

Bijgaand bij het besluit van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Sint-Acharius".
(Moorslede)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/09/313
Brugge, 24/09/2009

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT
namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gemeente Moorslede RUP Sint-Acharius

december 2008



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Ann Soulliaert

deskundig medewerker
Caroline Verhaege

datum	aanpassing fase
25-10-07 januari '08 31 januari '08 8 december '08 juni '09	schetsontwerp voorontwerp voorontwerp voor advies ontwerp aanpassingen na openbaar onderzoek - voor definitieve aanvaarding

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **22 januari 2009**

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **17 februari 2009**. tot **17 april 2009**

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **26 juni 2009**.

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

Inhoud

Memorie van toelichting 9

Inleiding 10

Feitelijke ruimtelijke context 10

1. Situering 10
2. Bestaande ruimtelijke structuur 11

Juridische ruimtelijke structuur 12

1. Juridisch kader 12
2. Vergunningen 12

Fotoreportage 13

Planningscontext 14

1. Op Vlaams niveau 14
2. Op provinciaal niveau 14
3. Op gemeentelijk niveau 15

Gewenste structuur 16

1. ontwerp onderzoek 16
2. Toelichting zonering 18

Toetsing 19

1. Watertoets 19
2. Trage wegentoets 20

Op te heffen voorschriften 20

Ruimtebalans	20
---------------------	-----------

Planproces	21
-------------------	-----------

1. Voorontwerp	21
2. Ontwerp	21

Behandelen adviezen	21
----------------------------	-----------

1. Behandeling adviezen	21
2. Behandeling adviezen en bezwaarschriften.....	23

Stedenbouwkundige voorschriften	25
--	-----------

Algemene voorschriften	26
-------------------------------	-----------

1. Algemene voorschriften.....	26
2. Definities.....	27
3. Waterafvoer	28

Zone 1: Zone voor wonen	29
--------------------------------	-----------

1. Bestemmingsvoorschriften	29
2. Bebouwingsvoorschriften.....	29
3. Inrichtingsvoorschriften.....	34
4. Ontsluiting	35

Zone 2: Zone voor handel en wonen met nabestemming wonen	36
---	-----------

1. Bestemmingsvoorschriften	36
2. Bebouwingsvoorschriften.....	36
3. Inrichtingsvoorschriften.....	40
4. Ontsluiting	41

Zone 3: Private groenzone 42

- 1. Bestemmingsvoorschriften 42
- 2. Inrichtingsvoorschriften..... 42

Bijlage 43

Memorie van toelichting

Inleiding

Onderhavig RUP wordt opgemaakt in functie van het GRS Moorslede. Hierin werd vastgelegd dat de St-Acharius site herbestemd dient te worden tot woongebied in functie van een planologische ruil. De 1.2ha industriegebied die hier herbestemd wordt kan verplaatst worden voor de uitbreiding van de Ambachtelijke zone.

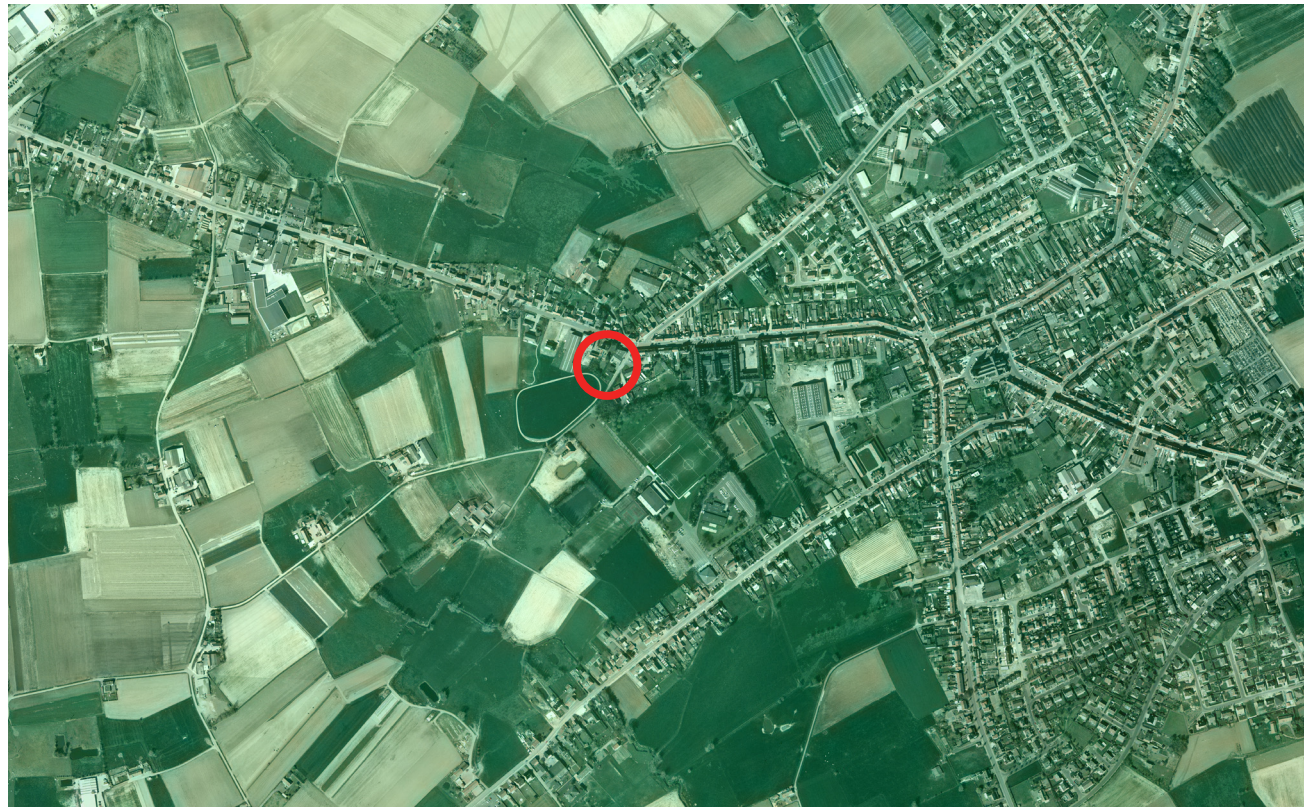
De herbestemming van deze zone naar wonen dient gecompenseerd te worden door het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied bij de kern van Moorslede.

