

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

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

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT
namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gemeente Moorslede RUP Sint-Acharius

plannr: RUP_36012_214_00001_00001

december 2008



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Ann Soulliaert

deskundig medewerker
Caroline Verhaege

datum

aanpassing | fase

25-10-07
januari '08
31 januari '08
8 december '08
juni '09

schetsontwerp
voorontwerp
voorontwerp voor advies
ontwerp
aanpassingen na openbaar onderzoek - voor definitieve aanvaarding

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

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

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

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

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

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

Inhoud

Memorie van toelichting 9

Inleiding 10

Feitelijke ruimtelijke context 10

1. Situering 10
2. Bestaande ruimtelijke structuur 11

Juridische ruimtelijke structuur 12

1. Juridisch kader 12
2. Vergunningen 12

Fotoreportage 13

Planningscontext 14

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

Gewenste structuur 16

1. ontwerp onderzoek 16
2. Toelichting zonering 18

Toetsing 19

1. Watertoets 19
2. Trage wegtoets 20

Op te heffen voorschriften 20

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

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

1. Voorontwerp	21
2. Ontwerp	21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone 3: Private groenzone	42
----------------------------------	-----------

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

Bijlage	43
----------------	-----------

Memorie van toelichting

Inleiding

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

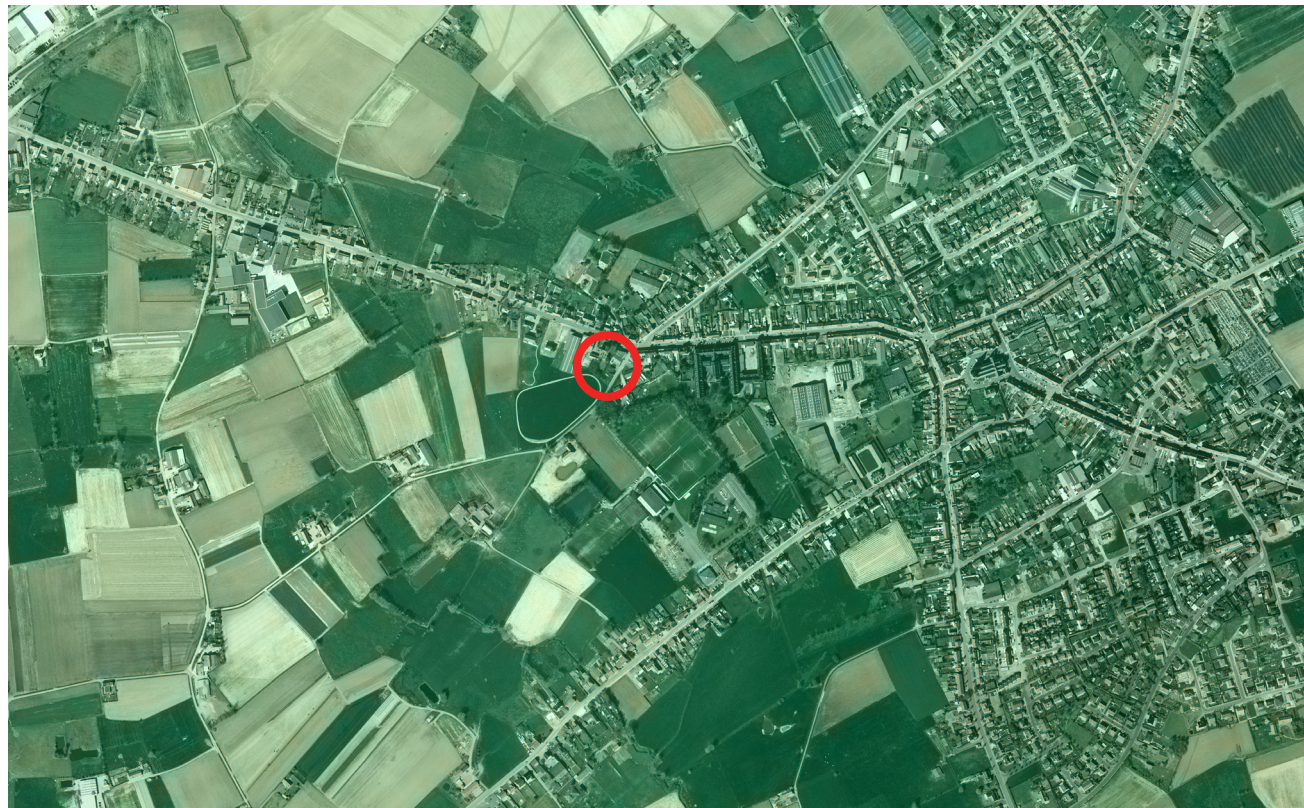
De herbestemming van deze zone naar wonen dient gecompenseerd te worden door het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied bij de kern van Moorslede.

Feitelijke ruimtelijke context

1. Situering

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

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



2. Bestaande ruimtelijke structuur

2.1. Nederzettingstructuur

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

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

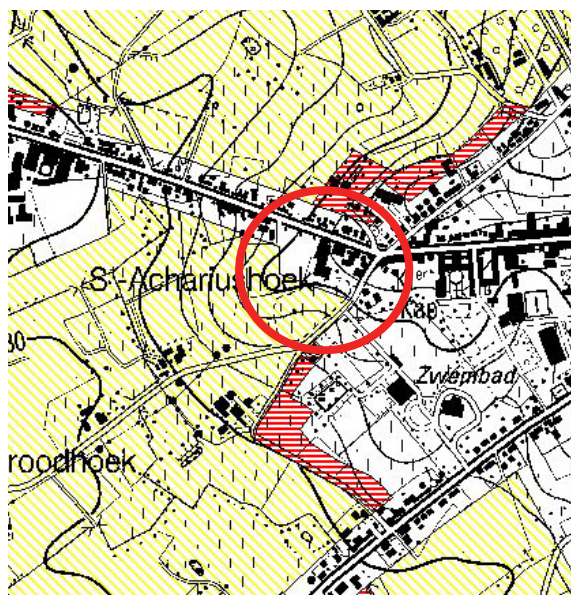
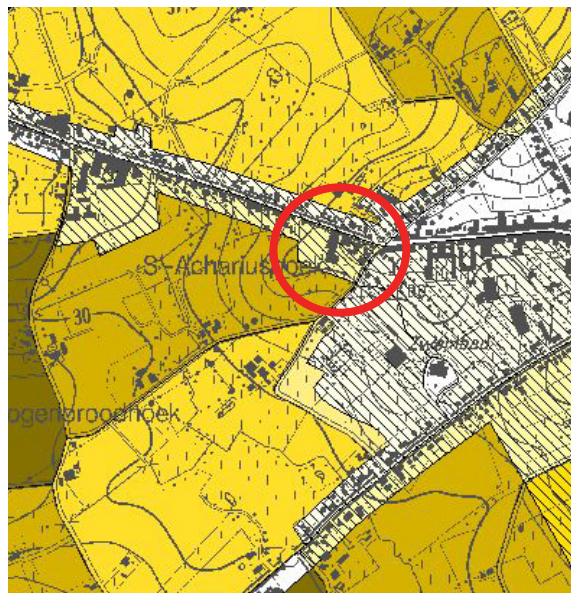
In de Stationstraat zijn verscheidene gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundige erfgoed. Naast het klooster en verschillende woningen zijn ook de oude brouwerswoning (Stationstraat 79) en de oude brouwerij opgenomen.

2.2. Agrarische structuur

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

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

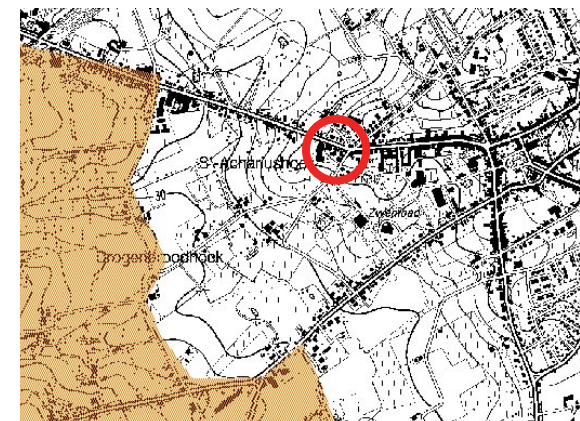
Binnen de gewenste agrarische structuur (GAS) ligt in zone non-aedificandi. De aanpalende gebieden zijn gekarteerd als agrarisch gebied.



2.3. Landschappelijke structuur

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

De site is niet opgenomen op de biologische waarde-ringskaarten als waardevol gebied.



2.4. Economische structuur

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

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

Juridische ruimtelijke structuur

1. Juridisch kader

1.1. Gewestplan

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

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

1.2. Uitvoeringsplannen

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

1.3. Vogelrichtlijn-, Habitatrictlijn-gebieden, RAMSAR

Er zijn geen gebieden afgebakend.

1.4. Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

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

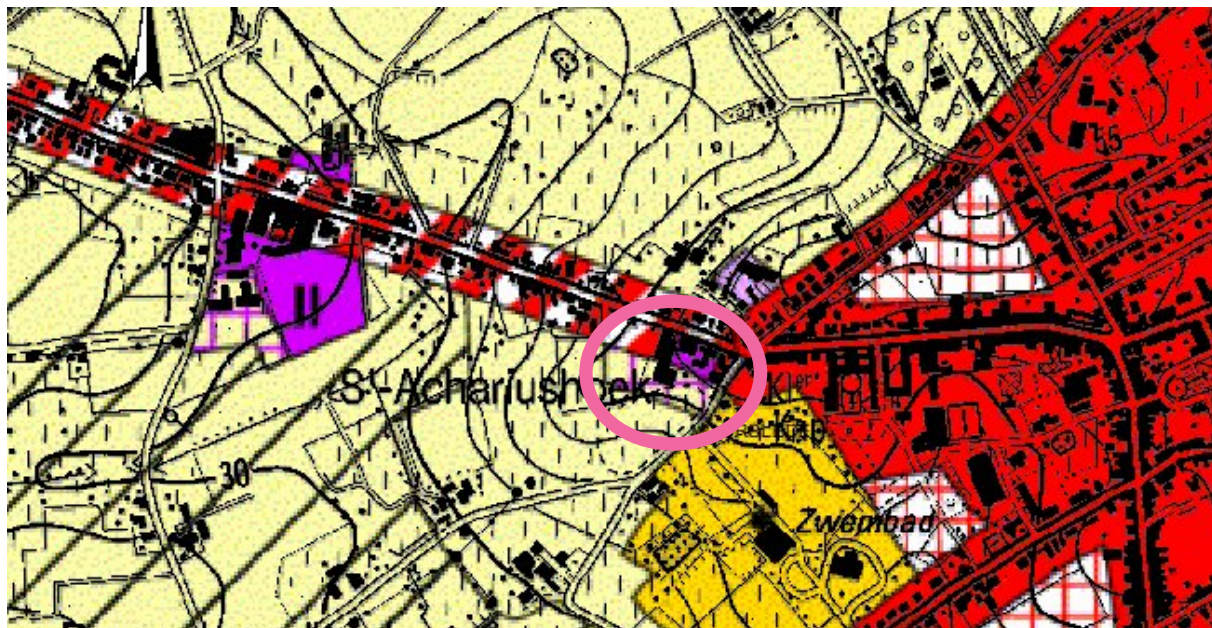
1.5. VEN en IVON-gebieden

Niet van toepassing op dit gebied.

