskern van Wulvergem wordt daarbij groter aanzien dan bij locatie 3bis.</p>

	<p>Conclusie locatiealternatieven:</p> <p>Locatie 3 bis is beste locatie: nagebruik mogelijk voor naastgelegen landbouwbedrijf, geen burenhinder, zuinig ruimtegebruik, ruimtelijk best aansluitend bij naastgelegen landbouwbedrijf, verkeersveiligheid (Brandweermannen van korps Nieuwkerke zullen niet doorheen dorp Wulvergem moeten), beste ontsluiting voor korpsen van Heuvelland.</p>	
<p>Departement Landbouw & Visserij</p>	<p>Bij de beoordeling van de verschillende alternatieve locaties op basis van de gekozen criteria komen in de startnota twee voorkeurslocaties naar voor: locatie 3bis en locatie 5. Deze zijn beiden gelegen langs de Hooghofstraat, op een haalbare afstand van Kemmel, Nieuwkerke, Wulvergem en Mesen. Locatie 3bis is gelegen tussen een cluster van landbouwbedrijfsgebouwen, locatie 5 sluit ruimtelijk aan bij de kern van Wulvergem. De voorkeurslocatie van het Departement Landbouw en Visserij is locatie 6. Deze locatie maakt deel uit van de woonkern Wulvergem en genereert daardoor het minste impact op de ruimtelijke, landschappelijke en agrarische structuren. Het Departement Landbouw en Visserij begrijpt niet dat bij de beoordeling van deze locatie in de startnota "impact op het landschap" relatief slecht scoort. Voor wat betreft de twee gekozen voorkeurslocaties in de startnota, kan het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met een inplanting op locatie 5. Deze locatie, op een professioneel uitgebaat landbouwperceel, sluit ruimtelijk aan bij de woonkern Wulvergem. Locaties 3bis bevindt zich tussen een cluster van landbouwbedrijfsgebouwen. Dit perceel heeft potentieel een grote landbouwwaarde voor het naastliggend landbouwbedrijf. Een inplanting van de brandweerkazerne kan bovendien een serieuze impact genereren op dit naastgelegen landbouwbedrijf en is daarom niet aanvaardbaar voor het Departement Landbouw en Visserij.</p> <p>Locaties 1, 2, 3, 3bis en 4 sluiten weinig of niet aan bij een bebouwde kern en zijn daarom vanuit ruimtelijk en landbouwkundig standpunt niet te verkiezen. Locatie 7 situeert zich vlak naast een landbouwbedrijfssite en is om dezelfde reden als locatie 3bis daarom niet te verkiezen.</p>	<p>Departement Landbouw & Visserij geeft los van de vooropgestelde voorkeurslocaties aan dat hun voorkeur uitgaat naar locatie 6. Hierbij wordt aangegeven dat in de samenvattende tabel onder 3.2.3 onterecht wordt aangeduid dat deze locatie een impact heeft op het landschap. Aangezien de locatie aansluit op het bebouwd weefsel is dit uiteraard in mindere mate zo. Tekstueel was dit wel correct omschreven onder 3.2.1. De tabel wordt hierop aangepast.</p> <p>Daarentegen scoort locatie 6 wel minder goed op vorm en ontsluitbaarheid. De locatie situeert zich achter een woonlint en is slechts toegankelijk via een beperkte doorgang. Vanuit brandweertechnische veiligheidsredenen staat een brede straatzijde voorop. Dit is mee opgenomen binnen het planologisch ruimtelijk criterium 'voldoende beschikbare oppervlakte'.</p> <p>Vanuit landbouwkundig oogpunt wordt geoordeeld dat tussen de vooropgestelde voorkeurslocaties de voorkeur uitgaat naar locatie 5. Dit omdat deze locatie aansluit bij een bebouwde kern en locatie 3bis potentieel meer landbouwwaarde heeft voor het naastliggend landbouwbedrijf. Echter wordt op basis</p>

		<p>van de binnengekomen adviezen en reacties beslist om verder te gaan met voorkeurslocatie 3bis. Geoordeeld wordt dat de ruimtelijke visuele impact van locatie 5 op Wulvergem negatief wordt beoordeeld vanuit de omgeving. De brandweerkazerne betekent daarbij een schaalbreuk t.o.v. de dorpskern. Bovendien wordt dit nog versterkt door de hogere ligging in het landschap.</p>
<p>Inhoudelijk – HAG en compensatie</p>		
<p>Departement Omgeving</p>	<p>In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio. Het plangebied van voorliggend RUP ligt in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). Binnen de opmaak van het RUP mag men geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen kan de provincie op basis van goedgekeurde structuurplannen ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat ruimtelijk structuurplan voor o.a. natuurverbindingsgebieden, ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, toeristisch-recreatieve infrastructuur in toeristisch-recreatieve knooppunten of toeristisch-recreatieve netwerken, afbakening van kleinstedelijke gebieden, bedrijventerreinen in economische knooppunten, differentiatie van het agrarisch gebied in functie van de bebouwingmogelijkheden, provinciale openruimteverbindingen, lijninfrastructuur, openbaar nut of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten. Ook hier geldt steeds het uitgangspunt van het herstel van het planologisch evenwicht en van een degelijk onderbouwde motivering.</p> <p>In de startnota wordt gesteld dat de inname van HAG zal gecompenseerd worden door de omzetting van een woonuitbreidingsgebied naar agrarisch</p>	<p>De compensatie van het HAG wordt meegenomen binnen voorliggend planinitiatief en zal verder uitgewerkt worden binnen de volgende fase, het voorontwerp RUP.</p> <p>Compensatie wordt gezien in het herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar een agrarische bestemmingszone.</p> <p>Voor de motivatie van de inname van HAG wordt verwezen naar hoofdstuk 6. Dit dient geïnterpreteerd te worden binnen het inleidend hoofdstuk 0.1 dat de aanleiding van het RUP kadert, alsook binnen het locatieonderzoek onder hoofdstuk 3.</p>

	gebied. Er zullen duidelijke garanties moeten zijn dat dit effectief zal omgezet worden.	
Departement Landbouw & Visserij	<p>De acht potentiële locaties zijn allen volledig of grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. Locatie 6 bevindt zich gedeeltelijk binnen woongebied met landelijk karakter. Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied binnen het plangebied werd door de Vlaamse regering op 31 maart 2006 herbevestigd als agrarisch gebied (HAG) - Regio Kust-Polders-Westhoek. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De inrichting van een brandweerkazerne betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. Het voorzien van een compensatiegebied is noodzakelijk.</p> <p>In de startnota wordt op pag. 32 en 33 aangegeven dat een zone woonuitbreidingsgebied ten noorden van de woonkern van Wulvergem geschikt zou zijn om het ingenomen HAG te compenseren. De (onbebouwde) gronden die in aanmerking komen voor compensatie hebben een oppervlakte van ±1,7 ha. Voor de brandweerkazerne is slechts een oppervlakte nodig van ±0,5 ha. Het Departement Landbouw en Visserij gaat akkoord met een planologische ruil op deze locatie en vraagt deze compensatie verder uit te werken en dit ten laatste bij het voorontwerp RUP ter advies voor te leggen.</p>	
Provincie West-Vlaanderen	<p>Een motivering voor de compensatie van HAG dient toegevoegd te worden.</p> <p>Wat betreft de motivering voor inname HAG, werd een voorstel van planologische ruil aangehaald, maar dit voorstel is niet volwaardig opgenomen binnen de startnota. Er is geen kaartmateriaal met plancontouren opgenomen, om dit te verankeren in het RUP. Het is noodzakelijk dit toe te voegen.</p>	

<p>Departement Omgeving</p>	<p>Heuvelland is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan o.a. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied.</p> <p>Een aantal van de zoeklocaties zijn niet kerngebonden, hetgeen niet overeenstemt met de hogere beleidskaders en tevens strijdig is met het GRS van Heuvelland. Een degelijke motivering en onderbouwing voor deze afwijkingen ontbreekt op heden in het document, hetgeen niet aanvaardbaar is. Wij willen er op wijzen dat deze motivering primordiaal is voor het verder verloop van het planproces.</p>	<p>Binnen de VCRO voorziet art. 2.1.2 §3 een mogelijkheid om af te wijken van het GRS, en dus ook van het RSV. Bijkomende motivatie is in de scopingsnota aangevuld om te duiden waarom voorliggend planvoornemen wordt gezien als een onvoorziene ontwikkeling van de ruimtelijke behoeften waarbij het algemeen maatschappelijk belang voorop staat. Dit is opgenomen onder het hoofdstuk 0.1 Aanleiding – Algemeen kader.</p> <p>Een nieuwe wettelijke norm legt voorop dat minstens 95% van de interventies gelegen moeten zijn binnen een opkomsttijd van 12min. Mede gelet op het feit dat verschillende brandweerposten verplicht moeten fusioneren om te voldoen aan het aantal afgevaardigden en een centrale ligging van de brandweerkazerne daarbij een must is, is het te verantwoorden dat de zoekzone zich lokaliseert binnen Wulvergem. Voor de inplanting van de kazerne is gezocht naar de meest ruimtelijk verantwoorde locatie waarbij ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van de omgeving voorop staan. Daarbij dient de kazerne zich maximaal te integreren binnen de landschappelijke omgeving, met de nodige aandacht voor inplanting en architecturale vormgeving.</p>
<p>Wonen-Vlaanderen</p>	<p>De voorkeurslocaties (3bis en 5) zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied en worden momenteel nog actief gebruikt voor de landbouw. Ten gevolge van het planvoornemen zal de agrarische functie op een van beide voorkeurslocaties verdwijnen ten voordele van een gemeenschapsfunctie. Het verlies aan landbouwgebied zal planologisch gecompenseerd worden (zie § 6). De grondeigenaars zullen gepast vergoed worden.</p>	<p>Het Agentschap Wonen Vlaanderen levert een gunstig advies af. Vanuit het perspectief dat de gemeente Heuvelland nog een openstaande doelstelling heeft voor het realiseren van sociale woningen en binnen dit planinitiatief woonuitbreidingsgebied zal worden ingezet om HAG te compenseren, wordt gevraagd door Wonen Vlaanderen om het bindend sociaal</p>