Feitelijke ruimtelijke context

1. Situering

De site is gesitueerd ten westen van de kern van Moorslede, in de hoek van de Stationstraat met de Molenstraat. De site omvat de oude brouwerij en de achterliggende zone voor uitbreiding van de industriële site.

Het RUP heeft een oppervlakte van 1ha 18a 14ca



2. Bestaande ruimtelijke structuur

2.1. Nederzettingstructuur

De Stationstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing met woonfuncties en bedrijvigheid tussen de kern van Moorslede en Passendale (Zonnebeke).

De site ligt op de grens van de kern van Moorslede, ca. 800m van het marktplein.

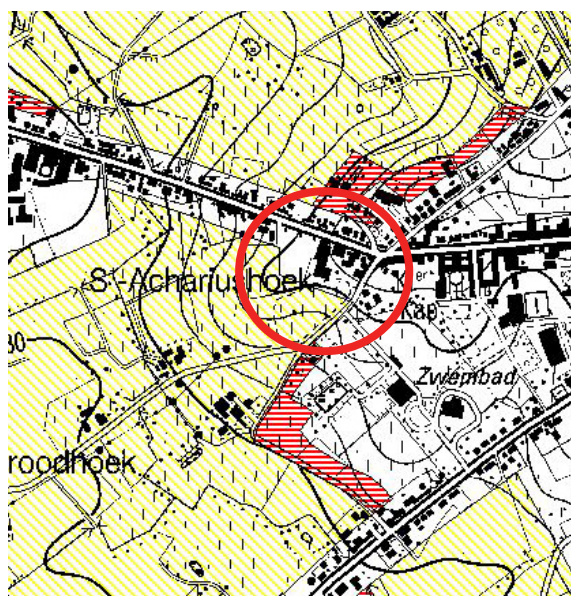
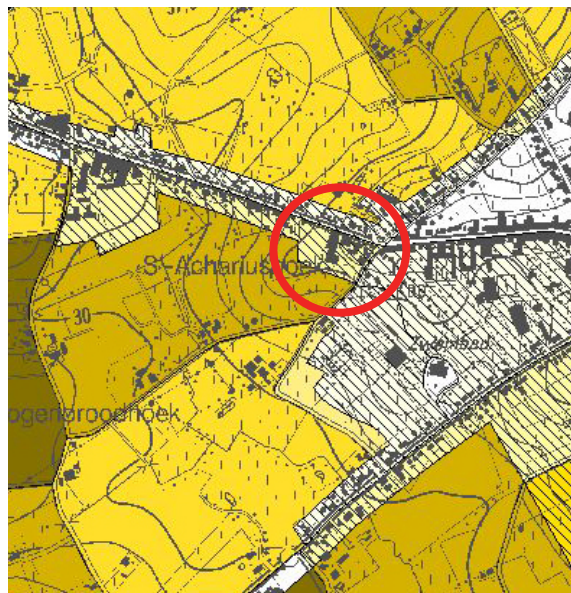
In de Stationstraat zijn verscheidene gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundige erfgoed. Naast het klooster en verschillende woningen zijn ook de oude brouwerswoning (Stationstraat 79) en de oude brouwerij opgenomen.

2.2. Agrarische structuur

De site is op het gewestplan niet opgenomen als agrarisch gebied (zie juridische structuur) maar behoort tot de lintbebouwing langs de Stationstraat en paalt van de kern van Moorslede. Ten zuiden van de site ligt agrarisch gebied.

Volgens de landbouwtyperingskaart ligt de site in een gebied met lage waardering maar grenst het aan een gebied met hoge waardering.

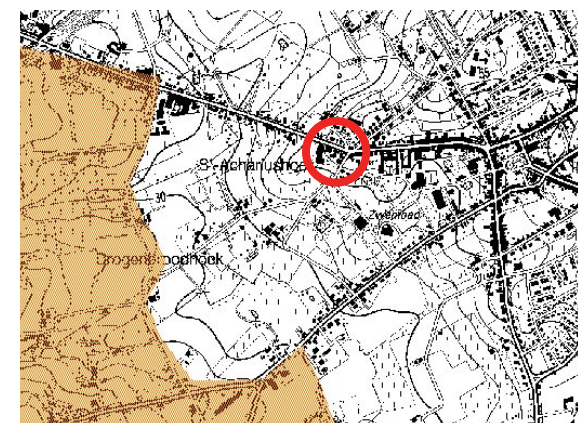
Binnen de gewenste agrarische structuur (GAS) ligt in zone non-aedificandi. De aanpalende gebieden zijn gekarteerd als agrarisch gebied.



2.3. Landschappelijke structuur

De site valt binnen het traditionele landschap Rug van Westrozebeke maar volgens de landschapsatlas noch binnen een ankerplaats of relictzone. Er zijn geen lijn- of puntrelicten in de omgeving.

De site is niet opgenomen op de biologische waardeeringskaarten als waardevol gebied.



2.4. Economische structuur

De brouwerij is niet meer actief. Op heden is er een muziekvereniging in gevestigd. Naast de brouwerij ligt een drankcentrale.

Langs de Stationstraat zijn verschillende bedrijven en handelszaken gevestigd, o.a. Aldi en de kaasmakerij van Moorslede. Op grondgebied Zonnebeke zijn in Passendale langs deze weg ook nog o.a. de kaasmakerij Passendale en de Ijzerhandel Vandenbroeck gevestigd als grootschalige bedrijvigheid.

Juridische ruimtelijke structuur

1. Juridisch kader

1.1. Gewestplan

Onderhavig RUP is in het gewestplan bestemd als milieubelastende industriegebied en reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding.

Aanpalend aan onderhavig RUP is de lintbebouwing langs de Stationstraat bestemd als woongebieden met landelijk karakter. Het gebied ten zuiden is gekarteerd als agrarisch gebied, ten oosten als recreatiegebied.

1.2. Uitvoeringsplannen

De site is niet gelegen binnen of palend aan een goedgekeurd, geldend ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.3. Vogelrichtlijn-, Habitatrictlijn-gebieden, RAMSAR

Er zijn geen gebieden afgebakend.

