

Effectieve leden:	<input checked="" type="checkbox"/>	VO	A	Plaatsvervangende leden:	<input checked="" type="checkbox"/>	VO	A
-------------------	-------------------------------------	----	---	--------------------------	-------------------------------------	----	---

Thomas Paret, voorzitter	X						
Wim Vanacker, deskundige		VO		Corneel Schepens	X		
Patrick Plyson, deskundige	X			Lisa Dejonghe		VO	
Elyne Dewulf, deskundige	X			Sander Verhanneman			

Geert Bossaert, milieu- en natuur	X			Jean-Pierre Vandamme	X		
Johan Vanhoucke, werkgevers	X			Sarah Spenninck		VO	
Ann Dejonghe, landbouw	X			Martine Berghman			
Vanessa Vandoorne, werknemers	X			Thierry Dekoker			
Willy Ide, senioren		VO		Monique De Rudder	X		
Christine Demeyer, handelaars	X			Pieter Vanhoutte			
Luc Deprez, gezinnen	X			Wim Dewulf			

Secretaris: Leen Lauwers

Gemeentebestuur: Sherley Beernaert, bevoegd schepen

Vertegenwoordigers politieke fracties: Marc D'Hooghe, Ward Gillis, Filip Hamerlinck, Gert-jan Hovaere en Dirk Vantomme

WVI: Ilse Verstraeten, ruimtelijk planner WVI

AGENDA:

1. Goedkeuring verslag 4/10/2022
2. Ontwerp RUP Dadipark – behandeling adviezen en bezwaren na openbaar onderzoek
3. Varia

INLEIDING

De voorzitter verwelkomt de leden.

1. Goedkeuring verslag en terugkoppeling vorige punten

Het verslag van 4 oktober 2022 werd digitaal doorgestuurd voor goedkeuring. Er werden geen opmerkingen ontvangen.
Er zijn geen bijkomende opmerkingen op dit verslag en het verslag wordt goedgekeurd.

2. Ontwerp RUP Dadipark – behandeling adviezen en bezwaren na openbaar onderzoek (deel 1)

TOELICHTING

De secretaris licht de stand van zaken van de procedure toe en het verder verloop. Er wordt een document uitgedeeld, die de twee adviezen integraal opnemen en alle bezwaarelementen concreet vermelden. Dit is de leidraad voor deze avond, die bestaat uit twee delen, nl. de bespreking en de beraadslaging.

PROCEDURE

- Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad op 2 maart 2023
- Openbaar onderzoek van 1 april tot en met 30 mei 2023
- Gecoro op dinsdag 27 juni 2023

- Gemeenteraad ter definitieve aanvaarding op 14 september 2023

BESCHIKBARE DOCUMENTEN:

- Ontwerp RUP Dadipark: te raadplegen via DSI-platform.
- De adviezen van departement Omgeving dd. 24 mei 2023 en deputatie dd. 25 mei 2023
- De 21 bezwaren (waarvan één laattijdig)
 - o Één bezwaar werd door meerdere personen ondertekend.
 - o Sommige (8-tal) bezwaren zijn identiek.
- Bundeling van de inhoud van de adviezen en de bezwaren.

BESPREKING:

Mevr. Ilse Verstraeten, Ruimtelijk planner voor WVI licht de inhoud van de adviezen toe en overloopt de verschillende bezwaarelementen. Ze wijst hierbij op de verschillen nalv de keuzes in de plenaire vergadering en refereert naar de respectievelijke bezwaren.

Vragen/opmerkingen:

- Bestaande bpa laat meer verharding en bebouwing toe. We moeten ook onderscheid maken tussen een oud bpa (15j) dat vroeger geen bewoning toeliet.
- De bomentuin: er is een samenwerkingsovereenkomst tussen nv Dadipark, de provincie en de gemeente, zodat de gronden worden overgedragen naar de gemeente en dit met uitzondering van de ontwikkelingsvelden. De bomentuin blijft eigendom van de eigenaar nu. Daar moet ook rekening gehouden worden met de historische bomen. Waarom werd dit bij de eigenaar gelaten? Dit is belangrijk om daar toch de voorschriften strikter te maken.
- Het ontwikkelveld C vergroten naar 70%
Antwoord: Dit is een tekstfout met het masterplan. Dit werd nagezien en er werd effectief 50% voorzien.
- Met de vorige gecoro werd gevraagd om het aantal bouwlagen te beperken tot 4 of een bouwlaag minder. In de plenaire is daar geen rekening mee gehouden. In het verleden werd dit in Dadizele nooit toegelaten. Er is verschil tussen een stadsbril en gemeentebuil.
Antwoord: De provincie stelde dat er op die plek 5 bouwlagen wel aanvaardbaar is, gezien de inplanting binnen een groene context. Er is slechts 1 bezwaar die handelt over de bouwhoogte.

De voorzitter sluit de bespreking af om 20u30.

[De niet-stemgerechtigde leden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING Adviezen:

1. **Deputatie**

Voorwaardelijk gunstig advies.

Voorwaarden:

- Voldoen aan de juridische vormvereisten
- Er worden in de voorschriften keuzes gemaakt die enkele principes uit het masterplan ondergraven.

Het is wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten, in het bijzonder de opmerkingen vanuit de provinciale dienst waterlopen. Het opzet van dit RUP is net om de principes van het masterplan te vertalen. De voorschriften dienen daarom aangepast te worden op de punten van het waterlichaam thv. ontwikkelveld C en het voorzien van units ikv. verblijfsrecreatie over de volledige zone.

“Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk

uitvoeringsplan Dadipark. Dit RUP werd op 02/03/2023 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Moorslede. Het openbaar onderzoek loopt van 1/04/2023 tot 30/05/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP 'Dadipark', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Door de samenwerking van de provincie West-Vlaanderen, de gemeente Moorslede en de NV Dadipark werd er, aan de hand van de WinVorm-procedure, een ontwerper aangesteld voor de opmaak van een masterplan voor het voormalige pretpark Dadipark en zijn directe omgeving. Met de opmaak van het RUP wordt getracht om de krijtlijnen van het masterplan juridisch te verankeren.

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Artikel 0: algemene bepalingen en begrippen

- Er wordt een bomeninventaris opgenomen. In de verordende kolom wordt aangegeven dat er bij het rooien van bomen maximale compensatie dient te gebeuren. Wat wordt er verstaan onder 'maximale'?

Vragen en antwoorden:

Vraag: een boom met kruin van 8x8m wordt gerooid en gecompenseerd, maar wanneer wordt terug die kruin bereikt? Wat komt in de plaats?

Antwoord: dit moet uitgewerkt worden door een deskundige: de waardebepaling en compensatie met een x-aantal bomen met die soort. De ouderdom, soortwaarde enz. wordt hierin meegenomen. De eeuwelingen moeten in elk geval blijven staan. De visie is ook om een groene parking te realiseren.

Vraag: Wat met compensatie van bomen op een andere locatie?

Antwoord: de compensatie moet binnen zelfde project gerealiseerd worden, bv. binnen het woonhof.

Vraag: Het park is heel ruim bestemd. Met 70% bezetting wordt nog altijd "park" voorzien.

Antwoord: Er moet een evenredigheid zijn in het voorzien van waterbuffering, groen en ontwikkeling, waarbij deze laatste weliswaar beperkt zal zijn.

Vraag: naast de bomencompensatie is het beheer ook heel belangrijk.

Antwoord: ?

Vraag: De vraag is om nu reeds de waardebepaling te bepalen en dit vóór de start van de werken. Dit nu opstellen met dit document is niet verkeerd.

Antwoord: De waardebepaling dient door een onafhankelijke bomenexpert te gebeuren.

Advies: Maximale compensatie; zie ook bezwaarschrift nr. 3; De gecoro stelt dat ook afgestorven en/of zieke bomen die gerooid worden, dienen gecompenseerd te worden. Daar bijkomend dient compensatie door een gelijkwaardige aanplant in soort en aantal te moeten geschieden. De aanvrager zal in de aanvraag tot omgevingsvergunning dit moeten duiden. De gecoro vraagt om de term 'maximale' te verduidelijken en verder te specificeren. Dit dient aangevuld te worden in de voorschriften. (zie ook punt 3.1 van de behandeling)

- De contouren ikv. de bomeninventaris wordt nu weergegeven op een plan dat aan de stedenbouwkundige voorschriften werd toegevoegd. Het is niet duidelijk of deze plannen een verordenend karakter hebben of toelichtend bedoeld zijn. Indien dit een verordenend karakter dient te hebben, dan moeten deze contouren opgenomen worden op het grafisch plan.

Advies: De gecoro vraagt om de contour A, B en C vlg. de bomeninventaris op te nemen binnen het grafisch plan.

- Er wordt een afstands aanduiding weergegeven bij ontwikkelingsveld D. Dit wordt niet verder geduid en is nieuw ten aanzien van het voorontwerp. Klopt deze aanduiding?

Advies: De maataanduiding is correct en stemt overeen met de bepaling zoals opgenomen op pg. 40 onder 2.5 Ontwikkelingsveld D.

Op het grafisch plan van het voorontwerp (plenaire) was deze maataanduiding niet weergegeven, maar werd de afstands bepaling wel reeds opgenomen in de voorschriften (zie pg. 36, 2.6 specifieke inrichtingsbepalingen voor

de ontwikkelingsvelden (versie voorontwerp RUP)).
Besluit: Er is geen aanpassing nodig.

- Artikel 3: landschapspark: er wordt gesteld dat het bestaande waterlichaam ter hoogte van ontwikkelingsveld C dient behouden te worden. Dit waterlichaam wordt wel ingetekend op het grafisch plan, maar wordt niet geduid in de legende. Bovendien overlapt ontwikkelingsveld C met dit waterlichaam – wat net het behoud in de weg staat. Dit strakke behoud strookt echter niet met de visie van het masterplan (zie verder).

Advies: Als onderlegger bij het grafisch plan werd als bronbestand het GRB (toestand 15/05/2022) gebruikt. Het waterlichaam werd als onderdeel van 'watergang' mee opgenomen. De aanduiding van het waterlichaam is dus te interpreteren als onderlegger, zoals bv. ook de onderverdeling van de wegstructuur en de contouren van de bestaande bebouwing en is dus niet gekoppeld aan een verordenend voorschrift. Insteek van het behoud van de watergang was vanuit de context tot maximaal behoud van de natuurwaarden en behoud van het waterbergend vermogen. Gezien de bomeninventaris het behoud / compensatie van het soortenrijk jong wilgenstruweel garandeert en gezien er voldoende verevendende bepalingen zijn opgenomen i.f.v. het waterbergend vermogen van de site met extra opvangcapaciteit, zal dit aspect niet meer opgenomen worden.
De gecoro adviseert om volgende zin te schrappen "Het bestaande waterlichaam ter hoogte van ontwikkelingsveld C dient behouden te worden".

- Artikel 6, 7, 8, 9 en 10: de assen van de verschillende verbindingen worden ingetekend. Er wordt echter geen maximale as-verschuiving opgenomen, wat juridisch niet sluitend is. Indien een zeer grote flexibiliteit wenselijk is, wordt er beter gewerkt met een starten eindpunt zonder de effectieve as van de verbinding in te tekenen.

Advies: voor art. 9 is er binnen de voorschriften wel een maximale as-verschuiving opgenomen, nl. pg. 62 "het tracé kan verschuiven over een max. afstand van 20 meter aan beide zijdes van de aangegeven as." Voor art. 10 wordt er reeds gewerkt met begin- en eindpunt, zonder de effectieve as van de verbinding in te tekenen.
De gecoro adviseert dat dit ook voor art. 6, 7 en 8 op gelijkaardige wijze wordt aangepast op het grafisch plan.

- Stedenbouwkundige voorschriften: pag. 40 nummering ontwikkelingsvelden C en D aan te passen: art. 3.4. en art 3.5. in plaats van art.3.3. en art 3.4.

Advies: De gecoro adviseert om dit ook aan te passen in de stedenbouwkundige voorschriften.

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. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

Deze laatste herziening beperkte zich tot het schrappen van de selectie van Dadipark als pretpark te Moorslede in het richtinggevend en bindend deel.

Het RUP geeft uitvoering aan het PRS West-Vlaanderen. De piste van Dadipark als pretpark wordt in het RUP verlaten.

Overeenstemming met het GRS Moorslede

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26/04/2007.

Het college van Burgemeester en Schepenen heeft op 15/01/2019 beslist om over te gaan tot een gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede, onder meer in functie van het schrappen van Dadipark als toeristische recreatieve voorziening en het opnemen van de Site Dadipark als herbestedingsproject (volgens de visie uitgewerkt in het masterplan).

De gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede werd op 6 mei 2021 goedgekeurd door de deputatie.

Het RUP geeft uitvoering aan het GRS Moorslede.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

Artikel 3 - landschapspark:

- In het ontwikkelingsveld D art. 3.5. zijn enkel dorpse ambachten toegelaten. Is dit niet wat te eng? Wat is de kans dat er net op die locatie een ambachtelijke bierbrouwerij zich zal huisvesten?

Vraag: Waarom 'dorpse ambachten'?

Antwoord: Dit is een voorstel van het masterplan waarbij hier de mogelijkheid wordt geboden voor bv. potten bakken, kaasmakerij en dergelijke.

Advies: Er zijn niet enkel dorps ambachten toegelaten in ontwikkelingsveld D. Op pg. 33 staat vermeld dat het bijkomend toegelaten is, beperkt kleinschalige dorps ambachten die aansluiten op de identiteit van de gemeente en de plek te voorzien in dit ontwikkelingsveld. Dit betekent dus dat de onder 1. Bestemming opgesomde functies, hier ook toegelaten zijn.

De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

- Algemeen is binnen deze zone volgende toegelaten: “I.f.v. extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie, zijn in totaliteit maximum 10 units toegelaten met een maximum van 50m² per unit. Eventuele terrasconstructies dienen binnen de maximum oppervlakte van de unit te passen”. Dit dient voorzien te worden binnen één van de ontwikkelingsvelden. Dergelijke mogelijkheden ondergraven de visie van het masterplan.

Advies: Op pg. 34 wordt verordenend het volgende gespecificeerd: “Extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie dienen voorzien binnen een ontwikkelveld. In totaliteit zijn maximum 10 units toegelaten met een maximum van 50m² per unit. Eventuele terrasconstructies dienen binnen de maximum oppervlakte van de unit te passen.”

De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

- Er wordt opgenomen dat het waterlichaam, nabij ontwikkelingsveld C, behouden dient te worden. Wat ligt aan de oorsprong van deze keuze? Dit ondergraaft de visie van het masterplan én zorgt ervoor dat de mogelijkheden voor een hermeandering met bijkomende waterbuffering op de Heulebeek beperkt is.

Advies: Het betreft het bestaand waterbergingsvolume en niet zozeer de vorm van het waterlichaam dat behouden dient te worden. Zie behandeling hoger, onder punt 4 mbl. “Art.3”. De gecoro stelt voor om volgende zin te schrappen “Het bestaande waterlichaam ter hoogte van ontwikkelingsveld C dient behouden te worden”.

- “Tevens dienen parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen geïntegreerd in het park” dit dient waarschijnlijk ‘...geïntegreerd in het park te worden...’ te zijn.

Advies: De gecoro adviseert om dit aan te vullen in de voorschriften.

- Er is een uitruil mogelijk tussen ontwikkelingsveld A en B. Toelichtend is dit zeer helder geschreven. Verordenend kan dit nog voor interpretatie vatbaar zijn. Zo is het verordenend niet duidelijk dat ook de bebouwde/verharde oppervlakte mag toenemen.

Advies: Er is enkel een uitruil van max. 50% mogelijk van ontwikkelingsveld B naar veld A. Niet in de omgekeerde richting. Het is inderdaad zo dat ook de bebouwde/verharde oppervlakte binnen A mag toenemen met max. 50% (dus max. 2.250m² i.p.v. 1.500m² aan bebouwde footprint). Voor de verharding geldt dit principe ook; dus max. 50% van het resterend aandeel bezettingspercentage (wanneer max. toegelaten footprint aangewend wordt), nl. 230m² kan toegevoegd worden aan het resterend deel niet ingenomen door bebouwing, nl. maximale component verharding 460m². Waardoor een max. van 690m² bekomen wordt i.f.v. verharding. Rechtevenredig houdt dit in dat binnen ontwikkelingsveld B er dus minder bebouwing en verharding gerealiseerd kan worden; max. opp. ontwikkelveld B bij 50% uitruil is 1.400m² met een max. footprint aan bebouwing van 750m² en max. verharding van 230m².

De gecoro vraagt om dit verder te verduidelijken in de verordenende voorschriften.

- Zorgt de uitruil tussen de velden onderling niet voor een te grote dynamiek op één van de grotere velden? De visie van het masterplan is om verspreid en geïntegreerd in het park enkele dynamischere plaatsen te voorzien. Als je deze te veel gaat koppelen ontstaat er een te grote dynamiek op één van de ontwikkelingsvelden.

Vraag: De gecoro maakt de opmerking over het sytseem van uitruilen dat te ruime mogelijkheden geeft.

Antwoord: Het voorstel is een herhaling van de afspraak genomen met de plenaire vergadering, waarbij alle adviezen werden besproken en afgewogen.

Advies: De gecoro verwijst naar volgende tekst van het verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp RUP waarbij dienst Waterlopen en Provincie West-Vlaanderen dienst Ruimtelijke planning aanwezig waren: “De ontwikkelvelden worden nu indicatief aangeduid en kunnen afhankelijk van de hermeandering van de Heulebeek en inrichting van de waterbuffering gepositioneerd worden. Flexibiliteit voorzien is mogelijk, maar het is aangewezen de ligging nog verder te concretiseren. Is het niet aangewezen het inrichtingsplan af te wachten om dit specifieker te bepalen? Met betrekking tot het veld C wordt verwezen naar de ligging op het waterlichaam.”

Standpunt: “Er wordt verduidelijkt dat binnen de ontwikkelvelden, ten overstaan van de plangrens met aanpalende bebouwing er een bouwvrije afstand van minimum 30 meter aangehouden dient te worden en

ten overstaan van de plangrens met de Waterstraat en Moorsledestraat, een bouwvrije afstand van 15meter.

Er wordt door de vergadering beslist om een bijkomende indicatieve overdruk op te nemen waarbinnen de ontwikkelingsvelden kunnen schuiven, met bovenstaande bepalingen als voorwaarde. Bijkomend dient bepaald dat er onderling ten aanzien van de ontwikkelvelden A, B en C een minimale afstand voorzien dient te worden gelijk aan de grootte van het grootste ontwikkelveld. De positie van ontwikkelveld C wordt verder bekeken ivv behoud van het waterlichaam.

Tevens dient bepaald te worden dat er enkel een uitwisseling van B naar A kan geschieden, en niet in omgekeerde richting."

Het ontwerp RUP werd zodoende in bovenstaande zin aangepast, waarbij er een overdrukzone i.f.v. uiterste positionering ontwikkelingsvelden A, B en C opgenomen werd, en een minimale vrije afstand van 30 meter tussen 2 ontwikkelingsvelden.