	<p>De volledige ingenomen oppervlakte HAG wordt integraal gecompenseerd door een herbestemming van een woonuitbreidingsgebied gelegen op het grondgebied Heuvelland. Een WUG dat hiervoor in aanmerking komt is het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de woonkern van Wulvergem. De (onbebouwde) gronden die hiervoor in aanmerking komen voor compensatie hebben een oppervlakte van ±1,7ha. Voor de brandweerkazerne is slechts een oppervlakte nodig van ±0,5ha. Het voorgestelde WUG bevindt zich binnen HAG, maar heeft wel degelijk nog de bestemming woonuitbreidingsgebied (de bestemmingen van het gewestplan hebben voorrang op het HAG).</p> <p>Heuvelland heeft nog een openstaande doelstelling om 54 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren tegen eind 2025. Uit de voortgangstoets, uitgevoerd op 31/12/2017 blijkt dat er sinds de nulmeting in 2008 netto 22 bijkomende sociale huurwoningen werden gerealiseerd. Daarnaast waren er nog eens 11 woningen in aanbouw. Rekening houdend met enkele projecten in verkenning zou het bindend sociaal objectief nipt haalbaar zijn tegen eind 2025. We menen dat het comfortabel kan zijn om extra opportuniteiten ter harte te nemen om een aantal bijkomende sociale huurwoningen te realiseren.</p> <p>Het lijkt ons zinvol om na te gaan of er locaties zijn waar er sociaal wonen mogelijk kan worden: lenen de huidige brandweersites in Kemmel, Nieuwerke en – op termijn – in Westouter er zich toe om sociaal wonen op te realiseren? Hierbij kan rekening worden gehouden met het huidig aandeel aan sociale huurwoningen in de diverse kernen, met de ligging en de mate van voorzieningen en diensten die voorhanden zijn.</p> <p>Daarnaast biedt locatie 7 misschien eveneens kansen op een kleinschalig sociaal huurproject.</p> <p>Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt gunstig. Indien er mogelijkheden zijn om op de locaties in Kemmel, Nieuwerke, - op termijn - Westouter of op locatie 7 sociaal wonen te voorzien, vragen we deze te bespreken met de sociale woonactoren op het volgende lokaal woonoverleg.</p>	<p>objectief te agenderen op een volgend woonoverleg.</p> <p>De compensatie van het HAG door het schrappen van WUG werd besproken op het Lokaal Woonoverleg van 16 april 2020. Hierbij wordt opgemerkt dat WUG zal worden geschrapt, maar dat er op dit moment nog geen duidelijkheid is wat de nieuwe bestemming wordt van de kazerne die gesloten worden. Dit vormt geen onderdeel van het RUP.</p>
--	---	---

Gecoro	<p>Voor de ruil met woonuitbreidingsgebied dat reeds met het gewestplan is bestemd ten noorden van het dorp dient voor het afbakenen van te schrappen woonuitbreidingsgebied rekening gehouden te worden met landschappelijke impact en overstromingsgevoeligheid. Aan de ontwerper wordt de vraag gesteld om een voorstel te doen welk stuk woonuitbreidingsgebied er kan geruild worden.</p>	<p>De Gecoro geeft aan dat bij herbestemmen van WUG naar agrarisch gebied rekening moet gehouden worden met de landschappelijke impact en overstromingsgevoeligheid.</p> <p>Eerst en vooral wordt opgemerkt dat het herbestemmen van WUG naar agrarisch gebied louter een juridische kwestie is, en dat de feitelijke toestand hiervoor niet zal veranderen. Het WUG kent momenteel een landbouwgebruik en zal dit verderzetten in de toekomst. Anderzijds zal door de herbestemming de gronden in de toekomst wel niet meer aangesneden kunnen worden door een sociale bouwmaatschappij, of wanneer een woonbehoefte wordt aangetoond.</p> <p>Het beoogde woonuitbreidingsgebied ten noorden van de kern Wulvergem, zal gedeeltelijk worden aangesneden in functie van de compensatie van het HAG. Een gedeelte van dit WUG – ten oosten van de Wulvergemstraat – wordt alsook deels herbestemd als compensatie voor het lopend RUP Debaene. Verdere compensatie zal hierop worden aangesloten. Uitwerking is voorzien in fase voorontwerp RUP.</p>
Gecoro	<p>Vraag voor compensatie van de landbouwgrond onder vorm van andere landbouwgrond.</p>	<p>Het woonuitbreidingsgebied dat planologisch zal herbestemd worden naar landbouwgrond, kent op dit moment een werkelijk gebruik als landbouwgrond. Het feitelijk gebruik van de compensatiegrond zal dus niet wijzigen.</p>

Inhoudelijk – Bereikbaarheid		
Agentschap Wegen & Verkeer	<p>Gezien het belang van de dekkingsgraad met het oog op de veiligheid van de burgers in de brandweerzone bij de locatiekeuze voor een nieuwe kazerne, blijkt al snel dat de nieuwe kazerne in de onmiddellijke omgeving van de Hooghofstraat te Heuvelland dient te komen. Deze locatie is centraal gelegen tussen Kemmel, Nieuwkerke en Mesen, de drie zones die fusioneren. Voor de verder gedetailleerde onderbouwing van de locatiekeuze op perceelniveau wordt voldoende rekening gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden. Om die reden vallen locaties in de nabijheid van kruispunten af, gezien de verkeersveiligheid niet gegarandeerd kan worden.</p> <p>De verkeersgeneratie ten gevolge van de geplande kazerne is tweedelig, verplaatsingen door personeelsleden en verkeersbewegingen met brandweervoertuigen. Er is echter nog voldoende restcapaciteit op het omliggende wegennet om deze bijkomende verkeersbewegingen te verwerken. Het parkeren wordt op eigen terrein georganiseerd, hierbij dient ook voorzien te worden in fietsenstallingen.</p> <p>Zoals beschreven in de startnota zijn ten gevolge van de bouw van de nieuwe brandweerkazerne geen aanzienlijke effecten te verwachten voor de discipline mobiliteit.</p> <p>Locatie 1 ligt aan de N331.</p> <p>Locatie 2 ontsluit op de N331.</p> <p>AWV volgt de visie uit de startnota dat de 2 aangeduid locaties langs de Kemmelseweg niet geschikt zijn voor inplanting van een brandweerkazerne.</p>	<p>Het Agentschap Wegen en Verkeer gaat akkoord met de onderbouwing van het locatieonderzoek.</p> <p>Er wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP dat parkeren op eigen terrein dient te gebeuren, zowel door de personeelsleden als de brandweervoertuigen, en ook dat fietsenstallingen moeten worden voorzien.</p>
Inhoudelijk – Water		
Provincie West-Vlaanderen – Dienst Waterlopen	<p>Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt volgende geklasseerde waterloop in het plangebied te zijn gelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zijtak van de Douvebeek – waterloop WL.53.5. – 2de categorie – 	<p>In de startnota was het plangebied nog heel ruim doordat het verschillende zoekzones omvatte. Binnen de scopingsnota is beslist verder te gaan met locatie</p>

	<p>beheerder: provinciebestuur West-Vlaanderen; doorkruist het centrum van Wulvergem.</p> <p>Verder blijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het plangebied voor een omvangrijk gedeelte in mogelijk overstromingsgevoelig gebied te zijn gelegen (zie kaart watertoets in bijlage). Terreinkennis leert dat er bij hevige neerslag vaak effectief problemen van wateroverlast in Wulvergem-centrum voordoen. - Het project ligt volgens het bijgevoegde uittreksel in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem. <p>Met betrekking tot de watertoets:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreinkennis leert dat de invloed van de vooropgestelde planvorming op het watersysteem in haar globaliteit moet worden bekeken. - Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft. - In dit kader is het aangewezen voor elk project binnen het plangebied een verhardingspercentages én een bebouwingspercentage te definiëren, teneinde infiltratie van hemelwater te bewerkstelligen. - Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. - Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> o Aangezien het project gelegen is in een gebied met een 	<p>3bis. De zijtak van de Douvebeek situeert zich daarbij op enige afstand van deze locatie. Locatie 3bis is gelegen binnen niet overstromingsgevoelig gebied. Het klopt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is.</p> <p>Volgende bepalingen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen beperken tot het strikt noodzakelijke, alsook voornamelijk waterdoorlatende materialen gebruiken; - Definiëren van een maximale verhardings- en bebouwingsgraad; - Verwijzen naar de sectorale regelgeving inzake gewestelijke hemelwaterverordening en strengere gebiedsgerichte maatregelen door de provincie; - Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur met een open profiel aangelegd; - Aandacht voor de afwatering van het perceel waarbij omliggende percelen niet belast mogen worden; - Verwijzen naar de sectorale regelgeving inzake baangrachten. <p>Tot slot wordt door de provincie ook aangehaald dat Wulvergem centrum een watergevoelig gebied is waar wateroverlast kan plaatsvinden. Dit kan de bereikbaarheid bij interventies beïnvloeden. Deze problematiek is gekend bij de gemeente waardoor recent bijkomende waterbuffering werd voorzien. De gemeente geeft aan dat het probleem is aangepakt en wordt opgevolgd.</p>
--	---	---

	<p>moelijk infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sinds 1 januari 2011 wordt in kritische afwateringsgebieden, als het stroomgebied van de Douvebeek WL.53., een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ (onder de vorm van een open buffer) opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m² veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden. <p><i>De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Waterlopen, grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater). - De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeï van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen 	
--	--	--

	<p>wateroverlast te bezorgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de afweging van de locatie-alternatieven moet er misschien ook in rekening gebracht worden dat bij hevige neerslag de kans op wateroverlast in Wulvergem centrum erg reeël is, en de bereikbaarheid van de regio richting Mesen, vanuit o.a. locatie-alternatief 3bis en 5, door het water bemoeilijkt zal worden. <p>Met betrekking tot de baangrachten:</p> <p>Indien er bij de inrichting van het plangebied voor de realisatie van toeritten naar bepaalde kadastrale percelen baangrachten worden overwelfd, dient dit conform de Provinciale Verordening der Baangrachten te gebeuren.</p>	
Departement Landbouw & Visserij	De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.	
Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)	De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.	Dit wordt genoteerd. De VMM zal niet meer om advies worden gevraagd in de plenaire fase.
Inhoudelijk – Milieueffecten		
Provincie West-Vlaanderen	<p>Het is wenselijk in het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces nog met volgende opmerkingen rekening te houden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat betreft de milieueffecten is het aangewezen om de beschrijving niet algemeen te maken, maar wel specifiek per zoeklocatie, zodat een duidelijke afweging gemaakt wordt. - Discipline bodem: er wordt gesteld dat er reeds voldoende garanties zijn op projectniveau, terwijl er geen inrichtingsvoorstel en plancontour gekend is. - Discipline water: is de impact van de oppervlakte van een waterzuiveringsinstallatie op eigen terrein in rekening gebracht? Een 	<p>Een antwoord op de aangegeven opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het onderzoek naar de milieueffecten is niet algemeen opgesteld, maar toegepast op de voorkeurslocaties 3bis en 5. De andere locatiealternatieven werden reeds eerder geëlimineerd op basis van een vooropgestelde set van ruimtelijke criteria. - Met de garanties op projectniveau wordt verwezen naar sectorale regelgeving die naast het RUP van kracht blijft. Een concreet