1.4. Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Er is geen beschermd erfgoed in de directe omgeving of binnen de site.

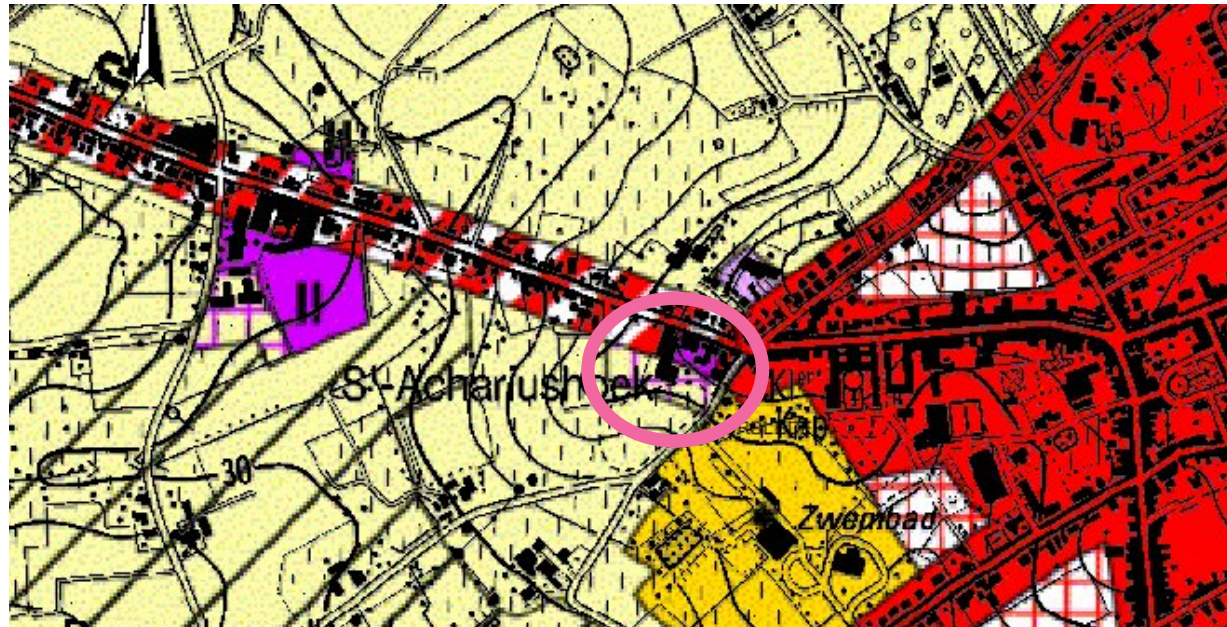
1.5. VEN en IVON-gebieden

Niet van toepassing op dit gebied.

2. Vergunningen

2.1. Verkavelingsvergunning

niet van toepassing.



Fotoreportage



Planningscontext

1. Op Vlaams niveau

1.1. RSV

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

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuur.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Moorslede aangegeven als een kern in het buitengebied.

1.2. Visie op landbouw en natuur

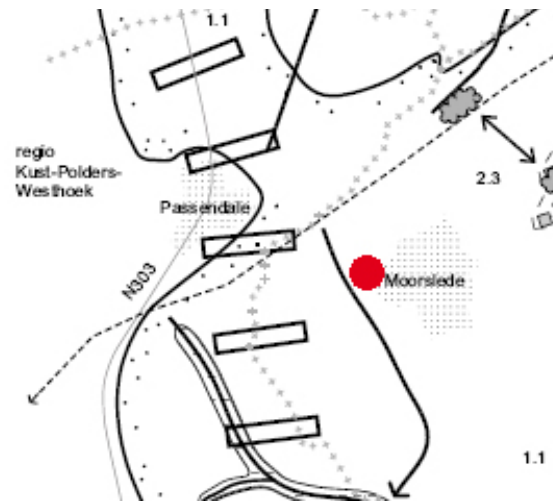
Het agrarisch gebied in en rond Moorslede is nog niet herbevestigd. Het proces is opgestart in 2005. Momenteel is er een programma voor overleg.

De site valt binnen het gebied rw2: Landbouwgebied ten zuiden van de Heulebeek onder de Deelruimte 7 Rug van Westrozebeke.

Op basis van de verkenningsnota ligt de site (aangeduid met rode stip) ligt binnen een zone: ruimtelijk-

functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw.

Binnen deze zone is landbouw de hoofdfunctie. Land- en tuinbouw worden er als ruimtelijke drager herkend en gevrijwaard. De open historische kouters dienen gevrijwaard te worden.



2. Op provinciaal niveau

2.1. PRS

Het PRS-WV is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 06/03/2002. Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen).

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS-WV sluiten aan bij het RSV en geven een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens gewenste deelstructuren; de nederzettingsstructuur, de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de structuur bedrijvigheid, de structuur kleinhandel, de structuur toerisme en recreatie, de structuur van verkeer en vervoer en de structuur van het landschap en diverse deelruimtes. Enkel de deelstructuren van belang voor onderhavig provinciaal RUP komen aan bod.

Moorslede is qua gebiedsgerichte benadering gelegen in de Middenruimte.

De hoofdkern Moorslede werd geselecteerd als een structuurondersteunend hoofddorp, Dadizele als een herlokalisatiehoofddorp.

Moorslede behoort naar gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur tot het "bundelingsgebied" van kernen gelegen op een rasterpatroon". De toepassing van een strikte gedeconcentreerde bundeling moet dit gebied ruimtelijk structureren tot een gelijkmatig ver-

spreidingspatroon van hoofdorpen, daar dit gebied een intense dichtheid aan kernen, linten en verspreide bewoning kent.

Wat de gewenste natuurlijke structuur betreft wordt de Passendalebeek geselecteerd als natuurverbindinggebied.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid wordt gestreefd naar het versterken en optimaliseren van de bestaande ruimtelijk-economische structuur en het versterken van de eigenheid van de streek door het ondersteunen van de endogene ontwikkelingen en de clustervorming. Gezien Moorslede en Dadizele respectievelijk als structuurondersteunend hoofddorp en herlokalisatiehoofddorp zijn geselecteerd, behoort enkel de inplanting van lokale bedrijvigheid tot de mogelijkheden. Voor Moorslede als structuurondersteunend hoofddorp, kan bijkomende bedrijvigheid in combinatie met het wonen en met een max. oppervlakte van 5ha.