De hermeandering van de Heulebeek en de inrichting van de waterbuffering zullen bepalend zijn voor de ligging van de ontwikkelingsvelden; De ontwikkelingsvelden A, B en C zijn dus nog nader te specificeren en als indicatief aangegeven op het grafisch plan, weliswaar te positioneren binnen de overdrukzone i.f.v. uiterste positionering.

De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

- Er dienen specifieke inrichtingsvoorschriften opgenomen te worden inzake belevings- en ondersteunende infrastructuur? Toelichtend wordt er bvb. vermeld dat dit een uitkijktoren kan zijn, maar dergelijke constructies kunnen heel verschillende gedaantes aannemen.

Advies: Er dient gezorgd te worden dat het RUP voldoende flexibiliteit toelaat i.f.v. nieuwe ontwikkelingen. De gecoro is niet op de hoogte van een voorstel van uitkijktoren. De draagkracht naar de omgeving etc. zal vooral dienen getoetst te worden in het kader van de omgevingsvergunning. Het RUP voorziet hiervoor voldoende handvaten. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor het oprichten van een hoogteaccent dient gekaderd te worden in een globale inrichtingsvisie. Hierbij is ingeschreven dat bij een landmark en/of hoogteaccent de impact van de constructie / het gebouw op zijn directe omgeving in beeld worden gebracht o.a. inzake schaduwwerking en privacy-aspecten (art. 3, 2.8 algemene inrichtingsstudie).

Bijgevolg is de gecoro van mening dat er geen aanpassingen nodig zijn.

Wat betreft het hydrologisch verhaal worden volgende opmerkingen vanuit de provinciale dienst Waterlopen geformuleerd:

- de kadastrale aanduiding van de Heulebeek lijkt niet te stroken met de werkelijke ligging, maar wordt nog verder onderzocht door de dienst Waterlopen. In dit kader dient de indicatieve aanduiding van de waterloop art. 6 breder te zijn.

Advies: Gezien het om een aanduiding gaat die indicatief is opgenomen en waarbij geen breedtes ed. bepaald worden, is er geen aanpassing nodig. De bestemmingsvoorschriften van art. 6 luiden als volgt: " De zone, symbolisch aangeduid op het grafisch plan, geeft indicatief het tracé van de Heulebeek aan. De indicatief aangeduide waterloop is een bestemming in overdruk, wat betekent dat de exacte positie van de waterloop niet vastligt." Gezien het om een aanduiding gaat die indicatief is opgenomen en waarbij geen breedtes ed. bepaald worden, is er dus geen aanpassing nodig.

- In de rand van bovenstaande opmerking: art. 0, voorschrift 2.12.: er staat: 'binnen contour B situeren zich platanen... op de loop van de ingebuisde Heulebeek' < op is te vervangen door ter hoogte van; wat verder staat 'zal een deel verdwijnen' < zal is te vervangen door zal misschien/kan... De kadastrale aanduiding is immers anders dan werkelijke loop van de waterloop;

Advies: de suggestie om <op> te vervangen door 'ter hoogte van' wordt weerhouden, voorstel om <zal een deel verdwijnen> aan te vullen als volgt: 'zal mogelijks een deel verdwijnen'. De gecoro vraagt om dit aan te passen in de verordenende voorschriften.

- p.56: art. 6 wordt indicatief aangeduid, dus niet bindend... erg reëel dat in uitvoering de open Heulebeek elders zal liggen;

Advies: de Heulebeek is dan ook als indicatief in overdruk aangeduid op het grafisch plan. De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

- in verordende en toelichtende delen worden termen als 'inrichtingsstudie', 'globaal inrichtingsplan' en 'inrichtingsnota' gehanteerd. Het is niet duidelijk of 1 van 3 voorvermelde nodig is om de waterbouwkundige werken aan te vragen/uit te voeren. De dienst waterlopen heeft een studie voor ogen, maar dat gaat over een 'waterstudie'; aspecten als vermeld op bvb. pg. 35 die nodig zijn in een inrichtingsstudie (gebruikswaarde, belevingswaarde, veiligheid,...) gaan niet op voor een waterbouwkundige studie.

Vraag: In het RUP gaat het over een inrichtingsvisie voor fase 0, een inrichtingsplan en studie. De terminologie is nogal verwarrend!

Antwoord: Het inrichtingsplan en de nota zijn één document die de inrichtingsvisie weergeven.

Advies: Onder art. 2.1. – Landschapspark, wordt aangegeven dat:

“Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie.”. Dus ook met betrekking tot de inrichting en herprofilering van de Heulebeek en waterbuffering, dient bij de omgevingsvergunningsaanvraag hiervan, de visie in de vorm van een inrichtingsplan met toelichtingsnota toegelicht te worden. De globale inrichtingsvisie op het gebied dient bijgevolg aan de hand van een algemene inrichtingsstudie toegevoegd te worden aan de OMF aanvraag.

De algemene inrichtingsstudie is voorafgaand aan de inrichting van het landschapspark, zie fase 0. De herprofilering van de Heulebeek en de inrichting van de waterbuffer is bepalend voor de verdere ontwikkeling van het landschapspark met al z'n onderdelen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het plangebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het plangebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig overgemaakt aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

...De aanleg van een landschappelijk geïntegreerde waterbuffering is verplicht en draagt bij tot de belevingswaarde van het landschapspark en is onderdeel van de realisatie.

...Oevers dienen natuurvriendelijk ingericht te worden met oog voor landschappelijke en ecologische inpassing. Er dient bij de inrichting van het landschapspark te worden aangetoond dat de beoogde doelstellingen van artikel 6 “waterloop Heulebeek” worden gerealiseerd; “

Er wordt geen stedenbouwkundige en/of architecturale studie verwacht bij fase 0, wel moet de inrichtingsstudie globaal kunnen aantonen hoe de ontwikkeling inspeelt op de beoogde doelstellingen zoals geformuleerd voor het landschapspark. Zie ook verder. De belangrijkste bouwsteen is nl. de inrichting van het landschapspark waarop de ontwikkelingen van de verschillende functies op aantakken. Het éézijdig benaderen als een waterstudie is een te enge benadering om het volledige gebied als één geheel, weliswaar gefaseerd, te gaan inrichten. De inrichtingsstudie gaat niet in op detailleringniveau en kan dus in die fase 0 beperkt worden op hoofdlijnen.

De gecoro adviseert in die zin het RUP te verduidelijken waar nodig.

- art. 0, voorschrift 2.6.: voor de provinciale dienst waterlopen is enkel bovengrondse waterbuffering aanvaardbaar. Tenzij men ondergrondse waterbuffering als ondergrondse constructies cf. voorschrift 2.7. ziet, dat zegt dat de ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben op de waterhuishouding. Bijkomend verordenend in te schrijven is dan wel: “elke aanvrager van ondergrondse constructies dient een studie aan te leveren van het effect van de ontwikkeling op grondwater(stroming) + invloed(sstraal) grondwaterbemaling t.b.v. bouw ondergrondse constructie.”

Advies: De gecoro adviseert om bepaling toe te voegen aan de verordenende voorschriften, en toelichtend verwijzen dat het om een informatieve studie gaat.

- pag. 18, in toelichting rond 2.11 fasering en programma – fase 0 staat: ‘elke nieuwe vergunningsaanvraag vertrekt van de goedgekeurde inrichtingsstudie fase 0’. In het kader van de vergunning voor de waterbouwkundige werken kan er geen inrichtingsstudie gevraagd worden voor het ganse landschapspark incl. woonerf;
 - p.35 1e zin ‘Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie’; daar kan de provinciale dienst waterlopen zich niet in vinden; zeker niet bij het lezen van de toelichtende kolom die aangeeft dat deze inrichtingsvisie voor het landschapspark art.3 + art.5. samen is (wordt bevestigd in de toelichtende kolom p.41); onze dienst zet in op een waterstudie voor art. 3; geenszins voor studies rond het woonhof art.5.

Advies: Er wordt geen stedenbouwkundige en/of architecturale studie verwacht bij fase 0, wel moet de inrichtingsstudie globaal kunnen aantonen dat ontwikkelingen binnen het woonerf en de verschillende terpen één geheel vormen bij de landschapsinrichting van het park. De belangrijkste bouwsteen is nl. de inrichting van het landschapspark waarop de ontwikkelingen van de verschillende functies op

aantakken. Het éénzijdig benaderen als een waterstudie is een te enge benadering om het volledige gebied als één geheel, weliswaar gefaseerd, te gaan inrichten. De inrichtingsstudie gaat niet in op detailleringniveau en kan dus in die fase 0 beperkt worden op hoofdlijnen.

- art. 0, voorschrift 2.12. staat 'maximaal behoud van het bestaande bomenbestand in contour C staat voorop in functie van spontane ontwikkeling'; opmerkingen:
 - Er wordt 'maximaal behoud' opgenomen. Dit is echter niet zo duidelijk: gaat dit over het volume, de diepte, het contour... Bij voorkeur wordt dit verduidelijkt, grafisch weergegeven en verordenend opgenomen.

Advies: De gecoro adviseert om het begrip te verduidelijken, zie hoger.

- Het contour van de waterpartij in noorden en 'de overdrukzone in functie van de uiterste positionering ontwikkelingsvelden A, B en C' dienen op elkaar afgestemd te worden. Zo overlapt de waterpartij, die te behouden is, met de overdruk, wat in realiteit niet kan.

Advies: Zie behandeling hoger, onder punt 4 mbt. "Art.3". De gecoro stelt voor om volgende zin te schrappen "Het bestaande waterlichaam ter hoogte van ontwikkelingsveld C dient behouden te worden".

- Bijkomend is het erg vreemd dat het hok waarin de ontwikkelvelden kunnen schuiven helemaal geen rekening houdt met het feit dat hoe dicht bij de beek ontwikkeld wordt, hoe omvangrijker de watertoets wordt...

Advies: zie hoger, inhoudelijke opmerkingen art. 3 landschapspark, punt 6. De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

- pag. 32: verordenend staat dat delen van het landschapspark aangewend kunnen worden als werfzone; daar gaat de provinciale dienst waterlopen niet mee akkoord; hoe met veranderde mTAWpeilen door werken? Wat met schade aan inrichting, infrastructuur,...?

Advies: De gecoro adviseert om de bepaling niet verder op te nemen.

pag.33: de schuifmogelijkheden van de ontwikkelvelden is in voorliggende versie van het RUP uitgebreid in plaats van ingeperkt; de provinciale dienst waterlopen begrijpt deze keuze niet en voert het pleidooi om het 'verschuivingsmogelijkhedenhok' weg te nemen;

Advies: de verschuivingsmogelijkheden van de ontwikkelingsvelden zijn ten overstaan van het voorontwerp RUP (versie plenaire vergadering) wel ingeperkt. In het voorontwerp RUP werd er enkel een minimale afstand geformuleerd ten aanzien van de Waterstraat en de plangrens t.h.v. de bebouwing Dadizeelsestraat, waardoor de ontwikkelingsvelden A, B en C zich in het volledige noordelijk gedeelte van het landschapspark kunnen situeren.

In het ontwerp RUP werd naar aanleiding van diverse opmerkingen, bijkomend een overdrukzone i.f.v. uiterste positionering ontwikkelingsvelden A, B en C opgenomen, dit naast de reeds voorziene minimale afstandsbepalingen die reeds geformuleerd werden in het voorontwerp RUP (zijnde 30m t.a.v. de plangrens Dadizeelsestraat, 15m t.a.v. de Waterstraat en 5m t.a.v. de Heulebeek). Dit steeds rekening houdende met het verordenende voorschrift dat de ligging van de ontwikkelingsvelden bepaald zal worden door de profilering van de hermeandering van de Heulebeek en de vereiste inrichting van de waterbuffering. De gecoro adviseert dat er geen aanpassing nodig is.

- art. 3.6. is grafisch niet aangeduid; bovendien zijn geen verordenende voorschriften terug te vinden, tenzij wat in de toelichtende kolom staat op p.33 eigenlijk in de verordenende kolom moet staan

Advies: art. 3.6 is grafisch wel aangeduid op het grafisch plan en dit door middel van



art. 3.6 specifieke aanduiding ivm waterberging

(pg. 33). Dit is een indicatieve aanduiding, wat betekent dat dit

wateroppervlak kan aangepast worden i.f.v. mogelijks bijkomende noodzakelijke oppervlakte aan waterberging. Dit wordt ook toelichtend geduid op pg. 33.

In de verordenende voorschriften werd op pg. 34 het volgende opgenomen met betrekking tot deze aanduiding: "Ter hoogte van de aanduiding "in functie van waterberging" art. 3.6. is retentie, infiltratie en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater vrij van elke verontreiniging afkomstig van de aanpalende projectzone woonhof art. 5, mogelijk."

De gecoro adviseert dat er geen aanpassing nodig is.

- pag.34: er staat: 'Ter hoogte van de aanduiding 'in functie van waterberging art. 3.6.'; aanduiding van art.3.6. is er niet op het grafisch plan, wel op de schetstekening op p.33;

Advies: zie hoger bij "art. 3.6"

- verder op pag.34 staat er: '...infiltratie en buffering.... Afkomstig van aanpalende projectzone woonhof art. 5, mogelijk.' Als je verder leest op p. 35 is deze retentie in het bestaand waterlichaam art. 3.6. te integreren. De provinciale dienst waterlopen wenst verordenend vast te leggen dat het woonhof inderdaad het GSV verhaal in art.3.6. MOET realiseren;

Advies: Onder 2.1. Algemeen, Inrichting wordt in de verordenende voorschriften het volgende opgenomen "Ook dienen eventuele ingrepen voor opvang, infiltratie en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater t.b.v. de aanpalende projectzone woonhof [art. 5] landschappelijk te worden geïntegreerd in het landschapspark en meer specifiek in het bestaand waterlichaam aangeduid als overdruk "deelaanduiding in functie van waterberging".art. 3.6."

De gecoro is van mening dat er geen aanpassing nodig is.

- pag.36. er wordt aangegeven dat de inrichting van het park rekening moet houden met de toegankelijkheid voor iedereen. Dit dient verduidelijkt te worden. Gaat dit over recreanten, toeristen, zachte weggebruikers? Of ruimer?

Advies: betrokken voorschrift op pg. 36. gaat over de toegankelijkheid voor actieve weggebruikers. Onder actieve weggebruikers wordt begrepen iedereen die zich op een actieve manier, op eigen kracht zich voortbeweegt. Hieronder vallen dus fietsers, voetgangers, steppers, skaters, de meeste elektrische fietsen (motor werkt enkel terwijl ze zelf trappen),... Zowel recreanten, toeristen, Daiselnaars, ... kunnen voetgangers, fietsers,... zijn.

Bepaling houdt echter niet in dat ieder onderdeel van het park of ieder pad volledig toegankelijk dient te zijn voor de actieve weggebruiker. Zo kan art. 9 recreatieve voetgangers en/of fietsverbinding voor alle actieve weggebruikers toegankelijk zijn alsook de minimaal te realiseren verbindingen binnen het lokale padennetwerk. Overige padenstructuur binnen het landschapspark kan dan op een andere manier gerealiseerd worden bv. enkel i.f.v. voetgangers.

De gecoro adviseert om dit in de toelichtende kolom te verduidelijken, zoals hierbij geduid.

- pag.39: is het realistisch dat er minimum 100 parkeerplaatsen worden ingericht? Plaats genoeg? En mag het hemelwater van een groene parking zomaar infiltreren < vlarem? < olie en mazout?

Advies: 100 parkeerplaatsen is een realistische, geraamde behoefte. Ook binnen de scoping werd dit aantal pp berekend en geraamd als noodzakelijke parkeerbehoefte. Reeds in het masterplan De hoven van Dadi werd deze parkeerruimte ingerekend in het uitgewerkte voorstel. De oppervlakte zoals voorzien op het grafisch plan laat dit toe. Voor wat betreft tweede aspect zal de vlarem wetgeving van toepassing zijn; Geen aanpassing nodig.

- pag.43: daar wordt verordenend aangegeven dat de ecologische draagkracht van het gebied gevrijwaard moet worden. Alle onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om het gebied de waterbergende functie te laten vervullen, denken we aan omvangrijke maai- en kapwerkzaamheden, ruimingswerken,... moeten altijd mogelijk zijn.

Advies: Onder 2.1 Algemeen, Inrichting werd binnen de verordenende voorschriften volgende opgenomen "De inrichting van het landschapspark moet een vlot onderhoud van de Heulebeek toelaten". Voorts wordt ook volgende omschreven "Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, de ontwikkeling, de instandhouding en het openstellen van het landschapspark met inbegrip van maatregelen in functie van waterbeheer en waterbuffering." In dit opzicht worden de onderhoudswerkzaamheden verzekerd. Daarnaast is het aangewezen dat in functie van behoud van de opgebouwde biodiversiteit, er gefaseerd maai- en kapbeheer en ruimingswerkzaamheden plaats vinden om deze biodiversiteit in stand te houden. Zie verder hieronder.

- In dezelfde rand als de opmerking hierboven; p.45. beheer in art.3: Een beheerplan, volgens de ANB-principes, kan voor de provinciale dienst waterlopen enkel als dergelijk plan op geen enkele manier de doelstellingen m.b.t. waterberging/onderhoud in gedrang brengt.

Advies: Zie tevens onder 3.3 (bezuurschrift 3). Gecoro adviseert om toelichtend aan te vullen dat het beheer de doelstellingen m.b.t. waterberging/onderhoud niet in het gedrang mogen gebracht worden.

- art.6. bij inrichting: graag de verordenende tekst 'Dit in combinatie met natte graslanden en broekbos. Het deel rond de beek heeft een open en natuurlijk karkater met bloemrijk nat grasland.' Er kan getracht worden

om dergelijke biotopen te creëren, maar dit is niet zeker of dergelijke biotopen in stand gehouden kunnen worden op die locatie.

Advies: verordenend: alle handelingen en inrichtingen zijn toegestaan voor de natuurlijke inrichting en het beheer van de Heulebeek en haar oevers. De waterloop dient vrij te meanderen en dient begeleid te worden door streekeigen en inheems groen. Er dienen verschillende gradiëntsituaties [droog/nat] gecreëerd te worden teneinde de ecologische waarde te verhogen.

De gecoro adviseert op dit op p. 56 om dit verordenend als toelichtend aan te passen.

- verder onder inrichting:
 - overwelvingen van de waterloop die nodig zijn voor het onderhoud moeten ook kunnen gerealiseerd worden; een brug voor een fietser is niet voldoende voor de kraan...
Advies: De gecoro vraagt om dit aan te vullen in de voorschriften.
 - te vermelden dat de 5m langs beide zijden van de waterloop geldt;
Advies: De gecoro vraagt om dit in de toelichting aan te vullen.
 - pag. 66: uit het infomoment blijkt bedrijf Develtere vragende partij om perceel naast het bedrijf, aansluitend op het RUP ter beschikking te stellen voor het waterverhaal; perimeter RUP en art. 12 best met betrokken perceel uitbreiden;
Advies: Het uitbreiden van de plancontour vereist een herneming van de procedure. Van het betrokken bedrijf werd bovendien geen formele reactie tijdens het openbaar onderzoek ingediend aangaande bovenstaande.
De gecoro adviseert om hier geen aanpassing te doen.