2. Vergunningen

2.1. Verkavelingsvergunning

niet van toepassing.



Fotoreportage



Planningscontext

1. Op Vlaams niveau

1.1. RSV

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

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

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

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

1.2. Visie op landbouw en natuur

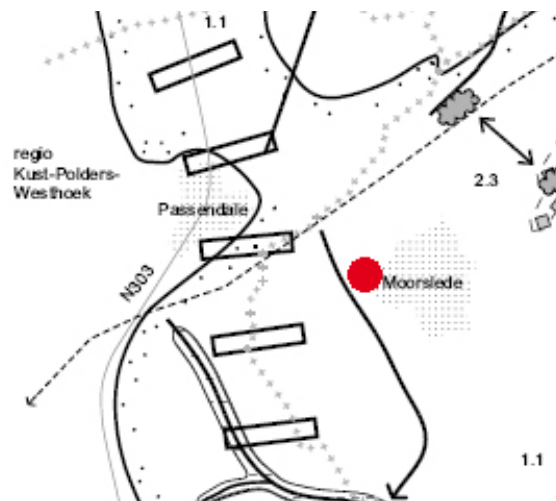
Het agrarisch gebied in en rond Moorslede is nog niet herbevestigd. Het proces is opgestart in 2005. Momenteel is er een programma voor overleg.

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

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

functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw.

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



2. Op provinciaal niveau

2.1. PRS

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

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

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

Moorslede is qua gebiedsgerichte benadering gelegen in de Middenruimte.

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

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

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

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

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

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

2.2. Provinciaal fietsroutenetwerk.

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

3. Op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gewenste structuur

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

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

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

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

Een combinatie met wonen kan evenwel tot de mogelijkheden behoren.

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

1. ontwerpend onderzoek

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

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

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

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

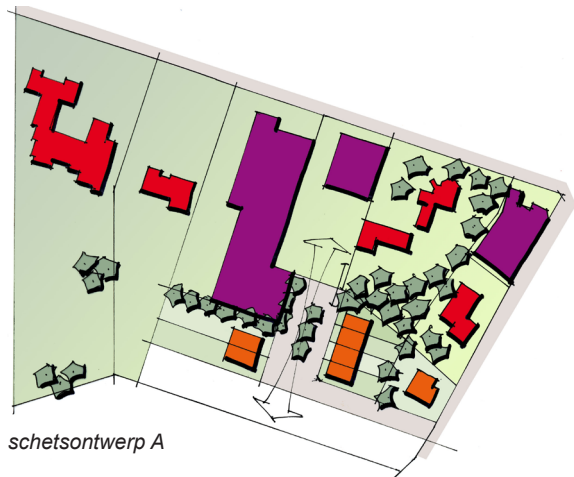
Er zijn diverse mogelijkheden ontwikkeld.

1.1. Ontwikkeling binnen de gewestplanzoning

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

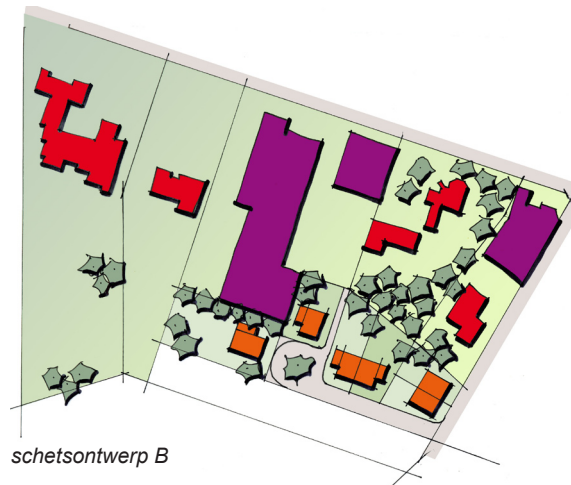
De nieuw te ontwikkelen woonzone bedraagt ca. 3272 m².

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



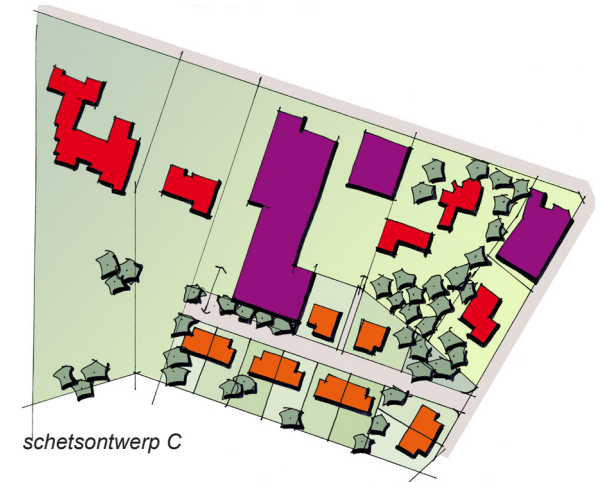
In een tweede schets (B) zijn meer woningen voorzien dan het eerste voorstel. Indien enkel rijwoningen kunnen een 7-tal woningen voorzien worden. Desbetreffend kunnen de geclusterde woningen ook vervangen worden door gestapelde woningen (2 bouwlagen) waardoor er een 9-tal woningen zouden kunnen voorzien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

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



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

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



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

2. Toelichting zonering

2.1. Zone voor wonen

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

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

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

2.2. Zone voor handel en wonen

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

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

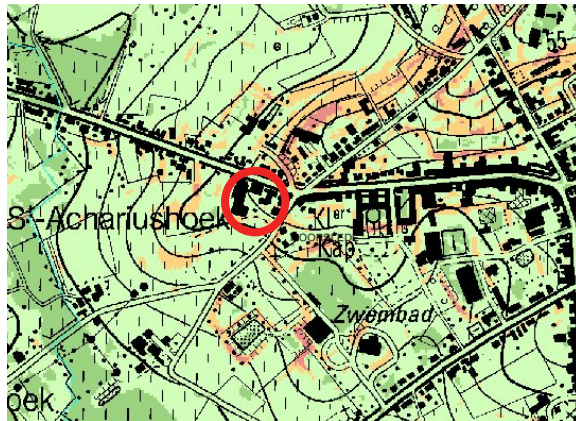
2.3. Private groenzone

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

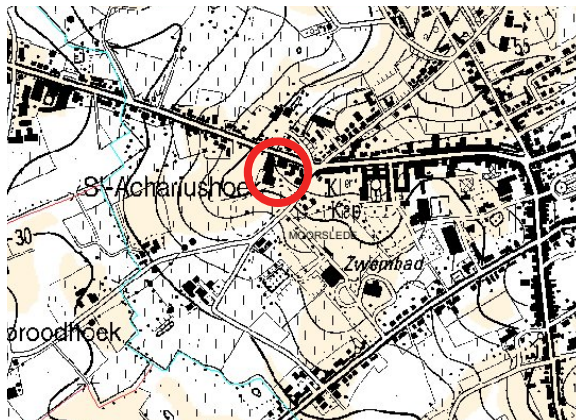
Toetsing

1. Watertoets

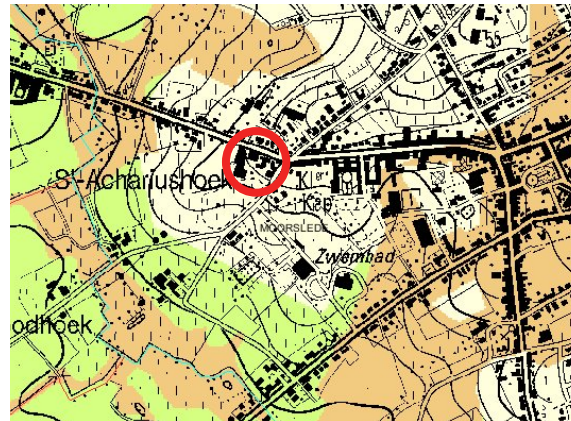
De site ligt ten westen van de kern van Moorslede in hellend gebied (Rug van Westrozebeke). Het gebied helt zwak af in zuidwestelijke richting met een kleine sterke helling ten zuiden van de site.



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



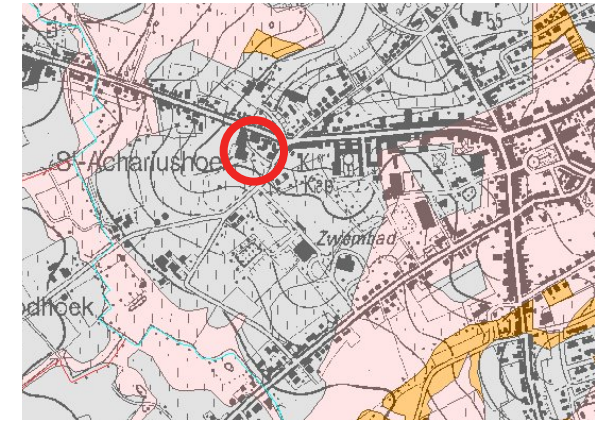
Het gebied is gekarteerd als matig grondwaterstromingsgevoelig.



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



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



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

De provincie West-Vlaanderen is beheerder van de Passendalebeek.

2. Trage wegentoets

De site is gesitueerd langs Stationstraat en de Molenstraat.

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

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

Op te heffen voorschriften

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

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

Ruimtebalans

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

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

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

Planproces

1. Voorontwerp

Het voorontwerp, werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

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

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

2. Ontwerp

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad: 22 januari '09

Openbaar onderzoek:

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

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

Advies in bijlage

Definitieve vaststelling gemeenteraad: 25 juni 2009

Goedkeuring Deputatie:

Behandelen adviezen

1. Behandeling adviezen

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

1.1 Deputatie provincie West-Vlaanderen - DRuM

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

Andere opmerking:

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

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

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

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

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

Volgende bijkomende opmerkingen werden gemaakt:

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

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

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

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

1.3 Departement leefmilieu, natuur en energie

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

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

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

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

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

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

1.4 Departement Landbouw en Visserij, afd. Duurzame Landbouw-ontwikkeling

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

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

De tuinzone wordt herbekenen gezien de opmerkingen van diverse overheden.

1.5 GECORO

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

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

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

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

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

1.6 Advies Wonen-Vlaanderen, IVA wonen west-Vlaanderen

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

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

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

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

2. Behandeling adviezen en bezwaarschriften

2.1 Advies R-O Vlaanderen

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

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

2.2 Advies deputatie

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

- Een duidelijk vast te stellen tijdstip verordenend vast leggen waarop de nabestemming in werkingstreed.
- Er dient eveneens rekening gehouden te worden met volgende opmerkingen:
- Bij de op te heffen voorschriften staat verkeerdelijk agrarisch gebied vermeld
 - Het is wenselijk om bij de verordenende voorschriften per zone ook steeds het desbetreffende symbool van het grafisch plan op te nemen.

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

2.3 GECORO

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

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

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

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

1. Algemene voorschriften

- Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingsmogelijkheden.
- Alle bepalingen van dit plan –zowel grafisch als geschreven- vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.
- Er dient te allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.
- Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.
- In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, riolering e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.
- Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

- Bestaande constructies en gebouwen kunnen behouden blijven voor zover ze regelmatig vergund zijn.