Binnen de gewenste ruimtelijke agrarische structuur wordt Moorslede gesitueerd in de zone die aangeduid wordt als "intensief gedifferentieerde agrarische structuur", een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd voor de agrarische structuur.

2.2. Provinciaal fietsroutenwerk.

Binnen het provinciaal fietsroutenwerk is de Stationstraat opgenomen als een hoofdroute voor fietsverkeer vanaf het centrum Moorslede tot het centrum Passendale.

3. Op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 26 april 2007. De gemeente wenst in het GRS o.a. de nadruk te leggen op renovatie- en inbreidingsprojecten om te voorzien in de woonbehoeften van de eigen bevolking en ruimte te voorzien voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid. Daarnaast moet ook de landbouw, als beheerder van de open ruimte, voldoende kansen krijgen.

Binnen de woonstructuur wil Moorslede o.a. streven naar een horizontale verdichting van de kernen waarbij de zorg voor kwaliteit van de woonomgeving een belangrijk gegeven is. In de kernen wordt gestreefd naar een optimale verweving van functies.

Binnen de toekomstige woonprojecten vormt de differentiatie van de woningmarkt een belangrijk element. De gemeente wenst hierbij haar beleid van betaalbaar wonen verder te ontwikkelen.

Met de herziening van het RSV van 12.12.2003 wordt er voor de planperiode tot 2007 een bijkomende toebedeling van 60 wooneenheden voor Moorslede toegerekend. Deze bijkomende woongelegenheden worden ingezet bij verdichtings- en inbreidingsprojecten.

Aan de Stationstraat ter hoogte van Sint-Acharius is het gebied voor milieubelastende industrie met een reservegebied voor industriële uitbreiding een achterhaalde bestemming. Dit gebied sluit ruimtelijk aan bij het dicht bebouwde kerngebied van Moorslede. Dit industriegebied omvat een voormalige brouwerij die momenteel niet meer actief is. De brouwerijgebouwen zijn leegstaand. De bedrijfssite ligt ingesloten in een

dicht bebouwde woonomgeving. Om te vermijden dat de leegstaande gebouwen ingenomen worden door nieuwe milieubelastende industrie is het noodzakelijk om deze bedrijfssite Sint-Acharius te herbestemmen naar de woonbestemming.

De gemeente heeft op basis van de gewenste woonstructuur een woonbeleid uitgestippeld waarbij o.a. het verdichten van de woonkernen één van de actiepunten is. Dit vertaalt zich in:

- Het bebouwen van vrije bouwrijpe percelen in de kernen. De gemeente heeft reeds een gemeentelijke belasting op onbebouwde percelen ingevoerd die daarvoor een stimulans is.
- Inbreidingsprojecten op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen. Door de wijzigende omstandigheden en evoluties in de kernen kunnen in de toekomst nieuwe potenties vrijkomen voor inbreidings- of renovatieprojecten. Alertheid hiervoor is een blijvende opdracht voor het gemeentebestuur.
- Het stimuleren van grotere bebouwingsdichtheden met respect voor de minimale ruimtelijke eisen voor kwalitatief leefbare woningen.

De ruimtelijke analyse in het informatief deel (p. 22-26) toont dat de sites Patria en site Sint-Acharius op korte termijn realiseerbaar zijn als inbreidingsprojecten. De gemeente wenst de toebedeling van 60 wooneenheden met de herziening van het RSV op deze twee locaties in te zetten:

- WO 2 (Patria) : 25 serviceflats
- Site Sint-Acharius: ruimte voor woningen met beperkte bouwhoogte (referentie straatbeeld) (1.185 ha)

Binnen de structuur bedrijvigheid wordt de Sint-Acharius site aangehaald als huidig potentieel bedrijventer-

rein. De optie wordt echter genomen de zone te verplaatsen naar de Ambachtelijke zone:

- Site Sint-Acharius:
Aan de Stationstraat ter hoogte van Sint-Acharius bevindt zich het gebied voor milieubelastende industrie met reservegebied dat ruimtelijk aansluit bij de kern van Moorslede. Dit betreft een totale oppervlakte van 11.850 m² achterhaalde bedrijfsbestemming. Op deze locatie is het wenselijk dat de oppervlakte industriegebied met het reservegebied verplaatst wordt naar een andere locatie. De gemeente wenst deze ambachtelijke bestemming te gaan verplaatsen in aansluiting op de bestaande ambachtelijke zone van Moorslede op het ogenblik dat de site ingevuld wordt door de woonfunctie. De oppervlakte zal bijgevolg vermeerderd worden met 1,185 ha.

Binnen de verkeersstructuur wordt de Stationstraat geselecteerd als lokale weg cat. II als ontsluiting van de kern van Moorslede naar de N303 en de kern van Passendale. De Stationstraat is eveneens geselecteerd als een hoofdtraject voor zwaar vervoer en voor openbaar vervoer. Bovendien is de Stationstraat eveneens geselecteerd als bovenlokale route voor fietsverkeer op provinciaal niveau.

Op vlak van natuur en openruimte is de Passendalebeek geselecteerd als natuurlijk lijnvormig element. Deze vereist een bijzondere aandacht met betrekking tot natuurbehoud en natuurontwikkeling.

Gewenste structuur

In het GRS is gesteld dat de gronden van de site Sint-Acharius worden herbestemd naar woongebied. De huidige bestemming: milieubelastende industrie en reservegebied voor industrie worden verplaatst naar de bestaande ambachtelijke zone als uitbreidingsgebied.

Binnen de zone ligt de oude brouwerswoning en de oude brouwerij. De woning wordt particulier bewoont sinds het stopzetten van de brouwerij en komt best in woonzone te liggen. Het is niet wenselijk het oude brouwershuis te vervangen door nieuwbouw gezien het opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed en bijgevolg wel als een merkwaardig gebouw kan gezien worden.

Achter de wasserette staat eveneens een nieuwbouwwoning grotendeels in het reservegebied.