	<p>inrichtingsvoorstel kan hierbij helpen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Discipline mens-mobiliteit en gezondheid (geluid): de bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de personeelsleden en het aan- en afrijden van brandweervoertuigen (met sirenes) voor interventies dient best kwantitatief onderzocht te worden, zoals dit ook gevraagd werd op het vooroverleg in verband met het brandweertechnisch criterium. <p>De kaartlagen in verband met landschap en vastgestelde inventarisitems zijn verschoven ten opzichte van de basiskaart, waardoor de informatie niet duidelijk leesbaar is. Dit is het geval bij kaarten 2 en 3.</p>	<p>inrichtingsvoorstel wordt niet opgenomen in het RUP. Wel zullen maximale verhardings- en bebouwingsgraden worden opgenomen teneinde voldoende ruimte voor groen en buffering van water te voorzien. Op basis van de binnengekomen adviezen en reacties is gekomen tot een voorkeurslocatie, die als plangebied vanaf de scopingsnota verder wordt meegenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het RUP doet uitspraken over bestemming, inrichting en beheer. Het voorzien van een waterzuiveringsinstallatie kan daarbinnen worden mogelijk gemaakt, al dan niet expliciet ingeschreven. - De discipline mobiliteit zal worden aangevuld met de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen. <p>Basiskaarten 2 en 3 worden opnieuw gegenereerd.</p>
<p>Departement Landbouw & Visserij</p>	<p>Algemene opmerkingen m.b.t. milderende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen. - Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties. 	<p>Er wordt gesproken van ‘milderende maatregelen’. Opgemerkt dient te worden dat er enkel sprake is van milderende maatregelen wanneer de opmaak van een plan-MER noodzakelijk is, dus wanneer maatregelen genomen dienen te worden om de impact elders te minderen. Binnen dit RUP wordt geoordeeld dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Het betreft namelijk een kleine wijziging van een klein gebied op lokaal niveau. Uit het onderzoek naar de milieueffecten volgt dat er geen aanzienlijke effecten zijn.</p> <p>Voor het innemen van het herbevestigd agrarisch</p>

		gebied, zal niet aangesneden woonuitbreidingsgebied elders op het grondgebied Heuvelland worden geschrapd. Dit gebeurt in hetzelfde planproces.
Agentschap Erfgoed	Onroerend	<p>In het kader van dit planproces moeten de erfgoedwaarden en de landschapskenmerken die typisch zijn voor het vastgesteld landschapsatlasrelict “West-Vlaamse heuvels en omgeving” worden meegenomen bij de ruimtelijke afweging.</p> <p>Bij het onderzoek naar aanzienlijke effecten voor de discipline landschap en erfgoed op blz. 37 vermeldt men dat het bouwen van een brandweerkazerne zal ingrijpen op de waarden van het vastgesteld landschapsrelict. Dit wordt voor de beide voorkeurslocaties 3bis en 5 echter niet verduidelijkt en men geeft ook niet aan welke voorkeurslocatie het minst afbreuk doet aan de erfgoedwaarden en de landschapskenmerken van het vastgesteld landschapsatlasrelict.</p> <p>De startnota concludeert dat voor de beide voorkeurslocaties 3bis en 5 geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van het landschapsrelict aangezien deze voorkeurslocaties aansluitend op de bestaande bebouwing maar anderzijds vermeldt men dat er wel een aantasting is van de contextwaarde.</p> <p>Ook hier vragen we een verduidelijking en een beter ruimtelijke afweging voor de beide voorkeurslocaties 3bis en 5.</p> <p>Het AOE vindt dat het plan in zijn huidige vorm milieueffecten kan teweeg brengen voor de discipline landschap. Het plan dient aangepast te worden op basis van bovenvermelde bemerkingen zodat de milieueffecten niet als “aanzienlijk” beschouwd worden voor onroerend erfgoed en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is?</p>

Inhoudelijk – Algemeen		
Gecoro	Bij de bestemming naar gemeenschapsvoorzieningen als nabestemming landbouw aangeven met behoud van geldende zonevremde wetgeving. In principe moet de nabestemming teruggaan naar de landbouwbestemming volgens het gewestplan met behoud van de mogelijkheden die er aan gekoppeld zijn conform de zonevremde wetgeving.	Met de nabestemming in functie van landbouw wordt de mogelijkheid ingebouwd dat wanneer de brandweerkazerne op deze locatie overbodig zou zijn, er een nieuwe invulling aan de loods kan worden gegeven. Met de nabijheid van de landbouwbedrijven lijkt deze optie dan ook reëel. Het is de bedoeling om binnen het RUP deze functiewijziging mogelijk te kunnen maken. Daarbij kan het RUP wel de garantie inbouwen dat verdere uitbouw van de loods onmogelijk wordt gemaakt in functie van landbouwactiviteiten, en zelfs dat wanneer de loods wordt afgebroken geen nieuwe meer kan opgetrokken worden in functie van landbouw.
Gecoro	Architectuur van gebouw is belangrijk. Qua architectuur is de integratie in het landschap hier heel belangrijk.	Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften zal de architecturale uitwerking van de loods een belangrijk aspect vormen. Het is de bedoeling de brandweerkazerne de uitstraling te geven van een landbouwloods, en niet die van een industriële vestiging.
Departement Landbouw & Visserij	In de startnota wordt aangegeven dat de nieuwe brandweerkazerne een oppervlakte zal innemen van ±0,5 ha. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om de inrichting van alle infrastructuren, inclusief de noodzakelijke verhardingen, bufferzones en landschappelijke inkleding, zo ruimte-efficiënt mogelijk te voorzien, ten einde het ruimtebeslag in de open ruimte zo veel als mogelijk te beperken gelet op een kwalitatief en zuinig ruimtegebruik.	Het ruimte-efficiënt inrichten van het plangebied zal als belangrijk ruimtelijk principe worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het RUP.
Departement Landbouw &	Alle percelen binnen de verschillende alternatieve locaties zijn op vandaag nog in professioneel landbouwgebruik. Het Departement wenst te benadrukken	Een RUP heeft betrekking op ruimtelijke juridische bestemmingen en raakt het eigenaarschap of

Visserij	dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden.	gebruiksrecht niet.
Departement Landbouw & Visserij	Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.	Landschappelijke buffering zal bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan als afzonderlijke bestemmingszone worden meegenomen.

Opmerkingen en reacties raadpleging bevolking en participatiemoment

Er werden 36 reacties ingediend tijdens de raadplegingsperiode waarvan 10 unieke reacties. Eén van de reacties werd door 25 partijen ondertekend. Een samenvatting van de schriftelijke reacties en de mondelinge vragen/bedenkingen van tijdens het participatiemoment worden hierna weergegeven. Het aantal keer dat een reactie / argument werd aangehaald is aangeduid in de eerste kolom.

#	Samenvatting opmerking/reactie	Bespreking opmerking/reactie
Procedureel		
1	Zijn de adviezen van de hogere overheden bindend?	Er kan afgeweken worden van de adviezen, echter dient dit voldoende te worden gemotiveerd.
1	Wanneer is de definitieve vaststelling van het RUP voorzien?	Decretaal is er enkel een bindende termijn tussen voorlopige en definitieve vaststelling. Tussen de fasen startnota, scopingsnota en voorontwerp RUP zijn er geen na te streven termijnen.
1	Kan de grondeigenaar van de voorkeurslocatie het proces stopzetten?	In principe raakt een ruimtelijk uitvoeringsplan het eigenaarschap niet van het betrokken terrein. Wel is voor voorliggend RUP een onderlinge overeenkomst noodzakelijk om tot inrichting te kunnen overgaan. Onderhandelingen tussen brandweer en grondeigenaar zullen dus noodzakelijk zijn.

Inhoudelijk – Locatieonderzoek		
ALGEMEEN		
1	<p>De noodzaak om een nieuwe brandweerkazerne te bouwen wordt in vraag gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de startnota staat dat een fusie MEESTAL gepaard gaat met het oprichten van een nieuwe kazerne, terwijl er verder wordt vanuit gegaan dat een nieuwe kazerne moet worden opgericht. Argumentatie ontbreekt. - Er wordt verwezen naar enkele Oost-Vlaamse gemeenten waar er protest was tegen de extra kosten van nieuwe infrastructuur. 	<p>Het planvoornemen binnen het beleidskader en het locatiealternatievenonderzoek wordt verder verduidelijkt teneinde de noodzaak voor een nieuwe locatie beter in beeld te brengen en te motiveren binnen de geldende regelgeving.</p>
1	<p>Bij elke fusie zullen er leegstaande brandweerkazernes zijn die een herbestemming vragen. De duurzaamheid van de fusie wordt in vraag gesteld.</p>	<p>De vernieuwde regelgeving op de brandweerwerking richt zich op de lange termijn. Het is niet dat verder fusioneren aan de orde is gezien interventietijden en dekkingsgraden parameters zijn die blijvend gerespecteerd dienen te worden.</p> <p>Voor de verlaten brandweerkazernes staat een herbestemming voorop. Een evaluatie van de omgevingscontext van de huidige sites zal bepalen welke herbestemmingsfuncties voorop staan. Dit maakt geen onderdeel uit van voorliggend planvoornemen.</p>
2	<p>Het planvoornemen gaat in tegen de doelstellingen van het RSV voor buitengebieden en ligt bovendien in HAG.</p>	<p>Volgens het subsidiariteitsbeginsel kadert het GRS binnen het PRS en vervolgens binnen het RSV. Doelstellingen worden doorheen alle beleidsniveaus doorvertaald. Bij het verderzetten van het RUP-proces zal bijkomende motivatie en onderbouwing worden opgenomen teneinde de afwijking op het GRS verder te verduidelijken.</p>
2	<p>Het planvoornemen gaat in tegen de doelstellingen van het PRS. De compensatie van HAG betekent een hypotheek op de verdere dorpsuitbreiding van Wulvergem.</p>	
2	<p>Het GRS doet uitspraken over niet-agrarische functies in de open ruimte. Een brandweerkazerne valt hier niet onder, wat door Antea Group ook wordt bevestigd. Verder wordt aangegeven dat de functie wel binnen de open ruimte kan plaatsvinden. Het planvoornemen is in strijd met het GRS aangezien een</p>	

	nieuwe site wordt ontwikkeld buiten de bestaande bedrijfszetels en niet conform de beleidsdoelen van open ruimte.	
2	Afwijken van het GRS kan enkel volgens Art. 2.1.2 van de VCRO: "Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen."	
2	<p>Een betere dekkinggraad en kortere interventietijd bij een nieuwe brandweerkazerne worden in vraag gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij brand in Mesen, moeten brandweermannen afkomstig van Mesen eerst naar Wulvergem om dan terug naar Mesen te gaan. Het fusioneren wordt in vraag gesteld. - Dekkinggraden zijn korter wanneer vertrokken wordt vanuit bestaande kazernes. <p>Bestaande brandweerkazernes kunnen volgens de nieuwe regelgeving behouden blijven.</p>	De nieuwe regelgeving sluit inderdaad het behoud van de bestaande brandweerkazernes niet uit, echter dient wel te worden voldaan aan de vereisten inzake het afvaardigen van het aantal brandweermannen en officieren. De kleinere brandweerkorpsen kunnen dit niet meer garanderen, gelet op prognoses dat in 2025 14 manschappen omwille van pensioenleeftijd afvloeien (20% van het personeelsbestand). Ook het aanwerven blijkt niet evident te zijn door de lage bevolkingsdichtheid in de gemeenten. Logischerwijze nemen interventietijden toe, echter is het van belang om de nieuwe kazerne te voorzien binnen een aanvaardbare afstand en tijd. Deze bijkomende motivatie zal worden opgenomen in de scopingnota, verder door te vertalen in de RUP-documenten.
1	De Hooghofstraat is in slechte staat.	De reactie heeft betrekking op de slechte staat van het wegdek. Dit punt zal worden meegenomen binnen de verkeerscommissie.