2. Definities

2.1. Hoofd- en nevenbestemming

De functies in hoofdbestemming moeten minimum 75% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten per perceel innemen tenzij anders vermeld bij de zonevoorschriften

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De functies in nevenbestemming mag maximaal 25% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte per perceel innemen tenzij anders vermeld in de zonevoorschriften.

2.2. Inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de zone voor openbare wegenis en de andere bestemmingszones.

2.3. Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens

Bepaalt de min. bouwvrije afstand t.o.v. de zijkavelgrens.

2.4. Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	RICHTINGGEVEND <i>toelichting</i>
2.5. Bouwhoogte De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. 3. Waterafvoer Teneinde de riolering niet te belasten met regenwater moeten, bij de realisatie van deze zones, maatregelen genomen worden om de afvoer van hemelwater maximum af te leiden hetzij naar de groenzones voor infiltratie, hetzij naar een te voorzien bufferbekken per perceel. Hemelwater afkomstig van daken dient opgevangen en gebufferd te worden. Maximale herbruik van regenwater wordt nagestreefd, minimum 1 aftappunt en 1 sanitair of huishoudelijk apparaat dient hierop aangesloten te worden.	

Zone 1: Zone voor wonen



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Bestemming

Onderhavige zone is uitsluitend bestemd voor woonfunctie en aanverwante private en openbare voorzieningen.

In nevenbestemming kunnen enkel vrije beroepen voorzien worden.

Handel-, horecazaken en bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten alsook het stapelen van goederen.

Voor de woning aangeduid met een asterisk dient gestreefd te worden naar een maximaal behoud van de architecturale waarden en het uitzicht van de woning.

1.1.1. Woondensiteit

In de bestemmingszone moet een minimale woondensiteit van 15 woningen per hectare worden gerealiseerd.

De woning aangeduid met een asterisk is opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed. Het doel van de gemeente is deze woning te behouden.

De densiteit van het wonen bij 15 woningen/ha geeft een aantal van minimum 10 bijkomende woongelegenheden (0,66 ha x 15w/ha)

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Plaatsing van hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: minimum afstand: minimum 5,00 meter
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, minimum 4,00m
- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen: 0.00m of minimum 3.00m. De plaatsing is toegelaten op de zijkavelgrens wanneer halfopen of gesloten bebouwing is voorzien. Bij open bebouwing of ten aanzien van de vrije gevel van halfopen bebouwing moet een onbebouwde zijstrook van tenminste 3,00 meter ten opzichte

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	RICHTINGGEVEND <i>toelichting</i>
van de betrokken zijkavelgrens worden gerespecteerd. In afwijking hiervan is het toegelaten dat over maximaal 6,00 meter diepte bebouwing wordt gerealiseerd tot op zijperceelsgrens binnen volgende voorwaarden: ▪ bestemd voor carports: ▫ op de perceelsgrens mag de kroonlijsthoogte maximaal 2,50 meter bedragen ten opzichte van het referentiepeil, tenzij akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel een andere hoogte maar maximaal tot 3,50 meter werd overeengekomen of tenzij dit principe in het verkavelingsplan werd gedefinieerd en verfijnd; vanaf de perceelsgrens mag de bouwhoogte gradueel toenemen volgens een hoek van maximaal 30° ten opzichte van het horizontale vlak. ▫ De niet gemene delen van de muur op de perceelsgrens, dienen gebouwd op 0,10 meter van de perceelsgrens en afgewerkt met een duurzame houtsoort of een duurzame gevelsteen gelijk aan de voorgevel. 2.2. Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone “openbare wegen” of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de dichtstbijzijnde openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt + 0,40 meter. Hiervan kan afgeweken worden indien kan aangetoond worden dat, ondermeer ingevolge de breedte en de oppervlakte van het perceel, kan voorzien worden in een normale afwatering op het eigen perceel of indien de natuurlijke helling van het perceel dit niet toelaat.	Dit zijn de delen waarvoor bij het indienen van de bouwaanvraag geen akkoord van overname door de aanpalende eigenaar kan voorgelegd worden

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

2.3. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.

Indien aangebouwd wordt aan bestaande bebouwing dient over een afstand van min 2.00m de kroonlijsthoogte en nokhoogte van het eerste gebouw gevolgd te worden. Een harmonieuze aansluiting van de gebouwen dient nagestreefd te worden.

2.4. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Op die percelen waar open bebouwing kan gerealiseerd worden is de dakvorm vrij.

Op die percelen waar dient te worden aangesloten op aanpalende gebouwen is de dakvorm vrij maar zal er naar gestreefd worden de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten.

▪ Dakterrassen in dakkappen

Zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 meter te bedragen bij aanbouw. Bij niet aanbouw dient de minimale bouwvrije afstand tot de zijkavelgrens te worden gerespecteerd.

Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 meter boven het peil van de kroonlijst.

▪ Dakterrassen op platte daken

Dakterrassen zijn toegestaan mits de minimale afstand tot de zijkavelgrens 1,90m bedraagt of paalt aan een gesloten wand afgewerkt in gevelmaterialen.

VERORDENEND	RICHTINGGEVEND
Stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
- Dakkapellen Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - minimum 0,60 meter uit de zijkavelgrenzen; - af te werken met een puntgevel, plat dak of een boog. De puntgevel of het bovenste gedeelte van het dak van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden en de nokhoogte niet overschrijden. 2.5. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalende gebouw. Dit principe dient gerespecteerd binnen de eerste 2,00 meter, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken aanpalende gebouw. 2.6. Materialen De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofden bijgebouwen en andere bouwwerken, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. Zijn verboden: betonplaten, plastic- en butylproducten indien zichtbaar vanaf de openbare weg met uitzondering van schrijnwerk en afvoergoten.	Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn.

VERORDENEND	RICHTINGGEVEND
Stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Afwerking gevel: Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies. 2.7. Bijgebouwen Maximale oppervlakte 25 m², mits wordt voldaan aan de voorgeschreven densiteit en de terreinbezetting - Plaatsing: - op minimum 1,00 meter van een perceelsgrens of op een perceelsgrens als koppeling mogelijk is met een gelijkaardige constructie. - Maximaal toegelaten gabarit: - kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75 meter - nokhoogte bij hellend vlak maximum 3,00 meter De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. Onverminderd de voorschriften met betrekking tot tuinzones kan op elk perceel maximaal 1 carport worden opgericht. 2.8. Erfscheidingen De plaatsing van erfscheidingen op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen is verplicht, onder de vorm van draadafsluiting, houten panelen of gelijkwaardig qua uitzicht en structuur, baksteen muur of van levende hagen ondersteund door draad. Toegelaten hoogten: Bovenkant panelen, muur of top van de haag: maximum 2,00 meter boven het referentiepeil.	

VERORDENEND	RICHTINGGEVEND
Stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Achterperceelsgrenzen van percelen palend aan agrarisch gebied dienen afgescheiden te worden door middel van streekeigen beplanting, al dan niet in als haagstructuur, hoogte is hier vrij. Deze beplanting kan ondersteund worden met een draadafsluiting max. 2,00m. 3. Inrichtingsvoorschriften 3.1. Inrichting de onbebouwde delen De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen volledig ingericht te worden als tuin. De natuurlijke helling van het terrein dient gevolgd te worden. Keermuren, taluds- en terrasvorming kunnen hier onderdeel van uitmaken mits de te overbruggen hoogte telkens niet meer dan 1m bedraagt. Ze kunnen ingeplant worden tot op maximum 1m van de achterperceelsgrens waarbij een groene inkleding moet voorzien wordt tussen de constructie en de achterkavelgrens. Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Verhardingen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, goederen te stapelen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen.	

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

4. Ontsluiting

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is schematisch aangeduid op plan. De as van de weg kan nog worden verschoven ten opzichte van de grafische aanduiding.

De wegeis dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen en aansluiten bij het openbaar domein waarop ze aansluit.

De min. breedte tussen de rooilijnen bedraagt 8m. De max. ontwerp-snelheid bedraagt 30km/u. Een inrichtingsplan met aanduiding van materialen en maatvoering dient ter informatie gevoegd te worden bij het aanvraagdossier tot stedenbouwkundige vergunning.

Voor voetgangers en fietsers kan een bijkomende ontsluiting voorzien via zone 2. Deze ontsluiting mag niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer.

De verharding van de fietsontsluiting dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen en aansluiten op het bestaande fiets- en voetpad. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt min. 3m.

De wegeis is indicatief op plan aangeduid met een geel geblokte pijl.



De mogelijke fietsontsluiting is indicatief op plan aangeduid met een zwarte pijl.



Zone 2: Zone voor handel en wonen met nabestemming wonen



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor handels- en woonfuncties. In nevenbestemming kunnen goederen gestapeld worden in openlucht binnen de te respecteren bouwzone.

1.2. Nabestemming

In nabestemming heeft deze zone tot bestemming woongebied met een minimale densiteit van 15 wooneenheden per hectare.

De nabestemming wordt van kracht wanneer de huidige handelsactiviteiten worden stopgezet.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Plaatsing van hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn
 - minimum afstand: 5,00 meter
- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen, desgevallend de zonegrens
 - Minimum afstand 3,00m tenzij koppeling of bij behoud van de bestaande toestand.
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens: 5,00m

2.2. Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij

De densiteit van de nabestemming wonen bij 15 woningen/ha geeft een aantal van minimum 4 bijkomende woongelegenheden (0,26 ha x 15w/ha)

De huidige handelsactiviteiten, zijnde de drankenhandel, kan blijven bestaan en eventueel uitbreiden binnen de zone. Wanneer deze activiteiten stopgezet worden, wordt de volledige zone woongebied. De nabestemming wordt van kracht bij bevestiging door een uitdrukkelijke beslissing van de gemeenteraad.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de dichtstbijzijnde openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt + 0,40 meter.

Hiervan kan afgeweken worden indien kan aangetoond worden dat, ondermeer ingevolge de breedte en de oppervlakte van het perceel, kan voorzien worden in een normale afwatering op het eigen perceel of indien de natuurlijke helling van het perceel dit niet toelaat.

2.3. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.

Indien aangebouwd wordt aan bestaande bebouwing dient over een afstand van min 2.00m de kroonlijsthoogte en nokhoogte van het eerste gebouw gevolg te worden. Een harmonieuze aansluiting van de gebouwen dient nagestreefd te worden.

2.4. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Op die percelen waar open bebouwing kan gerealiseerd worden is de dakvorm vrij.

Op die percelen waar dient te worden aangesloten op aanpalende gebouwen is de dakvorm vrij maar zal er naar gestreefd worden de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten.

