

Effectieve leden:	☒	VO	A	Plaatsvervangende leden:	☒	VO	A
-------------------	-------------------------------------	----	---	--------------------------	-------------------------------------	----	---

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

Geert Bossaert, milieu- en natuur	×			Jean-Pierre Vandamme		VO	
Johan Vanhoucke, werkgevers	×			Sarah Spenninck			
Ann Dejonghe, landbouw			A	Martine Berghman			A
Vanessa Vandoorne, werknemers		VO		Thierry Dekoker	×		
Willy Ide, senioren	×			Monique De Rudder			
Christine Demeyer, handelaars	×			Pieter Vanhoutte			
Luc Deprez, gezinnen		VO		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 26/4/2022
2. Voorontwerp RUP Dadipark – voor advies voor plenaire
3. Varia

INLEIDING

De voorzitter verwelkomt de leden.

1. Goedkeuring verslag en terugkoppeling vorige punten

Het verslag van 26 april 2022 werd digitaal doorgestuurd voor goedkeuring. Er werden geen opmerkingen per mail ontvangen.

Er zijn geen bijkomende opmerkingen op dit verslag en het verslag wordt goedgekeurd.

2. Voorontwerp RUP Dadipark – voor advies voor plenaire vergadering

TOELICHTING

Mevr. Ilse Verstraeten, Ruimtelijk planner voor WVI licht het voorontwerp toe aan de hand van een presentatie.

Midden 2019 werd een startnota gemaakt. Er volgde een participatieronde met heel wat inspraakreacties en adviezen. Dit werd verwerkt in de scopingsnota. Dit is te raadplegen. In 2021-2022 werd het voorontwerp uitgewerkt en werden parallelle gesprekken gevoerd met o.a. de dienst waterlopen. Momenteel bevinden we ons in de voorontwerpfase. Dinsdag 11 oktober gaat hieromtrent de plenaire door. In najaar 2022 wordt dit gefinaliseerd naar ontwerp. De ontheffing ikv MER dient ook nog voor de gemeenteraad aangevraagd te worden.

De aanleiding en doelstelling werd opgenomen in het masterplan. Project “Heerlijke Heulebeek” opgestart met doelstelling om de waterbergingscapaciteit op te nemen. Concreet betreft dit 100000m³ extra waterbuffering. Min 20000m³ bijkomend netto moet gevonden worden binnen het rup Dadipark. De Heulebeek is de opportuniteit om het blauw netwerk hieromtrent verder uit te bouwen.

Planopzet: De krijtlijnen werden met het masterplan bepaald. De site moet evolueren tot een openbaar landschapspark met bebouwingscluster aan de rand en passend recreatief programma. Heulebeek zichtbaar maken binnen het verbinden landschapspark. De bijkomende buffering van 20000m³ moet binnen de contour een plaats vinden. Bestaande bomen moeten maximaal behouden blijven. Het recreatief fiets- en wandelroute als missing link tussen Kezelberg en Stroroute. Realisatie van max. 57woongelegenheden. Deze werden uitgewerkt a.d.h.v. ontwikkelvelden. Uitbreidingsmogelijkheden voor de school en Touwladder. Maximale doorwaadbaarheid door het centrum.

Het grafisch plan bevat 5 hoofdzones. Verschillende overdrukken moeten hiermee worden samen gelezen.

PROCEDURE

- Plenaire vergadering op dinsdag 11 oktober 2022.
- Scopingsnota opladen en ontheffing aanvragen.
- Gemeenteraad ter voorlopige aanvaarding.
- Organisatie openbaar onderzoek.

BESCHIKBARE DOCUMENTEN:

- Voorontwerp RUP Dadipark: te raadplegen via DSI-platform.