1	Het onderzoek waarbij men tot de zoekzone “Hooghofstraat” komt is te zwak. Er wordt gevraagd naar meer onderliggende motivatie waarbij o.a. opkomsttijden met cirkels worden gevisualiseerd.	§4 Mogelijke alternatieven zal bijkomend worden gemotiveerd.
1	Kunnen nieuwe locaties nog worden onderzocht en meegenomen?	Het toevoegen van nieuwe locaties zal, afhankelijk van de ligging binnen de zoekzones van de Hooghofstraat of niet, het hernemen van het planproces betekenen.
1	Wanneer wordt er een keuze gemaakt tussen de twee voorkeurslocaties?	Bij de scopingsnota. Dit zal doorvertaald worden in het voorontwerp RUP.
1	Wie kiest de voorkeurslocatie?	Op basis van de binnengekomen reacties en adviezen is beslist verder te gaan met voorkeurslocatie 3bis.
1	Waarom liggen de meeste locatiealternatieven ten zuiden van de Hooghofstraat?	Het noordelijk gedeelte van de Hooghofstraat is voor een groot gedeelte overstromingsgevoelig. Dit is de reden waarom de meeste locatiealternatieven zuidwaarts liggen.
1	Het landschap rondom de Hooghofstraat wordt als heel waardevol aanzien. Het is gelegen binnen de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS). Het aansnijden ervan wordt heel negatief beoordeeld. Aangegeven wordt dat de motivatie voor inname van het herbevestigd agrarisch gebied heel sterk zal moeten zijn.	<p>Voor het bepalen van de voorkeurslocatie zijn een aantal ruimtelijke criteria vooropgesteld, waaronder aansluiting bij bestaande bebouwing en impact op het landschap. Met deze ruimtelijke criteria wordt gestreefd naar zo min mogelijke impact op het landschap en de omgeving. Voorkeurslocatie 3bis ligt daarbij tussen twee landbouwbedrijven, en komt hier het best aan tegemoet.</p> <p>Voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied zal elders op het grondgebied Heuvelland niet aangesneden woonuitbreidingsgebied worden geschrapt en herbestemd naar een agrarische zone. Dit wordt aangevuld in de scopingsnota en krijgt een verdere doorvertaling in het voorontwerp RUP. Een</p>

		bijkomend deelplan wordt opgenomen.
1	De Hooghofstraat situeert zich niet voldoende centraal voor verschillende brandweerlui. De afstand woon-brandweerkazerne wordt te groot waardoor verschillende vrijwilligers overwogen te stoppen.	De fusie van de brandweerkazernes maakt dat drie brandweerkazernes worden vervangen door één meer centraal gelegen kazerne. Het is mogelijk dat de nieuwe kazerne verder is gelegen dan de voorgaande, echter wordt voldaan aan de opgelegde aanrij- en opkomsttijden en dekkingsgraden. Uit het locatieonderzoek volgt dat de Hooghofstraat hier het beste aan voldoet. Het is daarbij mogelijk dat de voorgestelde locatie voor sommigen een verdere afstand dan voor anderen.
LOCATIE 3BIS – ARGUMENTATIE VOOR		
26	Scoort het best naar interventietijd en dekkingsgraad.	In de reacties komen een aantal argumenten naar voor waarom locatie 3bis de voorkeur geniet op locatie 5. Het meest onderschreven argument is dat locatie 3bis dichterbij Hooghof en bij interventies de kern van Wulvergem eerder wordt vermeden. Het betreft onder andere argumenten uit de reactie ondertekend door verschillende inwoners van Wulvergem. De argumentatie wordt meegenomen bij de afweging van de locaties 3bis en 5, en wordt bijgetreden. Op basis hiervan werd beslist om locatie 3bis als voorkeurslocatie naar voor te schuiven.
25	De dorpskern van Wulvergem moet niet doorkruist worden. Brandweerlui afkomstig van Nieuwkerke zullen via de Kemmelstraat - Hooghofstraat komen.	
2	Het naastgelegen landbouwbedrijf heeft geen uitbreidingswensen aan de westelijke zijde van de Lindestraat.	
1	Mogelijkheid om te ontsluiten via de Hooghofstraat en/of Lindestraat.	
1	Bepaalde visuele impact doordat het aansluit op een landbouwbedrijf. De brandweerkazerne in loodsvorm sluit morfologisch aan bij de bestaande landbouwloodsen.	
2	Als nabestemming is er een mogelijke integratie binnen een landbouwbedrijfscluster.	

LOCATIE 3BIS – ARGUMENTATIE TEGEN		
1	Slechte zichtbaarheid bij in- en uitrijden.	De argumenten tegen locatie 3bis hebben betrekking op het landbouwgebruik en verkeersveiligheid. Ze worden meegenomen bij de afweging van de locaties 3bis en 5. De argumenten voor locatie 3bis wegen zwaarder door waardoor het als voorkeurslocatie naar voor wordt geschoven.
1	Locatie 3bis is in eigendom van een jonge landbouwer.	
1	Gedeeltelijke inname van het perceel doet grondwaarde dalen.	
1	Schaduw op omliggende landbouwpercelen heeft een negatieve impact op de omliggende gewassen.	
LOCATIE 4		
1	Locatie 4 en 5 worden quasi identiek beoordeeld. Het is onduidelijk waarom locatie 4 geel scoort bij de koppeling met bestaande bebouwing.	De opmerking wordt meegenomen in het locatieonderzoek.
LOCATIE 5 – ARGUMENTATIE TEGEN		
27	Schaal brandweerkazerne t.o.v. Wulvergem. Het dorpsbeeld van Wulvergem wordt geschonden.	Het zijn reacties tegen locatie 5. De eerste twee argumenten komen uit de reacties ondertekend door meerdere personen. De reacties werden meegenomen in de afweging van het locatieonderzoek en worden bijgetreden. Locatie 3 bis weegt zwaarder door en wordt als voorkeurslocatie naar voor geschoven.
28	Geluidsoverlast voor Wulvergem: aanrijdende auto's, sirenes bij het wegrijden, oefeningen op het terrein, etc.	
2	Verstoren van het zicht naar het achterliggende open ruimtegebied.	
3	Lange opkomsttijd voor interventies in Loker.	
1	Nabijheid ten opzichte van de beschermde militaire begraafplaats.	
2	Onregelmatige vorm van het perceel bemoeilijkt zuinig ruimtegebruik.	
2	Ontsluiting en circulatie is moeilijk te organiseren en zal zorgen voor een hoge verhardingsgraad.	

1	Hoge snelheden op de Hooghofstraat zijn niet aanvaardbaar. Brandweerlui afkomstig van Nieuwkerke moeten de gehele dorpskern van Wulvergem doorkruisen. In de Nieuwkerkestraat is al vrij veel verkeer. Bijkomend verkeer door het dorp en het kruispunt Hooghofstraat-Nieuwkerkestraat zal voor gevaarlijke situaties zorgen.	
1	Inname van vruchtbare landbouwgrond.	
1	Locatie 5 vraagt een duurder segment van materiaalgebruik teneinde de brandweerloods te laten integreren aan de dorpskern (metselwerk).	

13.5 Verslag plenaire vergadering 22/12/2021

VERSLAG PLENAIR OVERLEG

Project/onderwerp Ons kenmerk Datum Plaats Bijlagen	423047 – RUP Brandweerkazerne 4230473014/edw 22/12/2021 Digitaal Adviezen	
Aanwezig Provincie West-Vlaanderen Gemeente Heuvelland Gemeente Heuvelland Antea Group	Mevr. Katrien Devreese Mevr. Ann Van Eeckhoutte Dhr. Wieland De Meyer Mevr. Evy De Wilde	Katrien.devreese@west-vlaanderen.be ann.vaneeckhoutte@heuvelland.be wieland.demeyer@heuvelland.be Evy.dewilde@anteagroup.be
Verontschuldigd	Namens	Mailadres
Departement Omgeving Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen Departement Landbouw & Visserij Agentschap Onroerend Erfgoed Gecoro	Mevr. Julie Dalle Mevr. Liesbet Serlet Dhr. Floris Moerdijk Mevr. Marika Strobbe Voorzitter	julie.dalle@vlaanderen.be Liesbet.serlet@west-vlaanderen.be Floris.moerdijk@lv.vlaanderen.be marika.strobbe@vlaanderen.be
Geen advies Agentschap Wegen & Verkeer Agentschap Wonen Vlaanderen VLM		

VORMVEREISTEN VAN HET RUP/JURIDISCHE ASPECTEN		
Adviesinstantie	Advies	Bespreking
Departement Omgeving	Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.	Ok.
Provincie West-Vlaanderen	Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan	Ok.
VERENIGBAARHEID VAN HET RUP/JURIDISCHE ASPECTEN		
Departement Omgeving	<p><i>Verenigbaarheid met het RSV</i></p> <p>Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het plangebied gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied voor zover deze kernen in het PRS daartoe geselecteerd zijn.</p> <p>In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied van voorliggend RUP ligt in herbevestigd agrarisch gebied. Binnen de opmaak van het RUP mag de gemeente geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen kunnen gemeenten op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze plannen.</p>	Departement Omgeving gaat akkoord met de compensatie van HAG in uitvoering van het RSV.

	In het RUP wordt compensatie voor het aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied voorzien in deelplan 2. Meer bepaald zal gelijktijdig een zone voor woonuitbreidingsgebied omgevormd worden naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen aanvaardbaar is.	
Departement Landbouw & Visserij	Het plangebied werd door de Vlaamse regering op 31 maart 2006 herbevestigd als agrarisch gebied (HAG) - Regio Kust-Polders-Westhoek. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De inrichting van een brandweerkazerne betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. Het voorzien van een compensatiegebied is noodzakelijk. De ingenomen oppervlakte HAG wordt integraal gecompenseerd door de herbestemming van woonuitbreidingsgebied in het noordelijk deel van de kern Wulvergem tot agrarisch gebied. Dezelfde oppervlakte woonuitbreidingsgebied als hetgeen wordt ingenomen, namelijk 6.039 m ² , zal daarbij worden geschrapt. Het departement Landbouw en Visserij gaat akkoord met voorgestelde HAG-compensatie.	Het Departement Landbouw & Visserij gaat akkoord met de voorgestelde HAG-compensatie.
Departement Omgeving	<p><i>4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening</i></p> <p>Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.</p> <p>Zoals reeds gesteld in ons advies naar aanleiding van de startnota is voorliggend planinitiatief niet in overeenstemming met het GRS. Meer bepaald wenst men een brandweerkazerne met bijhorende infrastructuur te voorzien op een niet-kerngebonden locatie die overigens geen aanknopingspunt vindt in het GRS.</p> <p>Conform de bepalingen van artikel 2.1.2. §3 VCRO kan er afgeweken worden van het richtinggevend gedeelte van het GRS omwille van onvoorziene ontwikkelingen. In de toelichtingsnota horende bij dit RUP wordt een uitvoerige motivering gegeven. Meer bepaald heeft men op basis van brandweertechnische criteria zoals aanrij- en opkomsttijden en de dekingsgraad en locatieonderzoek o.b.v. een aantal gerichte ruimtelijke criteria geduid waarom een afwijking van het richtinggevend gedeelte in deze gerechtvaardigd is. Wij kunnen deze motivering volgen en kunnen akkoord gaan met de afwijking van het GRS.</p>	Departement Omgeving gaat akkoord met de opgenomen motivatie om af te wijken van het GRS conform art. 2.1.2 van de VCRO.