■ Dakterrassen in dakkappen

Zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 meter te be-

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	RICHTINGGEVEND <i>toelichting</i>
dragen bij aanbouw. Bij niet aanbouw dient de minimale bouwvrije afstand tot de zijkavelgrens te worden gerespecteerd. Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 meter boven het peil van de kroonlijst. ▪ Dakterrassen op platte daken Dakterrassen zijn toegestaan mits de minimale afstand tot de zijkavelgrens 1,90m bedraagt of paalt aan een gesloten wand afgewerkt in gevelmaterialen. ▪ Dakkapellen Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: ▪ minimum 0,60 meter uit de zijkavelgrenzen; ▪ af te werken met een puntgevel, plat dak of een boog. De puntgevel of het bovenste gedeelte van het dak van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden. 2.5. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalende gebouw. Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn. Dit principe dient gerespecteerd binnen de eerste 2,00 meter, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken aanpalende gebouw. 2.6. Materialen De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en andere bouwwerken, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zicht-	

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	RICHTINGGEVEND <i>toelichting</i>
bare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. Zijn verboden: betonplaten, plastic- en butylproducten indien zichtbaar vanaf de openbare weg met uitzondering van schrijnwerk en afvoergoten. Afwerking gevel: Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies. 2.7. Bijgebouwen Maximale oppervlakte 25m², mits wordt voldaan aan de voorgeschreven densiteit en de terreinbezetting ■ Plaatsing: ■ op minstens 4,00 achter de uiterste achtergevel van het hoofgebouw; ■ op minimum 1,00 meter van een perceelsgrens of op een perceelsgrens als koppeling mogelijk is met een gelijkaardige constructie. ■ Maximaal toegelaten gabarit: ■ kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75 meter ■ nokhoogte bij hellend vlak maximum 3,00 meter	

VERORDENEND	RICHTINGGEVEND
Stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz, die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. Bij handelsfunctie kunnen geen bijgebouwen voorzien worden. 2.8. Erfscheidingen De plaatsing van erfscheidingen op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen is verplicht, onder de vorm van draadafsluiting, houten panelen of gelijkwaardig qua uitzicht en structuur, baksteen muur of van levende hagen ondersteunt door draad. ▪ Toegelaten hoogten: Bovenkant panelen, muur of top van de haag: maximum 2,00 meter boven het referentiepeil 3. Inrichtingsvoorschriften 3.1. Inrichting de onbebouwde delen Bij handelsfunctie kan het terrein volledig verhard worden. Indien milieutechnisch toelaatbaar dienen hiervoor waterdoorlatende materialen gebruikt te worden. Stapelen in openlucht is toegelaten tot een maximale hoogte van 5,00m mits deze gebufferd worden t.o.v. het openbaar domein door middel van een architecturaal verantwoorde wand, opgetrokken in duurzame materialen of een groenscherm. Bij nabestemming wonen dienen de niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone volledig ingericht te worden als tuin. Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen	

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

zijn. Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen per wooneenheid, goederen te stapelen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen.

4. Ontsluiting

Bij nabestemming wonen kan de zone verkaveld worden en ontsloten worden door wegenis.

De wegenis dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen en aansluiten bij het openbaar domein waarop ze aansluit.

De min. breedte tussen de rooilijnen bedraagt 8m. De max. ontwerp-snelheid bedraagt 30km/u. Een inrichtingsplan met aanduiding van materialen en maatvoering dient gevoegd te worden bij het aanvraagdossier tot verkavelen.

Voor voetgangers en fietsers kan een bijkomende ontsluiting voorzien worden tot de achterliggende woonzone. Deze ontsluiting mag niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer.

De verharding van de fietsontsluiting dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen en aansluiten op het bestaande fiets- en voetpad. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt min. 3m.

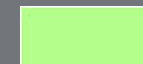
RICHTINGGEVEND

toelichting

De mogelijke fietsontsluiting is indicatief op plan aangeduid met een zwarte pijl



Zone 3: Private groenzone



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

RICHTINGGEVEND

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor private groeninrichting of agrarisch gebruik.

In nevenbestemming kunnen terrassen, bergplaatsen, stalling, zwembaden, volières, pergola's en andere tuinrichtingen voorzien worden.

2. Inrichtingsvoorschriften

De zone dient ingericht als tuin of open ruimte.

Maximaal 1/3 van de zone mag verhard worden in functie van terrassen, tuinpaden, zwembaden e.d.

Bergingen, bijgebouwen, stallingen, e.d. zijn toegestaan met een maximale totale terreinbezetting van 25 m².

Deze zone omvat een deel van de tuinen bij de bestaande bebouwing langs de Stationstraat die volgens de gewestplanbestemming vielen in een zone voor milieubelastende industrie.

Bijlage



Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te Moorslede

P/A Marktplaats 1
8890 Moorslede



Sint-Andries,
13/03/2008

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP "Sint-Acharius"

Contactpersoon
Wouter Billiet

Onze ref.:
08/15/4253
RP/WB/08/154
Uw ref.:

Bijlagen: -

Telefoon 050 40 35 50
Fax 050 40 33 76
e-mail
Wouter.Billiet@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 12/02/2008. Het voorontwerp werd op 13/02/2008 op het provinciebestuur ontvangen. *Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 20/03/2008.*

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP "Sint-Acharius", voorontwerp dd. januari 2008, opgemaakt door wvl, bestaande uit een bundel met toelichting en stedenbouwkundige voorschriften, een bestemmingsplan, een plan bestaande toestand en juridische toestand.

Het plan voorziet in de herbestemming van de site Sint-Acharius, gelegen langsheen de stationstraat, van Industriegebied naar woonzone.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

JURIDISCHE VORMVEREISTEN

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Globaal gezien voldoet voorliggend RUP aan alle juridische vormvereisten, doch dient ook een meer uitgewerkte onderbouwing en motivering te worden opgenomen in het RUP.

Daarenboven dient opgemerkt te worden dat een Inrichtingsstudie enkel een Informatief document kan zijn, aangezien in een RUP geen bijkomende procedures mogen worden ingeschreven.

OVEREENSTEMMING MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Moorslede werd in het PRS-WV geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat impliceert dat deze kern structuurondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol heeft.

OVEREENSTEMMING MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MOORSLEDE

Ingevolge artikel 48§2 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO) worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26 april 2007.

In het GRS Moorslede werd in het richtinggevend gedeelte een 'planologische ruil' vooropgesteld waarbij de 1,2ha industriegebied die zich op de St-Acharius site bevindt kan verplaatst worden voor de uitbreiding van de Ambachtelijke zone. De gronden op de site St-Acharius zouden dan herbestemd worden tot woonzone. Met deze 'planologische ruil' werd akkoord gegaan op voorwaarde dat in ruil voor de nieuwe woonzone op de site St-Acharius een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied gelijktijdig werd geschrapt bij de kern van Moorslede. (Besluit van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede, dd.26/04/2007)

Deze compensatie wordt voorzien in het RUP Ten Bunderen dat gelijktijdig met het RUP Sint-Acharius ter advisering aan de deputatie werd voorgelegd. De compensatie die in het RUP Ter Bunderen wordt voorgesteld, voldoet echter niet aan de vereiste voorwaarden (cf. advies van de deputatie op het voorontwerp van het GRUP Ter Bunderen). Voorliggend RUP Sint-Acharius kan dan ook slecht gunstig geadviseerd worden indien het schrappen van eenzelfde oppervlakte woonuitbreidingsgebied gebeurt zoals gevraagd in het goedkeuringsbesluit van het GRS.

BESLUIT

Voorliggend GRUP voorziet op een positieve manier in de omzetting van een achterhaald Industriegebied naar een woonzone. Toch kan dit RUP slechts gunstig geadviseerd worden indien de compensatie (schrappen woonuitbreidingsgebied) wordt voorzien zoals vastgelegd in het goedkeuringsbesluit van het GRS Moorslede.

Voorliggend GRUP Sint-Acharius voor de gemeente Moorslede wordt door de deputatie **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd, met als voorwaarde:

- dat de compensatie (schrappen woonuitbreidingsgebied) wordt voorzien zoals vastgelegd in het goedkeuringsbesluit van het GRS Moorslede en dit in dezelfde of een gelijklopende procedure.

Hoogachtend,
Voor de provinciegriffier,
(get.) Sven Claessens

De gedeputeerde Ruimtelijke Ordening
(Get.) Patrick Van Gheluwe

Voor eensluidend afschrift
Namens de Provinciegriffier
P.O.
Sven Claessens
Deputatie
Dienst Ruimtelijke Ordening
WEST-VLAANDEREN

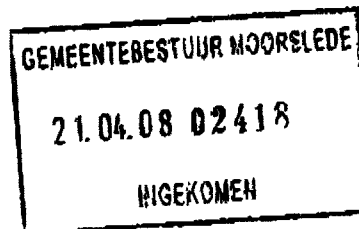
Zitting deputatie, 13/03/2008



21-04-2008

dienst ruimtelijke planning

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
Marktplaats 1
8890 Moorslede



Sint-Andries,
14/04/2008

Betreft:
Reactie verslag plenaire vergadering m.b.t. het
voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Bekaert - Moen

Contactpersoon:
Wouter Billiet

Onze ref.:
RP/WB/08/248

Telefoon 050 40 35 50

Fax 050 40 31 76

e-mail:

Wouter.Billiet@west-vlaanderen.be

Geacht college van Burgemeester en Schepenen,

Dit is een reactie van de provincie op het verslag van de plenaire vergadering dd.20 maart 2008 over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sint-Acharius en Ten Bunderen.

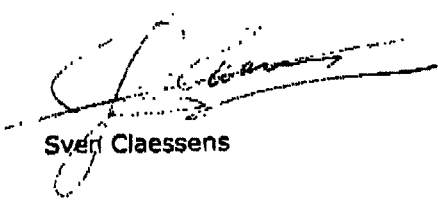
Het verslag werd op het provinciebestuur ontvangen op 07 april 2008.

In het verslag van de vergadering betreffende het RUP Sint-Acharius staat te lezen dat de motivering voor het aansnijden van het agrarisch gebied dieper dient te worden uitgewerkt en niet evident is. De deputatie wenst met deze reactie nogmaals duidelijk te stellen dat deze extra aansnijding van agrarisch gebied niet gewenst is. In het goedgekeurde GRS Moorslede werd enkel voorzien in het omzetten van de achterhaalde industriegronden naar woonzone. De oppervlakte van deze achterhaalde site wordt in het GRS Moorslede op 11.850m² geschat (GRS Moorslede RG 19), terwijl de totale oppervlakte van het RUP 13.662m² bedraagt. Volgens deze cijfers betreft dit dus dat een strook van bijna 2000m² agrarisch gebied extra wordt aangesneden als woonzone. Voorgestelde extra uitbreiding is niet conform het GRS Moorslede.

Het is wenselijk dat deze reactie gevoegd wordt bij het verslag van de plenaire vergadering en opgestuurd wordt naar de aanwezigen op de vergadering.

Met de meeste hoogachting,
Namens de deputatie

De deskundige,


Sven Claessens

Debuf Sandra

Van: Debuf Sandra [sandra.debuf@publilink.be]

Verzonden: maandag 21 april 2008 11:43

Aan: 'Ann Soulliaert'

Onderwerp: REACTIE OP VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

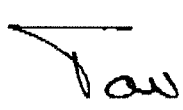
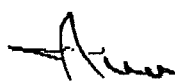
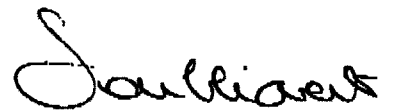
Geachte,

Hierbij nog een reactie op het verslag van de plenaire vergadering van grup sint acharius en ten bunderen. Er wordt gesteld dat het wenselijk is om de reactie over te maken aan de aanwezigen op de plenaire. Stuur u een herwerkt verslag van de plenaire vergadering naar ons toe?

Hoogachtend,

Sandra Debuf,
Hoofd Technische Dienst
Gemeentebestuur Moorslede
Marktplaats 1
8890 Moorslede
051/77.70.06

De gemeente Moorslede is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van deze informatie of documenten. Enkel een officiële brief met de handtekeningen van de burgemeester en de secretaris kan de gemeente verbinden.