De oude brouwerij is momenteel in gebruik door een muziekvereniging maar komt op korte termijn vrij. Naast de oude brouwerij is een drankenhandel (vroeger gelinkt aan de brouwerij) die eveneens voor een gedeelte in het reservegebied gelegen is. De eigenaar van de drankenhandel is eveneens eigenaar van de oude brouwerij. Deze wenst de site nog te gebruiken in kader van de drankenhandel.

Een combinatie met wonen kan evenwel tot de mogelijkheden behoren.

Een deel van het reservegebied zijn op heden private tuinen. De eigenaars van deze percelen wensen op heden deze gronden niet te ontwikkelen.

1. ontwerp onderzoek

Voor de ontwikkeling en de invulling van het gebied zijn enkele schetsen opgemaakt om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn rekening houdend met de eigenaars en de geboden mogelijkheden.

Er is steeds uitgegaan van een behoud van de private tuinen, het brouwershuis en de nieuwbouwwoning. Eveneens is uitgegaan van een behoud van de drankenhandel en een mogelijke uitbreiding ter hoogte van de brouwerij (binnen de bestaande gebouwen of nieuwe ontwikkeling in combinatie met wonen).

Op het perceel van de oude brouwerij kan in de toekomst een nieuwe functie aan de bedrijfsgebouwen gegeven worden (handel in combinatie met wonen) of kan er een nieuwe ontwikkeling met handel (uitbreiding drankencentrale) en wonen gerealiseerd worden.

Er is steeds uitgegaan van een minimale dichtheid van minimum 15 woningen per hectare.

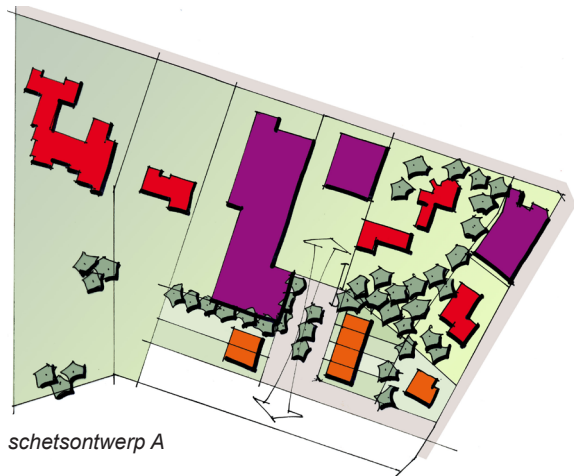
Er zijn diverse mogelijkheden ontwikkeld.

1.1. Ontwikkeling binnen de gewestplanzoning

De eerste mogelijkheden zijn ontwikkeld binnen de zoning van het gewestplan. Door het behoud van de drankenhandel en de vrij diepe percelen is een kwalitatieve ontwikkeling op de achterliggende percelen beperkt.

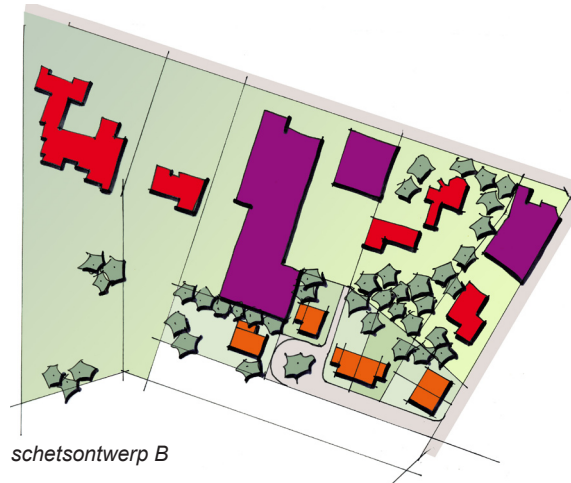
De nieuw te ontwikkelen woonzone bedraagt ca. 3272 m².

In een eerste schetsje (A) worden een 6-tal woningen voorzien langs de Molenstraat en een nieuw te ontwikkelen doodlopende weg. Een voet- en fietsersdoorgang naar de ouwe brouwerij is mogelijk zodoende bij latere ontwikkelingen op dit perceel de verbinding naar de Stationstraat behouden blijft en de interne circulatie gestimuleerd.



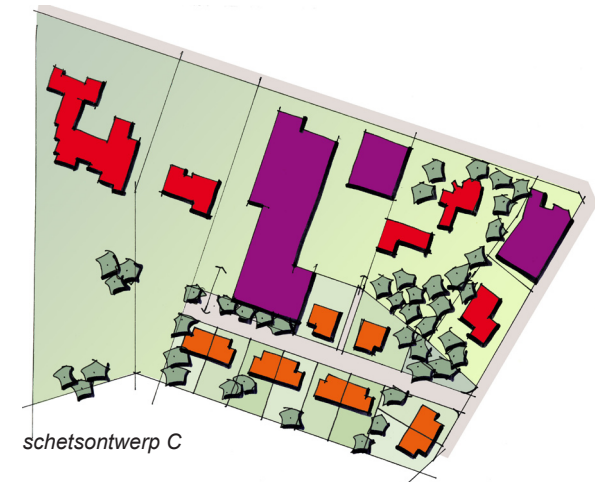
In een tweede schets (B) zijn meer woningen voorzien dan het eerste voorstel. Indien enkel rijwoningen kunnen een 7-tal woningen voorzien worden. Desbetreffend kunnen de geclusterde woningen ook vervangen worden door gestapelde woningen (2 bouwlagen) waardoor er een 9-tal woningen zouden kunnen voorzien worden.

Het concept is opgebouwd rond een middenplein waardoor er een mogelijkheid is bij latere ontwikkelingen een verbinding te maken met het perceel van de brouwerij of het achterliggende landschap en de ontwikkelingen volledig op elkaar af te stemmen.



Het derde voorstel (C) is eerder een klassieker indeling met koppelbouw. De nieuwe weg wordt wel in het noordelijk deel van het perceel voorzien waardoor de woningen met de tuinen uitkijken op het open landschap. 10 à 12 woningen zijn te realiseren. Terug is de mogelijkheid opengehouden om bij latere ontwikkelingen op de site van de drankenhandel en de brouwerij, die te kunnen enten.

Door de weg op het noordelijk deel van het perceel te voorzien kan dit voorstel binnen de gewestplanzoning gerealiseerd worden waarbij de tuinstrook zonder bebouwing de resterende 18m inneemt van het kadastraal perceel.