BESPREKING:

Vragen/opmerkingen:

- Waarom een flexibele zonegrens tussen landschapspark en parkgebied? Waarom moet hier een verschil gemaakt worden?
Antwoord: dit is in navolging van de eigendomsstructuur. Het statuut van beide is ook nog verschillend naar hoofdbestemming.
- Gemeenschapsvoorzieningen: max 80% mag worden bebouwd. 10 % groen van de resterende 20% is relatief weinig
Antwoord: Dit is een opmerking die ook in een ander advies werd opgenomen. Dit kan herbekeken worden.
- In parkgebied zijn geen functies van algemeen nut.
Antwoord: nee.
- De uitbreiding van de bestaande bebouwing in parkgebied is ten aanzien van het volume; In de toelichting staat dit ten aanzien van de oppervlakte.
Antwoord: Dit wordt bekeken, zodat hieromtrent geen verwarring is.
- In het landschapspark kunnen zachte recreatieve functies, maar een golf-infrastructuur is dit niet.
Antwoord: de opmerking wordt meegenomen
- Parkeren wordt enkel vooraan aan de Moorsledestraat voorzien. In de gebouwenclusters kan dit niet. Wat met mindervaliden?
Antwoord: kan als uitzonderingsbepaling opgenomen worden in de voorschriften.
- Moeten de 100 parkeerplaatsen in het RUP worden opgenomen als dit een bepaling is in de verordening?

- Antwoord: dit werd eerder vanuit de adviesinstanties meegegeven.
- Realiseren van 10 units buiten de ontwikkelvelden is relatief veel. Kan dit niet binnen een ontwikkelveld gerealiseerd worden?
Antwoord: Er is begrip voor de opmerking en dat dit ook in ontwikkelveld C werd opgenomen.
 - Hoe zit het wateroppervlak er uit?
Antwoord: de uitgegraven grond wordt als terp terug geplaatst. Het gaat om een natuurlijk reliëf. Het water zal niet altijd aanwezig zijn. Gebouwen en infrastructuur moeten water robuust te zijn. Het grondverzet gebeurt volledig binnen de werfzone.
 - Wat is de hoogte van een terp? Hoe moet je dit verdelen over de terpen? Moet er wel bebouwing zijn op de terpen en is daar nood aan?
Antwoord: Dit werd met het masterplan meegegeven. Het niveau van de half ondergrondse parkeergarage zal wellicht nu het niveau van het maaiveld zijn.
 - Is het de bedoeling om sanitair onder te brengen? Eco-toiletten zullen wellicht moeilijk haalbaar zijn buiten de ontwikkelvelden, zie site Yzerboomgaard te Diksmuide. Deze moeten dan op aanvaardbare afstand in het ontwikkelveld.
Antwoord: dit zal binnen de unit moeten worden opgenomen.
 - Woonvelden A en B kunnen in één blok worden gebouwd tot 6,5m hoog. Samen is dit een groot volume. Ook de 10 units van telkens 50m² lijken zeer veel binnen het parkgebied.
Antwoord: Dit is een terechte bezorgdheid.
 - De aanduiding van de zichtas ter hoogte van het ontwikkelveld C is niet logisch. Wordt dit niet beter op, naast of gekoppeld met ontwikkelveld C aangeduid?
Antwoord: de inplanting is variabel en staan los van elkaar. Dit moet met de verdere inrichting worden bepaald.
 - Fase 0 dient vooraan in de voorschriften opgenomen te worden, gezien het belang ervan.
 - Ontwikkelveld A en B moet zich ontwikkelen met een hoevetyptologie en C kan met plat dak. De vraag is om voor alle drie de ontwikkelvelden de dakvorm vrij te houden.
Antwoord: Het voorstel komt vanuit het masterplan.
 - Met de dagrecreatie is het golfterrein niet passend in RUP Dadipark.
 - Bij de projectzone woonerf wordt gevraagd om het maximaal behoud van de bomen. De vraag is om deze bomen ook mee te nemen in het ontwerp. Er kan gebouwd worden rond de boom, zie uitspraak dossier centrum Tielt.
Antwoord: voor het woonhof is dit niet ingeschreven.
 - Er worden vragen gesteld bij het aantal woonegelegenheden. Het waterverhaal primeert hier. Is de doorstroom van het water hiermee wel verzekerd?
Antwoord: de opzet is om meer ruimte voor water te voorzien. De opzet binnen het plangebied is om water vast te houden. Hoger op de stroom worden ook dergelijke ingrepen voorzien. De provincie is bezig met buffers als gecontroleerd overstromingsgebied.
 - Wat is de hoogte van de gebouwen in de projectzone woonhof? Dit wordt best gelimiteerd. Met een half ondergrondse garage is een maximum van 4 bouwlagen een maximum.
Antwoord: Dit kan meegenomen worden in het advies.
 - Waarom wordt de parkeernorm van de gemeentelijke verordening, die hoger is niet gevolgd met de voorschriften?
Antwoord: voor de ontwikkeling van de site binnen het RUP werd gekozen voor een lagere norm. Er wordt meer en meer naar een lagere norm gewerkt.
 - Een eenheid van concept maken is goed en dat dit ook gebeurt met de fase 0 als start. De gemeente en provincie hebben voorkeurecht. Het is dan ook belangrijk dat de gemeente of provincie eigenaar is vooraleer er wordt gestart met de vergunning voor het woonhof.
Antwoord: Er is nood aan projectregie om dit gebied te realiseren. Dit kan met een andere fase dan de procedure voor het rup.
 - Wat met de waterdoorlaatbaarheid van de verharding voor de paden. De vraag is om alles met waterdoorlaatbare verharding te voorzien.