College van burgemeester en schepenen van Moorslede

Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

ruimtelijke ordening
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13
ro.wvl@rwo.vlaanderen.be

uw kenmerk
0024/08/KV/SD
vragen naar/e-mail
Gaëtane Maes
gaetane.maes@rwo.vlaanderen.be

ons kenmerk
2.14/36012/103.1
telefoonnummer
050-44 28 43

bijlagen

datum
13/03/2008

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Sint-Acharius – plenaire vergadering 20/03/2008

Geacht college,

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Moorslede bij besluit van de deputatie van West-Vlaanderen van 26/04/2007 werd goedgekeurd, maakt Moorslede, in uitvoering van het decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzonder plannen van aanleg (BPA). In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 20/03/2008.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het gemeentebestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij besluit van de administrateur-generaal van het agentschap R-O Vlaanderen van 11/01/08 werden de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.

De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen.

Volgende zaken kunnen opgemerkt:

- Een plan met de juridische toestand ontbreekt
- Bij de op te heffen voorschriften dienen de correcte voorschriften horende bij het reservegebied geëxpliciteerd worden

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, aan de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002, 8/7/2005 en 23/06/2006, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Moorslede is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Moorslede is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het buitengebiedbeleid stelt de vrijwaring en versterking van de buitengebiedfuncties (landbouw, natuur, bos, landschap,...) voorop, alsook het tegengaan van versnippering, en het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied.

Het omzetten van een achterhaalde industriezone, gelegen aansluitend bij de kern van Moorslede ter hoogte van een woonlint langs de Stationstraat, naar zone voor wonen kaderend binnen een planologische ruil (GRS) is verenigbaar met bovenvermelde principes van het RSV.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Deze toetsing is niet relevant vanwege het ontbreken van dergelijke plannen.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf.

3.1. toetsing aan het GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 26/04/2007, vertaald worden in het voorliggend voorontwerp van RUP.

Zowel in het informatief gedeelte als in het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt de omzetting van voorliggende site (Sint-Acharius) naar woonzone voorzien ten gevolge van een planologische ruil voor de uitbreiding van de ambachtelijke zone. In het GRS is enkel sprake van een omzetting naar een woonzone voor de gedeelten gelegen in gebied voor milieubelastende industrie en in het reservegebied (oppervlakte 11850m²). Deze gewestplanbestemming vallen echter niet samen met de kadastrale percelering. Voorliggend RUP (oppervlakte 13662m²) richt zich ter hoogte van de zuidelijke grens daarentegen wel naar de kadastrale percelering waardoor een deel (zuidelijk lint van het RUP) volgens het gewestplan agrarisch gebied eveneens wordt omgezet naar zone voor wonen. (zie ook memorie van toelichting p. 21). Deze bestemmingswijziging van het agrarisch gebied naar woonzone wordt niet ondersteund door de opties genomen in het GRS. Het RUP dient zich derhalve te beperken tot de door het gewestplan aangeduide zone voor milieubelastend industrie gebied en het reservegebied.

3.2. bespreking planinhoud

- Het behoud van het oude brouwershuis wordt vooropgesteld binnen de gewenste structuur in de toelichtingsnota. Dit behoud wordt echter niet doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Gelet op het behoud van een deel van de brouwerij dient de gewenste woondensiteit voor zone 1 verduidelijkt te worden teneinde verwarring te vermijden. Dit kan door het minimum aantal woongelegenheden te expliciteren ($0.81 \text{ ha} \times 15 \text{ x/ha} = 13 \text{ woningen}$).
- Een RUP kan geen bijkomende (tussenliggende) procedures instellen tussen het RUP en de goedkeuringsprocedure van een bouwaanvraag. Zo mogen aanvragers bijvoorbeeld niet afhankelijk zijn van een door derden op te stellen inrichtingsplan. In analogie kan een akkoord van een buur ook niet geëist worden vooraleer een vergunning (vb carport) kan afgeleverd worden. Wel kan gevraagd worden dat een informatieve nota of studie wordt gevoegd bij een bouwaanvraag waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan een aantal op te lijsten criteria uit het RUP (vb. goed nabuurschap, bezonning, privacy,...)
- Plaatsing t.o.v. achterkavelgrens desgevallend zonegrens is **minimum** 4.00m
- Ten opzichte van de zijkavelgrens 0.00 m of **minimum** 3.00 m
- De voorschriften die betrekking hebben op de ontsluiting dienen het best in een apart hoofdstuk behandeld en niet bij de voorschriften van zone 1. Daarenboven is het aangewezen in de voorschriften de mogelijkheid te scheppen voor de realisatie van een pleinfunctie zoals voorzien wordt in de schetsontwerpen (toelichtingsnota).
- Zone 2 betreft een zone voor handel met nabestemming wonen. De bestemming 'woonfunctie' is in zone 2 zowel als 'bestemming' als als 'nabestemming' voorzien, dit klopt niet. Het is ook onduidelijk wanneer deze 'nabestemming' dient gerealiseerd. Bij stopzetting van de huidige activiteiten? Zijn de bebouwingsvoorschriften zowel van toepassing voor de handelsfuncties als voor de woonfunctie, dit is onduidelijk. Het is niet duidelijk wat het onderscheid is tussen de bebouwingsvoorschriften voor zone 1 en voor zone 2 en/of hier wel een onderscheid dient gemaakt te worden.
- Voor zone 2 dient gewaakt dat de stapelzones in de bouwzone (en/of reclame) geen negatieve impact teweegbrengen in het straatbeeld. De voorschriften dienen hiervoor de nodige garanties te bevatten.
- Het is onduidelijk wat de functie is van zone 3 en bij welke woningen deze tuinzone wordt voorzien.

Op de plenaire vergadering zal verder ingegaan worden op het plan en de voorschriften.

4. Algemene conclusie

Het RUP strijdt niet met het RSV en geeft in globo uitvoering aan het GRS. Het kan bijgevolg gunstig geadviseerd worden mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen en mits het RUP zich beperkt tot de door het gewestplan aangeduide zone voor milieubelastend industrie gebied en het reservegebied.

Hoogachtend,

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
ir. K. Jore

Vlaamse overheid



Gemeente Moorslede
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1

8890 MOORSLEDE

Milieu-, Natuur en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 08
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van
12.02.08

uw kenmerk
0024/08/KV/SD

ons kenmerk
LNE/GB/2008/072

bijlagen
1

vragen naar / e-mail
David Stevens
david.stevens@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 83 03

datum
11 maart 2008

Betreft: voorontwerp RUP Sint-Acharius te Moorslede

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 13 februari uw adviesvraag mbt het voorontwerp RUP Sint-Acharius te Moorslede.

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies waarmee rekening dient worden gehouden.

Als volgt vindt u onze verdere opmerkingen:

In relatie tot het uitvoeren van duurzame, klimaatbestendige en milieumaatregelen als aanpassingen van een bestaande ruimtelijke structuur, liggen er bij de ontwikkeling van een dergelijke site niet wederkerende kansen voor het grijpen om dergelijke maatregelen reeds vanaf het begin op eenvoudiger en effectievere wijze te integreren. We sommen deze, per thema, hieronder op.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Een goede modale split bestaat wanneer minimaal de groei van het autoverkeer (door de voorgestelde ontwikkeling) wordt opgevangen door openbaar vervoer, fietsen en te voet gaan (en waarbij een deel van het eventueel reeds bestaande autogebruik eveneens verschuift naar openbaar vervoer, fiets en te voet gaan).

Hoewel er een aantal goede maatregelen in het RUP vertaald werden zijn er nog mogelijkheden om te komen tot een goede modale split, een autoluwe buurt en de beperking van verkeershinder. Als volgt worden ter aanbeveling een aantal mogelijke oplossingen aangereikt:

Het is van belang een optimale aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk te voorzien. Gunstige opties betreffende voor- en natransport tussen de wooneenheden enerzijds en de meest nabijgelegen hoogwaardige openbaar vervoerstations of -haltes worden hierbij aanbevolen. De aanbevolen gebruiksvriendelijke loopafstand tot een OV-halte is 300m. Het is onduidelijk of dit het geval is. Hoewel het om een klein aantal woningen gaat, bestaat vanuit het voorgelegde RUP geen garantie of er ter optimalisatie bepaalde OV vervoershaltes verplaatst worden of bijkomen om nieuwe bewoners en gebruikers van begin af aan een gunstige brede modale keuze aan te bieden en zo ook de kans op het gebruik van deze duurzame vervoerswijze vanaf de ingebruikname van de ontwikkeling te stimuleren. Dit is vanuit het oogpunt van een duurzame mobiliteit noodzakelijk.

Fiets- en autoparkeerplaatsen

Hoewel een evenwicht tussen verblijfskwaliteit, multimodale bereikbaarheid en parkeervoorzieningen belangrijk is, worden er geen bijzondere normen gesteld op het aantal autoparkeerplaatsen, die kunnen worden toegelaten per wooneenheid. Een maximum van 1 parkeerplaats per wooneenheid is aanbevolen. Anderzijds kan het beter zijn dat geen normen voor autoparkeerplaatsen worden opgesteld, maar dat wel aangegeven wordt dat parkeerplaatsen tot een absoluut minimum beperkt worden.

Het zou als een belangrijke troef worden beschouwd mochten interne of overdekte stallingmogelijkheden voor fietsen nabij de voordeur van alle nieuwe wooneenheden worden geïntegreerd. Het is van belang dat deze stalplaatsen zich op een goed ingepaste en optimaal bereikbare plaats (gelijkvloers) bevinden. Naast wandelen wordt fietsen immers als één van de minder hinderlijke en meest duurzame vervoersvormen beschouwd waarvoor gebruiksgemak, toegankelijkheid- en bereikbaarheidsaspecten (weliswaar binnen een kleinere radius) evenzeer gelden. Het creëren van verdere goede stimulansen hiertoe zijn dan ook uitermate gewenst. Een norm à rato van 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid wordt hiertoe sterk aanbevolen.

Duurzaam energiegebruik

Eveneens gelet op de luchtkwaliteit, de opwarming van het klimaat en stijgende energieprijzen wordt het aanbevolen kansen te grijpen om duurzame energiemaatregelen in te passen. Dit kan naast doorgedreven isolatiemaatregelen bijvoorbeeld ook door de opname van vereisten betreffende energie-efficiëntie en het voorzien van duurzame energievoorzieningen voor alle nieuwbouwprojecten. Dergelijke maatregelen kunnen bijvoorbeeld het volgende inhouden: de installatie van zonnepanelen, zonneboilers, energiesystemen met warmte-koudeopslag in de bodem (aardwarmtewisselaar) en/of dubbele ventilatiestroom. Hiertoe zouden eventuele fondsen kunnen bijdragen. Andere vereisten welke wenselijk zijn, zijn de zodanige oriëntatie van gebouwen en grote glaspartijen zodat energieverbruik minimaal en profijt van passieve zonne-energiewinning maximaal is.

In combinatie met andere soortgelijke maatregelen kunnen de geplande ontwikkelingen van bij de start op een zo integrale en energiepassief mogelijke wijze ontwikkeld worden. Men houdt er best ook rekening mee dat - met de verstrengde milieuregelgevingen - aanpassingen op termijn immers meer zullen kosten dan het van het begin af aan goed geïntegreerd toepassen van energie-, klimaat- en milieubewuste maatregelen.

Bouwmaterialen,

Het gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen is gewenst.