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 RUP Dadipark, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- Voldoen aan de juridische vormvereisten

- In de huidige fase worden er in de voorschriften keuzes gemaakt die enkele principes uit het masterplan ondergraven. Het opzet van dit RUP is net om de principes van het masterplan te vertalen. De voorschriften dienen daarom aangepast te worden op de punten van het waterlichaam thv. ontwikkelveld C en het voorzien van units ikv. Verblijfsrecreatie over de volledige zone

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten, in het bijzonder de opmerkingen vanuit de provinciale dienst Waterlopen.

2. departement Omgeving

Gunstig advies.

rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

samenvatting van het dossier

Het RUP beoogt een nieuwe invulling te geven aan het voormalige pretpark Dadipark en vormt een uitwerking van masterplan “de hoven van Dadi”.

In het masterplan werd nagegaan hoe het voormalige Dadipark zou kunnen uitgebouwd worden tot een publieke, multifunctionele groene long in het centrum van Dadizele, met een laagdynamischer karakter dan het voormalige pretpark. Het masterplan “De Hoven van Dadi” werd in oktober 2018 gefinaliseerd.

Hierbij staat tevens het verhogen van de waterbergingscapaciteit in de Heulebeekvallei centraal.

Er wordt een fietspad voorzien langs de Heulebeek die aansluit op de “stro-fietsnelweg”.

Het plangebied van ruim 14ha ligt in het noorden van Dadizele, tegen de kern aan. Het overlapt de BPA’s “nr1c Dadipark” en “nr.1B Centrum Dadizele”.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 14ha 58a.

beknopte historiek

Op 11/10/2022 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies met voorwaarden.

Op 02/03/2023 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
Het gevraagde is niet strijdig met het RSV.

Andere inhoudelijke opmerkingen

- De stedenbouwkundige voorschriften werden nog niet aangepast naar de opmerkingen die werden geformuleerd in ons advies naar aanleiding van de plenaire vergadering.
- De algemene bepalingen beslaan 20 pagina's. Deze zijn best es te screenen en zijn allicht makkelijk terug te brengen tot de helft. Wat is de meerwaarde bvb van het overnemen van definities en artikels uit de VCRO?
Advies: De gecoro is van mening dat deze reeds werd aangepast n.a.v. plenaire vergadering.
Er werd verwezen bij de definities naar het VCRO indien van toepassing. Deze werden niet opnieuw overgenomen.
- De voorschriften worden best es globaal gescreend om te evalueren in hoeverre ze effectief iets verordenend vastleggen. Zinsnedes als "De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, in relatie tot de omliggende bebouwing en het aanpalend landschapspark." leggen eigenlijk niets verordenend vast.
Advies: De gecoro is van mening dat dit reeds werd aangepast n.a.v. plenaire vergadering.
Er wordt in de toelichtende kolom telkens geduid wat hiermee specifiek bedoeld wordt i.f.v. afloetsen voorschriften.
- Het lijkt niet erg passend in algemene zin te stellen dat "Wijziging van het maaiveld toegestaan is." Onder 2.7. Dit wordt best terug gebracht tot beperkte wijzigingen.
Advies: De gecoro verwijst hier naar het verslag van de plenaire en is van mening dat hier geen aanpassing vereist is.
- Er wordt best concreet gemaakt wat bedoeld wordt met "de aanwezige waardevolle kle's dienen geïntegreerd".
Advies: Zie opname bomeninventarisatie. Geen aanpassing nodig.
- De voorwaarden voor de erfdiensbaarheidszone bij de Heulebeek zijn in de verordenende kolom op te nemen.
Advies: Dit werd reeds aangepast. Geen aanpassing nodig.

algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met gemaakte opmerkingen.

BERAADSLAGING bezwaarschriften:

1. Bezwaarschrift 1

1.1. 1^e element van bezwaar:

- Er worden 54 woningen gepland op de plek waar er destijds een overeenkomst werd ondertekend met de landbouwer om een stuk landbouwgrond aan te kopen i.f.v. uitbreiding toenmalige Dadipark. Door op die plek bouwmogelijkheden te voorzien, wil men zijn investering terugwinnen.

Advies: Dit berust louter op veronderstellingen.

Besluit: ongegrond

1.2. 2^e element van bezwaar:

- Unizo wou destijds geen mix van recreatie, woningen en handelszaken. Door een ander bestuur worden nu toch wooneenheden, waterbekkens en uitkijktorens voorzien.

Advies: Dit is geen element van bezwaar.

Besluit: ongegrond

1.3.^e 3^e element van bezwaar:

- Een uitkijktoren is niet noodzakelijk, gelet op de Basiliek welke kan dienen als uitkijkelement. Het geld kan beter gespenseerd worden aan nuttigere zaken, zoals herstel voetpaden end. Het toeristisch aspect van een uitkijktoren valt ook zeer te betwijfelen.

Advies: Een toren maakt niet zozeer concreet onderdeel uit van het RUP, het is slechts één van de vele elementen waarmee het park eventueel kan ingevuld worden. De Basiliek is tot op heden geen uitkijktoren en heeft een totaal andere context dan een uitkijktoren in een parkomgeving.

Besluit: ongegrond

1.4. 4^e element van bezwaar:

- De Waterstraat is opgenomen als eenrichtingsverkeer voor zwaar verkeer. Deze is te smal en heeft geen vangrails.

Advies: De categorisering van een weg heeft betrekking op het mobiliteitsplan van de gemeente en maakt dus geen onderdeel uit van het RUP.

Besluit: ongegrond

1.5. 5^e element van bezwaar:

- In plaats van een waterbuffer te voorzien binnen het plangebied, zou men beter in de eerste plaats de bestaande waterlopen en bekkens uitbaggeren.

Advies: Dit gegeven is niet relevant i.f.v. het RUP.

Besluit: ongegrond

1.6. 6^e element van bezwaar

- Grote percelen hebben voorrang, de burger / belastingsbetaler betaalt. Hiermee ga ik niet akkoord.

Advies: Dit gegeven is niet relevant i.f.v. het RUP.

Besluit: ongegrond

2. Bezwaarschrift 2

2.1. 1^e element van bezwaar (onder punt 1 van het bezwaar)

Er wordt geen rekening gehouden met de niet-geklasseerde ingekokerde waterloop op het terrein ten noorden

- Er wordt geen rekening gehouden met de niet-geklasseerde waterloop op het terrein, nl. de waterloop ten noorden van en dwars op de Heulebeek. Deze werd ingekokerd bij uitbreiding van het Dadipark. In plaats van het terug herstellen van deze beek worden terpen voorzien, waarbij eveneens bebouwing kan worden gecreëerd. Dit gaat tegen de geest in van het RUP (nl. herwaardering van de vallei rond de Heulebeek). De waterloop zorgt voor de afvoer van oppervlaktewater afkomstig van de helling van de heuvelrug. Door terpen te voorzien wordt ingegaan tegen de hydrologie van het gebied en vormt op termijn een verhoogd risico op problemen met de natuurlijke regenwaterafvoer afkomstig van het gebied Moorsledestraat en Strobomestraat. Het opnieuw openen van het tracé draagt bij aan de ecologische en waterbufferende waarde van het gebied, hetgeen toch de opzet is van onderhavig RUP.

Advies: het gebied wordt volledig geherprofileerd en heraangelegd, i.f.v. openleggen Heulebeek, (geklasseerd, categorie 2) en het creëren van een landschapspark. De planopzet is in hoofdzaak het creëren van een landschapspark met bijkomende waterbuffering (met dus bijkomend buffercapaciteit van minimum 20000 m³), recreatie en 57-tal woonentiteiten. Op RUP-niveau wordt er niet specifiek ingegaan op de ingebuisde waterloop. Deze kan een rol krijgen binnen het plangebied, afhankelijk van de concrete invulling van het gebied. Hoe hiermee zal worden omgegaan, is tot op heden dus nog niet bepaald.

Er zijn wettelijke bepalingen rond bebouwing boven niet-gecategoriseerde waterlopen, alsook de nodige erfdiensbaarheidszones. Wanneer er gebouwd zal worden boven de huidige loop, dan zal deze normaliter verlegd worden binnen de projectzone, zodat deze zijn huidige afwateringsfunctie zonder problemen kan verder vervullen. De waterloop heeft momenteel binnen de projectzone geen landschappelijke waarde, gezien deze volledig ingebed is.

Besluit: Ongegrond. Bij de uitvoering op terrein (en waterbergingsstudie opgemaakt wordt door de provincie) i.k.v. fase 0 moet dit aspect meegenomen en geïntegreerd worden.

2.2. 2^e element van bezwaar (onder punt 1 van het bezwaar)

Bezwaar tegen de mogelijkheid tot bebouwing boven de ingebuisde waterloop thv terpen A en B.

- Er wordt bezwaar ingediend tegen de mogelijkheid tot bebouwing boven de ingebuisde waterloop, t.h.v. van de terpen A en B. Het is onbegrijpelijk dat er enkel gefocust wordt op de Heulebeek en een ondergeschikte waterloop wordt gedolven onder grond en bijkomende bebouwing. We leren veel te weinig uit de fouten die in het verleden rond waterhuishouding in de omgeving van de Heulebeek gemaakt werden.

Advies: Bezwaarggever lijkt ervan uit te gaan dat er wateroverlast zal gecreëerd worden door de ligging van de terpen A en B en de mogelijkheid tot bebouwing.

Het RUP beperkt deze, door ze te clusteren via de terpen wordt er ruimte vrijgemaakt i.f.v. een groot landschappelijk park – en watergegeven. In de verordende voorschriften werd er uitdrukkelijk opgenomen dat elke nieuwe ingreep en/of inrichting binnen art. 3 “landschapspark” het vooropgestelde waterbergend vermogen zoals vergund in fase 0 [en eventuele latere wijzigingen] van het landschapspark en de beekvallei niet mag aantasten of in negatieve zin wijzigen. Fase 0 omvat de herprofilering van de Heulebeek en de inrichting van een waterbuffer met een bijkomende waterbergingscapaciteit van netto minimum 20.000m³. Wat er met de ingebuisde waterloop concreet zal gebeuren, is nog niet bepaald. Afhankelijk van de concrete invulling / terreinnivellering van het park en de terpen / concrete bebouwing. ... kan de ingebuisde waterloop open gelegd worden en/of verlegd worden, met behoud van zijn afwateringsfunctie.

Besluit: Ongegrond. Bij de uitvoering op terrein (en waterbergingsstudie opgemaakt wordt door de provincie) ikv fase 0 moet dit aspect meegenomen en geïntegreerd worden.

3. Bezwaarschrift 3

3.1. 1^o element van bezwaar (onder punt 1 van het bezwaar)

Compenseren van de te rooien bomen.

- Ook afgestorven of zieke bomen die gerooid worden, dienen gecompenseerd te worden, gezien dergelijke bomen een welbepaalde natuurwaarde hebben.
- Elke te rooien boom dient voorzien te worden van een waardebepaling. Nieuwe aanplant dient dezelfde waarde te hebben door aanplant van soort, aantal, ouderdom.

Advies: De gecoro gaat akkoord met eerste punt om dit te compenseren. Zie ook hoger het advies van deputatie bij “Art.0”.

Punt 2, compensatie dient door gelijkwaardige aanplant in soort en aantal gecompenseerd te worden. (bv. 1 eik van 120 jaar oud dient bv. gecompenseerd door 10 eiken van x jaar oud). De gecoro is hier van mening dat het aan de aanvrager is om de gelijkwaardigheid aan te tonen in de omgevingsvergunningaanvraag.

Besluit: Gegrond. De gecoro stelt voor om dit verder te verduidelijken en de stedenbouwkundige voorschriften in die zin aan te vullen.

3.2. 2^o element van bezwaar:

Vrees dat door de vele andere voorzien functies die voorzien worden, dit als gevolg heeft dat er een grote versnippering van de natuurlijke stukken is zodat de biodiversiteitsverrijking voor het project, beperkt blijft.

- In de teksten wordt geschreven de aanleg van graslanden zoveel als mogelijk te voorzien tussen andere functies in. **Beter is de formulering om te keren : Bloemrijke graslanden, ruigtes, KLE's, aanplant bomen worden standaard. Andere functies als bvb fietspaden, wandelpaden, de voorziene mogelijke bebouwing, kunnen en nemen niet meer plaats in als strikt nodig voor de betroffen functie.**

Advies: De bestemmingsvoorschriften van art. 3 landschapspark voorzien als hoofdbestemming waterbeheer, park- en natuurontwikkeling. Daarnaast zijn in ondergeschikte orde, andere functies toegelaten. Binnen in oppervlakte afgebakende ontwikkelingsvelden, is beperkte bebouwing en verharding voorzien. De algemene opzet van het landschapspark is reeds vastgelegd. Andere voorzieningen zoals bv. fiets- en wandelpaden, zullen beperkt gedimensioneerd moeten zijn i.f.v. de watertoets voor het gebied. Er zijn voldoende bepalingen opgenomen in het RUP die restricties opleggen t.a.v. bebouwing en verharding, teneinde een samenhangend landschapspark te bekomen; dit is ook de uiteindelijke opzet van het RUP en dient aangetoond te worden in de aanvraag tot OMV middels de globale inrichtingsstudie.

Besluit: Ongegrond. De gecoro adviseert dat er geen wijzigingen nodig zijn.

3.3. 3^o element van bezwaar:

Vrees voor een ver doorgedreven ruiming van beek en overstroombaar gebied waardoor opgebouwde biodiversiteit bij elke ruiming opnieuw moet herbeginnen.

- Daarom het volgende advies : **Mocht ruiming van de beek en/of het overstroombaar gebied noodzakelijk zijn, dan dient dit gefaseerd te gebeuren over verschillende jaren. Bij elke ruiming van maximaal 33 % per keer geruimd worden.**

Zodoende kunnen de aanwezige organismen hun leefgebied behouden omdat ze zich maar over beperkte afstand dienen te verplaatsen of er in de overgebleven 66 % niet geruimd gebied, deze organismen ook aanwezig zijn en kunnen blijven. Dergelijk gefaseerd beheer is zeer courant in gebieden waar het ontwikkelen van een zo groot mogelijke en duurzame biodiversiteit, mee in de doelstellingen staat.

Advies: Binnen art. 3 landschapspark, wordt reeds verordenend opgenomen (pg. 45) dat er een beheerplan opgesteld dient te worden " Het landschapspark wordt beheerd volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer en-beleid van het Agentschap voor Natuur en Bos. Er dient een beheerplan opgemaakt te worden waarbij aandacht dient uit te gaan naar het verhogen van de natuurwaarden door diversiteit, streekeigenheid, milieuvriendelijk beheer, aangepast maai-beheer. Het is verboden bestrijdingsmiddelen te gebruiken."

Besluit: Deels gegrond. Dit dient opgenomen bij de uitwerking van het beheerplan en kan (toelichtend) opgenomen worden in de voorschriften, met als suggestie: gefaseerd maai-beheer dient uitgewerkt te worden i.f.v. maximaal biodiversiteitbehoud.

4. Bezwaarschriften 4, 5, 6, 7, 10, 12, 14, 21

4.1. 1^e element van bezwaar (onder 1^e grief)

Het RUP voorziet in een onwettige eigendomsbeperking.

Volgens artikel 2.2.2, § 1, 2°, VCRO bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. Artikel 2.2.3, § 1, VCRO stelt het principe voorop dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, met inbegrip van bouwverbod.

Onder artikel 2 van onderdeel 'ARTIKEL 2: PARKGEBIED' op pagina 27 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Dadipark staat het volgende vermeld:

"1.1 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komt volgende indicatieve overdruk voor:

- recreatief lokaal padennetwerk [zie art. 10] - en specifieke aanduiding diensttoegang "DT"."

Onder artikel 6 van onderdeel 'OVERDRUKKEN: ART. 6 T.E.M. ART. 11' op pagina 63 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Dadipark staat het volgende gestipuleerd:

"Het lokaal padennetwerk wordt indicatief aangegeven op het grafisch plan d.m.v. een beige streeplijn. De realisatie ervan is verplicht. Echter de locatie en de breedte ervan is indicatief en kan schuiven en afwijken al naargelang de gewenste inrichting van de as. Het symbool "DT" geeft enkel aan hoe de dienstweg ontsloten wordt en waar de dienstweg gesitueerd wordt." (vetjes toegevoegd)

Het RUP Dadipark grijpt zodoende rechtstreeks in op de eigendom van mijn cliënten en legt een directe plicht tot realisatie op, zonder dat daar de noodzakelijke rechtsgrond tegenover staat.

...

Planvoorschriften kunnen dus enkel publieke bestemmingen inhouden die de realisatie ervan toelaten via de geëigende juridische technieken, met name verwerving - al dan niet door onteigening, maar kunnen niet zonder meer aan het publiek de mogelijkheid verlenen om op privé-eigendom gebruik te maken van een door een plan opgelegde bestemming.

Ordering en realisatie van een plan behoren immers onderscheiden zaken te zijn, en het komt de plannende overheid in beginsel enkel toe om zich uit te spreken over de gewenste ordening. Hoe een plan uiteindelijk gerealiseerd geraakt, is afhankelijk van de eigendomsstructuur in het gebied, van wie de ruimtegebruikers zijn, van private en publieke actoren enzovoort.

Indien particulieren de betrokken percelen in eigendom hebben of er de bouwrechten van in handen hebben, hangt het volledig van hen af of zij de bestemming wensen uit te voeren.

Als de eigenaar een publieke bestemming niet realiseert en de overheid wenst dat dit toch gebeurt, dan rest haar geen ander middel dan het goed te onteigenen. Een aan een planbestemming gekoppelde publieke erfdienstbaarheid, kan dan ook geen mogelijkheid vormen om dit uitgangspunt te omzeilen.

Advies: Bezwaarindiener verwijst naar het arrest-Maisin¹. Het RUP Dadipark voorziet voor betrokken gebied de bestemming art. 2 Parkgebied. Er wordt in deze geen bestemmingswijziging doorgevoerd t.a.v. het huidig vigerende BPA / gewestplan, waarbij de bestemming eveneens parkgebied is. Binnen art. 2 parkgebied wordt niet gespecificeerd dat het parkgebied een openbaar karakter moet hebben.

¹ [Décision judiciaire de Raad van State, 22 novembre 2016 - Jurisprudence - VLEX 688918921](#)

Er wordt een overdruk voorzien zijnde art. 10. Lokaal padennetwerk. De intentie van het voorzien van een doorsteek, is om de dorpskern van Dadizele te verbinden met het toekomstig landschapspark.

Het is niet de bedoeling om de site van de Touwladder publiek toegankelijk te maken, enkel de verbinding naar het park zal een openbaar karakter krijgen. Het specifieke tracé is nog niet bepaald en is louter indicatief aangeduid.

Er wordt in het RUP een secundaire ontsluitingsmogelijkheid aan de achterzijde, door het Dadipark voorzien i.f.v. lossen / laden edm. Deze ontsluitingsmogelijkheid is gekoppeld aan de verplichting om de doorsteek van Ledegemstraat naar Dadipark te realiseren.

