

NOTULEN VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

ZITTING VAN 27 AUGUSTUS 2018

Provincie

West-Vlaanderen

Aanwezig :

Voorzitter-deskundige: Thomas Paret

Deskundigen: Dirk Vantomme

Leden: Monique Derudder, Christiane Dejonckheere, Petra

Vercaigne, Christine Demeyer, Luc Deprez

Politieke fracties: Johan Paret, Marc D'Hooghe

Gemeente

MOORSLEDE

Secretaris van de GECORO: Elyne Dewulf

Verontschuldigd:

Deskundigen: Wim Vanacker , Guido Ghekiere

Leden: Peter Donck, Guido Vanhoutte

Politieke fracties: Ward Gillis

Openbare vergadering

1. Verwelkoming door de voorzitter

Besloten vergadering

2. Goedkeuring notulen vorige zitting

De notulen van zitting 27 juni 2017 worden goedgekeurd.

3. Adviesvraag betreffende voorontwerp RUP herziening BPA 't Kamp

TOELICHTING

INLEIDING

Het oorspronkelijke bijzonder plan van aanleg (BPA) 't Kamp dateert van 24.02.1972. Op vandaag is er maar een klein deel van het BPA dat nog geldig is meer bepaald voor de site van Deduytsche in de Dadizeelsestraat en voor de site van Hilma in de Sparrestraat. Volgens het BPA zijn deze sites gelegen in een zone voor "ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen niet storend voor de omgeving." Door de herlocalisatie van firma Deduytsche naar de recente uitbreiding van de ambachtelijke zone in de Briekhoekstraat in Moorslede, werd gevraagd om voor hun site het BPA te schrappen. Hiervoor moet een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) worden opgemaakt.

PROCEDURE

De Gecoro heeft advies uitgebracht over het voorontwerp van dit GRUP op 27 juni 2017.

Er werd een plenaire vergadering voor dit GRUP georganiseerd op 28 juni 2017.

Het voorontwerp van het GRUP werd aangepast op basis van de opmerkingen uit de plenaire vergadering en na bespreking met de eigenaar.

Het ontwerp van het GRUP werd door de gemeenteraad voorlopig goedgekeurd op 19 april 2018.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd voor dit GRUP van 1 juli 2018 tot en met 30 juli 2018.

Daarnaast werd advies gevraagd aan:

- Departement Omgeving (Vlaanderen)
- Deputatie van Provincie West – Vlaanderen

TAAK GECORO

De Gecoro bundelt en coördineert alle adviezen, bezwaren en technische opmerkingen en brengt een gemotiveerd advies uit aan de gemeenteraad. De Gecoro bezorgt haar advies binnen 60 dagen na het

einde van het openbaar onderzoek aan de gemeenteraad. De gemeenteraad zal een definitieve beslissing nemen over dit GRUP in zitting van 13 september 2018.

DOCUMENTEN TER INZAGE:

- Bundel met toelichtende nota en ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften
- Plan bestaande toestand
- Ontwerp bestemmingsplan
- Opmerking uit het openbaar onderzoek
- Advies departement Omgeving: gunstig
- Advies deputatie van Provincie West – Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig

OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 1 juli 2018 tot en met 30 juli 2018. Tijdens het openbaar onderzoek werd er 1 opmerking ingediend:

- Opmerking ingediend op 23 juli 2018:
Er was in het verleden soms sprake van wateroverlast. Om dit op te lossen werd er onder het betreffende gebied een afwateringsleiding aangelegd – zie plan in bijlage.

OVERZICHT ADVIEZEN

Advies departement Omgeving

Het voorontwerp RUP 'BPA het Kamp' werd naar aanleiding van de plenaire vergadering reeds gunstig geadviseerd, gezien het planinitiatief in overeenstemming is met de kernversterkende principes van GRS en RSV. Huidig ontwerp RUP borduurt op dit elan verder en wordt gunstig geadviseerd.

Advies deputatie Provincie West – Vlaanderen

Juridische aspecten van het RUP:

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten:

- Er worden criteria opgenomen waaraan de inplanting van carports en bijgebouwen moeten voldoen. Echter wordt er niet vermeld hoe die criteria beoordeeld zullen worden. Het is immers zo dat alle elementen die opgesomd staan, ook aftoetsbaar dienen te zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften zelf.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.2. §1 6° stelt o.a. dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het planmilieueffecten – rapport moet bevatten. De conclusies van de screeningsnota of de integrale screeningsnota dienen te worden opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP.

Overeenstemming met het PRS – WV

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.