Groendaken en Water

Vernieuwende woonvormen met groendaken worden aanbevolen voor de vertraagde en verminderde afvoer van hemelwater, tenzij uiteraard quasi het totale volume aan hemelwater voor hergebruik bestemd wordt. Waar vooral aan hemelwaterinfiltratie gedacht wordt, is het alleszins aanbevolen om tot de verplichting van groendaken over te gaan. Voor dakoppervlakten waar duurzame energiewiningsystemen worden geplaatst, zijn groendaken niet vereist. Groendaken hebben bijkomende voordelen het 'urban heat island'-effect te helpen reduceren en bij te dragen aan het opvangen van fijn stof afkomstig van verkeer, landbouw, verwarmingsinstallaties en andere activiteiten.

Compact ruimtegebruik

Daar de vooropgestelde woondichtheden eerder aan de lage kant zijn is het sterk aanbevolen de principes van zuinig ruimtegebruik explicieter toe te passen op het niveau van dit RUP. In de toelichting wordt er immers verwezen naar een minimale dichtheid van 20 woningen per ha (zie p. 16 en 17). In de stedenbouwkundige voorschriften verwijst men echter naar een minimale woondensiteit van 15 woningen per ha (zie p. 29). Het minimum is vanuit duurzaamheid een ongewenste dichtheid welke eerder hoog ruimte- en energieverbruik met zich meebrengt. Het departement beveelt aan om zo hoog mogelijke dichtheden te bereiken, rekening houdend met de ruimtelijke context. Meer gebouwen, woningen, winkels, diensten en kwalitatieve groene publieke ruimte dichter bij elkaar kunnen immers zorgen voor beperkte wandel- en fietsafstanden, voor een efficiënter gebruik van energie, voor minder hinder, voor minder infrastructuur en lager grondstofverbruik en bij een hoogkwalitatief ontwerp tegelijk een gebruiksvriendelijke, comfortabele en aangename plek om te leven aanbieden.

Landschappelijke inpassing

Daar het geplande woongebied grenst en van op afstand zeer zichtbaar is in het landschap vanwege haar hoogteligging op de heuvelflank, is het aangewezen dat er groene tuinafsluitingen naar het open landschap worden voorzien, bestaande uit inheemse en streekeigen plantensoorten.

Besluit

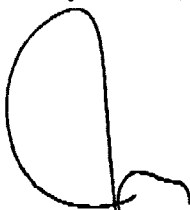
Het is aanbevolen in de stedenbouwkundige voorschriften en/of in hun toelichting, of/in de essentiële aspecten ervan de eerder aangegeven elementen in te passen, of deze toe te passen als beoordelingskader van vergunningsaanvragen. Op deze laatste wijze kan er in de vergunningsaanvraag geoordeeld worden in welke mate maatregelen betreffende:

- duurzame mobiliteit / goede modale shift (vb.: OV, fiets- of voetgangersinfrastructuur) ter beschikking wordt gesteld
- duurzame energievoorzieningen worden ingepast
- een goede landschappelijke inpassing
- compact ruimtegebruik
- materiaalgebruik
- ...

gehanteerd worden als kwaliteitscriterium.

Het Departement LNE gelooft dat wijzigingen in de zin van het voorgaande in sterke mate kunnen bijdragen tot de ruimtelijke en milieukwaliteit van het betreffende RUP. Het advies van het departement LNE is bij gevolg **voorwaardelijk gunstig**.

Hoogachtend,



Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE



ir. Koen De Smet
afdelingshoofd
afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Vlaamse overheid



Departement

Landbouw en Visserij



Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwonwikkeling

Ellips, 6e verdieping

Koning Albert II-laan, 35, bus 40

1030 Brussel

Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71

elke.boeykens@flv.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Marktplaats 1
8890 Moorslede

uw bericht van
12/02/2008

uw kenmerk
0024/08/KV/SD

ons kenmerk
JLS/3132/2008098/RUPG

bijlagen

vragen naar / e-mail
Margriet Baert
Margriet.baert@flv.vlaanderen.be

telefoonnummer
(02) 552 79 15

datum
18/03/2008

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het Gemeentelijk RUP Sint-Acharius – gemeente Moorslede - plenaire vergadering 20/03/2008

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het gemeentelijk RUP 'Sint-Acharius' werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een deels gunstig advies en een deels ongunstig advies gegeven om de volgende redenen:

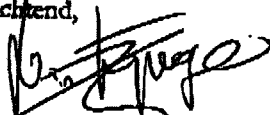
De aanvraag betreft een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Moorslede. Het plangebied (1,36 ha) sluit direct aan bij het kerngebied van Moorslede. Het plangebied omvat deels industriegebied, deels agrarisch gebied -reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding- en deels agrarisch gebied. De voorgestelde bestemming betreft 'zone voor wonen', 'zone voor handel en wonen met nabestemming wonen' en 'zone voor tuinen'. Op het terrein zouden er 6 à 12 woningen gerealiseerd worden.

Gelet op het feit dat het plangebied aansluit bij een woonkern en gelet op het feit dat de percelen geen professioneel landbouwgebruik kennen kan de bestemming van 'zone voor wonen' en 'zone voor handel en wonen' aanvaard worden vanuit landbouwkundig standpunt.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling kan echter niet akkoord gaan met de zone voor tuinen, die bedoeld zijn voor de woningen gelegen langs de Stationstraat. Deze twee woningen zijn reeds dieper in het agrarisch gebied ingeplant en beschikken reeds over een ruime voortuin. Om de vertuining in het buitengebied tegen te gaan, geeft de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling een ongunstig advies voor het deelgebied dat als bestemming 'zone voor tuinen' zou krijgen.

Gelieve de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande
plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling

NOTULEN VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

ZITTING VAN 11 MAART 2008

Provincie
West-Vlaanderen

aanwezig : Voorzitter-deskundige: Kristof Vander Stichele,
Deskundigen: Jozef Vanhoutte, Lode Demuynck
Leden: Bart Petillion, Geert Goddeeris, Stefaan Vander
Stichele, Alain Maricou, Evelien Ingelbeen
Plaatsvervangende leden: Hilde Vercaigne
Politieke fracties: Johan Paret, Ward Gillis

Gemeente
MOORSLEDE

Secretaris van de GECORO: Sandra Debuf

Verontschuldigd:

Leden: Philippe Stockman, Maurice Vandenbussche, Mathieu Fore
Politieke fracties: Walter Ghekiere

Afwezig:

Plaatsvervangende leden: Bart Beckaert, Peter Donck

openbare vergadering:

1. Verwelkoming door de voorzitter

De voorzitter meldt dat mevr. Evelien Ingelbeen wat later komt, de verontschuldiging van Mathieu Fore wordt genoteerd.

besloten vergadering:

2. Goedkeuring notulen vorige vergadering

De notulen van zitting 04 maart 2008 worden ter goedkeuring voorgelegd.

Bij de aanwezigheden dient de politieke fractie vertegenwoordiger Johnny Deleu vervangen te worden door Ward Gillis.

Deze notulen worden goedgekeurd.

3. GRUP Sint Acharius – advies

*Advies conform art. 48 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening
Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.*

Toelichting

AFDELING 4. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 48

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan naar de (bestendige deputatie, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren en de andere adviserende diensten). De Vlaamse regering kan bepalen aan welke (gewestelijke diensten) het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan minstens moet worden voorgelegd.

(decreet van 10 maart 2006, artikel 96)

Ten vroegste de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door het college van burgemeester en schepenen, houdt dat college een plenaire vergadering met bovenvermelde instanties.

Het voorontwerp van Grup is in bijlage terug te vinden.

Mevr. Ann Souillaert van de WVI licht het plan toe.

GRUP Sint Acharius werd opgemaakt in het kader van het GRUP Uitbreiding Ambachtelijke Zone. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd de oppervlakte van de uitbreiding van ambachtelijke ruimte: 6,50 ha bepaald aan de hand van een behoeftebepaling.

Gezien de oppervlakte van Sint Acharius van 1,36 ha, ingekleurd op het gewestplan als Gebied voor milieubelastende industrie en Reservegebied voor industriële uitbreiding, als aanbod telt, diende deze 1,36 ha ofwel in mindering te worden gebracht van de nood aan uitbreiding van 6,5 ha ofwel diende deze 1,36 ha verplaatst te worden bij de uitbreiding van de ambachtelijke zone zodat de 6,5 ha aangesneden kan worden.

Om te vermijden dat nieuwe milieubelastende industrie zich zou vestigen op de rand van de woonkern en ten midden van de woonomgeving op de verlaten brouwerijsite heeft het gemeentebestuur deze laatste optie weehouden. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd ook de keuze vastgelegd om de vrijkomende ruimte als wooninbreidingsproject te gaan selecteren gezien zijn ligging ten midden een woonomgeving.

Mevr. Evelien Ingelheer vervoeft de zitting.

Bespreking, beraadslaging en stemming

p. 29. 2.1. Plaatsing van hoofdgebouwen

- plaatsing ten opzichte van de rooilijn: minimum afstand: 4,00 meter;

Deze afstand is beperkt, om een wagen te plaatsen is deze minimum afstand van 4 m te weinig, beter is om 5 m te voorzien teneinde een parkeerplaats op eigen terrein te kunnen voorzien. De wegenis is er relatief smal waardoor de parkeerdruk van de straten beter laag gehouden wordt.

Besluit:

De gecore besluit om de minimale afstand van 4 m t.o.v. de rooilijn naar 5 m te brengen.

De voorschriften omvatten geen bepalingen m.b.t. keermuren, het terrein vertoont echter een zekere helling waardoor hoogteverschillen opgevangen zullen moeten worden. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden: keermuren, weliswaar niet wenselijk op de achterkavelgrens gezien deze als storend element aanwezig zouden zijn in het landschap, alsook taludvormige of terrasvormige uitwerking.

Besluit:

Er wordt voorgesteld om de natuurlijke helling van het terrein te volgen waarbij hoogteverschillen taludvormig of terrasvormig uitgewerkt kunnen worden. Ook keermuren kunnen deze hoogteverschillen opvangen indien deze op minimum 1 m uit de achterste perceelsgrens geplaatst worden met groene inkleding.

Pag. 33: 2.7 Bijgebouwen

• Maximaal toegelaten gabariet:

- o Kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75 m
- o Nokhoogte bij hellend dak maximum 3 m

Er wordt voorgesteld om de nokhoogte op 3,5 m te brengen. Doch om uniformiteit te hebben wordt voorgesteld om enkel platte daken te voorzien.

Besluit:

Er worden enkel platte daken voorzien voor tuinhuisen.

Algemeen wordt opgemerkt dat de afwatering van het project voldoende aandacht verdient, indien het regenwater naar de Molenstraat geloosd wordt, dan zal dit de reeds aanwezig wateroverlast t.h.v. de boerderij Soetaert bezwaren, wat niet wenselijk is. Vandaar dat er voldoende waterbuffering voorzien zal moeten worden. Het vuilwater wordt geloosd op de Stationstraat, deze riolering loopt naar de collector Passendalebeek.

Besluit:

Voldoende waterbuffering moet worden voorzien teneinde stroomafwaarts geen bijkomende wateroverlast te creëren.

De tuinzone aan westelijke zijde wordt beperkt tot de zone reservegebied voor industriële uitbreiding. Er wordt voorgesteld om het volledige kadastrale perceel dat als tuin ingericht werd mee te nemen in het plangebied.