Besluit: Ongegrond. De gecoro stelt voor dat de gemeente in overleg gaat met de betrokken eigenaars i.f.v. bepalen tracé, waarbij rekening gehouden wordt met de positionering, zijnde aan de rand van het perceel.

4.2. 2^e element van bezwaar: (onder 2^e grief)

Het padennetwerk over het perceel van cliënten is niet rechtszeker en niet zorgvuldig

...

Het is voor cliënten volstrekt onduidelijk op welke locatie het padennetwerk precies zal worden gerealiseerd. Dit terwijl de locatie een bijzonder grote impact kan hebben op de werking van de Touwladder. Het RUP Dadipark voorziet ter zake in geen enkel verordenend inrichtingsvoorschrift.

Zelfs de toelichtende voorschriften (die n.b. geen enkele verordende waarde hebben) blinken uit in vaagheid. Mijn cliënten moeten het doen met vaagheden als de locatie en de breedte is indicatief, 'de locatie en breedte kan schuiven' en de 'locatie en breedte kan afwijken naargelang de gewenste inrichting van de as'.

Hieruit valt onmogelijk op te maken waar het padennetwerk wordt voorzien.

Het risico bestaat thans dat het padennetwerk dwars over het domein van cliënten, tussen orangerie en slaapzalen in wordt gelegd: (zie figuur)

Dergelijke inrichting heeft bijzonder kwalijke gevolgen voor de werking van De Touwladder. Niet limitatief: de veiligheid van de kinderen komt in het gedrang, er is een omvangrijk verlies van speelruimte, bescherming tegen vandalisme, de scheiding van het domein in twee delen, het gevaar voor voyeurisme/pedofilie (vooral in de zomer) naar kleine kinderen tijdens waterspelen, etc.

Advies: Het recreatief lokaal padennetwerk [art. 10] - en specifieke aanduiding diensttoegang "DT" worden in overdruk voorzien binnen het parkgebied art. 2. Deze overdrukken zijn inderdaad indicatief, omdat de exacte ligging nog niet gekend is. Toelichtende voorschriften hebben steeds een toelichtend karakter en geen verordenend karakter. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom gelezen te worden. De verordenende voorschriften zijn juridisch bindend.

Het RUP faciliteert de mogelijkheid tot zo'n verbinding. Deze noord-zuid verbinding is essentieel voor het functioneren van het landschapspark op niveau van het dorp, vandaar dat deze als verplichtend element werd ingeschreven.

Besluit: Ongegrond. De gecoro stelt voor dat de gemeente in overleg gaat met de betrokken eigenaars.

4.3. 3^e element van bezwaar: (onder 3^e grief)

Onvoldoende uitbreidingscapaciteit

...

Het bebouwingspercentage is zodoende relatief beperkt in omvang.

Een uitbreiding van maximaal 10% is echter volstrekt onwerkzaam. Dergelijke beperking vormt een ernstige rem op de verdere ontwikkeling van De Touwladder en brengt het voortbestaan van de werking op lange termijn in het gedrang. Eens goedgekeurd, zijn de RUP-voorschriften definitief. Er kan dan enkel nog 'beperkt' van worden afgeweken.

Aan mijn cliënten dient de mogelijkheid te worden geboden om op lange termijn te kunnen uitbreiden. Vandaar wordt ook voor dit voorschrift een wijziging gevraagd.

Advies: De site is in het huidige BPA bestemd als parkgebied (idem gewestplan = zachte bestemming), en de site wordt gekenmerkt door aanwezigheid van waardevolle bomen, gekarteerd als "bos". Vanuit deze context is het ruimtelijk noch landschappelijk aangewezen om bijkomende grootschalige bebouwingmogelijkheden te voorzien. Dit genereert eveneens bijkomende capaciteit en bijkomende verkeersgeneratie, wat gelet op de omgevingscontext (wonen/park/natuur) geenszins de bedoeling kan zijn. Uitbreidingsmogelijkheden zijn cfr. huidig BPA beperkt;

Uitbreiding van 10% biedt voldoende garanties om te kunnen blijven fungeren en anticiperen op nieuwe ontwikkeling op de site, bv. i.k.v. gewijzigde (milieu)wetgeving. 10% is ivf oppervlakte; en wordt geen beperking inzake bouwhoogte vastgelegd. Binnen de site van de touwladder is zowel herbouw, verbouw, uitbreiding en nieuwbouw mogelijk, de 10% slaat louter op de footprint.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

5. Bezwaarschrift 8

5.1. 1^e element van bezwaar:

Bouwhoogte van de projectzone Woonhof

- Bouwhoogte van 5 bouwlagen is in een landelijke gemeente zoals Dadizele, een woontoren.
Aanvulling voorzitter mbt de hoogte van de bomen en de bouwlagen; Dit werd uitgezet in een profielschets. De kroonlijst is op 12m30 en zit binnen het bpa. Suggestie 3,5m gelijkvloers en 3m op de verdiepingen en met een halfondergrondse bouwlaag van 1,5m.
Mbt het voorstel om de bouwlagen concreet met 3 en/of 3,5m verordenend op te nemen wordt niet weerhouden;
Vraag: Welke zekerheid is er dat niet alles met 5 bouwlagen hoog wordt gebouwd?
Antwoord: Dit is concreet met het RUP ingeschreven => volumespel en wisselend gabarit noodzakelijk bij meergezinswoningen.
Vraag: Hoe er zal gebouwd worden zal een grote impact hebben. Wonen in het groen met inoosie bomen is de visie; maar er zijn grote twijfels over het groen. Het gaat om de groeiruimte voor bomen
Antwoord: Er moet een stevig voortraject opgestart worden omtrent de randvoorwaarden. Er is tegenwoordig meer en meer besef van ecologische thema's. Ook aan het aspect groen wordt meer en meer belang gehecht bij dergelijke projecten. Het betreft ook een extensief beheerde ruimte.
Vraag: is het een optie om de hoogte af te bouwen?
Antwoord: Hoger bouwen aan de Heulebeek en lager met bv. eengezinswoningen meer naar de Moorsledestraat is mogelijk.

Advies: Aan de rand van de dorpskern, in een landschappelijke context ingebed en omgeven door groen, niet aansluitend op aanpalende bebouwing is 5 bouwlagen en plat dak op deze locatie wel ruimtelijk verantwoord. De voorschriften bepalen dat 5 bouwlagen enkel i.f.v. meergezinswoningen en gemeenschappelijk wonen mogelijk is. Daarnaast wordt verordenend bepaald dat er een menging van typologieën gerealiseerd moet worden (van gemeenschappelijk wonen(co-housing / eco-housing, meergeneratiewoningen), éengezinswoningen, meergezinswoningen, stapelwoningen), en dat er een doordacht volumespel met variatie in bouwhoogte en wisselend gabarit uitgewerkt dient te worden voor de meergezinswoningen.
Besluit: Ongegrond.

5.2. 2^e element van bezwaar:

inplanting en hoogte uitkijktoren binnen landschapspark, gevolgen inzake privacy

- uitkijktoren (met hoogte 25m) – kan max. 10m hoog zijn en moet op min. 100m van aanpalende eigendommen staan. Dit gebied is te klein voor een uitkijktoren en schendt de privacy.

Advies: De specifieke inplanting is niet bepaald in het RUP. De hoogte staat ook niet vast, het RUP voorziet enkel in de mogelijkheid om ondersteunende infrastructuur te integreren in het landschapspark.

Er staan voldoende criteria in waaraan de omgevingsaanvraag getoetst moet worden, nl. privacy, dynamiek, laagdynamisch karakter, ... : het is bijgevolg voorbarig om nu reeds te stellen dat een uitkijktoren de draagkracht van dit gebied overschrijdt en inbreuk doet op de privacy. Zo werden oa. volgende elementen opgenomen:

- *bij een landmark en/of hoogteaccent moet de impact van de constructie / het gebouw op zijn directe omgeving in beeld worden gebracht o.a. inzake schaduwwerking en privacy aspecten;*
- *de invloed op de mobiliteit [mobiliteitsgeneratie], de verkeersontsluiting en het parkeren, het functioneel gebruik met bijbehorende inrichting voor de verschillende vormen van weggebruikers;*
- *de maatregelen in functie van de landschappelijke integratie, de groeninrichting, de beplanting, incl. het behoud / versterken van aanwezige bomen, groenstructuren en overige KLE's ten aanzien van de omgeving en de genomen maatregelen ifv het maximaal behoud van het bomenbestand;*

De gecoro is van mening dat bij de uitwerking van de toren, het aspect van privacy verder zal worden meegenomen teneinde voldoende privacy te garanderen naar direct omwonenden.

Besluit: Ongegrond.

5.3. 3^e element van bezwaar:

Ontwikkelvelden binnen landschapspark in strijd met principes van multifunctionele groene long

- drie percelen bouwgrond van elk 2800 vierkante meter toe te kennen in een recreatie- en natuurgebied, waarbij 75% van deze grond bebouwd mag worden en de rest verhard mag worden, is in strijd met de principes van een multifunctionele

groene long. Dit besluit staat haaks op de huidige initiatieven zoals de betonstop/bouwshift, die gericht zijn op het behoud en herstel van natuurlijke ecosystemen.

- B nog voor 50% bij A gevoegd mag worden, resulteert dit potentieel in een bouw oppervlakte van 2250 vierkante meter. Deze oppervlakte kan in de hoogte 2 bouwlagen met dak bedragen, en dit bovenop een vooraf verhoogd terrein. Ter vergelijking, kijken we potentieel aan tegen een grote sporthal

Vraag: Er is wel een deel gegrond. Het was niet de bedoeling om een tweede sporthal te bouwen.

Antwoord: De 50% uitruil werd in het masterplan voorzien. Eén blok bouwen van max. 2.250m² kan niet. In het rup staat gespecificeerd dat het een erfcompositie moet zijn en dit met verschillende volumes, zie bovenaan pagina 40 in de toelichtende kolom (zie ook bij A en B bij de uitruil).

Vraag: Er dient een erfcompositie op een terp opgenomen te worden in de verordenende vs en niet in de toelichtende kolom.

Antwoord: Deze bepaling zal verordenend opgenomen worden, en niet meer toelichtend.

Vraag: We weten niet hoe hoog de terpen zijn. We weten bijgevolg niet hoe hoog de volumes gaan zijn.

Antwoord: Dit is correct. De minimum 20.000m³ waterberging en daarbij horende uitgravingen zullen maximaal binnen het RUP gehouden te worden. Dit is de opzet, maar is niet verplicht. De grondwatertafel is hierbij bepalend, maar nog niet gekend. De terp zou een verhoging kunnen inhouden van ca. ongeveer 1 meter, wat relatief meevalt.

Advies: Het huidige BPA voorziet ruimere bebouwingmogelijkheden. T.h.v. de terpen (dus kant Dadizeelsestraat en Waterstraat) is momenteel bebouwing mogelijk (verspreid, niet geclusterd) vanaf de zonegrens met een kroonlijsthoogte van 10 meter en een nokhoogte (binnen een helling van 45°) van 15 meter. Het opzet van het RUP is het creëren van een landschapspark, bijgevolg wordt de bebouwing maximaal geclusterd ter hoogte van de terpen. De terpen zijn noodzakelijk in functie van het creëren van bijkomende ruimte voor water en maximaal om naar een gesloten grondbalans te werken. Door bebouwing en dergelijke max. te gaan clusteren, in dit geval t.h.v. de terpen, dragen bij aan de robuuste groene long in het overgrote, niet-bebouwde gedeelte.

Binnen het masterplan (waarvan het RUP een concrete uitvoering is) is een evenwichtsoefening uitgewerkt tussen het park openbaar kunnen maken in functie van maatschappelijke behoefte (ruimte, groen, ...) en recreatieve mogelijkheden (private ontwikkeling), dit rekening houdende met de omliggende context.

Het RUP voorziet een minimale afstand van 30 meter voor bebouwing, de voorziene bouwhoogtes zijn beperkt tot maximaal 2 bouwlagen.

De beoordeling van een project zal gebeuren i.k.v. de omgevingsvergunningsaanvraag, binnen het rup zijn diverse beoordelingscriteria opgenomen om de aanvraag aan af te toetsen en dit ook op het gebied van privacy/dynamiek/mobiliteitsgeneratie en geluidsimpact.

Besluit: Ongegrond

5.4. 4^e element van bezwaar:

Vage omschrijving door gebruik van "laag dynamische functie / karakter/ uitbating"

Advies: Om de nodige flexibiliteit toe te laten worden geen specifieke functies opgenomen, maar criteria, zoals laagdynamisch. De ontwikkelingsvelden dienen laagdynamisch te zijn van aard, waardoor bezoekenintensieve activiteiten worden uitgesloten. De bouwvelden situeren zich eveneens op een minimale afstand van 30 meter t.a.v. Dadizeelsestraat (met bebouwing) en 15 meter t.a.v. de Waterstraat (geen direct aanpalende bebouwing). De specifieke aftoetsing zal op niveau van de omgevingsaanvraag moeten gebeuren. Het RUP reikt hiervoor voldoende handvaten voor aan. Zo is beschreven dat elke nieuwe ontwikkeling dient getoetst te worden aan de maximaal mogelijke dynamiek voor het gebied en dit op het vlak van geluidsimpact, verkeersimpact en schaalniveau.

Besluit: Ongegrond

5.5. 5^e element van bezwaar:

Uitzicht

- Wij en de meeste mensen die aanpalend wonen, kozen deze ligging omwille van het mooie landelijke zicht goed wetende dat een recreatie/ natuurgebied nooit geen bouwgrond kan worden.
- zicht wordt ontnomen door bouwgrond te creëren waar dit eigenlijk verboden is.

Advies: De site is momenteel geen natuurgebied maar dagrecreatie. In dagrecreatie zijn verschillende mogelijkheden vandaag de dag reeds toelaatbaar zoals pretpark, carting, padel, sportaccommodatie ed.

Het RUP vormt een beperking tav het vigerend BPA, in het bijzonder naar bouw- en verhardingsmogelijkheden. De toegestane activiteiten van de bouwvelden binnen het RUP leunen aan bij de bestaande vigerende bestemming, nl. dagrecreatie.

Besluit: Ongegrond.

5.6. 6^e element van bezwaar:

Aspect verkeersveiligheid

- De voormalige ingang van de parking Dadipark zou fungeren als bevoorradingsweg voor deze zaken. Deze beslissing zou resulteren in het dagelijks op en af rijden van vrachtwagens en bestelwagens. Belangrijk hierbij is dat dit op DE plaats is waar alle fietsers en voetgangers één van de drukste toeganswegen van Dadizele moeten kruisen.
- In het kader van de veiligheid kan dit ECHT de bedoeling niet zijn!

Advies: Door de schaal van de ontwikkelvelden zullen de effecten van de toelevering verwaarloosbaar zijn en bijgevolg toelaatbaar zijn.

Besluit: Ongegrond

5.7. 7^e element van bezwaar:

MER

- Het planvoornemen (landschapspark met ontwikkelvelden) kan geen positief MER (milieu effecten rapport) krijgen.

Advies: De scopingnota van het RUP heeft ontheffing van plan mer gekregen. Opmaak van een MER is bijgevolg niet nodig in kader van het RUP.

Besluit: ongegrond

5.8. 8^e element van bezwaar:

Schade aan het ecologisch evenwicht en verminderen esthetische waarde door toekennen van bouwgrond

- teleurstelling wordt geuit over de keuze om waardevolle recreatieruimte en natuurgebieden op te offeren ten behoeve van bouwactiviteiten. Het is algemeen bekend dat groene ruimtes essentieel zijn voor de gezondheid en het welzijn van de gemeenschap. Ze bieden een toevluchtsoord voor flora en fauna, bevorderen fysieke activiteiten en bieden ontspanning voor zowel de lokale bevolking, als bezoekers. Het toekennen van bouwgrond in deze gebieden zal onherstelbare schade toebrengen aan het ecologische evenwicht en de esthetische waarde ervan verminderen

Advies: Er wordt een landschapspark gecreëerd, de wateroverlast voor de onmiddellijke omgeving wordt aangepakt. Bomeninventarisatie zorgt ervoor dat waardevolle natuurelementen behouden en/of gecompenseerd worden. Daarnaast voorziet het RUP ook diverse maatregelen ivm natuurversterking en zacht-recreatief medegebruik op lokaal niveau.

De huidige bestemming zijnde actief dagrecreatie, is veel dynamischer dan hetgeen het RUP beoogt. Zie ook hoger, onder element 5.3. en 5.8.

Besluit: Ongegrond.

5.9. 9^e element van bezwaar:

Voorziena bebouwingspercentage / verharding heeft gevolgen (wateroverlast, verlies biodiversiteit, verlies doorlaatbare bodem, ...)

- Bovendien is het verontrustend dat 75% van de toegewezen grond mag worden bebouwd. Dit betekent dat het gebied een hoog percentage verharde oppervlakte zal hebben, wat aanzienlijke gevolgen heeft voor de waterafvoer, het microklimaat en de biodiversiteit. Het verlies aan permeabele grond kan leiden tot wateroverlast (voor de aanpalende eigendommen), de vernietiging van belangrijke habitats en de verstoring van de natuurlijke cyclus van lokale ecosystemen. Het verharden van deze gebieden gaat rechtstreeks in tegen de doelstellingen van de betonstop/bouwshift en zal de alarmerende gevolgen van klimaatverandering alleen maar verergeren.

Advies: Het betreft 70% i.p.v. 75%, en dit heeft betrekking op de ontwikkelvelden. Door de bebouwing max. te klusteren, wordt het resterende gevrijwaard ivm landschaps- en natuurontwikkeling. T.a.v. de huidige bestemming betekent dit een beperking.

In het masterplan werd conceptmatig onderzocht wat evenwichtig is en waarbij de draagkracht niet werd overschreden. Het is voorbarig om te stellen dat dat ophoging in het overdrukgebied wateroverlast zal meebrengen. De voorgenomen planoptie, nl. het creëren van min. 20.000m³ aan bijkomende waterbuffering en een herprofilering van de Heulebeek, wenst wateroverlast in de onmiddellijke omgeving tegen te gaan. Alle handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in functie van de voor bebouwing bestemde gebieden, is binnen het landschapspark toegelaten.

Bij de technische uitwerking in kader van de inrichting van Fase 0 van dit watergegeven, zal met het aspect, nl. aansluiting op aanpalende eigendommen rekening gehouden moeten worden teneinde geen hinder te creëren voor aanpalenden en deze overlast weg te werken.

Besluit: Ongegrond.

5.10. 10^e element van bezwaar:

compensatie

- in tijden van betonstop/bouwshift worden mensen nu gecompenseerd om bouwgrond om te zetten in natuurgebied/recreatie gebied.

Advies: Is niet duidelijk wat hiermee beoogt wordt. Geen voorwerp van bezwaar.

Bezwaar: Ongegrond.