<p>Provincie West-Vlaanderen</p>	<p>Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Heuvelland is goedgekeurd op 19/10/2006.</p> <p>Heuvelland is in het PRS-WV geselecteerd als meervoudig hoofddorp. De verschillende kernen, waaronder Wulvergem, vervullen samen de rol van een hoofddorp en specialiseren zich op een van de aanwezige functies in de kern. Het PRS-WV p. 143 stelt dat de bovenlokale specialisatie van kernen wordt aangegeven na voorafgaand overleg met de betrokken gemeente.</p> <p>In het GRS Heuvelland heeft Wulvergem geen specialisatie voorzieningen gekregen, waardoor er geen aanknopingspunt is om er een brandweerkazerne te vestigen. De voorgestelde zoeklocaties zijn bijgevolg ruimtelijk niet evident, maar de deputatie kan zich vinden in de logica van het zoeken naar een locatie die snelle interventies kan garanderen, volgens de wettelijke norm dat minstens 95% gelegen is binnen een opkomsttijd van 12 minuten.</p> <p>In het GRS was nog geen sprake van een nieuwe inplanting voor een brandweerkazerne. Volgens de VCRO art. 2.1.2.§3 kan enkel afgeweken worden van het GRS omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.</p> <p>De deputatie stelt vast dat de bovenstaande redenering in verband met de snelheid van de interventies is overgenomen als motivering. Er is ook een uitgebreide motivering vanuit brandweer technisch oogpunt opgenomen, die deze redenering bijkomend kan staven.</p> <p>Dit komt tegemoet aan een deel van de opmerkingen uit het vooroverleg op dd. 4 juli 2018 (die ook opgenomen waren in het advies op de startnota). De deputatie betreurt echter dat er geen gevolg gegeven werd aan de opmerking over kerngebondenheid, namelijk dat de locatie ruimtelijk moet aansluiten bij de kern van Wulvergem.</p> <p>De planologische ruil als motivering voor de inname van HAG is wel toegevoegd in het voorontwerp en wordt op die manier planologisch verankerd in het grafisch plan en de voorschriften.</p>	<p>De provincie geeft aan desondanks hun voorkeurslocatie site 5 is, akkoord te zijn met de locatie 3bis. De provincie hecht waarde aan de inrichtingsvoorschriften inzake beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving.</p> <p>De provincie gaat akkoord met de compensatie van HAG.</p>
----------------------------------	--	--

INHOUDELIJKE ASPECTEN		
Adviesinstantie	Advies	Bespreking
<i>Locatiekeuze</i>		
Provincie West-Vlaanderen	<p>(...)</p> <p>Dit komt tegemoet aan een deel van de opmerkingen uit het vooroverleg op dd. 4 juli 2018 (die ook opgenomen waren in het advies op de startnota). De deputatie betreurt echter dat er geen gevolg gegeven werd aan de opmerking over kerngebondenheid, namelijk dat de locatie ruimtelijk moet aansluiten bij de kern van Wulvergem.</p> <p>(...)</p>	De provincie geeft aan desondanks hun voorkeurslocatie site 5 was, akkoord te gaan met het planvoornemen. De provincie hecht waarde aan de inrichtingsvoorschriften inzake beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving.
Departement Landbouw & Visserij	<p>Het departement Landbouw en Visserij gaf in de fase van de startnota een voorkeur voor locatie 5, omdat die ruimtelijk beter aansluit bij de woonkern en er op locatie 3bis een impact kan zijn op de naastgelegen landbouwsites. Naar aanleiding van alle reacties en opmerkingen bij de eerste inzageperiode wordt nu toch locatie 3bis als voorkeurslocatie gekozen. De schaal van een brandweerkazerne zou meer aansluiten bij bedrijfsbebouwing van een landbouwsite dan bij de kleinschaligheid van het dorp. Locatie 3bis zou bovendien iets centraler binnen het werkingsgebied van de brandweer liggen, hetgeen een positieve impact heeft op de rekruteringsgraad inzake aanrijden. Locatie 3bis ontsluit op de Hooghofstraat en scoort beter op vlak van verkeersveiligheid dan locatie 5. Locatie 3bis ligt verder van een woonkern waardoor de hinder bij het in- en uitrijden beperkter is voor de omwonenden (geluid, mobiliteit, visueel, ...). Locatie 3bis is gelegen tussen twee landbouwbedrijven en kan er morfologisch op aansluiten. De brandweerkazerne kan volgens de toelichtingsnota na verdwijnen van de brandweerfunctie als landbouwloods dienen. Locatie 3bis kent reeds landschappelijk buffergroen afkomstig van de naastliggende bedrijven. Het aanwezige groen kan dus (deels) mee functioneren als buffergroen.</p>	Departement Landbouw & Visserij geeft in haar advies aan dat desondanks hun voorkeurslocatie site 5 is, akkoord te zijn met het planvoornemen mits de landbouwwaarde meegenomen wordt in het onderzoek binnen de discipline mens – ruimtelijke aspecten. Een nieuwe LIS zal worden opgevraagd teneinde ook landbouwwaarde van een ruimer analysegebied in beeld te hebben en dit mee te nemen binnen het onderzoek.

	<p>Het departement Landbouw en Visserij betreurt dat niet wordt ingegaan op de voorkeurslocatie van het departement (locatie 5). Locatie 3bis ondervindt een bepaalde impact op de naastgelegen landbouwsites, zoals het onttrekken van waardevolle landbouwgronden nabij een bedrijfszetel. Dit komt ook naar voor in de opgemaakte landbouwimpactstudie die aangeeft dat het onttrekken van het betreffende perceel uit landbouw een zeer hoge landbouwimpact genereert. Het departement Landbouw en Visserij vraagt dit dan ook op te nemen in het onderzoek van de milieueffecten, discipline mens – ruimtelijke aspecten.</p>	
<p>Agentschap Onroerend Erfgoed</p>	<p>In het kader van dit planproces moeten de erfgoedwaarden en de landschapskenmerken die typisch zijn voor het vastgesteld landschapsatlasrelict “West-Vlaamse heuvels en omgeving” worden meegenomen bij de ruimtelijke afweging.</p> <p>We verwijzen naar het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 23/07/2019 voor de startnota van het GRUP Brandweerkazerne Heuvelland waarin wordt gevraagd om aan te tonen welke van de voorkeurslocaties 3bis of 5 het minste afbreuk doet aan de erfgoedwaarden en de landschapskenmerken van het vastgesteld landschapsatlasrelict. We stellen vast dat het voorontwerp hier geen antwoord op biedt.</p> <p>Bij de beoordeling van de landschapskenmerken van het vastgesteld landschapsatlasrelict “West-Vlaamse heuvels en omgeving” worden belangrijke gegevens, zoals hoogteligging, zichtlijnen, voorkomen van kleine landschapselementen, de verstoring van de contextwaarde, niet in afweging genomen.</p> <p>De voorkeurslocatie 3 bis gelegen op het kruispunt van de Hooghofstraat en de Lindestraat is en hoger gelegen perceel (55 m – 60 m TAW) met mooie zichtlijnen naar de Kemmelberg. Er komen tevens waardevolle kleine landschapselementen voor, zoals gemengde houtkant, aanplantingen rond de hoeves en een poel.</p> <p>De voorkeurslocatie 5 sluit aan op de open lintbebouwing ten zuiden van de Hooghofstraat en is lager gelegen ca 35 m TAW zonder opmerkelijke zichtlijnen en zonder voorkomen van kleine landschapselementen.</p> <p>Uit deze afweging kunnen we afleiden dat de impact op de natuurwetenschappelijke, de esthetische en de ruimtelijk-structurende waarden van het vastgesteld landschapsatlasrelict op de voorkeurslocatie 5 kleiner zal zijn dan op de voorkeurslocatie 3bis.</p>	<p>Het Agentschap Onroerend Erfgoed vraagt bijkomend onderzoek / motivatie wat betreft de integratie binnen het landschap. Belangrijke aspecten daarbij zijn hoogteligging, zichtlijnen, voorkomen van kleine landschapselementen en verstoring van de contextwaarde. Dit wordt door het planteam samen met de experts landschap verder bekeken.</p> <p>Een eerste aantal bijkomende motivatiepunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De brandweerkazerne sluit aan bij een cluster van verschillende landbouwgebouwen. De landbouwloods aan de kern van Wulvergem zal meer beeldbepalend zijn in het landschap, mede door de hogere ligging ten opzichte van de kern. - De typologie brandweerkazerne past beter naast een landbouwbedrijf dan bij een kern. Naar architecturale uitstraling wordt gestreefd naar een vormgeving vergelijkbaar aan een landbouwloods. - De integratie binnen het landschap wordt verzekerd door het voorschrift aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving. - De zichtas naar de Kemmelberg wordt behouden door geen groenbuffer te voorzien aan de kant van de Lindestraat. Het versterkt ook de link met het naastgelegen landbouwbedrijf. De aandacht voor de zichtas bij het ontwerp kan als ruimtelijke randvoorwaarde worden meegenomen.

	Het voorontwerp toont onvoldoende aan op welke wijze de schade op de landschapskenmerken kunnen verhinderd worden, beperkt worden en/of gemilderd worden.	<ul style="list-style-type: none"> - De brandweerkazerne doet geen afbreuk aan de waardevolle kleine landschapselementen aangezien deze op enige afstand van het plangebied zijn gelegen. <p>Door de provincie wordt tijdens de plenaire vergadering geheel vrijblijvend de oproep 'winvorm' toegelicht. Het is een architectuurwedstrijd die West-Vlaamse publieke overheden ondersteunt bij de selectie van goede ontwerpers en ontwerpteams. Opdrachten gerelateerd aan bouwkunde, stedenbouw en landschapsarchitectuur komen binnen deze formule in aanmerking. Het kan voor de gemeente een interessante piste zijn om tot een kwalitatief ontwerp te komen.</p>
Gecoro	Akkoord met de specifieke keuze én met de verdere motivatie voor de locatie 3 bis.	Ok. De Gecoro stemt in met de locatie en de bijkomende motivatie hieromtrent opgenomen.
<i>Toelichtende nota</i>		
Gecoro	De tabel in de toelichtingsnota moet aangepast worden zodat enkel de locatie 3 bis als beste locatie wordt beoordeeld. Volgens de huidige tabel komen zowel de locaties 3bis als 5 als beste locaties naar voor.	De opmerking van de Gecoro wordt meegenomen.
<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>		
Gecoro	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – uitbreiden functie</i></p> <p>De verduidelijking dat naast het vestigen van een brandweerkazerne ook ruimte voorzien moet worden voor dringende eerste hulp.</p>	<p>De toelichtende nota benadrukt inderdaad onvoldoende dat ook de dienst 100 zal plaatsvinden op de site. Dit wordt aangevuld en verduidelijkt.</p> <p>Motivatie hiervoor is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het betreft geen dringende medische hulp. - In slechts heel uitzonderlijke gevallen zal de dienst 100 uitrukken samen met de brandweer. - Rekruteringspoel is hier kleiner waardoor de centrale ligging bij de brandweerkazerne hier belangrijk is. - In tegenstelling tot een oproep van de brandweer, is er bij dienst 100 slechts één uitrit bij een oproep.