Besluit:

Het kadastraal perceel wordt volledig meegenomen in het plangebied als tuinzone.

Verder worden nog een aantal tikfouten opgemerkt:

Pag. 11: Van broeck dient vervangen te worden door Vandenbroucke.

Pag. 33: Ondersteund.

Pag. 16: 'Er wordt uitgegaan van minimale woondichtheid van 20 WE/ha', 20 WE/ha wordt best aangepast naar p. 29: 15 WE/ha analoog aan p. - minimumwoondensiteit 15 WE/ha.

Besluit:

Het voorontwerp wordt gunstig geadviseerd mits het voorontwerp aan voormelde opmerkingen aangepast wordt.

4. GRUP Ten Bunderen – advies

*Advies conform art. 48 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening
Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.*

Toelichting

AFDELING 4. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 48

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan naar de (bestendige deputatie, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren en de andere adviserende diensten). De Vlaamse regering kan bepalen aan welke (gewestelijke diensten) het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan minstens moet worden voorgelegd.

(decreet van 10 maart 2006, artikel 96)

Ten vroegste de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door het college van burgemeester en schepenen, houdt dat college een plenaire vergadering met bovenvermelde instanties.

Het voorontwerp van Grup is in bijlage terug te vinden.

Mevr. Ann Souillaert van de WVI licht het plan toe.

Grup Ten Bunderen kadert eveneens binnen de compensatieregeling van de verplaatste oppervlakte industriegebied aan Sint Acharius. Door de herinvulling met een woonbestemming moet een gelijke oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied geschrapt worden. De oppervlakte van dit GRUP van 1,49 ha wordt qua bestemming gewijzigd naar gemeenschapsvoorziening.

Bespreking, beraadslaging en stemming

De stedenbouwkundige voorschriften zijn éézijdig opgesteld in functie van begeleid wonen, deze dienen uitgesplitst te worden voor enerzijds gemeenschapsvoorzieningen en anderzijds begeleid wonen.

Besluit:

Een duidelijk onderscheid met specifieke voorschriften voor beide bestemmingen is noodzakelijk

Om conflicten tussen de functie gemeenschapsvoorziening en de functie begeleid wonen te vermijden wordt opgemerkt dat er mogelijkheden voorzien worden om beide functies te scheiden.

Bijvoorbeeld : indien er i.f.v. de gemeenschapsvoorziening teveel wagens parkeren in de zone voor begeleid wonen, kan dit de toegang voor bijvoorbeeld minder mobiele mensen belemmeren.

Besluit:

Er wordt als opmerking meegegeven dat de mogelijkheid tot het scheiden van beide functies beter voorzien wordt, dit tenelnde belemmeringen of beperkingen t.a.v. de beide functies te vermijden.

Besluit:

Het voorontwerp van GRUP wordt gunstig geadviseerd mits het document aangepast wordt aan voormelde opmerkingen.

5. Communicatie van het bestuur:

De voorzitter deelt mee dat er nog geen kandidaturen ingediend werden voor het ondervoorzitterschap. Eventuele kandidaturen dient ingediend te worden uiterlijk op 30 april 2008.

De Voorzitter,

De Gecoro-secretaris.

Kristof Vander Stichele

Debut Sandra

Vlaamse overheid



Wonen-Vlaanderen

Wonen West-Vlaanderen

Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge

Tel. 050-44 28 80 - Fax 050-44 28 13

Gemeentebestuur Moorslede

t.a.v. Sandra Debuis

Marktplaats 1

8890 Moorslede

GEMEENTEBESTUUR MOORSLEDE

21.03.08 01875

INGEKOMEN

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

36012/002_GRP

vragen naar / e-mail

Caroline Bulcke

caroline.bulcke@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050-44 29 19

Datum

19 maart 2008

Betreft: Advies GRUP Sint-Acharius

Geachte,

Gelieve bij deze het advies van Wonen-Vlaanderen te vinden met betrekking tot het in rubriek vermelde gemeentelijk RUP "Sint-Acharius".

Dit advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

Planinhoud

Met voorliggend RUP wenst de gemeente uitvoering te geven aan de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De belangrijkste optie hierin is de herbestemming van de Acharius site tot woongebied. Het industriegebied wordt verplaatst naar de Ambachtelijke zone.

Daartegenover staat het schrappen van woonuitbreidingsgebied bij de kern van Moorslede.

Bij het ontwerpen van de site zal rekening moeten worden gehouden met drie opties die in het RUP zijn genomen, namelijk het behoud van de private tuinen, het brouwershuis en de nieuwbouwwoning. De minimale dichtheid bedraagt 20 woningen per hectare. De nieuw te ontwikkelen woonzone is maximaal 0,5 ha groot.

Vlaamse overheid***Planningscontext******Gemeentelijk structuurplan***

De gemeente legt voor wonen de nadruk op renovatie- en inbreidingsprojecten, verdichting binnen het bestaand woonweefsel, verweving van de functies en differentiatie binnen nieuwe woonprojecten. Ook de verdere ontwikkeling van betaalbaar wonen vormt een belangrijk beleidspunt.

Specifiek voor de Sint-Acharius site wenst de gemeente nieuwe milieubelastende industrie te vermijden door dit gebied te herbestemmen als woongebied. Het sluit ruimtelijk immers aan bij de kern van Moorslede.

Gewestplan

Het plangebied is hoofdzakelijk bestemd als milieubelastend industriegebied en reservegebieden voor industriële uitbreiding.

De lintbebouwing is bestemd als woongebied met landelijk karakter. Het overige is ingekleurd als agrarisch – en ten oosten als recreatiegebied.

Sociale huisvesting

Momenteel bedraagt het aandeel sociale huurwoningen in Moorslede 4,1%, tegenover een Vlaams gemiddelde van bijna 6%. In het RUP wordt niet specifiek ingegaan op mogelijkheden voor een bijkomend aantal.

Visie van Wonen - Vlaanderen

Een deel van het woonuitbreidingsgebied in de kern van Moorslede wordt geschrapt ten voordele van bijkomend woongebied op de Sint-Acharius site.

Omdat woonuitbreidingsgebied in eerste instantie bedoeld is voor groeps- (en sociale) woningbouw en gezien de nood aan sociale woningen, opteert Wonen-Vlaanderen ervoor om in het nieuwe woongebied aandacht te besteden aan mogelijkheden voor sociale en betaalbare huisvesting. In het gemeentelijk structuurplan vormen betaalbaar wonen en differentiatie van de woningtypes overigens belangrijke thema's. Die worden echter niet als zodanig vertaald in onderhavig RUP.

De oude brouwerij staat (binnenkort) leeg. De toelichtingsnota is vaag voor wat betreft de reconversie van het gebouw. Mogelijks kan hier ook een project gerealiseerd worden met aandacht voor betaalbare huisvesting.

Dit alles dient samen met de lokale sociale huisvestingsactoren onderzocht en afgesproken te worden.

Algemeen advies

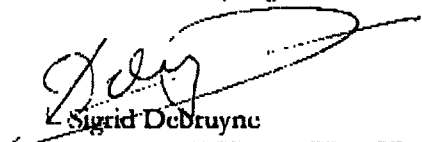
Het advies van IVA Wonen-Vlaanderen voor het RUP 'Sint-Acharius' is gunstig mits de mogelijkheden voor sociale huisvesting worden onderzocht en het plan daartoe een bijdrage levert.

Vlaamse overheid



Gelieve Wonen West-Vlaanderen te excuseren voor de plenaire vergadering van 20 maart 2008.

Met vriendelijke groet,


Sigrid De Bruyne
diensthoofd Wonen West-Vlaanderen

Plenaire vergadering RUP Sint-Acharius

Verslag van de vergadering op 20 maart 2008

Datum

Donderdag 20 maart 2008

Plaats

Moorslede

Aanwezig

Dhr. K. Vander Stichelen	Secretaris
Dhr. M. Vandeputte	Schepen
Dhr. Rik Belaert	Schepen
Mevr. S. Debuf	Stedenbouwkundig ambtenaar Moorslede
Mevr. G. Maes	Agentschap R.O
Dhr. W. Billiet	DRuM
Dhr. A. Verhanneman	DRuM
Mevr. A. Soulliaert	WVI

Verontschuldigd

Departement Landbouw en Visserij

De secretaris opent de vergadering.

RUP Sint-Acharius

Volgende instanties zijn om advies gevraagd:

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

Volgende instanties hebben effectief advies uitgebracht:

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

De secretaris overloopt de binnengekomen adviezen:

- Advies departement landbouw en Visserij
Het departement geeft vanuit landbouwkundig standpunt een deels gunstig, deels ongunstig advies. Het departement geeft gunstig advies betreffende de omzetting van de zones naar zones voor wonen en zone voor wonen en handel. Het departement geeft een ongunstig advies voor de tuinzones om de vertuining in het buitengebied tegen te gaan.
- Advies Departement Leefmilieu, Natuur en energie
Het departement LNE geeft een voorwaardelijk gunstig advies.
Het departement LNE haalt aan dat voor een goeie bereikbaarheid er dient gekeken te worden naar aal vervoersmogelijkheden. Hierbij wordt gesteld dat een optimale aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk van belang is.
Naar het aantal parkeerplaatsen wordt gesteld dat er beter geen normen opgelegd worden. Naar duurzame energie wordt aanbevolen duurzame energievoorzieningen op te nemen. Verder wordt aanbevolen ecologische materialen en groendaken e.d. te voorzien.
De gemeente reageert hierop de er een openbaar vervoershalte is op de hoek van de Stationstraat en de Molenstraat, dit is op ca. 30m afstand.
Verder is het de bedoeling dat de wagens op de opritten geparkeerd worden. Naar aanleiding van de opmerking van de GECORO zal de achteruitbouwzone uitgebreid worden tot 5m t.h.v. de garage.
- Advies GECORO
De GECORO geeft een gunstig advies mits volgende opmerkingen:
 - o Plaatsing t.o.v. de rooilijn zetten op 5.00m i.p.v. 4.00m
 - o De natuurlijke helling van het terrein dient gevolgd te worden waarbij hoogteverschillen talud- of terrasvormig kunnen opgevangen worden. Keurmuren kunnen maar dienen minimum op 1m van de achterkavelgrens ingeplant te worden en dienen een groene inkleding te krijgen
 - o Er dient voldoende waterbuffering te worden voorzien
 - o Voorstel op het kadastraal perceel in de tuinzone volledig op te nemen in het plan als tuinzone
 - o Opmerking rond de vermelding van de woondichtheid. Uniform zetten, houden op 15 woningen per ha.*Er wordt gevraagd of de DRuM en R.O. Vlaanderen hiermee akkoord kunnen gaan.*
Er wordt formeel gesteld dat het inkleuren van de tuinen volgens kadastrale percelen uitgesloten is, enkel de gewestplanafbakening kan in aanmerking komen.