5.11. 11^e element van bezwaar:

Heroverwegen behoeftes, i.f.v. behoud en versterken groen, natuurbehoud, landschapontwikkeling i.f.v. gemeenschap

- vraag om het RUP te heroverwegen en een alternatieve benadering te overwegen die in lijn is met de behoeften en waarden van de gemeenschap. Dit met behoud en de versterking van groene ruimtes, waarbij de focus ligt op natuurbehoud, landschapontwikkeling en duurzame recreatie. Door te investeren in initiatieven, die de biodiversiteit bevorderen en de ecologische veerkracht vergroten, kunnen we zorgen voor een gezondere en duurzamere toekomst voor onze gemeenschap.

Waarvan akte, het uitgewerkte voorstel binnen het masterplan komt hieraan tegemoet en deze visie wordt juridisch verankerd in het RUP.

5.12. 12^e element van bezwaar:

Onderzoek van alternatieve mogelijkheden

- verzoek tot grondig onderzoek naar alternatieve mogelijkheden die het belang van natuurbehoud en duurzame ontwikkeling in acht nemen.

Advies: Een onderzoek naar alternatieve mogelijkheden is gebeurd in voorgaand traject van het masterplan, alsook een verdere detaillering en onderzoek in het masterplan de hoven van dadi.

Bezwaar: Ongegrond.

6. Bezwaarschrift 9

6.1. 1^e element van bezwaar:

Vermelde oppervlakte niet correct.

- De vermelde oppervlakte van het Landhuis op jullie documentatie is niet correct. Jullie maken melding van 5655 m² terwijl het 6344 m² is.

Advies: De in de toelichtende kolom is een opgenomen opp. op basis van gegevens GRB, en is informatief opgenomen. Indien een OMV aanvraag wordt ingediend en aanvrager kan de reële oppervlakte aantonen, dan wordt deze in rekening gebracht.

Besluit: Ongegrond. Binnen de toelichtende kolom zal de referentie, nl. de onderlegger GRB vermeld worden.

6.2. 2^e element van bezwaar:

Onvoldoende uitbreidingscapaciteit

- De uitbreiding van de gebouwen is beperkt tot 10% van de reeds bebouwde oppervlakte. Bezwaarindienen wenst een evenwaardige verhouding grondoppervlak/voetafdruk gelijk aan die van de Touwladder. Dus evenwaardige voorwaarden voor bouwsels liggend in een compleet gelijk zone. Vraag naar een hoger uitbreidingspercentage.

Advies: Zie hoger, onder behandeling Bezwaarschriften 4, 5, 6, 7, 10, 12, 14, 21

Er wordt hier nog een bijkomende beperking opgenomen t.a.v. de touwladder gezien site opgenomen is als waardevol erfgoed.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

6.3. 3^e element van bezwaar:

Vraag tot bijkomende uitgang naar het Dadipark

- Gezien bezwaarindieners over een lange lengte grenzen aan het nieuwe park, vragen we een uitgang van het landhuis naar het Dadipark.

Advies: De mogelijkheid om een verbinding naar de achterliggende te realiseren secundaire ontsluiting, is reeds voorzien in het RUP (secundaire ontsluiting). Zie aanduiding overdruk "D.T." op het plan.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing, zie ook 4.1 en 4.2.

6.4. 4^e element van bezwaar:

Onvoldoende hoogte afsluiting

- Er is sprake van een maximale omheininghoogte van 1m20. Omwille van veiligheidsoverwegingen is een afsluiting tussen Dadipark en Landhuis van min. 1,80m noodzakelijk.

Advies: In functie van de transparantie en relatie met achterliggend park begrijpt de gecoro de bepaling van deze hoogte. Echter adviseert de gecoro om i.f.v. veiligheidsoverwegingen een aanpassing in hoogte te voorzien, mits dit als gemengde, streekeigen, levende haag voorzien wordt.

Besluit: Gegrond. Voorstel aan te passen in de voorschriften.

6.5. 5^e element van bezwaar:

Beperkingen inzake raampartijen Projectzone Woonhof

- Gebouwen met meer dan 2 bouwlagen hoog, mogen geen vensters op kijkhoogte bevatten op de zijde evenwijdig aan de achterzijde van het Landhuis, om zo inkijk te vermijden.

Advies: Het burgerlijk wetboek voorziet momenteel een afstand van 1,9 meter. De woonprojectzone is op 30 meter van het parkgebied rond het landhuis gelegen. Gelet de ruimtelijke context, namelijk hoogstammige bomen zowel in parkgebied als in landschapspark, en gelet op de afstand, oordeelt dit gecoro dit element als ongegrond.

Besluit: ongegrond.

6.6. 6^e element van bezwaar:

Bezwaar tegen parkeerzone zoals voorzien op uittreksel masterplan

- We gaan niet akkoord met de aanwezigheid van de parkeerzone P, te zien op plan pag 49, liggend tussen de noordergrens van het landhuis en de nieuwe woonzone.

Advies: Volgens de bepalingen opgenomen in het landschapspark, kan er slechts parkeergelegenheid voorzien worden op de collectieve parking (en bewonersparkeren verplicht gebundeld onder de volumes van het woonhof) en niet verspreid in het landschapspark.

Besluit: ongegrond.

6.7. 7^e element van bezwaar:

Bezwaar tegen fietsstallingen in Zijdenstraatje

- Momenteel wordt het zijdenstraatje gebruikt als fietsstalling voor de vrijebasisschool t' Brugske, en dit reeds vanaf de Corona lockdown en tot op heden omwille van verbouwingen. Dit maakt de doorgang zeer moeilijk.

Gezien we op het plan op pag 33 van de vrijebasisschool 't Brugske geen fietsstallingen kunnen bemerken willen we ook hier ons bezwaar laten geworden, voor deze onterechte aanwezige fietsstalling of fietsenplaatsen. Het Zijdenstraatje is een kleine openbare weg die toegang geeft tot de daar aanwezige garages en zij-ingang van het landhuis.

Advies: Dit betreft geen voorwerp van het RUP.

Besluit: ongegrond.

7. Bezwaarschrift 11

7.1 1^e element van bezwaar:

Ontwikkelingsvelden, inplanting en bebouwing, schending van de privacy en inperken van het ruimtegevoel

- Door de afstand van slechts 30m in combinatie met totale hoogte (6,5m + ophoging) van het in oppervlakte gigantische complex, bezorgdheid inzake zowel privacy als ruimtegevoel.
- Bouwhoogte en de voorziene oppervlakte passen niet in de context van een groen landschapspark.
- Vanuit onze tuin kijken wij zo potentieel uit op een gigantische muur die boven ons eigen huis uittoert. Bovendien zou het een onmogelijke taak worden om onze privacy te bewaren (bv. door middel van bomen) zonder ons ruimtegevoel en uitzicht nóg verder te beperken. Dit zou ongetwijfeld zorgen voor een opgesloten gevoel in eigen tuin.

Advies: Zie hoger, onder 5.3. en 5.5

De afstand van 30 meter is een minimale afstand, de voorziene bouwhoogtes zijn beperkt tot maximaal 2 bouwlagen. Ontwerpend onderzoek binnen masterplan heeft de draagkracht van omliggend gebied afgetoetst en rekening gehouden met de omliggende context, om te bepalen welke bouwhoogtes en oppervlaktes passen voor de ontwikkelingsvelden in de context van een landschapspark.

Het huidige BPA voorziet ruimere bebouwingmogelijkheden. T.h.v. de terpen (dus kant Dadizeelsestraat en Waterstraat) is momenteel bebouwing mogelijk (verspreid, niet geclusterd) vanaf de zonegrens met een kroonlijsthoogte van 10 meter en een nokhoogte (binnen een helling van 45°) van 15 meter. Het opzet van het RUP is het creëren van een landschapspark, bijgevolg wordt de bebouwing maximaal geclusterd ter hoogte van de terpen. De terpen zijn noodzakelijk in functie van het creëren van bijkomende ruimte voor water en om maximaal naar een gesloten grondbalans te werken. Door bebouwing end. max. te gaan clusteren, in dit geval t.h.v. de terpen, dragen bij aan het robuuste groene long in het overgrote, niet-bebouwde gedeelte.

Binnen het masterplan (waarvan het RUP een concrete uitvoering is) is een evenwichtsoefening uitgewerkt tussen het park openbaar kunnen maken in functie van maatschappelijke behoefte (ruimte, groen, ...) en recreatieve mogelijkheden (private ontwikkeling), dit rekening houdende met de omliggende context.

De beoordeling van een project zal gebeuren t.k.v. de omgevingsvergunningsaanvraag, binnen het RUP zijn diverse beoordelingscriteria opgenomen om de aanvraag aan af te toetsen en dit ook op het gebied van privacy/dynamiek/mobiliteitsgeneratie en geluidsimpact.

Besluit: ongegrond.

7.2. 2° element van bezwaar:

De ontwikkelvelden brengen een waardevermindering aan de woning met zich mee en zullen overlast genereren

- waardevermindering door aan onze woning die dit met zich mee zou brengen...
- bij invulling van de ontwikkelvelden door bv. horeca, sportterrein met cafetaria, ... met buitenterras zal er geluidsoverlast voor de buurt ontstaan

Advies: zie hoger, onder 7.1.

Het vigerende BPA laat naar dynamiek van de activiteiten en bebouwingmogelijkheden (inplanting, bezetting en bouwhoogte), meer toe dan dat het RUP beoogt. Het betreft tevens dynamische activiteiten.

Besluit: ongegrond.

Waardevermindering is geen ruimtelijk element.

7.3. 3° element van bezwaar:

Ophoging van het overdrukgebied zal wateroverlast meebrengen

- als gevolg van de ophogingen binnen het overdrukgebied en de verharding van de 3 ontwikkelvelden.
- het overdrukgebied zal hoger zal liggen dan aanpalende percelen, waardoor gevreesd wordt voor zowel boven- als ondergrondse waterstromen richting aanpalende percelen. Momenteel is reeds te merken dat de grond in deze regio, en in het bijzonder Dadipark, erg slecht waterdoorlatend is. Indien de Heulebeek overstroomt, kan het water die van het overdrukgebied komt daar niet heen en zal het zich een weg zoeken over ons perceel.

Vraag: Waarom is er geen koppeling voorzien m.b.t. uitvoering van de werkzaamheden Fase 0 vooraleer andere vergunningen ingediend kunnen worden? De bouwfase kan zodra fase 0 is vergund en niet wachten tot nivellering uitgevoerd.

Antwoord: Dit werd met de convenant opgenomen. De convenant werd in de gemeenteraad van 21 juni 2023 goedgekeurd. Sommige voorzieningen, denk bv. aan de collectieve parking, kunnen bv. uitgevoerd worden zonder dat hiervoor landschaping voor waterbuffering op deze plek noodzakelijk is, vandaar; los van uitvoering fase 0, uitvoering mogelijk, maar wel na vergunning fase 0 pas mogelijk vergunning aan te vragen.

Advies: Het is voorbarig om te stellen dat de ophoging in het overdrukgebied wateroverlast zal meebrengen. De voorgenomen planoptie, nl. het creëren van min. 20.000m³ aan bijkomende waterbuffering en een herprofilering van de Heulebeek, wenst wateroverlast in de onmiddellijke omgeving tegen te gaan. Alle handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in functie van de voor bebouwing bestemde gebieden, is binnen het landschapspark toegelaten.

Bij de technische uitwerking in kader van de inrichting van Fase 0 van dit watergegeven, zal met het aspect, nl. aansluiting op aanpalende eigendommen rekening gehouden moeten worden teneinde geen hinder te creëren voor aanpalenden en deze overlast weg te werken.

In de algemene bepalingen werd opgenomen dat overgangen naar hogere of lagere delen op een kwalitatieve manier moeten opgevangen worden. Ter hoogte van de plangrens moet op de bestaande maaiveldhoogte worden aangesloten. Het globale waterverhaal zal door de provincie mee opgenomen worden en specifiek verder uitgewerkt worden bij de technische uitwerking, hierbij zal op geen enkele manier de doelstellingen m.b.t. waterberging/onderhoud in gedrang worden gebracht.

Besluit: ongegrond.

7.4. 4^e element van bezwaar:

Bouw uitkijktoren en privacy aspect:

- Het RUP bevat weinig concrete informatie over de uitkijktoren. Door de voorziene hoogte van 25m, bezorgdheid inzake privacy.

Advies: zie hoger, onder 5.2.

Besluit: ongegrond.

7.5. 5^e element van bezwaar:

Uitkijktoren en afbreuk aan landelijk karakter Dadizele, gebrek aan historische link Basiliek.

- Een hoge uitkijktoren doet afbreuk aan het landelijk karakter van het landschapspark.
- historische link tussen de toren en Dadizele ontbreekt. Een renovatie aan de basiliek om de toren terug toegankelijk te maken zou een veel betere besteding van het budget zijn voor een uitkijkpost mét historische link.

Advies: Een hoog sculpturaal element, zoals een toren, is momenteel de dag reeds mogelijk in het bestaande BPA, zonder hoogtebeperking. 'Specifieke openlucht recreatie en/of speeltuigconstructies met doorzichtkarakter kunnen hogere bouwhoogte hebben dan 30 m'. In het oude Dadipark situeerde zich destijds een loopbrug van 800meter – met zicht over het volledige park.

De hoogte is niet bepaald in het RUP, criteria werden meegenomen i.f.v. landschappelijke inpassing en privacy, zie hoger onder 5.2..

Besluit: ongegrond.

8. Bezwaarschrift 13

8.1 1^e element van bezwaar:

Bouw uitkijktoren en privacy aspect, aantasting landschap

- De ligging en de hoogte van de uitkijktoren is ongepast in het gebied en schendt de privacy.
- De toren past niet in het mooie landelijke landschap van Dadizele.

Advies:

1^e punt: Zie hoger onder 5.2.

2^e punt is een subjectief gegeven, geen element van bezwaar.

Besluit: Ongegrond.

8.2 2^e element van bezwaar:

Ophoging van het overdrukgebied zal wateroverlast meebrengen

- ophoging van het overdrukgebied. Vooral voor de kans op wateroverlast dat zeker van toepassing gaat zijn als het veel regent. Het grondgebied van het Dadipark ligt hoger of onze tuin en de tuin van de burens. Het water gaat zeker een weg zoeken naar lager gelegen gebieden en dit zijn dan onze tuinen. Dit kan zeker niet de bedoeling zijn en is om problemen vragen. Als u dit gebied dan nog wilt verhogen met 1.5m en verharding van wilt maken door bouwgrond te voorzien, zitten we zeker met grote problemen en kosten.

Advies: zie hoger, onder 7.3.

Besluit: Ongegrond.

Dit aspect betreft een element dat voorwerp zal uitmaken van de technische studie / waterstudie en landschap van het terrein.

8.3. 3^e element van bezwaar:

Bezwaar tegen meerwaardecreatie

- Wie kan er plots van natuurgebied, recreatiegebied bouwgrond maken?

Advies: De huidige bestemming is dagrecreatie en geen natuurgebied. Op heden zijn er bouwmogelijkheden volgens het vigerende BPA. Herbestemming is eigen aan de context van een RUP. Geen element van bezwaar.

Besluit: Ongegrond.

8.4. 4° element van bezwaar:

Ontwikkelvelden en bebouwing, bouwhoogte, privacy, hinder

- de bouw van de ontwikkelingsvelden ons zeer grote zorgen maakt. Wij hebben dit huis gekocht omdat we verzicht willen en het niet de bedoeling is dat we op een betonnen muur gaan zitten kijken. Want dit zal zeker zo worden als u z'n grote percelen gaat bebouwen. Laat ons wat meer zeggen van de privacy? Die zijn we volledig kwijt. We hebben volledige inkijk in onze tuin en binnenshuis. Wat met lawaaihinder, verkeershinder, afval die er gemaakt zal worden. Gevolgen van ongedierte in onze tuin of binnenshuis kunnen we zeker missen. Dit project staat veel te dicht bebouwd bij het nu al bestaande woongebied.

Advies: Zie hoger, onder 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 7.1.,

Besluit: Ongegrond.

9. Bezwaarschrift 15

9.1 1° element van bezwaar:

Materieel onjuiste plannen m.b.t. Site 't Spaans Dak, gelegen te Dadizeelsestraat 295

- Perceel is in eigendom door 't Spaans Dak en is deels opgenomen in de contouren van het ontwerp van gemeentelijk RUP Dadipark - de plannen van het ontwerp RUP zijn materieel onjuist. De eigendom is namelijk niet correct ingetekend, en wordt hierdoor deels onterecht opgenomen in de contouren van het RUP.
- Aangezien slechts een deel van de eigendom van cliënten is opgenomen in de contouren van het ontwerp RUP, betreft dit een materiële vergissing. Over het algemeen houden de contouren van ruimtelijke uitvoeringsplannen rekening met de eigendommen, en worden eigendommen steeds al dan niet volledig opgenomen in de contouren van een RUP
- De plannen van het ontwerp RUP stemmen niet overeen met de werkelijke situatie, en schenden de eigendomsrechten van cliënten.
- Het kan niet de bedoeling zijn dat cliënten geconfronteerd worden met het openleggen van de Heulebeek op hun eigendom.
- De plannen van het ontwerp RUP zijn aldus materieel onjuist, en dienen om die reden te worden aangepast, zodat het perceel van cliënten volledig buiten de contouren van het ontwerp RUP valt.

Advies: Het RUP is opgemaakt op basis van het GRB. Op het GRB is geen wijziging in eigendomsstatuut aangebracht. Dit perceel wordt kadastraal als "openbaar" aangeduid, meegaand met het tracé van de Heulebeek.

Het RUP Dadipark neemt de plancontour van het BPA Dadipark 2005-2006/ BPA Centrum over. De bestemming van betrokken strook grond is dagrecreatiezone, en meer specifiek "bufferzone". De afbakening van een RUP staat los van eigendomsgrenzen. De specifieke eigendomsgrens kan tot op heden niet geduid worden. Akte bewijs eigendom is momenteel nog niet voorgelegd.

De mogelijkheden zoals voorzien in RUP Dadipark; nemen de strook grond op in art. 3 landschapspark waarbinnen volgens de voorschriften laagdynamische recreatie is toegelaten.

Binnen het RUP Dadipark is de aanduiding van de Heulebeek indicatief; dit betekent dat de loop van de Heulebeek kan meanderen en op een andere plek kan liggen. Deze is niet nader bepaald in het RUP. Zie bepaling op pg. 56 art. 6

Heulebeek; "De indicatief aangeduide waterloop is een bestemming in overdruk, wat betekent dat de exacte positie van de waterloop niet vastligt". Bij uitwerking van de inrichtings- en uitvoeringsplannen inzake Fase 0

Een eigendomskwestie is op zich geen voorwerp van RUP.

Besluit: Ongegrond.