De voorkeur van de gemeente gaat uit naar het voorstel C waarbij de woningen binnen de gewestplanzoning worden voorzien.

2. Toelichting zonering

2.1. Zone voor wonen

Binnen deze zone wordt naast het behoud van de bestaande brouwerswoning, gestreefd naar het omzetten van de reservatiezone voor industrie tot woonzone. Op deze site is het de bedoeling een verkaveling met een voldoende grote dichtheid te voorzien. Meergezinswoningen met een groter gabarit dan de omgevingsbebouwing wordt geweerd.

Om de achterliggende percelen duurzaam te verkavelen wordt evenens wegenis voorzien.

De omzetting van reservegebied voor industrie naar woonzone kadert in een planologische ruil.

2.2. Zone voor handel en wonen

De zone omvat op heden de oude brouwerij en de drankenhandel. In de toekomst kunnen de handelsactiviteiten verder blijven bestaan en uitbreiden. Naast de handel wordt ook de mogelijkheid geboden dit te combineren met woongelegenheden.

De zone krijgt een nabestemming wonen zodat bij stopzetting van de handelsfunctie de site aansluitend met de achterliggende verkaveling al 1 geheel kan ontwikkeld worden.

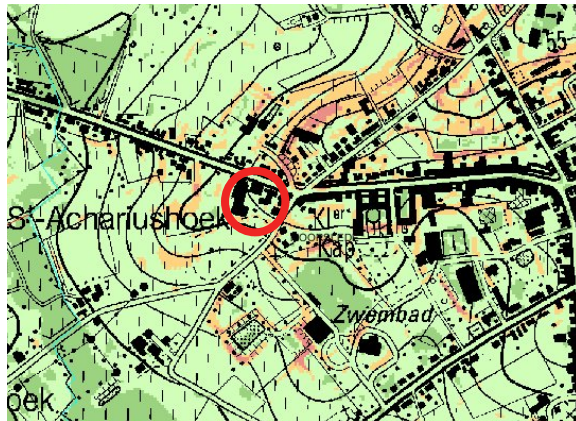
2.3. Private groenzone

Het deel van het reservegebied dat op heden in de tuinen van de bestaande bebouwing langs de stationstraat ligt wordt omgezet naar hun huidige bestemming, private groenzone waarbij deze kan gebruikt worden als tuin of agrarische functie (houden van dieren)

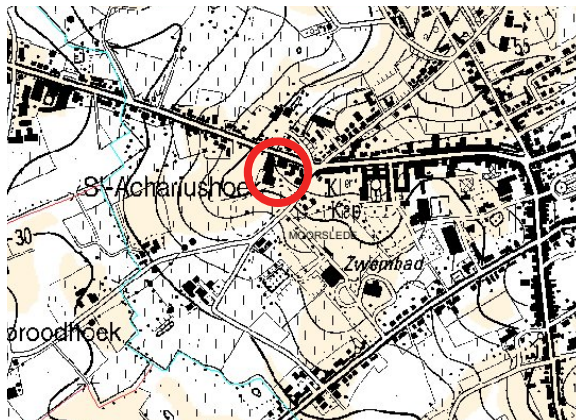
Toetsing

1. Watertoets

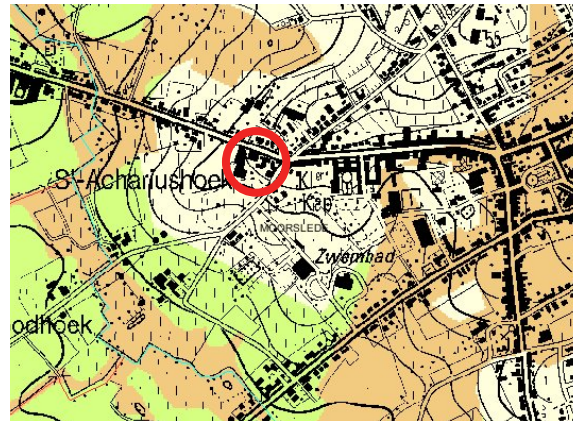
De site ligt ten westen van de kern van Moorslede in hellend gebied (Rug van Westrozebeke). Het gebied helt zwak af in zuidwestelijke richting met een kleine sterke helling ten zuiden van de site.



Het gebied is gekarteerd als infiltratiegevoelig wat tot resultaat heeft dat het regenwater makkelijk kan infiltreren in de bodem.



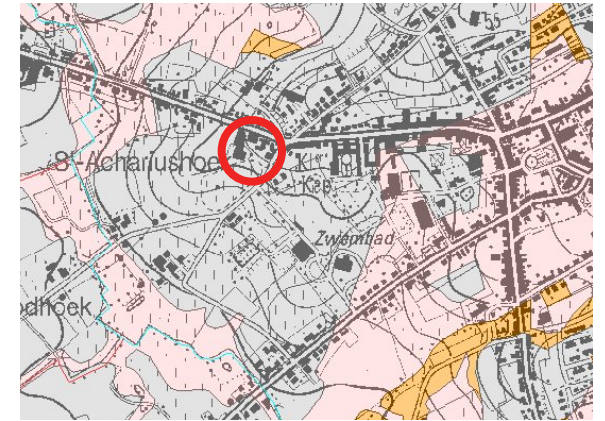
Het gebied is gekarteerd als matig grondwaterstromingsgevoelig.



Binnen de watertoetskaarten is het gebied niet gekarteerd als een overstromingsgevoelig gebied.



Het gebied is op de NOG of de ROG kaarten niet geselecteerd als een gebied met mogelijks wateroverlast. Het gebied is bijgevolg niet gekarteerd als een risicozone voor overstroming.



Ten zuidwesten van het gebied ligt de vallei van de Passendalebeek, een onbevaarbare waterloop van 2e categorie, gekarteerd als van nature overstroombaar vanuit de waterloop.

De provincie West-Vlaanderen is beheerder van de Passendalebeek.

2. Trage wegtoets

De site is gesitueerd langs Stationstraat en de Molenstraat.

De Molenstraat is op de Atlas van de buurtwegen aangeduid als "Chemin 29". De Stationstraat is nog niet aangeduid. "Chemin 3" is de Sint-Achariusweg, de oude weg naar Passendale. Deze weg is enkel nog terug te vinden als een doodlopende straat tegenover de site.