Moorslede behoort volgens het PRS tot de middenruimte en is geselecteerd als hoofddorp. Als hoofddorp heeft Moorslede een bovenlokale verzorgende rol waar wonen en werken in het buitengebied verder ondersteund worden.

Reconversie:

Aangezien er binnen het RUP een herbestemming is van een zone voor ambachten (cfr. BPA) naar een woonzone past dit volgens het PRS binnen de reconversieprojecten (PRS-WV, RD, p. 139). Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd.

De reconversie wordt gemotiveerd volgens de ruimtelijke principes voor reconversies conform het PRS-WV. Het RUP voldoet aan de principes van het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Moorslede

Ingevolgde artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26/04/2007.

Het GRS Moorslede bepaalt dat de verdere ontwikkeling van de woonfunctie in de kernen Moorslede en Dadizele zal gebeuren. De behoefte aan bijkomende woningen en uitrustingen met verzorgende functie ten aanzien van het wonen moet opgevangen worden in of aan deze twee kernen. Moorslede is de grootste kern en vervult de centrumfunctie van de gemeente.

In het GRS wordt veel belang gehecht aan de differentiatie van de woningmarkt (afstemming bevolkings – en gezinssamenstelling, verschillende inkomensklassen) met betaalbare woningen. Binnen de kern dient verdichting en inbreiding te leiden tot en optimaal ruimtegebruik (GRS RD, p. 7). Ook dient er conform het PRS te worden ingezet op een doelgroepenbeleid: ouderen, jongere gezinnen zonder kinderen, éénoudergezinnen, alleenstaanden... (p. 138). Het RUP voldoet aan de principes van het GRS Moorslede.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen rekening wordt gehouden:

- Tijdens de plenaire vergadering bedroeg de maximale bebouwingspercentage voor hoofd – en bijgebouwen max. 30% (met een max. van 350 m²) voor meergezinswoningen en 40% (met een max. van 250m²) voor eengezinswoningen. In onderhavige versie werd dit opgetrokken tot een maximale bebouwingspercentage van 50% zonder het bepalen van een maximale oppervlakte. Wat ligt er aan de basis van deze verschuiving? Ligt dit percentage niet te hoog?
- Onder artikel 1: centrumzone artikel 2.6 worden specifieke voorschriften opgenomen over het verhardten van de zij – en achtertuinzone bij ééngezinswoningen. Hoe zit dit bij meergezinswoningen?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Herziening BPA Kamp wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorwaarden: Voldoen aan de juridische vormvereisten

BESPREKING, BERAADSLAGING EN STEMMING

Er wordt gevraagd om de opmerking uit het openbaar onderzoek op te nemen in het dossier.

Wat betreft de opmerkingen in het advies van de deputatie van Provincie West – Vlaanderen worden volgende antwoorden geformuleerd:

- De wijzigingen aan de voorschriften waarover er opmerkingen worden geformuleerd, zijn een gevolg van het zo flexibel mogelijk maken van het RUP en zijn voorschriften. Het betreft een zone gelegen in het centrum van Moorslede waarvan de invulling nog niet gekend is. Om de mogelijkheden van de invulling zo ruim mogelijk te maken, werden de voorschriften ook zo ruim mogelijk opgevat. De Gecoro gaat hiermee akkoord. Er geldt nog altijd een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en er moet worden voldaan aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kwaliteitsvol wonen.
- In het voorontwerp werden naar bijgebouwen de voorschriften opgenomen waarbinnen er voor het plaatsen van een bijgebouw geen vergunning moet worden aangevraagd. Dit is in het huidig ontwerp nog altijd mogelijk.
- De conclusies van de screeningsnota of de integrale screeningsnota moet worden opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP.
- Er is geen maximum bebouwingspercentage opgenomen in functie van de flexibiliteit van het RUP. Er zijn wel voorschriften opgenomen naar inplanting toe.
- Wat betreft de verharding in achter – en zijtuinzone wordt er verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kwaliteitsvol wonen. Bij niet – woonfuncties wordt er verwezen naar het inrichtingsplan dat wordt gevraagd.

STEMMING

- Gunstig onder voorwaarden : 7 stemmen
- Ongunstig: /
- Onthoudingen: /

ADVIES GECORO

De Gecoro van Moorslede geeft voorwaardelijk gunstig advies over het voorontwerp van RUP herziening BPA 't Kamp.

- Er wordt gevraagd om de opmerking uit het openbaar onderzoek op te nemen in het dossier.
- De conclusies van de screeningsnota of de integrale screeningsnota moet worden opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP.

De voorzitter,

Thomas Paret

Voor de secretaris van de Gecoro,
De algemeen directeur,

Kristof Vander Stichele