9.2. 2° element van bezwaar:

Algemene hinder ten gevolge van het openleggen van de Heulebeek

- De Heulebeek loopt door de eigendom in ingebuisde toestand.
Het gedeelte van de beek welke door de eigendom loopt, is op heden weliswaar overdekt. Aangezien het ontwerp RUP voorziet in het openleggen van dit deel van de Heulebeek, zal een groot deel van de eigendom van cliënten hiervoor moeten wijken.
Onder meer de parking en de speeltuin aan het restaurant zullen hierdoor verdwijnen.
- Ook zullen cliënten geconfronteerd worden met ernstige hinder en overlast ten gevolge van de open bedding van de Heulebeek. Het openleggen van de beek zal onaangename geuren, ratten, ... met zich meebrengen. Gelet op de nabijheid van het restaurant en de woning van cliënten, is dit alles behalve wenselijk.
- Bezwaarindiener merkt op dat de bedding van de Heulebeek relatief recent verlegd werd van het naastgelegen perceel (met nummer 1081W) naar het perceel van bezwaarindiener. Bezwaarindiener stelt hierover recent contact opgenomen

met de gemeente en de provinciale diensten, om de juiste datum en motieven van deze verlegging te kennen, maar hebben hierover op vandaag nog geen gegevens ontvangen.

Cliënten begrijpen dan ook niet waarom het deel van de Heulebeek die door hun perceel loopt dient opengelegd te worden. De bovenmatige hinder die het met zich mee zal brengen, weegt niet op tegen de beperkte meerwaarde voor de gemeente.

Cliënten hebben er geen bezwaar tegen dat de bedding van de Heulebeek wordt opengelegd in het eigenlijke plangebied, buiten het eigendom van cliënten (zoals hoger aangehaald is ten onrechte een deel van het eigendom van cliënten opgenomen in het plangebied), zoals hieronder aangeduid;

verzoeken rekening te willen houden met de hierbij geformuleerde opmerkingen en bezwaren, en zodoende het perceel van cliënten uit de contouren van het ontwerp RUP Dadipark te sluiten, en alleszins de Heulebeek welke door het perceel van cliënten loopt niet te willen openleggen.

Advies: Zie hoger, onder 9.1.

De gemeente heeft de vraag van bezwaarindiener onderzocht en bekeken. De gemeente heeft ook een antwoord geformuleerd aan bezwaarindiener: de gemeente beschikt over geen gegevens die aantonen dat betrokken perceel in eigendom zou zijn van bezwaarindiener. Dit bericht werd reeds overgemaakt aan bezwaarindiener. Er is binnen de gemeente geen akte terug te vinden of geschreven document. Het is aan de bezwaarindiener om te bewijzen dat perceel in eigendom is van betrokkene.

Besluit: Ongegrond.

10. Bezwaarschrift 16

10.1 1^e element van bezwaar:

Op p. 13, punt 1.40 is sprake van "RECA"; in de toelichting van HORECA.

- Dit dient gelijkgeschakeld.

Advies: Reca staat voor restaurant en café. In de toelichtende kolom zijn bij "reca" enkel restaurants en café toegelaten, hetgeen onder dit begrip de hotelfunctie uitsluit. "Horeca" werd toelichtend opgenomen als hotel, restaurat en café. De gecoro stelt vast dat er geen hotelfunctie is toegelaten in het landschapspark.

Besluit: De gecoro vraagt om deze verduidelijking aan te vullen in de algemene bepalingen.

10.2. 2^e element van bezwaar:

Wat betreft p. 13 punt 1.48 het begrip "vergund geacht".

Het begrip "vergund geacht" is een notie die in de VCRO reeds gedefinieerd is.

In het RUP kan het deel "verordenend" leeg blijven en kan in de toelichting verwezen worden naar: *Voor begrippen zoals bouwvolume, herbouwen, hoofdzakelijk vergund, vergund geacht, verbouwen, onderhoudswerken, ... zijn de bepalingen zoals gedefinieerd in de VCRO van toepassing*

Advies: De gecoro adviseert om dit aan te passen en te verwijzen naar de VCRO.

De zitting, die om 19u30 werd gestart wordt als "deel 1" van de behandeling afgesloten om 23u30. De beraadslaging werd concreet afgesloten na het tweede bezwaarelement van het bezwaar met nummer 16.

Er werd unaniem akkoord gegaan om de zitting op donderdag 6 juli 2023 om 19u30 verder te zetten.

3. Varia

/

De voorzitter dankt elk voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng en sluit de zitting.

De voorzitter
Thomas Paret

De secretaris van de Gecoro,
Leen Lauwers

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgeving.vlaanderen.be

GECORO
Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

uw bericht van	contactgegevens Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/36012/110.1	datum
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft: MOORSLEDE, gemeentelijk RUP " Dadipark " : advies tijdens het openbaar onderzoek
ligging: Dadizelestraat z/n / Ledegemstraat z/n / Moorsledestraat z/n / Waterstraat z/n te 8890 Moorslede
kadastraal: Moorslede: 2^e afd., sectie A, nummer(s):
 1034F2,1036G,1076S,1081W,1082B,1097A,1097B,1450C,1571L2,1573L,1574A2,1576A,1576B,1576C,1577C,1577D,1578B,1579A,1580A,1581
onderwerp: Dadipark
aanvrager:

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

Het RUP beoogt een nieuwe invulling te geven aan het voormalige pretpark Dadipark en vormt een uitwerking van masterplan "de hoven van Dadi".
In het masterplan werd nagegaan hoe het voormalige Dadipark zou kunnen uitgebouwd worden tot een publieke, multifunctionele groene long in het centrum van Dadizele, met een laagdynamischer karakter dan het voormalige pretpark. Het masterplan "De Hoven van Dadi" werd in oktober 2018 gefinaliseerd.
Hierbij staat tevens het verhogen van de waterbergingscapaciteit in de Heulebeekvallei centraal. Er wordt een fietspad voorzien langs de Heulebeek die aansluit op de "stro-fietsnelweg".

002016/EF/STO

Het plangebied van ruim 14ha ligt in het noorden van Dadizele, tegen de kern aan. Het overlapt de BPA's "nr.1c Dadipark" en "nr.1B Centrum Dadizele".
Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 14ha 58a.

3. beknopte historiek

Op 11/10/2022 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies met voorwaarden.

Op 02/03/2023 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het gevraagde is niet strijdig met het RSV.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

De stedenbouwkundige voorschriften werden nog niet aangepast naar de opmerkingen die werden geformuleerd in ons advies naar aanleiding van de plenaire vergadering.

De algemene bepalingen beslaan 20 pagina's. Deze zijn best es te screenen en zijn allicht makkelijk terug te brengen tot de helft. Wat is de meerwaarde bvb van het overnemen van definities en artikels uit de VCRO?

De voorschriften worden best es globaal gescreend om te evalueren in hoeverre ze effectief iets verordenend vastleggen. Zinsnedes als "De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, in relatie tot de omliggende bebouwing en het aanpalend landschapspark." leggen eigenlijk niets verordenend vast.

Het lijkt niet erg passend in algemene zin te stellen dat "Wijziging van het maaiveld toegestaan is." Onder 2.7. Dit wordt best terug gebracht tot beperkte wijzigingen.

Er wordt best concreet gemaakt wat bedoeld wordt met "de aanwezige waardevolle kle's dienen geïntegreerd".

De voorwaarden voor de erfdiensbaarheidszone bij de Heulebeek zijn in de verordenende kolom op te nemen.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Julie Dalle
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Julie Dalle
Datum:
2023.05.24
10:56:22 +02'00'

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Marktplaats 1
8890 Moorslede

Sint-Andries,
25/05/2023

Betreft:
Advies ontwerp gemeentelijk RUP beslist in deputatie
Dadipark

Contactpersoon:
Evi Lefevere

Onze ref.:
ELFV/23/0133-19/15/5315
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 43

Bijlagen: -

e-mail:
evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Dadipark. Dit RUP werd op 02/03/2023 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Moorslede. Het openbaar onderzoek loopt van 1/04/2023 tot 30/05/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP 'Dadipark', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Door de samenwerking van de provincie West-Vlaanderen, de gemeente Moorslede en de NV Dadipark werd er, aan de hand van de WinVorm-procedure, een ontwerper aangesteld voor de opmaak van een masterplan voor het voormalige pretpark Dadipark en zijn directe omgeving. Met de opmaak van het RUP wordt getracht om de krijtlijnen van het masterplan juridisch te verankeren.

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Artikel 0: algemene bepalingen en begrippen

- Er wordt een bomeninventaris opgenomen. In de verordende kolom wordt aangegeven dat er bij het rooien van bomen maximale compensatie dient te gebeuren. Wat wordt er verstaan onder 'maximale'?

- De contouren ikv. de bomeninvenaris wordt nu weergegeven op een plan dat aan de stedenbouwkundige voorschriften werd toegevoegd. Het is niet duidelijk of deze plannen een verordenend karakter hebben of toelichtend bedoeld zijn. Indien dit een verordenend karakter dient te hebben, dan moeten deze contouren opgenomen worden op het grafisch plan.
- Er wordt een afstands aanduiding weergegeven bij ontwikkelingsveld D. Dit wordt niet verder geduid en is nieuw ten aanzien van het voorontwerp. Klopt deze aanduiding?
- Artikel 3: landschapspark: er wordt gesteld dat het bestaande waterlichaam ter hoogte van ontwikkelingsveld C dient behouden te worden. Dit waterlichaam wordt wel ingetekend op het grafisch plan, maar wordt niet geduid in de legende. Bovendien overlapt ontwikkelingsveld C met dit waterlichaam – wat net het behoud in de weg staat. Dit strakke behoud strook echter niet met de visie van het masterplan (zie verder).
- Artikel 6, 7, 8, 9 en 10: de assen van de verschillende verbindingen worden ingetekend. Er wordt echter geen maximale as-verschuiving opgenomen, wat juridisch niet sluitend is. Indien een zeer grote flexibiliteit wenselijk is, wordt er beter gewerkt met een start- en eindpunt zonder de effectieve as van de verbinding in te tekenen.
- Stedenbouwkundige voorschriften: pag. 40 nummering ontwikkelingsvelden C en D aan te passen: art. 3.4. en art 3.5. in plaats van art.3.3. en art 3.4.

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. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

Deze laatste herziening beperkte zich tot het schrappen van de selectie van Dadipark als pretpark te Moorslede in het richtinggevend en bindend deel.

Het RUP geeft uitvoering aan het PRS West-Vlaanderen. De piste van Dadipark als pretpark wordt in het RUP verlaten.

Overeenstemming met het GRS Moorslede

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26/04/2007.

Het college van Burgemeester en Schepenen heeft op 15/01/2019 beslist om over te gaan tot een gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede, onder meer in functie van het schrappen van Dadipark als toeristische recreatieve voorziening en het opnemen van de Site Dadipark als herbestemmingsproject (volgens de visie uitgewerkt in het masterplan).

De gedeeltelijke herziening van het GRS Moorslede werd op 6 mei 2021 goedgekeurd door de deputatie.

Het RUP geeft uitvoering aan het GRS Moorslede.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

Artikel 3 - landschapspark:

- In het ontwikkelingsveld D art. 3.5. zijn enkel dorpse ambachten toegelaten. Is dit niet wat te eng? Wat is de kans dat er net op die locatie een ambachtelijke bierbrouwerij zich zal huisvesten?
- Algemeen is binnen deze zone volgende toegelaten: *"I.f.v. extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie, zijn in totaliteit maximum 10 units toegelaten met een*

maximum van 50m² per unit. Eventuele terrasconstructies dienen binnen de maximum oppervlakte van de unit te passen". Dit dient voorzien te worden binnen één van de ontwikkelingsvelden. Dergelijke mogelijkheden ondergraven de visie van het masterplan.

- Er wordt opgenomen dat het waterlichaam, nabij ontwikkelingsveld C, behouden dient te worden. Wat ligt aan de oorsprong van deze keuze? Dit ondergraaft de visie van het masterplan én zorgt ervoor dat de mogelijkheden voor een hermeandering met bijkomende waterbuffering op de Heulebeek beperkt is.
- "Tevens dienen parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen geïntegreerd in het park" dit dient waarschijnlijk '...geïntegreerd in het park te worden...' te zijn.
- Er is een uitruil mogelijk tussen ontwikkelingsveld A en B. Toelichtend is dit zeer helder geschreven. Verordenend kan dit nog voor interpretatie vatbaar zijn. Zo is het verordenend niet duidelijk dat ook de bebouwde/verharde oppervlakte mag toenemen.
- Zorgt de uitruil tussen de velden onderling niet voor een te grote dynamiek op één van de grotere velden? De visie van het masterplan is om verspreid en geïntegreerd in het park enkele dynamischere plaatsen te voorzien. Als je deze te veel gaat koppelen ontstaat er een te grote dynamiek op één van de ontwikkelingsvelden.
- Er dienen specifieke inrichtingsvoorschriften opgenomen te worden inzake belevings- en ondersteunende infrastructuur? Toelichtend wordt er bvb. vermeld dat dit een uitkijktoren kan zijn, maar dergelijke constructies kunnen heel verschillende gedaantes aannemen.

Wat betreft het hydrologisch verhaal worden volgende opmerkingen vanuit de provinciale dienst Waterlopen geformuleerd:

- de kadastrale aanduiding van de Heulebeek lijkt niet te stroken met de werkelijke ligging, maar wordt nog verder onderzocht door de dienst Waterlopen. In dit kader dient de indicatieve aanduiding van de waterloop art. 6 breder te zijn.
 - o In de rand van bovenstaande opmerking: art. 0, voorschrift 2.12.: er staat: 'binnen contour B situeren zich platanen... op de loop van de ingebuisde Heulebeek' < op is te vervangen door ter hoogte van; wat verder staat 'zal een deel verdwijnen' < zal is te vervangen door zal misschien/kan... De kadastrale aanduiding is immers anders dan werkelijke loop van de waterloop;
 - o p.56: art. 6 wordt indicatief aangeduid, dus niet bindend... erg reëel dat in uitvoering de open Heulebeek elders zal liggen;
- in verordende en toelichtende delen worden termen als 'inrichtingsstudie', 'globaal inrichtingsplan' en 'inrichtingsnota' gehanteerd. Het is niet duidelijk of 1 van 3 voorvermelde nodig is om de waterbouwkundige werken aan te vragen/uit te voeren. De dienst waterlopen heeft een studie voor ogen, maar dat gaat over een 'waterstudie'; aspecten als vermeld op bvb. pg. 35 die nodig zijn in een inrichtingsstudie (gebruikswaarde, belevingswaarde, veiligheid,...) gaan niet op voor een waterbouwkundige studie.
- art. 0, voorschrift 2.6.: voor de provinciale dienst waterlopen is enkel bovengrondse waterbuffering aanvaardbaar. Tenzij men ondergrondse waterbuffering als ondergrondse constructies cf. voorschrift 2.7. ziet, dat zegt dat de ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben op de waterhuishouding. Bijkomend verordenend in te schrijven is dan wel: elke aanvrager van ondergrondse constructies dient een studie aan te leveren van het effect van de ontwikkeling op grondwater(stroming) + invloed(sstraal) grondwaterbemaling t.b.v. bouw ondergrondse constructie.
- pag. 18, in toelichting rond 2.11 fasering en programma – fase 0 staat: 'elke nieuwe vergunningsaanvraag vertrekt van de goedgekeurde inrichtingsstudie fase 0'. In het kader van de vergunning voor de waterbouwkundige werken kan er geen inrichtingsstudie gevraagd worden voor het ganse landschapspark incl. woonerf;
 - o p.35 1^e zin 'Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie'; daar kan de provinciale dienst waterlopen zich niet in vinden; zeker niet bij het lezen van de toelichtende kolom die aangeeft dat deze inrichtingsvisie voor het landschapspark

- art.3 + art.5. samen is (wordt bevestigd in de toelichtende kolom p.41); onze dienst zet in op een waterstudie voor art. 3; geenszins voor studies rond het woonhof art.5.
- art. 0, voorschrift 2.12. staat 'maximaal behoud van het bestaande bomenbestand in contour C staat voorop in functie van spontane ontwikkeling'; opmerkingen:
 - o Er wordt 'maximaal behoud' opgenomen. Dit is echter niet zo duidelijk: gaat dit over het volume, de diepte, het contour... Bij voorkeur wordt dit verduidelijkt, grafisch weergegeven en verordenend opgenomen.
 - o Het contour van de waterpartij in noorden en 'de ovedrukzone in functie van de uiterste positionering ontwikkelingsvelden A, B en C' dienen op elkaar afgestemd te worden. Zo overlapt de waterpartij, die te behouden is, met de ovedruk, wat in realiteit niet kan.
 - o Bijkomend is het erg vreemd dat het hok waarin de ontwikkelvelden kunnen schuiven helemaal geen rekening houdt met het feit dat hoe dichterbij de beek ontwikkeld wordt, hoe omvangrijker de watertoets wordt...
- pag. 32: verordenend staat dat delen van het landschapspark aangewend kunnen worden als werfzone; daar gaat de provinciale dienst waterlopen niet mee akkoord; hoe met veranderde mTAWpeilen door werken? Wat met schade aan inrichting, infrastructuur,...?
- pag.33: de schuifmogelijkheden van de ontwikkelvelden is in voorliggende versie van het RUP uitgebreid in plaats van ingeperkt; de provinciale dienst waterlopen begrijpt deze keuze niet en voert het pleidooi om het 'verschuivingsmogelijkhedenhok' weg te nemen;
- art. 3.6. is grafisch niet aangeduid; bovendien zijn geen verordenende voorschriften terug te vinden, tenzij wat in de toelichtende kolom staat op p.33 eigenlijk in de verordenende kolom moet staan
- pag.34: er staat: 'Ter hoogte van de aanduiding 'in functie van waterberging art. 3.6.'; aanduiding van art.3.6. is er niet op het grafisch plan, wel op de schetstekening op p.33;
- verder op pag.34 staat er: '...infiltratie en buffering.... Afkomstig van aanpalende projectzone woonhof art. 5, mogelijk.' Als je verder leest op p. 35 is deze retentie in het bestaand waterlichaam art. 3.6. te integreren. De provinciale dienst waterlopen wenst verordenend vast te leggen dat het woonhof inderdaad het GSV verhaal in art.3.6. MOET realiseren;
- pag.36. er wordt aangegeven dat de inrichting van het park rekening moet houden met de toegankelijkheid voor iedereen. Dit dient verduidelijkt te worden. Gaat dit over recreëren, toeristen, zachte weggebruikers? Of ruimer?
- pag.39: is het realistisch dat er minimum 100 parkeerplaatsen worden ingericht? Plaats genoeg? En mag het hemelwater van een groene parking zomaar infiltreren < vlarem? < olie en mazout?
- pag.43: daar wordt verordenend aangegeven dat de ecologische draagkracht van het gebied gevrijwaard moet worden. Alle onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om het gebied de waterbergende functie te laten vervullen, denken we aan omvangrijke maai- en kapwerkzaamheden, ruimingswerken,... moeten altijd mogelijk zijn.
- In dezelfde rand als de opmerking hierboven: p.45. beheer in art.3: Een beheerplan, volgens de ANB-principes, kan voor de provinciale dienst waterlopen enkel als dergelijk plan op geen enkele manier de doelstellingen m.b.t. waterberging/onderhoud in gedrang brengt.
- art.6. bij inrichting: graag de verordenende tekst 'Dit in combinatie met natte graslanden en broekbos. Het deel rond de beek heeft een open en natuurlijk karakter met bloemrijk nat grasland.' Er kan getracht worden om dergelijke biotopen te creëren, maar dit is niet zeker of dergelijke biotopen in stand gehouden kunnen worden op die locatie.
- verder onder inrichting:
 - o overwelvingen van de waterloop die nodig zijn voor het onderhoud moeten ook kunnen gerealiseerd worden; een brug voor een fietser is niet voldoende voor de kraan...
 - o te vermelden dat de 5m langs beide zijden van de waterloop geldt;
- pag. 66: uit het infomoment blijkt bedrijf Develtere vragende partij om perceel naast het bedrijf, aansluitend op het RUP ter beschikking te stellen voor het waterverhaal; perimeter RUP en art.12 best met betrokken perceel uitbreiden;