Op de Atlas van de Buurtwegen is geen voetweg, -wegel of ander wegenis aangeduid die de site doorsnijdt.

Op te heffen voorschriften

Met goedkeuring van onderhavig RUP komen de voorschriften van het gewestplan te vervallen:

- Zone voor milieubelastend industriegebied
- Reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding (gp 05 en 06 : 'industriële of ambachtelijke bedrijven' / gp 07 : 'bedrijven' ... die op de onmiddellijk aanpalende terreinen gevestigd zijn)

Ruimtebalans

Onderhavig RUP heeft een oppervlakte van 1ha 18a 14ca

Zone	Beschrijving	oppervlakte
Zone 1	Zone voor wonen	0ha 66a 29 ca
Zone 2	Zone voor handel en wonen met nabestemming wonen	0ha 26a 40ca
Zone 3	Tuinzone	0ha 25a 45ca
TOTAAL		1ha 18a 14ca

gewestplanbestemming	Zone 1	Zone 2	Zone3
Woongebied met landelijk karakter	0ha 04a 96ca	0ha 12a 09ca	
Gebied voor milieubelastende industrie	0ha 17a 30ca		
Reservegebied voor milieubelastende industrie	0ha 44a 03ca	0ha 14a 31ca	0ha 25a 45ca

Planproces

1. Voorontwerp

Het voorontwerp, werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Departement R-O Vlaanderen, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.
- DRuM West-Vlaanderen
- Agentschap Economie
- Departement Landbouw en Visserij: Afd. Duurzame landbouwontwikkeling
- GECORO
- RWO: Agentschap Wonen Vlaanderen
- Departement Leefmilieu, natuur en energie, gebiedsgericht beleid

Het plan werd besproken op een plenaire vergadering dd. **20 maart 2008**

2. Ontwerp

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad: 22 januari '09

Openbaar onderzoek:

Het plan ligt ter inzage van 17 februari '09 tot 17 april '09

Behandeld in de GECORO op de zitting van 14/05/09

Advies in bijlage

Definitieve vaststelling gemeenteraad: 25 juni 2009

Goedkeuring Deputatie:

Behandelen adviezen

1. Behandeling adviezen

De adviezen zijn besproken op de plenaire vergadering van 20 maart 2008 waarvan verslag in bijlage.

1.1 Deputatie provincie West-Vlaanderen - DRuM

Het RUP voorziet in een positieve manier in de omzetting van een achterhaald industriegebied naar een woonzone. Het RUP kan slechts gunstig geadviseerd worden indien de compensatie wordt voorzien zoals gevraagd in het goedkeuringsbesluit GRS Moorslede. Bijgevolg wordt het RUP voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Andere opmerking:

- Juridische vormeisen:
globaal gezien voldoet het plan. Er wordt opgemerkt dat een inrichtingsstudie enkel een informatief document kan zijn, aangezien, er in een RUP geen bijkomende procedures mogen worden ingeschreven.

Gezien de procedure voor het schrappen van een woonuitbreidingsgebied van gelijke oppervlakte is opgestart en gelijktijdig in procedure wordt gebracht, wordt voldaan aan het advies van de DRuM. De opmerking betreffende het inrichtingsdocument is aangepast in de tekst.

Bijkomend aan het verslag is door de DRUM nog opgemerkt dat het aansnijden van agrarisch gebied niet gewenst is, ipv niet evident zoals vermeld in het verslag.

1.2. Vlaamse overheid, agentschap R-O Vlaanderen, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het plan wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen en mits het RUP zich beperkt tot de door het gewestplan aangeduide zone voormilieubelastende industrie en het reservegebied.

Volgende bijkomende opmerkingen werden gemaakt:

- plan met juridische toestand ontbreekt
- bij de opheffing dienen de correcte voorschriften horende bij het reservegebied geëxpliciteerd te worden,
- het behoud van het brouwershuis wordt niet doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften
- gelet op het eventueel behoud van de brouwerij dient de gewenste woondensiteit verduidelijkt te worden
- een RUP kan geen bijkomende procedures stellen, vb inrichtingsplan
- plaatsing tov de achterkavelgrens minimum 4m.
- plaatsing tov de zijkavelgrens: minimum 3m
- de voorschriften met betrekking tot de ontsluiting worden best in een apart hoofdstuk geplaatst en de mogelijkheid geschapt ook pleinfuncties te voorzien
- het onderscheid tussen woonfunctie in hoofd en nevenbestemming is niet duidelijk voor zone 2
- in zone 2 dient erover gewaakt te worden dat de stapelruimtes in openlucht geen negatieve invloed hebben.
- de functie van zone 3 is onduidelijk, ook bij welke woningen dit hoort.

De plannen en tekst worden nagekeken en aangepast aan de opmerkingen.

Betreffende de ontsluiting is in het plan gekozen voor een overlay op de zone 1 gezien het nog niet duidelijk is waar de wegenis komt.

De contouren van het plan worden aangepast aan de correcte gewestplangrenzen ten einde te voldoen aan het advies.

1.3 Departement leefmilieu, natuur en energie

LNE geeft een voorwaardelijk gunstig advies. mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen :

- mobiliteit en bereikbaarheid:
 - aan te raden een OV-halte op 300m
 - beperken van aantal parkeerplaatsen en stallingsmogelijkheden voor fietsers dicht bij de voordeur
- duurzaam energiegebruik
 - doorgedreven isolatiemaatregelen
 - energie-efficiënte en duurzame energievoorzieningen opnemen
- Bouwmaterialen
 - ecologische verantwoorde bouwmaterialen
- compact ruimtegebruik
 - een zo hoog mogelijke woondensiteit
- Landschappelijke inpassing
 - gezien het woongebied grenst aan het openlandschap, is het aangewezen dat er groen tuinafsluitingen voorzien worden bestaande uit inheemse en streekeigen plantensoorten

Een openbaar vervoershalte is op de hoek van de stationstraat en de Molenstraat, dit is op ca. 30m afstand. Verder is het de bedoeling dat wagens op eigen terrein geparkeerd worden en niet op de openbare weg.