Antwoord: niet alle waterdoorlatende verharding is ideaal om te fietsen.

- Binnen de projectzone woonerf (artikel 5) kan met de zone verschoven worden. De opgenomen 25m is veel, indien dit in alle richtingen is. In de richting van de beek is dit niet wenselijk.

De voorzitter sluit de bespreking af.

[De niet-stemgerechtigde leden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING

Vragen/opmerkingen:

- Er zijn geen bijkomende vragen.

De gecoro gaat onmiddellijk over tot het formuleren van het advies.

De gecoro adviseert het voorontwerp RUP Dadipark gunstig mits

- Rekening wordt gehouden met de gemaakte vragen en opmerkingen
- En mits aanpassing van volgende:
 - o De fase "O" is de start en dient niet achteraan in de voorschriften opgenomen te worden, maar vooraan. Hierbij wordt gevraagd om aan het RUP een afsprakennota te koppelen.
 - o Art. 5 "Projectzone woonhof":
 - de opgenomen 5 bouwlagen zijn te hoog. De hoogte dient beperkt te worden en moet in overgang naar de omliggende gebouwen gebeuren. Een Variatie in bouwhoogte wordt gevraagd met een maximale hoogte van 4 bouwlagen met plat dak (geen teruggetrokken verdiep).
 - M.b.t. het half ondergronds niveau: dit mag maximaal 1,5m boven het maaiveld uitkomen.
 - De zone kan 25m verschuiven. Dit is enkel toelaatbaar in westelijke en oostelijke richting.
 - o Op de site zijn waardevolle bomen. Deze dienen maximaal te worden behouden en geïntegreerd in het park. Een bomeninventaris moet opgemaakt worden en de waardevolle bomen dienen gemarkeerd te worden op het plan.
 - o Bij de ontwikkelvelden A, B en C wordt gevraagd om deze naar typologie gelijk aan te pakken. Vervolgens wordt gevraagd om de dakvorm vrij te houden.
 - o De functie-invulling en de bouwmogelijkheden bij de ontwikkelvelden zijn te ruim. Voorstellen dienen voorgelegd te worden aan een kwaliteitscommissie die het project adviseert op basis van duurzaamheid, ecologie, architectuur, ...

STEMMING

- Gunstig: unaniem gunstig onder voorwaarden van bespreking en beraadslaging.
- Ongunstig: /
- Onthoudingen: /

[De niet-stemgerechtigde leden vervoegen de zitting]

3. Varia

- Mededeling over het **gebruik van een link naar het “DSI-platform”** voor het delen van ruimtelijke dossiers ter bespreking. De toepassing is duidelijk. Er zijn geen vragen.
- **Conceptnota Beleidsplan Provincie West-Vlaanderen**: Er werd een mail van de Provincie door gestuurd naar alle gecoro-leden. Het betreft het bericht van de Provincie over de participatie voor de conceptnota. Er wordt een oproep gedaan om deel te nemen aan de sessie van 19 oktober 2022 in Roeselare. Dit is volledig vrijblijvend.

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