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 RUP Dadipark, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- Voldoen aan de juridische vormvereisten
- In de huidige fase worden er in de voorschriften keuzes gemaakt die enkele principes uit het masterplan ondergraven. Het opzet van dit RUP is net om de principes van het masterplan te vertalen. De voorschriften dienen daarom aangepast te worden op de punten van het waterlichaam thv. ontwikkelveld C en het voorzien van units ikv. verblijfsrecreatie over de volledige zone.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten, in het bijzonder de opmerkingen vanuit de provinciale dienst Waterlopen.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur


De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,


Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 25/05/2023

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 25/05/2023 door
Wouter Billiet, Adviseur, waarnemend

 Elektronisch ondertekend op 27/05/2023 door
Sabien Agnes Battheu, Gedeputeerde - Lahaye-
Battheu

Effectieve leden:	<input checked="" type="checkbox"/>	VO	A	Plaatsvervangende leden:	<input checked="" type="checkbox"/>	VO	A
-------------------	-------------------------------------	----	---	--------------------------	-------------------------------------	----	---

Thomas Paret, voorzitter	X						
Wim Vanacker, deskundige				Corneel Schepens	X		
Patrick Plyson, deskundige	X			Lisa Dejonghe			
Elyne Dewulf, deskundige	X			Sander Verhanneman			

Geert Bossaert, milieu- en natuur	X			Jean-Pierre Vandamme			
Johan Vanhoucke, werkgevers	X			Sarah Spenninck			
Ann Dejonghe, landbouw	X			Martine Berghman			
Vanessa Vandoorne, werknemers	X			Thierry Dekoker			
Willy Ide, senioren				Monique De Rudder		VO	
Christine Demeyer, handelaars	X			Pieter Vanhoutte			
Luc Deprez, gezinnen	X			Wim Dewulf			

Secretaris: Leen Lauwers

Gemeentebestuur: Sherley Beernaert, bevoegd schepen

Vertegenwoordigers politieke fracties: Marc D'Hooghe, Ward Gillis, Filip Hamerlinck, Gert-Jan Hovaere en Dirk Vantomme

WVI: Ilse Verstraeten, ruimtelijk planner WVI

AGENDA:

1. Ontwerp RUP Dadipark – behandeling adviezen en bezwaren na openbaar onderzoek (vervolg op zitting van 27/6/2023)

INLEIDING

De voorzitter dankt de leden om zich opnieuw vrij te maken voor deel 2 van de behandeling van de bezwaren. De notities m.b.t. deel 1 werden met aanvulling van nummering van de bezwaarelementen via mail overgemaakt.

De voorzitter deelt mee dat er met deze zitting onmiddellijk wordt verder gegaan met de beraadslaging waar op 27/6/2023 werd gestopt, nl. bij het derde element van het bezwaar 16.

1. Ontwerp RUP Dadipark – behandeling adviezen en bezwaren na openbaar onderzoek (deel 2)

10.2. 3^e element van bezvaarnummer 16

Op verschillende plaatsen in het ontwerp wordt een 'harmonieregel' voorzien.

Zie p.24 (zone gemeenschapsvoorzieningen): "gebouwen en constructies zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, passend in de ruimtelijke context"

Zie zelfde bepaling op p. 29 (parkgebied); p.41 (landschapspark); p. 50 (project Woonhof)

Dergelijk harmonie-voorschrift heeft geen meerwaarde en is te mijden vermits er sowieso altijd een toets aan de goede ruimtelijk ordening dient te gebeuren (art. 4.3.1 VCRO) en vermits de vergunningsverlenende overheid daar met alle elementen rekening kan houden die nu zijn opgenomen in de toelichting bij het RUP.

Advies: Niet aan te passen gelet in harmonie in de toelichtende kolom geduid wordt en voor de behandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag een extra toetsingselement kan betekenen.

10.4. 4^e element van bezwaar:

P. 26 artikel 2.6.: Er dient een algemene inrichtingsstudie “voor de volledige zone” te worden opgemaakt. Hier heeft de inrichtingsstudie dus betrekking op de zone van artikel 1. (In de zones parkgebied is sprake van een inrichtingsstudie per entiteit (p.30)).

Advies: De gecoro vraagt om dit te verduidelijken: “voor de volledige zone” heeft betrekking op art. 1 gemeenschapszone.

10.5. 5^e element van bezwaar:

Wat betreft “Artikel 3 Landschapspark”

5. p.31 art. 1 “Het gebied is bestemd als landschapspark met grotendeels openbaar karakter”.

Er is nog geen invulling gekend van de ontwikkelvelden in het landschapspark, die eigendom blijven van nv Dadipark en die bebouwbaar blijven. Deze velden moeten een effectieve en reële effectieve invulling kunnen krijgen. Dit kan niet met “parkontwikkeling, natuurontwikkeling, beheerslandbouw in functie van landschapszorg, kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten [stadslandbouw en/ of hobbylandbouw], of laagdynamische activiteiten als petanqueveld. Wel met (indoor) sportvoorzieningen (fitnesspunt, padel,...). De voorschriften laten dat nu niet toe. Het is evident dat outdoor enkel laagdynamische recreatieve of sportvoorzieningen mogelijk zijn. **Indoor** moet meer mogelijk zijn (bijvoorbeeld indoor fitness, een indoorspeeltuin,...). De bestemming dient daar rekening mee te houden. Verzoek dus om in het verordenend gedeelte de bewoordingen...

“Het gebied is bestemd als landschapspark met grotendeels openbaar karakter. Zowel parkontwikkeling, natuurontwikkeling, beheerslandbouw in functie van landschapszorg, kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten [stadslandbouw en/ of hobbylandbouw], waterbeheer, reca, gemeenschapsvoorzieningen, laag-dynamische recreatie, laagdynamische sport- en jeugdvoorzieningen en extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie zijn toegelaten bestemmingen.”

...te vervangen door:

“Het gebied is bestemd als landschapspark met grotendeels openbaar karakter. Zowel parkontwikkeling, natuurontwikkeling, beheerslandbouw in functie van landschapszorg, kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten [stadslandbouw en/ of hobbylandbouw], waterbeheer, reca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie (outdoor enkel laagdynamisch) , sport- en jeugdvoorzieningen (outdoor enkel laagdynamisch) en extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie zijn toegelaten bestemmingen.”

Daarmee samenhangend is het ook aangewezen de toelichting bij te stellen. Verzoek om in de toelichting de bewoordingen ...

“Grotendeels openbaar: het park omvat ook private delen, maar moet in zijn totaliteit gezien worden als een verlengde van Dadizele, doorwaadbaar en beleefbaar voor burgers en bezoekers. De privaat te exploiteren delen zullen in hoofdzaak gefaciliteerd worden in de ontwikkelvelden. Dit impliceert dat het landschapspark op zich grotendeels een publieke functie zal krijgen waardoor bv. inrichting van een golfinfrastructuur met grote ruime-inname, niet mogelijk is. Onder laagdynamisch worden activiteiten [en hun bijhorende infrastructuur] verstaan die omwille van hun intrinsieke aard, in hun onmiddellijke omgeving slechts beperkte veranderingen teweegbrengen in de bestaande ruimtelijke en sociaaleconomische structuur en het bestaande ruimtegebruik. Bv. een loopomloop, outdoor fitness punt, petanqueveld, wandel- en fietspaden,... Extensieve vormen van ecologische verblijfsrecreatie: kleinschalige accommodatie zoals bv. trekkershutten, boomhutten, paalkamperen, een bivakzone. Camping en glamping vallen hier niet onder. Socio-educatieve functies: bv. infopunt toerisme, bureau natuurorganisatie, museum, kunst-atelier, multifunctionele ruimte voor verenigingen, kijkboerderij, ... Zacht-recreatieve karakter: geen grote monofunctionele ruimte-innames, geen gemotoriseerde activiteiten of sporten maar wel vormen van verweving.”

...te vervangen door:

*“Grotendeels openbaar: het park omvat ook private delen, maar moet in zijn totaliteit gezien worden als een verlengde van Dadizele, doorwaadbaar en beleefbaar voor burgers en bezoekers. De privaat te exploiteren delen zullen in hoofdzaak gefaciliteerd worden in de ontwikkelvelden. Dit impliceert dat het landschapspark op zich grotendeels een publieke functie zal krijgen waardoor bv. inrichting van een golfinfrastructuur met grote ruimte-inname, niet mogelijk is. **Outdoor kunnen enkel laagdynamisch activiteiten worden gevoerd.** Onder laagdynamisch worden activiteiten [en hun bijhorende infrastructuur] verstaan die omwille van hun intrinsieke aard, in hun onmiddellijke omgeving slechts beperkte veranderingen teweegbrengen in de bestaande ruimtelijke en sociaaleconomische”*

Advies: De gecoro kan zich niet vinden in de vraag om de teksten aan te passen. Men stelt hierbij dat hiermee de verkeersdynamiek nog zal stijgen. Er is weliswaar een parking voorzien aan de Moorsledestraat waar men moet parkeren, maar een indoorspeeltuin genereert bijkomende verkeer. De voorziene activiteiten indoor trekken meer volk en bijgevolg verkeer aan. Het aspect mobiliteit is in die zin meer hinderend en dit ook wanneer dit binnen een "hoeve-architectuur" moet worden opgericht. Dit samen begrepen met de bouwmogelijkheden gaat dit te ver. Er wordt hierbij enerzijds verwezen naar sportgebouwen en naar andere parken, waar naast de gebouwen nog allerhande zaken bijkomen en op die manier de druk op de site, zijnde het park verhogen. Op die manier wordt de grens verlegd. De bezorgdheid wordt geuit over hoe ver de grens nog zal worden verlegd. De drie eilanden, nl. de ontwikkelvelden A, B en C zijn al vreemd in het park. De grote bezorgdheid is hoe het geheel zal evolueren. Een nieuwe sporthal, een lunapark is niet wenselijk binnen het ontwikkelveld. De verhouding moet correct zijn tussen horeca en sportvoorzieningen, want de horeca kan een grotere dynamiek hebben dan een sportactiviteit. Het parkeren kan niet voorzien worden op de ontwikkelvelden. De activiteiten moeten van lokale aard zijn. De beoordeling m.b.t. de laagdynamische activiteiten dient bij de omgevingsvergunning te gebeuren.

Besluit: Ongegrond. De voorschriften worden behouden.

10.6. 6^e element van bezwaar:

p.32 Flexibele zonegrenzen

Om zuinig ruimtegebruik en dubbel gebruik te stimuleren en om de verhardingsgraad minimaal te houden is het aangewezen aanvullend het voorschrift te voorzien:

"Doorgangen voor brandweerwagens of opstelplaats voor brandweerwagens ten behoeve van het woonhof of de ontwikkelingsvelden kunnen gecombineerd worden met de hoofdontsluitingen of nevenontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer met recreatieve voetgangers en/of fietsverbinding of recreatief lokaal padennetwerk in de zone voor landschapspark (art. 7 en 8 RUP).

Advies: Betreft een aspect dat bij de OMV aanvraag moet behandeld worden. Werken, gebouwen, constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut zijn toegelaten, alsook milieutechnische ingrepen in alle bestemmingszones volgens de algemene bepalingen.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

10.7. 7^e element van bezwaar:

p.32 "Zijn niet toegelaten:

wonen [incl. eventuele conciërgewoning]"

Conciërgewonen of toezichtswonen wordt daarmee uitgesloten. Dit is niet wenselijk, gezien het kan vereist zijn bij de invulling van de ontwikkelingsvelden of het landschapspark (bv. in functie van horeca, onthaal en permanente ecologische verblijfsrecreatie, kinderboerderij, kleinschalige dorpse activiteiten (ambachtelijke bierbrouwerij)...).

Graag voorzien dat **toezichtswonen inpandig in de infrastructuur binnen de ontwikkelingsvelden kan.**

Advies: Bij de toegelaten functies cfr. de bestemmingsvoorschriften is toezichtswonen niet noodzakelijk. Het is niet de bedoeling dat er gewoond wordt in de ontwikkelvelden. Binnen de ontwikkelvelden moeten functies voorzien worden die in het lspark passen. Toezichtswonen is vnl. ipv bedrijfsactiviteiten.

Besluit: Ongegrond.

10.8. 8^e element van bezwaar:

p. 35 Fase 0 dient vergund vooraleer andere delen kunnen uitgevoerd worden. De werken aan de waterloop ten laste zijn van de waterloopbeheerder (de provincie). Dit wordt bevestigd 47 ("het inrichten en het beheer van de Heulebeek en de waterbuffer behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder").

Er is echter geen datum voorzien binnen de welke de waterloopbeheerder fase 0 (na vergunning) moet realiseren.

Het RUP moet realisatiegericht zijn en mag geen dode letter blijven, maar quid indien dit (te lang) op zich laat wachten?

Advies: Een timing wordt niet vastgelegd in het RUP. Dit moet met een convenant in uitvoering van een RUP worden opgenomen.

Besluit: Ongegrond

10.9. 9^e element van bezwaar:

P. 40, bouwveld C: er is sprake van **20%** bebouwing in plaats van **70%**. Het masterplan voorzag 70 % (zie tekening masterplan). De nv Dadipark gaat niet akkoord dat -kennelijk als gevolg van een advies van ANB in de plenaire vergadering-

deze bebouwingmogelijkheid zo wordt beperkt. ANB stelt zomaar dat deze ontwikkelingszone “niet in relatie zou staan met de open ruimte”. De nv Dadipark gaat hiermee niet akkoord. Onder het oude BPA was er veel meer aantasting van de “open ruimte” mogelijk dan nu het geval is. Het RUP is een verregaande verbetering én geeft definitieve garantie dat het merendeel van het voormalige dadipark effectief open ruimte kan blijven en door het publiek zal kunnen worden gebruikt. Het masterplan is ook tot stand gekomen na een lang en grondig voorbereidingsproces, met wedstrijdontwerpen, veelvuldige evaluatie en opvolgingsbesprekingen etc., dit alles onder leiding van geen ter zake gespecialiseerd Nederlandse Landschapsarchitectenbureau. Het masterplan is uiteindelijk afgeklopt als een goed en evenwichtig programma dat aan alle doeleinden voldeed en waar alle partners zich konden in vinden.

De nv Dadipark vindt niet dat er redenen zijn om daar nog van af te wijken.

Het voorschrift de bezetting van het ontwikkelingsveld is max. 20% en “de maximale footprint aan bebouwing is 300m²” dienen aangepast naar:

- de bezetting van het ontwikkelingsveld is max. 70%
- de maximale footprint aan bebouwing is 1500 m²

Advies: Gelet in het masterplan een bezettingspercentage voorzien werd van 70% met een max. footprint van 1500m² waarbij het landschappelijk aspect binnen het masterplan ten gronde werd onderzocht, en gelet de vooropgestelde compositie, nl. het streven naar een erfcompositie met meerdere volumes, de noodzaak tot inpassende integratie van technische voorzieningen, ... is in dit opzicht het beperkt uitbreiden van de bezetting en footprint aanvaardbaar, wanneer dit ook uitdeint naar het landschap. De gecoro stelt dat de activiteiten geen concurrentie mogen zijn met deze van het centrum en het park is om tot rust te komen. Extra frigo's bij horeca moeten vermeden worden. Voorgesteld wordt om het bezettingspercentage naar 40% te brengen (ipv 25% zoals momenteel voorzien) en footprint bebouwing tot max. 500m². Weliswaar onder de voorwaarde dat gelet de ligging t.a.v. de open ruimte; enkele beperkingen voorzien worden voor dit ontwikkelveld. Namelijk behoud van 1 bouwlaag, waar enkel laagdynamische activiteiten zowel indoor als outdoor worden toegelaten, en dit in functie van het maximaal connecteren op de omliggende open ruimte en waar de relatie met het landschap wordt versterkt. (bv. kinderboerderij, landschapskunst, kunstmuseum, ...).

Besluit: Deels gegrond, een bijsturing van het bezettingspercentage en de footprint wordt gevraagd.. De voorschriften worden in die zin aangepast.

10.10. 10^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 5 Projectzone Woonhof”

11. P. 49 punt 2.3, zevende bolletje (ontsluiting, mobiliteit en parkeren): verzoek om toe te voegen (hier ook hoger): Doorgangen voor brandweerwagens of opstelplaats voor brandweerwagens ten behoeve van het woonhof of de ontwikkelingsvelden kunnen gecombineerd worden met de hoofdontsluitingen of nevenontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer met recreatieve voetgangers en/of fietsverbinding of recreatief lokaal padennetwerk in de zone voor landschapspark (art. 7 en 8 RUP).

Advies: Betreft een aspect dat bij de OMI aanvraag moet behandeld worden. Werken, gebouwen, constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut zijn toegelaten, alsook milieutechnische ingrepen in alle bestemmingszones volgens de algemene bepalingen.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

10.11. 11^e element van bezwaar

12. P. 50, derde bolletje (inplanting): “geen buitensporige hinder”. Wat is de meerwaarde van die bepaling? Hinder is sowieso één van de criteria binnen 4.3.1 VCRO.

Advies: Geen buitensporige hinder wordt geduid in de toelichtende kolom. Dit kan helpen bij het afvoetsen van de OMI.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

10.12. 12^e element van bezwaar

13. P. 50, zevende bolletje (architecturaal voorkomen): “gebouwen en constructies zijn zowel met de omgeving als onderling in harmonie, passend in de ruimtelijke context”.

Zie hoger. Dit is een zeer vage bepaling. De uitleg en de toelichting kan niet beletten dat in de praktijk zeer lastige discussie kunnen ontstaan omtrent de verenigbaarheid van een ontwerp met dit voorschrift. We doen het voorstel om dit te schrappen. Via de toets aan de goede ruimtelijke ordening wordt hetzelfde doel worden bereikt.

Advies: Zie vorige, wordt toelichtend geduid, kan een kwaliteitscriteria zijn bij behandeling van OMI.

Besluit: Ongegrond. Geen aanpassing.

10.13. 13^e element van bezwaar

P. 50, vierde bolletje (bouwlagen en dakvorm) aanvullen met zwarte tekst:

“het maximaal aantal bovengrondse bouwlagen i.f.v. meergezinswoningen en gemeenschappelijk wonen bedraagt 5 met plat dak of 4 bouwlagen met hellend dak.

In het dakvolume kunnen geen duplexen opgetrokken worden (**geen twee leeflagen in het dak; één leeflaag kan wel**). Voor ééngezinswoningen en stapelwoningen zijn maximum 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak of 2 + hellend dak toegelaten. Afgeplatte daken zijn niet toegelaten”....