De woondensiteit voldoet aan de minimum voor het buitengebied, meer woningen mogen voorzien worden maar zijn op deze locatie moeilijk haalbaar. Ook meer-

gezinswoningen zijn eventueel mogelijk maar beperkt door de vooropgestelde beperkte bouwhoogte.

Betreffende de landschappelijke inpassing was voor de achterperceelsgrenzen t.o.v. het open landschap reeds groene streekeigen beplanting opgenomen in de voorschriften.

1.4 Departement Landbouw en Visserij, afd. Duurzame Landbouwontwikkeling

Door de afd. Duurzame landbouwontwikkeling wordt een deels gunstig, deels ongunstig om volgende redenen:

- gezien de percelen geen professionele landbouwgebruik kennen en aansluiten bij de woonkern kan akkoord gegaan worden met de zone voor wonen en de zone voor handel met nabestemming wonen.
- er kan niet akkoord gegaan worden met de zone voor tuinen om vertuining van het agrarisch gebied tegen te gaan.

De tuinzone wordt herbekenen gezien de opmerkingen van diverse overheden.

1.5 GECORO

Het voorontwerp wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- minimale afstand van 4m ter hoogte t.o.v. de rooilijn naar 5m te brengen
- er wordt voorgesteld de natuurlijke helling van het terrein te behouden waarbij hoogteverschillen talutvormig of terrasvormig uitgewerkt kunnen worden. Ook keermuren zijn kunnen indien deze minimum 1m uit de achterste perceelsgrens geplaatst worden

- er worden enkel platte daken voorzien voor tuinhuisen
- voldoende waterbuffering ten einde stroomafwaarts geen bijkomende wateroverlast te creëren.
- voorstel om het volledig kadastraal perceel mee te nemen in het RUP als tuinzone.

Op de plenaire vergadering is door de hogere overheid formeel bevestigd dat een uitbreiding buiten de afbakening van de gewestplanzone in agrarisch gebied niet wenselijk is.

Verder wordt de tekst bekennen en aangepast aan de opmerkingen indien mogelijk.

1.6 Advies Wonen-Vlaanderen, IVA wonen west-Vlaanderen

Het advies van wonen West-Vlaanderen is door het gemeentebestuur ontvangen op 21/03/08, 1 dag na de plenaire vergadering en is bijgevolg niet op de plenaire vergadering behandeld. Gezien de wettelijke procedure voor een RUP dienen de adviezen ten laatste op de plenaire vergadering meegedeeld te worden. Officieel is dit advies bijgevolg niet meer geldig.

Het advies van IVA Wonen west-Vlaanderen voor het RUP is gunstig mits de mogelijkheden voor sociale huisvesting worden onderzocht en het plan daartoe een bijdrage levert.

Gezien de beperkte oppervlakte van de nieuw te ontwikkelen woonzone, zijnde < 1ha, wordt door de DRuM geen verplichting opgelegd 25% sociale woningen te voorzien. Gezien de beperkte oppervlakte en het geringe aantal nieuw te voorziene woningen is het niet opportuun een aandeel sociale woningen te voorzien. Bovendien zijn in andere recente dossiers wel sociale

woonprojecten voorzien waardoor het aandeel sociale woningen in Moorslede in de toekomst zal toenemen.

2. Behandeling adviezen en bezwaarschriften

2.1 Advies R-O Vlaanderen

Volgens R-O Vlaanderen is het RUP in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft het voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits er rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- Gelet op het behoud van een deel van de brouwerij dient de gewenste woondensiteit voor zone 1 verduidelijkt te worden teneinde verwarring te vermijden. Dit kan door het minimum aantal woningen te expliciteren
- Voor zone 2 dient gewaakt te worden dat de stapelzones in de bouwzone (en/of) reclame geen negatieve impact teweegbrengen in het straatbeeld. De voorschriften dienen hiervoor de nodige garanties te bevatten.
- Het is onduidelijk bij welke woningen deze tuinzone (zone 3) wordt voorzien.

2.2 Advies deputatie

Onderhavig RUP wordt door de deputatie voorwaardelijk gunstig geadviseerd met als voorwaarde:

- Een duidelijk vast te stellen tijdstip verordenend vast leggen waarop de nabestemming in werkingstreed.

Er dient eveneens rekening gehouden te worden met volgende opmerkingen:

- Bij de op te heffen voorschriften staat verkeerdelijk agrarisch gebied vermeld
- Het is wenselijk om bij de verordenende voorschriften per zone ook steeds het desbetreffende symbool van het grafisch plan op te nemen.

- In de voorschriften staat te lezen dat de mogelijke fietsontsluiting op plan is aangeduid met een zwarte streeplijn, dit is een volle lijn
- Het is aangewezen de bouwhoogte in zone 2 te beperken tot een maximale nokhoogte van 12m conform zone 1. Eveneens is het aangewezen de oppervlakte van de bijgebouwen in zone 2 te beperken tot 25m² conform zone 1
- De deputatie wenst erop te wijzen dat de richtinggevende kolom bij de voorschriften een meerwaarde kan bieden op de voorschriften toe te lichten.

2.3 GECORO

De GECORO heeft de adviezen en bezwaren behandeld in de zitting van 12 mei 2009, zie verslag in bijlage. Volgend advies werd gegeven

- De GECORO volgt het advies van de deputatie (DRuM) met uitzondering van:
 - De GECORO besluit dat de nabestemming gekoppeld wordt aan een gemeenteraadsbeslissing
 - De GECORO neemt akte van de opmerking omtrent de richtinggevende kolom
- De GECORO volgt het advies van R-O Vlaanderen rekening houdend met:
 - De voorgestelde oppervlaktes zijn niet meer van kracht. Voor het effectief aantal woning wordt het correcte cijfer ingevuld.
 - De GECORO is van mening dat er voldoende garanties zijn opgenomen om het stapelen in openlucht af te schermen en gaat bijgevolg niet in op deze opmerking
 - De GECORO stelt voor met een pijlaanduiding te duiden dat de tuinzone bij de bestaande woningen langs de stationstraat hoort.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit naar voorstelling niet conform is gezien dit de contouren van het plan overschrijdt en er geen ruimtelijke voorschriften aan gekoppeld zijn. De duiding is opgevangen door middel van een toelichting in de richtinggevende kolom