Departement Omgeving	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>In deze zone wordt een nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied voorzien. Het is op heden niet duidelijk wanneer deze nabestemming zal intreden. Nu wordt het te vrijblijvend en voorwaardelijk geformuleerd.</p>	<p>De nabestemming wordt verder verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Treedt in bij het afleveren van een omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar landbouw. - Aanvullen dat de nabestemming ook pas kan ingevoerd worden indien de verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de landbouwwerkzaamheden. Ontharden staat daarbij voorop. - Het standpunt dat geen bijkomende volumes kunnen worden opgericht blijft aangehouden. - Als overgangsmaatregel wordt verduidelijkt dat de agrarische functie binnen de bestemmingszone kan behouden blijven mits het bouwvrij karakter wordt benadrukt. - Toelichtend aanvullen dat het gemeentelijk patrimonium betreft waardoor het voor de gemeente duidelijk is wanneer de nabestemming in werking treedt. <p>Dat er een vrees is voor zonevreemde activiteiten is onterecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nabestemming staat uitdrukkelijk in functie van landbouwactiviteiten. Ook in afwachting tot de komst van de brandweerkazerne zijn geen andere activiteiten dan landbouw mogelijk. - De locatie 5 aan de dorpskern nodigt meer uit tot zonevreemde bedrijvigheid. - Het betreft een zone voor openbaar nut met gemeentelijk patrimonium. De gemeente heeft hierin een sturende rol. - Met de beoogde ontharding wordt tegemoet gekomen aan de vrees voor zonevreemde activiteiten.
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>Bij artikel 1 is een nabestemming opgenomen, maar het is onduidelijk omschreven wanneer deze ingaat. Toelichtend is er immers opgenomen dat de nabestemming ook kan ingaan als uit nieuwe inzichten blijkt dat er geen brandweerkazerne komt op deze locatie, waardoor er moeilijk sprake kan zijn van het verdwijnen van de brandweerfunctie, aangezien die er nooit geweest is op die locatie.</p>	
Departement Landbouw & Visserij	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangegeven dat de nabestemming ingaat na het verdwijnen van de brandweerfunctie, of wanneer uit nieuwe inzichten blijkt dat er geen brandweerkazerne komt op deze locatie. Het is voor het departement Landbouw en Visserij niet duidelijk hoe precies wordt omgegaan met de nabestemming wanneer er toch geen brandweerkazerne zou komen, meer bepaald vanaf wanneer de nabestemming dan geldt. Dit dient te worden verduidelijkt in de voorschriften.</p>	
Departement Landbouw & Visserij	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>Voor de brandweerkazerne wordt een nabestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" voorzien. De kazerne dient volgens de voorschriften de uitstraling te hebben van een landbouwloods en niet van een industrieel volume. Er wordt aangegeven dat een bijkomende loods oprichten i.k.v. landbouw daarbij niet zal worden toegelaten.</p>	

	<p>Het departement Landbouw en Visserij vreest dat een geïsoleerde loods op een perceel in landbouwgebied vooral voor zonevreemde activiteiten interessant zal zijn. Dergelijke loods met aanzienlijke verharding rondom biedt voor vele zonevreemde functies mogelijkheden. Bovendien is de site voor een potentiële landbouwer eventueel minder interessant omdat er geen bijkomende infrastructuur kunnen worden ingericht en een landbouwbedrijfsvoering uitbouwen op die locatie daarom niet mogelijk lijkt. Het departement Landbouw en Visserij vraagt dan ook in de voorschriften op te nemen dat na het verdwijnen van de brandweersfunctie de loods en verharding dient te worden verwijderd en de ruimte moet worden teruggegeven aan een landbouwfunctie. Dit komt beter tegemoet aan de Vlaamse doelstellingen om ruimtebeslag zoveel als mogelijk te beperken en ook in te zetten op ontharding waar dit mogelijk is.</p>	
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>De nabestemming loopt ook door over art. 2 – landschapsbuffer, maar dit ontbreekt in de voorschriften bij art. 2.</p>	De stedenbouwkundige voorschriften van Art. 2 Zone voor landschapsbuffer worden aangevuld met de overdruk: Zone met nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Departement Landbouw & Visserij	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>Op het grafisch plan wordt voor art. 2 ook een nabestemming voorzien, namelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de stedenbouwkundige voorschriften werd deze nabestemming niet mee opgenomen onder art. 2. Dit dient te worden aangevuld</p>	
Provincie West-Vlaanderen	<p>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – verhardingsgraad</p> <p>Er wordt opgemerkt dat de voorschriften (art. 1.3) een maximale verhardingsgraad (incl. bebouwing) van bijna 90% mogelijk maken, wat erg hoog is.</p>	<p>Voorliggend RUP streeft naar een minimale inname van het agrarisch gebied in functie van de brandweerkazerne. De plancontour biedt ruimte voor de brandweerkazerne en aanhorigheden + groenbuffer. De hoge verhardingsgraad is hierdoor te verklaren.</p> <p>Er zal met de brandweer worden afgetoetst in welke mate er gewerkt kan worden met waterdoorlatende verhardingen met een waterdoorlatende fundering, dit in relatie tot milieueisen.</p>
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – parkeren</i></p> <p>Het is wenselijk om bij art. 1.5 te verduidelijken dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient voorzien te worden.</p>	De stedenbouwkundige voorschriften zullen hiertoe worden aangevuld.

Departement Omgeving	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – ontsluiting</i></p> <p>Het lijkt aangewezen om toch meer stringente bepalingen op te nemen inzake de ontsluiting en parkeren op het perceel. Zo lijkt het een minimale vereiste om een breedte op te leggen en een aanduiding op het grafisch plan op te nemen. Anders kan men in principe in de bocht de ontsluiting voorzien, hetgeen niet gewenst is. Bovendien maken de voorschriften het mogelijk om de volledige zone langs de Hooghofstraat als in- en uitrit in te palmen, hetgeen haaks staat op de bepalingen inzake het aanleggen van een zone voor landschapsbuffer.</p>	<p>Art. 1.5 zal worden aangevuld met meer stringente bepalingen afgetoetst met de brandweer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorstel om te verduidelijken dat een maximale breedte voor de in- en uitrit niet wordt opgelegd aangezien dit afgestemd moet worden met het ontwerp en de technische vereisten van de brandweer. - Om voldoende flexibiliteit in te bouwen laat het voorschrift van de landschapsbuffer het toe om onderbrekingen aan te brengen of het mogelijk inkorten van de buffer om de werking van de brandweer binnen het plangebied niet te hypothekeren. - De breedte dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Het overige gedeelte dient te worden ingericht met een landschappelijke groenbuffer.
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – ontsluiting</i></p> <p>Bij art. 1.5 en art. 2 worden geen beperkingen opgelegd voor de breedte van de ontsluiting, waardoor de groenbuffer langs de straatkant ook helemaal zou kunnen ontbreken. De vraag is of er een (minimale) groenbuffer zal kunnen aangelegd worden, als heel wat ruimte nodig is voor de draaicirkels van de hulpvoertuigen.</p>	
Gecoro	<p><i>Art. 2 Zone voor landschapsbuffer</i></p> <p>In het bufferdeel van 2 meter breed (zie artikel 2) dient een wilde/gemengde haag in combinatie met een bomenrij aangeplant te worden. Dit met de reden dat het opleggen van een groeihoogte van minimaal 8 meter in dit smalle buffergedeelte moeilijk uitvoerbaar is. Dergelijke minimale planhoogte kan wel in de andere bufferdelen maar niet in dit stuk buffer van minimaal 2 meter breed.</p>	<p>De Gecoro haalt aan dat een landschapsbuffer van 2m breed met een minimale hoogte van ca. 8m moeilijk uitvoerbaar is. Ze doet een suggestie naar aanplant. Deze nuancering wordt meegenomen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.</p>
<i>Watertoets</i>		
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Terreinkennis leert dat de invloed van de vooropgestelde planvorming op het watersysteem in haar globaliteit moet worden bekeken.</p>	<p>Met de brandweer wordt besproken in hoeverre de verhardingen waterdoorlatende kunnen worden ingericht.</p>
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.</p>	<p>De stedenbouwkundige voorschriften worden hiertoe verduidelijkt.</p>

Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>In dit kader is het aangewezen voor elk project binnen het plangebied een verhardingspercentages én een bebouwingspercentage te definiëren, teneinde infiltratie van hemelwater te bewerkstelligen.</p>	Een maximale verhardings- en bebouwingspercentage is opgenomen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p>	De verwijzing naar de sectorale regelgeving is opgenomen onder art. 0.6 Integraal waterbeheer.
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Watertoets</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater een gecombineerde infiltratie-/buffervoorziening (open profiel) opgelegd met vertraagde afvoer, boven de gemiddelde grondwaterstand. - Sinds 1 januari 2011 wordt in kritische afwateringsgebieden, als het stroomgebied van de Douvebeek WL.53., een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte, boven de gemiddelde grondwaterstand, met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ (onder de vorm van een open buffer) opgelegd. De infiltratieoppervlakte bedraagt 400 m²/ha aangesloten verharde oppervlakte -> afvoer van grondwater wordt niet toegelaten. <p><i>De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.</i></p>	De discipline water zal met deze bepalingen worden aangevuld.
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Watertoets</i></p>	De discipline water wordt aangevuld.

	Waterlopen, grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen worden in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).	
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeï van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de <u>eigen</u> terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.</p>	Dit wordt meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient te gebeuren binnen de contour van het eigen project.</p>	Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Baangrachten</i></p> <p>Indien er bij de inrichting van het plangebied voor de realisatie van toeritten naar bepaalde kadastrale percelen baangrachten worden overwelfd, dient dit conform de Provinciale Verordening der Baangrachten te gebeuren.</p>	Binnen de voorschriften zal een verwijzing naar de verordening baangrachten worden opgenomen.
<i>Varia</i>		
Departement Landbouw & Visserij	Alle percelen binnen de verschillende alternatieve locaties zijn op vandaag nog in professioneel landbouwgebruik. Het departement Landbouw en Visserij wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden.	De opmerking heeft betrekking op gebruiksrechten. Dit wordt niet geregeld in een RUP.

CONCLUSIES	
Adviesinstantie	Advies
Departement Omgeving	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits respecteren van de geformuleerde opmerkingen
Provincie West-Vlaanderen	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits rekening te houden met de inhoudelijke aandachtspunten
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits rekening te houden met bovenstaande gegevens en opmerkingen
Departement Landbouw & Visserij	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits rekening te houden met bovenstaande opmerkingen
Gecoro	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits respecteren van de geformuleerde opmerkingen
Agentschap Onroerend Erfgoed	ONGUNSTIG, het plan in zijn huidige vorm kan milieueffecten teweeg brengen voor de discipline landschap.

13.6 Verslag schriftelijke adviesronde (9/11/2022 – 29/11/2022)

VERSLAG SCHRIFTELIJKE ADVIESRONDE

Het voorontwerp RUP werd voorgelegd op de plenaire vergadering van 22/12/2021, waarna het ontwerp RUP op de gemeenteraad van 28/03/2022 voorlopig werd vastgesteld. Het openbaar onderzoek liep van 22/04/2022 t.e.m. 21/06/2022. Binnen dit openbaar onderzoek werd vastgesteld dat er verkeerdelijk reacties uit de eerste inzageperiode niet mee zijn verwerkt. Met deze reden werd de procedure hernomen vanaf de scopingsnota, en betreft dit de tweede plenaire adviesronde.

Project/onderwerp	423047 – RUP Brandweerkazerne
Ons kenmerk	4230473026/edw
Datum	30/11/2022
Plaats	n.v.t.
Bijlagen	Adviezen

Ontvangen adviezen
Provincie West-Vlaanderen Provincie West- Vlaanderen – dienst waterlopen Departement Omgeving Agentschap Onroerend Erfgoed Departement Landbouw & Visserij Gecoro

Geen advies
Agentschap Wegen en Verkeer Agentschap Wonen Vlaanderen Vlaamse Milieumaatschappij

VORMVEREISTEN VAN HET RUP/JURIDISCHE ASPECTEN		
Adviesinstantie	Advies	Bespreking
Departement Omgeving	Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.	Ok.