Zonder de zwarte tekst is onduidelijk of in het dakvolume de “heft” van een duplex kan. Dit moet mogelijk zijn (zo niet ontstaat veel te veel onbruikbare zolderruimte). Indien 4 bouwlagen en een dak mogelijk zijn, is het logisch dat het dak ten dele nuttig wordt gebruikt. Een volledige duplex in het dak kan niet.

Advies: De gecoro adviseert om de bepaling te verduidelijken als volgt; In het dakvolume kan max. 1 woonlaag gecreëerd worden.

10.14. 14^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 6 Waterloop Heulebeek (indicatief)”

15. P. 57: “zijn toestaan” is te vervangen door “zijn toegestaan”.

Advies: Tekstuele fout dient aangepast te worden.

10.15. 15^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 7 Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief)”

16. Wat betreft artikel 7 “Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (indicatief)”: er worden twee verbindingen voorzien en in de toelichting wordt gezegd dat de realisatie verplicht is.

De meest zuidelijk verbinding kan echter niet meer worden gerealiseerd doorheen de blauwe zone van artikel 1, gelet op de ondertussen vergunde en in uitvoering zijnde verbouwing van de school.

De ontsluiting van artikel 7 kan verschuiven maar zonder opgave van maat. Nv Dadipark neemt aan dat op dit punt dus geen bepaalde absolute beperking is en de zaak wordt afgemeten aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

10.16. 16^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 8 Nevenontsluiting gemotoriseerd verkeer (indicatief)”

17. p. 60. Art. 2.3. fasering dient vernummerd naar artikel 3.3.

18. In dat punt is er sprake van dat de aanleg gebeurt “Gekoppeld aan de ontwikkeling en realisatie van de onderliggende betreffende project-deel-, en/of zone waarin de assen zich bevinden”.

Nv Dadipark begrijpt dit zo dat de aanleg dus niet in één keer gebeurt, maar per deelproject kan gebeuren.

10.17. 17^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 9 Recreatieve voetgangers- en/of fietsverbinding”

19. Geen opmerkingen.

10.18. 18^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 10 Lokaal padennetwerk”

20. Geen opmerkingen.

10.19. 19^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 11 Zichtas”

21. P. 65: “zichtas”: graag toevoeging in de voorschriften dat de zichtas maar indicatief is en niet enkel in de toelichting.

Nu stoot de zichtas komende van artikel 5 (Woonhof) potentieel op de bebouwing voorzien op bouwveld C en vice versa.

Bij realisatie van artikel 5 zal een bepaalde openheid gevrijwaard moeten worden, maar een volledig onbelemmerd zicht vanuit bouwveld C is onmogelijk te realiseren (en vice versa). Dit wordt voldoende geregeld via de vereisten van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Advies: De gecoro vraagt om volgende tekstuele aanpassing: “Deze symbolische indicatieve aanduiding...”

10.20. 20^e element van bezwaar

Wat betreft “Artikel 12 Zone voor recht van voorkoop”

22. Voor het landschapspark wordt een voorkooprecht voorzien, maar op het plan in de toelichting is ook het Woonhof opgenomen en de ontwikkelingsvelden binnen het landschapspark.

Het is allicht niet de bedoeling zijn dat de provincie of de gemeente de projectgrond van het Woonhof of de ontwikkelingsvelden aankoopt.

Hoogstens kan voorzien worden dat het voorkooprecht maar geldt vanaf de tweede vestiging van een zakelijk recht/de overdracht van zakelijk recht na de inwerkingtreding van het RUP (de parking of de ontwikkelingsvelden moeten eventueel kunnen mee overgedragen worden met het Woonhof).

Advies: De verordenende voorschriften onder art. 12 leggen een voorkooprecht vast enkel voor percelen gelegen binnen art. 3 landschapspark en niet voor percelen bestemd als Projectzone Woonhof.

Besluit: Ongegrond. Geen inhoudelijke aanpassing. Gecoro vraagt om de kaart met de percelen in de verordenende kolom op te nemen.

10.20. 20^e element van bezwaar

Wat betreft “het register planbaten, planschade, compensatie”

De toelichtingsnota bij het RUP bevat een register plancompensaties (p. 100) waarop de zones worden gevisualiseerd waarop enerzijds planbaten en anderzijds planschade mogelijk is.

Voor zover bekend is het de bedoeling van zowel de Provincie, de gemeente als de huidige grondeigenaars dat het planproces fiscaal neutraal plaatsvindt in die zin dat geen planschade wordt gevorderd bij bestemmingswijzigingen maar ook geen planbaten betaald.

Aangezien er ook in de zone voor dagrecreatie, subzone 1.1 actieve dagrecreatie reeds kon worden gebouwd en er dus een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kon worden verkregen, kunnen geen planbaten verschuldigd zijn voor de herbestemming van een deel van deze zone naar “projectzone woonhof” (cfr. Art. 2.6.5, 1^o VCRO).

Wij gaan er dan ook van uit dat de theoretische planbaten en de theoretische planschade elkaar in dit dossier opheffen.

Voor zover dit naderhand niet het geval blijkt behoudt de nv Dadipark zich het recht voor zonodig planschade te vorderen teneinde opgeëiste planbaten te compenseren.

Advies: Dit aspect betreft een juridisch element dat de gemeente bij uitwisseling van het register specifiek moet bekijken. De gecoro neemt hier geen standpunt in.

11. Bezwaarschrift 17

11.1 1^e element van bezwaar:

Ophoging van de ontwikkelvelden

- wateroverlast t.a.v. aanpalende percelen als gevolg van ophoging binnen de ontwikkelvelden.

Advies: zie behandeling onder 2.2. (bezwaarschrift 2), 5.9. (bezwaarschrift 8), 7.3. (bezwaarschrift 11), 8.2. (bezwaarschrift 13).

Besluit: Ongegrond

11.2. 2^e element van bezwaar:

Ontwikkelvelden en bebouwing

- Vrij zicht verdwijnt door bebouwing binnen de ontwikkelvelden.
- Het is een groen gebied dat groen moet blijven.
- Uitrustmogelijkheden van B naar A voorzien mogelijkheden voor een te groot gebouw.

Advies: Zie oa. 5.3., 5.5. en 5.8. (bezwaarschrift 8), 7.1. (bezwaarschrift 11), 8.4. (bezwaarschrift 13), - 5^e punt onder Artikel 3 – landschapspark Advies Deputatie,

De voorziene bouwhoogtes zijn beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, voor wat betreft ontwikkelveld C 1 bouwlaag.

Ontwerpend onderzoek binnen masterplan heeft de draagkracht van omliggend gebied afgetoetst en rekening gehouden met de omliggende context, om te bepalen welke bouwhoogtes en oppervlaktes passen voor de ontwikkelingsvelden in de context van een landschapspark, ook de uitrustmogelijkheid werd hierin voorzien.

Binnen het masterplan (waarvan het RUP een concrete uitvoering is) is een evenwichtsoefening uitgewerkt tussen het park openbaar kunnen maken in functie van maatschappelijke behoefte (ruimte, groen, ...) en recreatieve mogelijkheden (private ontwikkeling), dit rekening houdende met de omliggende context.

Het huidige BPA voorziet ruimere bebouwingmogelijkheden. T.h.v. de terpen (dus kant Dadizeelsestraat en Waterstraat) is momenteel bebouwing mogelijk (verspreid, niet geclusterd) vanaf de zonegrens met een kroonlijsthoogte van 10 meter en een nokhoogte (binnen een helling van 45°) van 15 meter. Het opzet van het RUP is het creëren van een landschapspark, bijgevolg wordt de bebouwing maximaal geclusterd ter hoogte van de terpen. De terpen zijn noodzakelijk in functie van het creëren van bijkomende ruimte voor water en om maximaal naar een gesloten grondbalans te werken. Door bebouwing en dergelijke. max. te gaan clusteren, in dit geval t.h.v. de terpen, draagt dit bij aan de robuuste groene long in het overgrote, niet-bebouwde gedeelte.

De beoordeling van een project zal gebeuren i.k.v. de omgevingsvergunningsaanvraag, binnen het RUP zijn diverse beoordelingscriteria opgenomen om de aanvraag aan af te toetsen en dit ook op het gebied van privacy/dynamiek/mobiliteitsgeneratie en geluidsimpact.

Besluit: Ongegrond. De gecoro vraagt om de zogenaamde “erfcompositie” op te nemen bij de verordenende voorschriften en niet enkel in de toelichtende kolom. Zie punt ook onder 5.3 (bezwaarschrift 8)

11.3 3^e element van bezwaar:

Toeleveringsweg van Dadizeelsestraat naar ontwikkelveld

- Van oorsprong een weg voor personenwagens, mag niet voor zwaardere voertuigen gebruikt worden. Hinder door trillingen en gevaar voor barsten.
Advies: Zie hoger, 5.6. (bezwaarschrift 8).
Door de schaal van de ontwikkelvelden zullen de effecten van de toelevering verwaarloosbaar zijn en bijgevolg toelaatbaar zijn. Er zal zwaar vervoer nodig zijn voor het onderhoud van het park. De weg zal wel van die aard moeten zijn dat het voor zwaar verkeer kan
Besluit: Ongegrond

12. Bezwaarschrift 18

12.1 1^e element van bezwaar:

Ophoging van de ontwikkelvelden zal wateroverlast meebrengen

- Bezwaar tegen de ophoging van aanpalende gronden.
Destijds al opgehoogd met grond uit de buffer waarbij de voormalige bestaande toestand van de grond nooit opengetrokken of onthard is geweest.
Bij langere regenperiodes of een hevige regenval is er geen infiltratie in die drassige bodem. Doordat de site al opgehoogd is, komen aanpalende tuinen onder water te staan in overstromingsgevoelig gebied kan en mag men geen openbare percelen ophogen waardoor private percelen onder water komen te staan.
Advies: zie behandeling 8.2. (bezwaarschrift 13), 7.3. (bezwaarschrift 11), 5.9. (bezwaarschrift 8).
Besluit: Ongegrond

12.2 2^e element van bezwaar:

Ontwikkelingsvelden, inplanting en bebouwing

- plaatsing van de ontwikkelingsvelden is veel te dicht bij de nabijgelegen percelen.
- Slechts 30meter tussen ons perceel en 3 percelen met een plot van 2500m² bebouwbare oppervlakte plaatsen tot wel 8m nokhoogte is evengoed als ons een uitzicht bezorgen op een industriezone met een grote betonnen muur .
Advies: zie behandeling 8.4. (bezwaarschrift 13), 7.1. (bezwaarschrift 11), 5.3. (bezwaarschrift 8), 11.2. (bezwaarschrift 17)
Besluit: Ongegrond

12.3 3^e element van bezwaar:

Geen nood aan bijkomende commerciële ruimte, met dergelijk grote bebouwbare oppervlakte

- Commerciële ruimte genoeg in Dadizele
Advies: Niet onderbouwd bezwaar. Geen voorwerp van bezwaar.
Besluit: Ongegrond

12.4 4^e element van bezwaar:

ruimte dient een effectief natuurpark te zijn

- ruimte aan de natuur teruggeven. Een natuurpark. Kleinschalige zaken zoals eventueel een finse piste , petanque velden , pick-nick plaatsen, kinderboerderij,... met veel groen, bomen en leuke wandelpaden.
Advies: Waarvan akte. Er is een evenwicht gezocht tussen landschapspark, recreatieve functies, en beperkte woonontwikkeling. De bepalingen in het RUP art. 3 landschapspark laten deze ontwikkelingen toe.
Besluit: Ongegrond

12.5 5^e element van bezwaar:

Uitkijktoren

- Een uitkijktoren (tot 18m) heeft geen meerwaarde voor Dadizele t.o.v. bv. een bezoek aan de toren van de Basiliek.
- Het geld die men aan dit prestigie project wil spenderen zou men beter uitgeven aan het onderhouden van de parken , wandelpaden , bossen en fietspaden in onze gemeente.
Advies: Waarvan akte. Er is in het RUP niet gespecificeerd dat er een uitkijktoren moet komen, de mogelijkheid wordt wel voorzien gezien dit een element is eigen aan een landschapspark en de werking hiervan kan ondersteunen.
Besluit: Geen elementen van bezwaar, ongegrond.

13. Bezwaarschrift 19

13.1 1^e element van bezwaar:

Bebouwing op de ontwikkelvelden, schending privacy en zichten

- De bebouwing op de ontwikkelvelden zullen voor alle aanpalende bewoners van de Dadizeelsestraat het volledige zicht en de privacy schenden.
Bebouwing met de voorziene bouwhoogte, de omvang en de ligging is niet gepast binnen een recreatiegebied.

Te dicht bij het woongebied.

Advies: Zie behandeling hoger, onder 8.4. (bezwaarschrift 13), 7.1. (bezwaarschrift 11), 5.3. (bezwaarschrift 8), 11.2. (bezwaarschrift 17)

Besluit: Ongegrond.

13.2 2^e element van bezwaar:

Ophogen van de ontwikkelvelden / overdrukgebied zal wateroverlast meebrengen

- Ophoging zal wateroverlast meebrengen. Momenteel ligt het Dadipark Hoger dan alle aanpalende tuinen. Bijkomende ophoging = problemen, Overlast.

Advies: zie behandeling 8.2. (bezwaarschrift 13), 7.3. (bezwaarschrift 11), 5.9. (bezwaarschrift 8).

Besluit: Ongegrond.

13.3 3^e element van bezwaar:

Bouw van de uitkijktoren

- Hoogte en ligging van de toren zal inbreuk doen op de privacy van omwonende.

Advies: Zie behandeling 5.2. (bezwaarschrift 8),

Besluit: Ongegrond.

14. Bezwaarschrift 20

14.1 1^e element van bezwaar:

Ophoging en bebouwing binnen het landschapspark zal wateroverlast meebrengen

- Dadipark werd enkele jaren terug opgehoogd, ligt momenteel 50 à 60 cm hoger dan de achterkant van de aanpalende tuinen. Bij hevige regenval wordt reeds water naar de tuinen afgevoerd.
De ontwikkelvelden zullen nog hoger aangelegd worden. Het regenwater zal aflopen naar de lager gelegen delen van het Dadipark en daarna aflopen naar nog de nog lager gelegen aanpalende tuinen.
- Binnen de ontwikkelvelden kunnen telkens tot 2.500m² gebouwen geplaatst worden, er zal verharding ed. voorzien worden; het regenwater afkomstig van gebouwen en verharding zal niet kunnen infiltreren in deze gronden.
Advies: zie behandeling 8.2. (bezwaarschrift 13), 7.3. (bezwaarschrift 11), 5.9. (bezwaarschrift 8).

Besluit: Ongegrond.

14.3 3^e element van bezwaar:

Bedenking met betrekking tot de bodemeigenschappen

- Hoe komt het dat het Dadipark er in de winter altijd zo drassig bijligt? Het ligt hoger dan de meeste omliggende percelen en toch blijft dit altijd heel nat. Ik vraag mij af wat er nog onder de nieuwe laag grond die ze zoveel jaar geleden aanbrachten, wat daar nog onder zit? Ik heb de indruk dat de onderlaag totaal aangereden is geweest waardoor er niets van water nog kan infiltreren in het park. Kunnen jullie aantonen waarom dit zoveel jaar geleden werd opgevoerd en wat er nog onder de nieuwe laag grond zit?

Advies: Dit betreft een technisch aspect en overstijgt het RUP. Dit aspect zal bij de verdere inrichting van het terrein behandeld worden.

Besluit: Ongegrond.

14.4 4^e element van bezwaar

Uitkijktoren

- Uitkijktoren voorzien in recreatiegebied. Aanpalenden zijn privacy kwijt. Hoogte is niet aanvaardbaar voor Dadizele, past niet in het landschap van Dadizele.

Advies: Zie behandeling 5.2. (bezwaarschrift 8), 7.5. (bezwaarschrift 11), 8.1. (bezwaarschrift 13)

Besluit: Ongegrond.

14.5 5^e element van bezwaar

Bouwen in het landschapspark

- Het voormalige Dadipark dient nu als groene long, waarom moet er hierin gebouwd worden?
- Het landschap en de bestaande zichten zullen verstoord worden.
- De privacy zal geschonden worden en er zal lawaai-, verkeers-, aanleveringshinder zijn en zichtbelemmering voor alle omwonenden.
- Het project is niet natuurgericht.

Advies: Zie behandeling hoger, 11.2. (bezwaarschrift 17), onder 8.4. (bezwaarschrift 13), 7.1. (bezwaarschrift 11), 5.3., 5.8., (bezwaarschrift 8), 11.2. (bezwaarschrift 17)

Besluit: Ongegrond.

De voorzitter sluit de beraadslaging en gaat over tot de stemming en dit voor zowel deel 1, waarover beraadslaagd werd op dinsdag 27 juni 2023 als voor deel 2, dat in deze zitting behandeld werd.

STEMMING

- Gunstig: unaniem gunstig
- Ongunstig: /
- Onthoudingen: /

Enkele leden wensen een minderheidsstandpunt te formuleren:

Minderheidsstandpunt van Elyne Dewulf, Geert Bossaert en Luc Deprez:

- De bezwaren van de buurtbewoners m.b.t. de oppervlakte en hoogte van bebouwing en verharding worden bijgetreden. Men neemt hier afstand tot het geformuleerde advies en vindt deze bezwaren gegrond, mede omwille van de mogelijkheid tot uitruil. Men stelt dat dergelijke ontwikkeling nooit de intentie was van het masterplan. Men verwijst hiervoor naar het bezwaar van nv Dadipark, waarin men wenst toch verder te gaan.
- Mbt de toelaatbare hoogte van de zone "woonhof" wordt verwezen naar de maximum bouwhoogte van het huidig bpa, namelijk maximum 15m hoog. Men stelt dat deze hoogte met het RUP moet aangehouden worden. Dit komt overeen met ongeveer vier bouwlagen. De bezorgdheid van de bezwaarindieners in die zin wordt gedeeld.
- Bij de advisering van verschillende bezwaarelementen wordt opgemerkt dat met het huidig bpa alles bebouwd kan worden. Hier wordt niet mee akkoord gegaan. Men geeft aan dat dit een overstromingsgevoelig gebied en hetgeen voorzien in het bpa op vandaag in elk geval niet meer vergund kan worden.

Minderheidsstandpunt van Geert Bossaert

- M.b.t. de inhoud en de creatieve uitwerking van de ontwikkelvelden en de daarbij horende wegenis wordt een bezorgdheid uitgedrukt. De laagdynamische activiteiten zijn van die aard dat dit ten koste zal zijn van het park zelf. Gelet ook op de diverse vragen hierover in de bezwaarschriften. Het maximaal behoud van de bomen en dit met hun huidige kruinomvang en wortelgroei dient bij de ontwikkeling van de site voorop te staan.

De secretaris deelt mee dat de verslagen van beide zittingen zullen worden overgemaakt en dit met de vraag om digitale goedkeuring, zodat het geformuleerde advies nog afgetoetst wordt voorafgaand aan de definitieve aanvaarding door de gemeenteraad.

De voorzitter dankt elk voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng en sluit de zitting.

De voorzitter,
Thomas Paret

De secretaris van de Gecoro,
Leen Lauwers