Provincie West-Vlaanderen	Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan	Ok.
VERENIGBAARHEID VAN HET RUP/JURIDISCHE ASPECTEN		
Departement Omgeving	<p><i>Verenigbaarheid met het RSV</i></p> <p>Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het plangebied gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe dient opgevangen te worden in de kernen van het buitengebied voor zover deze kernen in het PRS daartoe geselecteerd zijn.</p> <p>In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op natuur, landbouw en bos opgesteld voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Het plangebied van voorliggend RUP ligt in herbevestigd agrarisch gebied. Binnen de opmaak van het RUP mag de gemeente geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen kunnen gemeenten op basis van goedgekeurde structuurplannen binnen de (beleidsmatig) herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze plannen.</p> <p>In het RUP wordt compensatie voor het aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied voorzien in deelplan 2. Meer bepaald zal gelijktijdig een zone voor woonuitbreidingsgebied omgevormd worden naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen aanvaardbaar is.</p>	Departement Omgeving gaat akkoord met de compensatie van HAG in uitvoering van het RSV.
Departement Landbouw & Visserij	<i>Verwijzend naar het advies van de eerste plenaire adviesronde:</i>	Het Departement Landbouw & Visserij gaat akkoord met de voorgestelde HAG-compensatie.

	<p>Het plangebied werd door de Vlaamse regering op 31 maart 2006 herbevestigd als agrarisch gebied (HAG) - Regio Kust-Polders-Westhoek. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. De inrichting van een brandweerkazerne betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. Het voorzien van een compensatiegebied is noodzakelijk. De ingenomen oppervlakte HAG wordt integraal gecompenseerd door de herbestemming van woonuitbreidingsgebied in het noordelijk deel van de kern Wulvergem tot agrarisch gebied. Dezelfde oppervlakte woonuitbreidingsgebied als hetgeen wordt ingenomen, namelijk 6.039 m², zal daarbij worden geschrapd. Het departement Landbouw en Visserij gaat akkoord met voorgestelde HAG-compensatie.</p>	
<p>Departement Omgeving</p>	<p><i>4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening</i></p> <p>Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.</p> <p>Zoals reeds gesteld in ons advies naar aanleiding van de startnota is voorliggend planinitiatief niet in overeenstemming met het GRS. Meer bepaald wenst men een brandweerkazerne met bijhorende infrastructuur te voorzien op een niet-kerngebonden locatie die overigens geen aanknopingspunt vindt in het GRS.</p> <p>Conform de bepalingen van artikel 2.1.2. §3 VCRO kan er afgeweken worden van het richtinggevend gedeelte van het GRS omwille van onvoorziene ontwikkelingen. In de toelichtingsnota horende bij dit RUP wordt een uitvoerige motivering gegeven. Meer bepaald heeft men op basis van brandweertechnische criteria zoals aanrij- en opkomsttijden en de dekkingsgraad en locatieonderzoek o.b.v. een aantal gerichte ruimtelijke criteria geduïd waarom een afwijking van het richtinggevend gedeelte in deze gerechtvaardigd is. Wij kunnen deze motivering volgen en kunnen akkoord gaan met de afwijking van het GRS.</p>	<p>Departement Omgeving gaat akkoord met de opgenomen motivatie om af te wijken van het GRS conform art. 2.1.2 van de VCRO.</p>

<p>Provincie West-Vlaanderen</p>	<p>Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Heuvelland is goedgekeurd op 19/10/2006.</p> <p>Heuvelland is in het PRS-WV geselecteerd als meervoudig hoofddorp. De verschillende kernen, waaronder Wulvergem, vervullen samen de rol van een hoofddorp en specialiseren zich op een van de aanwezige functies in de kern. Het PRS-WV p. 143 stelt dat de bovenlokale specialisatie van kernen wordt aangegeven na voorafgaand overleg met de betrokken gemeente.</p> <p>In het GRS Heuvelland heeft Wulvergem geen specialisatie voorzieningen gekregen, waardoor er geen aanknopingspunt is om er een brandweerkazerne te vestigen. De voorgestelde zoeklocaties zijn bijgevolg ruimtelijk niet evident, maar de deputatie kan zich vinden in de logica van het zoeken naar een locatie die snelle interventies kan garanderen, volgens de wettelijke norm dat minstens 95% gelegen is binnen een opkomsttijd van 12 minuten.</p> <p>In het GRS was nog geen sprake van een nieuwe inplanting voor een brandweerkazerne. Volgens de VCRO art. 2.1.2.§3 kan enkel afgeweken worden van het GRS omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.</p> <p>De deputatie stelt vast dat de bovenstaande redenering in verband met de snelheid van de interventies is overgenomen als motivering. Er is ook een uitgebreide motivering vanuit brandweertechisch oogpunt opgenomen, die deze redenering bijkomend kan staven. De deputatie begrijpt dat de kerngebonden locatie 5 niet weerhouden is omwille van deze redenering.</p>	<p>De provincie volgt de motivatie dat de kerngebonden locatie 5 niet weerhouden kan worden, en gaat akkoord met locatie 3bis.</p>
----------------------------------	--	--

INHOUDELIJKE ASPECTEN		
Adviesinstantie	Advies	Bespreking
<i>Locatiekeuze</i>		
Departement Landbouw & Visserij	<p><i>Verwijzend naar het advies van de eerste plenaire adviesronde:</i></p> <p>Het departement Landbouw en Visserij gaf in de fase van de startnota een voorkeur voor locatie 5, omdat die ruimtelijk beter aansluit bij de woonkern en er op locatie 3bis een impact kan zijn op de naastgelegen landbouwsites. Naar aanleiding van alle reacties en opmerkingen bij de eerste inzageperiode wordt nu toch locatie 3bis als voorkeurslocatie gekozen. De schaal van een brandweerkazerne zou meer aansluiten bij bedrijfsbebouwing van een landbouwsite dan bij de kleinschaligheid van het dorp. Locatie 3bis zou bovendien iets centraler binnen het werkingsgebied van de brandweer liggen, hetgeen een positieve impact heeft op de rekruteringsgraad inzake aanrijden. Locatie 3bis ontsluit op de Hooghofstraat en scoort beter op vlak van verkeersveiligheid dan locatie 5. Locatie 3bis ligt verder van een woonkern waardoor de hinder bij het in- en uitrijden beperkter is voor de omwonenden (geluid, mobiliteit, visueel, ...). Locatie 3bis is gelegen tussen twee landbouwbedrijven en kan er morfologisch op aansluiten. De brandweerkazerne kan volgens de toelichtingsnota na verdwijnen van de brandweerfunctie als landbouwloods dienen. Locatie 3bis kent reeds landschappelijk buffergroen afkomstig van de naastliggende bedrijven. Het aanwezige groen kan dus (deels) mee functioneren als buffergroen.</p> <p>Het departement Landbouw en Visserij betreurt dat niet wordt ingegaan op de voorkeurslocatie van het departement (locatie 5). Locatie 3bis ondervindt een bepaalde impact op de naastgelegen landbouwsites, zoals het onttrekken van waardevolle landbouwgronden nabij een bedrijfszetel. Dit komt ook naar voor in de opgemaakte landbouwimpactstudie die aangeeft dat het onttrekken van het betreffende perceel uit landbouw een zeer hoge landbouwimpact genereert. Het departement Landbouw en Visserij vraagt dit dan ook op te nemen in het onderzoek van de milieueffecten, discipline mens – ruimtelijke aspecten.</p>	Aan het advies werd reeds vervolg gegeven n.a.v. de eerste plenaire adviesronde.
Agentschap Onroerend Erfgoed	<i>Verwijzend naar het advies van de eerste plenaire adviesronde:</i>	Aan het advies werd reeds vervolg gegeven n.a.v. de eerste plenaire adviesronde.

	<p>In het kader van dit planproces moeten de erfgoedwaarden en de landschapskenmerken die typisch zijn voor het vastgesteld landschapsatlasrelict “West-Vlaamse heuvels en omgeving” worden meegenomen bij de ruimtelijke afweging.</p> <p>We verwijzen naar het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 23/07/2019 voor de startnota van het GRUP Brandweerkazerne Heuvelland waarin wordt gevraagd om aan te tonen welke van de voorkeurslocaties 3bis of 5 het minste afbreuk doet aan de erfgoedwaarden en de landschapskenmerken van het vastgesteld landschapsatlasrelict. We stellen vast dat het voorontwerp hier geen antwoord op biedt.</p> <p>Bij de beoordeling van de landschapskenmerken van het vastgesteld landschapsatlasrelict “West-Vlaamse heuvels en omgeving” worden belangrijke gegevens, zoals hoogteligging, zichtlijnen, voorkomen van kleine landschapselementen, de verstoring van de contextwaarde, niet in afweging genomen.</p> <p>De voorkeurslocatie 3 bis gelegen op het kruispunt van de Hooghofstraat en de Lindestraat is en hoger gelegen perceel (55 m – 60 m TAW) met mooie zichtlijnen naar de Kemmelberg. Er komen tevens waardevolle kleine landschapselementen voor, zoals gemengde houtkant, aanplantingen rond de hoeves en een poel.</p> <p>De voorkeurslocatie 5 sluit aan op de open lintbebouwing ten zuiden van de Hooghofstraat en is lager gelegen ca 35 m TAW zonder opmerkelijke zichtlijnen en zonder voorkomen van kleine landschapselementen.</p> <p>Uit deze afweging kunnen we afleiden dat de impact op de natuurwetenschappelijke, de esthetische en de ruimtelijk-structurende waarden van het vastgesteld landschapsatlasrelict op de voorkeurslocatie 5 kleiner zal zijn dan op de voorkeurslocatie 3bis.</p> <p>Het voorontwerp toont onvoldoende aan op welke wijze de schade op de landschapskenmerken kunnen verhinderd worden, beperkt worden en/of gemilderd worden.</p>	
--	--	--

<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>		
Agentschap Onroerend Erfgoed	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – inplanting</i></p> <p>In dit advies vragen we om de nieuwe kazerne centraal op het perceel te plaatsen zodat het zicht van de Lindestraat naar de Kemmelberg maximaal kan behouden blijven en een ruime randzone van het perceel langs de Lindestraat – Hooghofstraat behouden blijft voor de inrichting van een ruime grasberm met enkele hoogstammige inheemse bomen.</p> <p>Het stedenbouwkundig voorschrift 1.2. met betrekking de inplantingsvoorschrift van de brandweerkazerne voorziet een vrije inplanting van de kazerne binnen de bestemmingszone voor de brandweerkazerne. We vragen om ruime vrije afstand vanaf de Lindestraat op te nemen zodat de zichten op de Kemmelberg bewaard blijven.</p>	<p>Het voorschrift omtrent een ruimtelijk verantwoorde inplanting en gemotiveerd binnen de omgevingscontext wordt verder verduidelijkt in het toelichtend deel. Aangevuld wordt dat het zicht van de Lindestraat naar de Kemmelberg maximaal dient te worden gevrijwaard.</p> <p>Het tweede deel van het advies wordt niet gevolgd. Een landschapsbuffer rondom is reeds voorzien, alsook dient een afstand van min. 2m t.o.v. de zonegrens te worden aangehouden.</p>
Gecoro	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – uitbreiden functie</i></p> <p>De Gecoro vindt het positief dat de eerder gegeven adviezen op 30 juni 2022 - op het toenmalig ontwerp van RUP - in het nieuwe voorontwerp van RUP zijn aangevuld. Toch wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige voorschriften omtrent inplanting en aansluiting op de Hooghofstraat te verduidelijken. Op deze manier wordt het bij de latere aanvraag van omgevingsvergunningsaanvraag duidelijk wat de specifieke aandachtspunten omtrent inplanting zijn. De Gecoro stelt voor de op 30 juni 2022 voorgestelde aandachtspunten omtrent inplanting en aansluiting op de Hooghofstraat hierbij als volgt te herhalen en nog eens toelichtend in de stedenbouwkundige voorschriften te verduidelijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een verkeersveilige relatie tussen de in- en uitritten van de brandweersite en de Hooghofstraat; - De aanleg van kwalitatief groen langs de straat; - Verwerken/integreren van het hoogteverschil tussen de straat en de kazernesite; - De integratie van/de relatie met de bestaande gracht tussen de kazernesite en de Hooghofstraat; 	<p>De opmerkingen worden verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Desondanks AOE spreekt van een centrale inplanting en de GECORO van een oostelijke inplanting, streven beide adviesinstanties naar een minimaal mogelijke inplanting op het landschap.</p>

	<p>- Het nieuwe gebouw zodanig inplanten dat de impact op het landschap zo minimaal mogelijk is. Opmerking: in de zitting van 30 juni stelde de Gecoro voor om de kazerne aan de oostzijde van het perceel in te planten waardoor deze dan het dichtst staat van de naastliggende hoeve om de impact op het landschap zo minimaal mogelijk te houden -> deze vorige opmerking kan dan hier als een voorbeeld tot inperken van de impact op het landschap worden gezien.</p>	
Departement Omgeving	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>In deze zone wordt een nabestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied voorzien. Het is op heden niet duidelijk wanneer deze nabestemming zal intreden. Nu wordt het te vrijblijvend en voorwaardelijk geformuleerd.</p>	<p>De nabestemming werd reeds verder verduidelijkt naar aanleiding van de eerste plenaire vergadering.</p> <p>DLV hernam het advies van de eerste plenaire vergadering. Het verwijst naar reeds doorgevoerde aanpassingen.</p>
Provincie West-Vlaanderen	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>De fase van het voorontwerp RUP is hernomen, omdat vastgesteld was dat een aantal inspraakreacties op de startnota niet beantwoord waren in de scopingnota. Er is een tweede scopingnota opgemaakt en een tweede voorontwerp, waarbij deze aanvullingen en bijkomende motivering gebeurd zijn.</p> <p>De deputatie stelt vast dat gedeeltelijk tegemoet gekomen is aan de suggesties op de opmerkingen over artikel 1, in verband met de nabestemming. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de duidelijkheid over het ogenblik waarop de nabestemming ingaat, toe te passen. Er zijn geen bijkomende opmerkingen.</p>	
Departement Landbouw & Visserij	<p><i>Verwijzend naar het advies van de eerste plenaire adviesronde:</i></p> <p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangegeven dat de nabestemming ingaat na het verdwijnen van de brandweerfunctie, of wanneer uit nieuwe inzichten blijkt dat er geen brandweerkazerne komt op deze locatie. Het is voor het departement Landbouw en Visserij niet duidelijk hoe precies wordt omgegaan met de nabestemming wanneer er toch geen brandweerkazerne zou komen, meer bepaald vanaf wanneer de nabestemming dan geldt. Dit dient te worden verduidelijkt in de voorschriften.</p>	
Departement Landbouw & Visserij	<p><i>Verwijzend naar het advies van de eerste plenaire adviesronde:</i></p> <p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p>	

	<p>Voor de brandweerkazerne wordt een nabestemming “landschappelijk waardevol agrarisch gebied” voorzien. De kazerne dient volgens de voorschriften de uitstraling te hebben van een landbouwloods en niet van een industrieel volume. Er wordt aangegeven dat een bijkomende loods oprichten i.k.v. landbouw daarbij niet zal worden toegelaten.</p> <p>Het departement Landbouw en Visserij vreest dat een geïsoleerde loods op een perceel in landbouwgebied vooral voor zonevreemde activiteiten interessant zal zijn. Dergelijke loods met aanzienlijke verharding rondom biedt voor vele zonevreemde functies mogelijkheden. Bovendien is de site voor een potentiële landbouwer eventueel minder interessant omdat er geen bijkomende infrastructuur kunnen worden ingericht en een landbouwbedrijfsvoering uitbouwen op die locatie daarom niet mogelijk lijkt. Het departement Landbouw en Visserij vraagt dan ook in de voorschriften op te nemen dat na het verdwijnen van de brandweervunctie de loods en verharding dient te worden verwijderd en de ruimte moet worden teruggegeven aan een landbouwfunctie. Dit komt beter tegemoet aan de Vlaamse doelstellingen om ruimtebeslag zoveel als mogelijk te beperken en ook in te zetten op ontharding waar dit mogelijk is.</p>	
Departement Landbouw & Visserij	<p><i>Verwijzend naar het advies van de eerste plenaire adviesronde:</i></p> <p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne - nabestemming</i></p> <p>Op het grafisch plan wordt voor art. 2 ook een nabestemming voorzien, namelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de stedenbouwkundige voorschriften werd deze nabestemming niet mee opgenomen onder art. 2. Dit dient te worden aangevuld</p>	De aanpassingen werden reeds doorgevoerd n.a.v. de eerste plenaire vergadering.
Departement Omgeving	<p><i>Art. 1 Zone voor brandweerkazerne – ontsluiting</i></p> <p>Het lijkt aangewezen om toch meer stringente bepalingen op te nemen inzake de ontsluiting en parkeren op het perceel. Zo lijkt het een minimale vereiste om een breedte op te leggen en een aanduiding op het grafisch plan op te nemen. Anders kan men in principe in de bocht de ontsluiting voorzien, hetgeen niet gewenst is. Bovendien maken de voorschriften het mogelijk om de volledige zone langs de Hooghofstraat als in-en uitrit in te palmen, hetgeen haaks staat op de bepalingen inzake het aanleggen van een zone voor landschapsbuffer.</p>	Aan het advies werd reeds vervolg gegeven n.a.v. de eerste plenaire adviesronde.
Agentschap Onroerend Erfgoed	<p><i>Art. 2 Zone voor landschapsbuffer</i></p>	Bijkomende toelichting wat betreft de groensoorten wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

	<p>Wat de aanplantingen in de landschappelijke bufferzone betreft, voorzien de inrichtings- en beheersvoorschriften voor de zone landschapsbuffer in het aanplanten van minimaal 20% groenblijvende struiken en bomen. Zoals eerder vermeld in het voorgaande advies komt enkel Hulst (Ilex aquifolium) in aanmerking als inheemse soort; naaldbomen, mediterrane of Aziatische groenblijvende soorten zijn geen inheemse soorten en horen niet thuis in een landschappelijke aanplanting. We vragen om dit aan te passen in het stedenbouwkundig voorschrift van de zone voor landschapsbuffer.</p>	
<i>Watertoets</i>		
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Terreinkennis leert dat de invloed van de vooropgestelde planvorming op het watersysteem in haar globaliteit moet worden bekeken.</p>	<p>Aan het advies werd reeds vervolg gegeven n.a.v. de eerste plenaire adviesronde.</p>
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur <u>waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering</u> gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.</p>	
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>In dit kader is het aangewezen voor elk project binnen het plangebied een verhardingspercentages én een bebouwingspercentage te definiëren, teneinde infiltratie van hemelwater te bewerkstelligen.</p>	
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p>	
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p>	
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater een gecombineerde infiltratie-/buffervoorziening (open profiel) opgelegd met vertraagde afvoer, boven de gemiddelde grondwaterstand. - Sinds 1 januari 2011 wordt in kritische afwateringsgebieden, als het stroomgebied van de Douvebeek WL.53., een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte, boven de gemiddelde grondwaterstand, met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ (onder de vorm van een open buffer) opgelegd. De infiltratieoppervlakte bedraagt 400 m²/ha aangesloten verharde oppervlakte -> afvoer van grondwater wordt niet toegelaten. <p><i>De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.</i></p>	
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>Waterlopen, grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen worden in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).</p>	
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p> <p>De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de <u>eigen</u> terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.</p>	
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	<p><i>Watertoets</i></p>	

	<p>Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient te gebeuren binnen de contour van het eigen project.</p>	
<p>Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen</p>	<p><i>Baangrachten</i></p> <p>Indien er bij de inrichting van het plangebied voor de realisatie van toeritten naar bepaalde kadastrale percelen baangrachten worden overwelfd, dient dit conform de Provinciale Verordening der Baangrachten te gebeuren.</p>	
<p><i>Varia</i></p>		
<p>Departement Landbouw & Visserij</p>	<p>Alle percelen binnen de verschillende alternatieve locaties zijn op vandaag nog in professioneel landbouwgebruik. Het departement Landbouw en Visserij wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden.</p>	<p>De opmerking heeft betrekking op gebruiksrechten. Dit wordt niet geregeld in een RUP.</p>
<p>Gecoro</p>	<p>Verder ziet de Gecoro de huidige brandweerlocaties als toekomstige groeilocaties voor de gemeente. Bij herinvulling is er dan extra ruimte voor bijkomend wonen, (buurt)economie, plaatselijk groen en ontmoetingsplaatsen. Bijkomend wonen kunnen hier dan nieuwe woonvormen zijn die inspelen op de huidige woonwens en dus dan aantrekkingspolen zijn voor nieuwe inwoners. (Buurt)economie en ontmoeting kunnen hier dan de werking en de leefbaarheid van de dorpen versterken. De Gecoro toont ook aan dat bv. de West-Vlaamse Intercommunale, het team Vlaams Bouwmeester... in dergelijke 'reconversieprojecten' heel wat ervaring hebben en dat de Gemeente bij herontwikkeling hierop beroep kan doen. De Gecoro wenst om hierin ook haar advies te geven als deze projecten worden opgestart.</p>	<p>Dit deel van het advies doet uitspraken over sites die geen deel uitmaken van het plangebied.</p>

CONCLUSIES	
Adviesinstantie	Advies
Departement Omgeving	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits respecteren van de geformuleerde opmerkingen
Provincie West-Vlaanderen	GUNSTIG
Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits respecteren van de geformuleerde opmerkingen
Departement Landbouw & Visserij	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits rekening te houden met bovenstaande opmerkingen
Gecoro	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits respecteren van de geformuleerde opmerkingen
Agentschap Onroerend Erfgoed	VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits respecteren van de geformuleerde opmerkingen

13.7 Beslissing bepaling plan-MER



Vlaanderen
is omgeving

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

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Brandweerkazerne in Heuvelland

Dossiernummer: SCRI19075

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Heuvelland stelt een RUP op voor een nieuw te bouwen brandweerkazerne, die kadert binnen de brandweershervorming waarbij de korpsen van Mesen, Kemmel en Nieuwkerke fusioneren.

Team Mer ontving op 4/11/2021 voor de eerste maal een scopingnota en bepaalde op 23/12/2021 dat de opmaak van een plan-MER niet nodig was. Nadien werd vastgesteld dat er verkeerdelijk reacties uit de inzageperiode niet mee werden verwerkt. Daarom wordt de procedure vanaf de scopingnota hernomen en werd op 16/11/2022 een nieuwe versie van de scopingnota bezorgd (versie SC2 1/8/2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

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

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

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

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

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

De periode van raadpleging liep van 12-6-2019 t.e.m. 10-8-2019 en een participatiemoment vond plaats op 25-6-2019.

In de startnota werd een alternatievenonderzoek opgenomen. O.b.v. de adviezen en inspraak werd een keuze gemaakt voor locatie 3bis. Dit wordt duidelijk weergegeven 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.

Enkele adviesinstanties en inspraakreacties bevatten specifieke opmerkingen over de beschrijving van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden beantwoord of verwerkt in de scopingnota en in een bijlage.

De ontvangen 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. Alle opmerkingen worden beschreven in een bijlage van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

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

3. Besluit

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

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

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