- Advies Agentschap R.O Vlaanderen - gewestelijk planologisch ambtenaar
 - o De motivering voor het aansnijden van het agrarisch gebied dient dieper te worden uitgewerkt. Het aansnijden van het agrarisch gebied wordt niet als evident beschouwd.
Op het plan bestaande toestand dient de juridische toestand verder aangevuld te worden. Best het gewestplan op 1/10.000 gebruiken als basis.
 - o Op pag. 21 dienen de oppervlaktes van de gewestplanzones te worden bijgevoegd.
 - o Bij de gewenste structuur wordt vermeld dat het wenselijk is de brouwerswoning te behouden. Dit wordt best doorvertaald in de voorschriften en het bestemmingsplan, vb door een specifieke aanduiding op plan.
 - o De woondichtheid dient gelijk afgestemd te worden. Verder ook specificeren voor welke zones dit geldt gezien het behoud van de bestaande bebouwing.
 - o In een RUP kan niet gesteld worden dat er bijkomende procedures worden vooropgesteld. Bijgevolg dienen de bepalingen bij de voorschriften voor een carport aangepast te worden. de inplant van een carport tot op 10 cm van de zijkavelgrens wordt eveneens in vraag gesteld.
De gemeente reageert hierop dat dit voortvloeit uit problemen in het verleden waar op de perceelsgrens werd gebouwd.
 - o Het agentschap R.O. Vlaanderen vraagt waarom de ontsluiting van zone 1 niet in een aparte zone wordt geplaatst. Eveneens is het wenselijk de pijl ter hoogte van de tuinzone te schrappen om gen verwarring te scheppen.
De ontwerper antwoordt hierop dat deze werkwijze waarbij de indicatieve wegenis aangeduid wordt in een overlay, voortvloeit uit vorige adviezen van de hogere overheden bij andere dossiers waar de voorkeur aan dergelijke werkwijze werd gegeven. Bovendien is er nog geen exacte afbakening van de wegenis gebeurd en is het wenselijk dit vrij te laten in kader van de toekomstige verkaveling. Gezien een minimale rooilijnbreedte is opgelegd, blijft de mogelijkheid ook open om eventueel pleintjes, verbredingen of groenvoorzieningen in te brengen.
 - o Voor zone 2 is zowel in de hoofdbestemming als in de nabestemming de bestemming woonfunctie voorzien, bovendien is het niet duidelijk wanneer de nabestemming van kracht is. Hieromtrent dient duidelijkheid geschept te worden.
 - o Voor de zone 2 zijn geen voorschriften opgenomen die de visuele impact van het stapelen beperken. De voorschriften dienen aangevuld te worden.
 - o Het is niet duidelijk wat de functie is van de tuinzone. Bovendien is, gezien de aansluiting op het agrarisch gebied, de mogelijke inplanting van bijgebouwen tot 50m² te hoog. Deze opmerking geldt eveneens voor zone 1 waar bijgebouwen met een oppervlakte van 40m² mogelijk zijn. Deze oppervlaktes worden best gereduceerd.
- Advies deputatie – DRuM

De deputatie – DRuM gaat grotendeel akkoord met de opmerkingen van het Agentschap R.O. en heeft hierbij nog enkele opmerkingen.

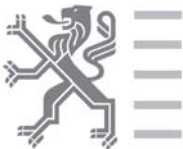
 - o Een inrichtingsstudie kan enkele informatief gevraagd worden. Voorschriften dienen aangepast.
 - o Binnen de algemene voorschriften onder definities, dienen de definities van hoofd- en nevenbestemming verder gespecificeerd te worden.
 - o Pag 29 de opmerkingen in de toelichtende kolom worden best in de richtinggevende kolom geplaatst.
 - o De nokhoogte binnen zone 1 is op 13m geplaatst wat vrij hoog bevonden wordt. Dit dient best herbekeken te worden.
 - o Voor zone 2 dient de landschappelijke inkleding van het stapelen te worden bekeken.
 - o De zendmast ontbreekt op de bestaande toestand. Bovendien valt deze binnen woongebied.
Hierop wordt gereageerd dat deze zendmast een tijdelijk overeenkomst heeft. Gezien het de lange termijn visie van een RUP is het wenselijk deze op te nemen als eindbestemming woonfunctie.

- o De ruimtebalans dient overeen te komen. Best ook de oppervlakte van het gewestplan toevoegen.

De deputatie wenst als aanvulling op het verslag duidelijk te stellen dat de extra aansnijding van agrarisch gebied, niet gewenst is. In het goedgekeurde GRS van Moorslede werd enkel voorzien in het omzetten van de achterhaalde industriegronden naar woonzone. De oppervlakte van deze achterhaalde site wordt in het GRS Moorslede geschat op 11.850m² geschat, terwijl de oppervlakte van het RUP 13.662m² bedraagt. Volgens deze cijfers betreft dit dus een strook van bijna 2000m² agrarisch gebied extra wordt aangesneden als woonzone. De voorgestelde extra uitbreiding is niet conform het GRS Moorslede.

Het plan kan slechts goedgekeurd worden wanneer de planologische ruil is vervolledigd.

Voor verslag
Ann Soulliaert



**De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
van Moorslede**

Marktplaats 1
8890 MOORSLEDE

uw kenmerk

vragen naar/e-mail

Gaëtane Maes
gaetane.maes@rwo.vlaanderen.be

bijlage: advies

ons kenmerk

2.14/36012/103.1

telefoonnummer

050-44 28 43

uw brief van

datum

Betreft : **Moorslede, advies openbaar onderzoek RUP sint-Acharius**

Mijnheer,

Hierbij bezorg ik U het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen in het kader van het openbaar onderzoek.

Hoogachtend,

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
ir. K. Joye

Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen

**Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sint-Acharius' Moorslede
Advies tijdens openbaar onderzoek**

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen 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 gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 6/03/2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS werd goedgekeurd op 26/04/2007.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B.17/12/1979) volgende bestemmingen: milieubelastend industriegebied, reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, en woongebied met landelijk karakter.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Sint-Acharius" voorziet de herbestemming van de betreffende site tot woongebied in functie van een planologische ruil (1.2ha industriegebied die herbestemd wordt, wordt verplaatst voor de uitbreiding van de ambachtelijke zone; de herbestemming naar wonen wordt gecompenseerd door het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied).

3. beknopte historiek

Op 20/03/2008 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 22/01/2009 werd het plan voorlopig aanvaard door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/02/2009 tot 17/04/2009.

4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Moorslede is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Moorslede is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het buitengebiedbeleid stelt de vrijwaring en versterking van de buitengebiedfuncties (landbouw, natuur, bos, landschap,...) voorop, alsook het tegengaan van versnippering, en het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied.

Het omzetten van een achterhaalde industriezone, gelegen aansluitend bij de kern van Moorslede ter hoogte van een woonlint langs de Stationstraat, naar zone voor wonen is verenigbaar met bovenvermelde principes van het RSV.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Zowel in het informatief gedeelte als in het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt de omzetting van voorliggende site (Sint-Acharius) naar woonzone voorzien ten gevolge van een planologische ruil voor de uitbreiding van de ambachtelijke zone. In het GRS is er sprake van een omzetting naar een woonzone voor de gedeelten gelegen in gebied voor milieubelastende industrie en in het reservegebied (oppervlakte 11850m²). In tegenstelling tot het ontwerp dat voorlag op de plenaire beperkt het plangebied zich thans tot de delen

gelegen in woongebied met landelijk karakter en in industriegebied (+ reservegebied) conform de bepalingen in het GRS. Binnen huidige ontwerp worden geen delen van het agrarische gebied herbestemd. Het RUP voor het schrappen van het woonuitbreidingsgebied is simultaan in procedure waardoor de planologische ruil gegarandeerd is.

6. andere inhoudelijke opmerkingen

- Gelet op het behoud van een deel van de brouwerij dient de gewenste woondensiteit voor zone 1 verduidelijkt te worden teneinde verwarring te vermijden. Dit kan door het minimum aantal woongelegenheden te expliciteren ($0.81 \text{ ha} \times 15 \text{ x/ha} = 13 \text{ woningen}$).
- Voor zone 2 dient gewaakt dat de stapelzones in de bouwzone (en/of reclame) geen negatieve impact tweebrengen in het straatbeeld. De voorschriften dienen hiervoor de nodige garanties te bevatten.
- Het is onduidelijk bij welke woningen deze tuinzone (zone 3) wordt voorzien.

7. algemene conclusie

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

advies gegeven te Brugge op 10/04/2009

Koen Joye
De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van gemeente
Marktstraat 1
8890 Moorslede

Sint-Andries, 02/04/2009	Betreft: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sint-Acharius Advies deputatie West-Vlaanderen	Contactpersoon: Wouter Billiet Telefoon 050 40 35 50 Fax 050 40 33 76 e-mail: Wouter.Billiet@west-vlaanderen.be
Onze ref.: 08/15/4253 RP/WB/09/242		
Uw ref.: -	Bijlagen: -	

Geachte voorzitter,

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 23/01/2009. Het ontwerp werd op 30/01/2009 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek loopt van 17/02/2009 tot en met 17/04/2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP "Sint-Acharius", voorontwerp dd. januari 2008, opgemaakt door wvi, bestaande uit een bundel met toelichting en stedenbouwkundige voorschriften, een bestemmingsplan, een plan bestaande toestand en juridische toestand.

Het plan voorziet in de herbestemming van de site Sint-Acharius, gelegen langsheen de stationstraat, van industriegebied naar woonzone.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Globaal gezien voldoet voorliggend RUP aan alle juridische vormvereisten.

2. Overeenstemming met het PRS West-Vlaanderen en het GRS Moorslede

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Moorslede werd in het PRS-WV geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat impliceert dat deze kern structuurondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol heeft.

Ingevolge artikel 48§2 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO) worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26 april 2007.

In het GRS Moorslede werd in het richtinggevend gedeelte een 'planologische ruil' vooropgesteld waarbij de 1,2ha industriegebied die zich op de St-Acharius site bevindt kan verplaatst worden voor de uitbreiding van de Ambachtelijke zone. De gronden op de site St-Acharius zouden dan herbestemd worden tot woonzone. Met deze 'planologische ruil' werd akkoord gegaan op voorwaarde dat in ruil voor de nieuwe woonzone op de site St-Acharius een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied gelijktijdig werd geschraapt bij de kern van Moorslede. (Besluit van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede, dd.26/04/2007)

Deze compensatie wordt voorzien in het RUP Schrappen Woonuitbreidingsgebied dat gelijktijdig met het RUP Sint-Acharius ter advisering aan de deputatie werd voorgelegd. De compensatie die in het RUP Schrappen Woonuitbreidingsgebied wordt voorgesteld, voldoet aan de vereiste voorwaarden van de deputatie.

3. Specifieke aandachtspunten

Op te heffen voorschriften

Bij de op te heffen voorschriften staat verkeerdelijk nog het agrarisch gebied vermeld. Gelet op het feit dat naast het woongebied en het gebied voor milieubelastende industrie enkel een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd voor het reservegebied voor milieubelastende industrie, dient dit geschraapt te worden.

Symbol bij zones

Het is wenselijk om in de verordenende voorschriften per zone ook steeds het desbetreffende symbool van het grafisch plan op te nemen.

Fietsdoorsteek

In de voorschriften staat te lezen dat de mogelijke fietsontsluiting op plan is aangeduid met een zwarte streepjesstijl. Op het verordenend plan is er echter enkel een zwarte volle pijl terug te vinden.

Nabestemming

Momenteel is het onvoldoende duidelijk wanneer deze nabestemming in werking zal treden. Aangezien voorschriften verordenende kracht hebben dienen ze ook van die aard te zijn dat ze afdwingbaar zijn. In die zin moet het duidelijk zijn wanneer de nabestemming in werking treedt. Dit kan daar de nabestemming bijvoorbeeld te koppelen aan een beslissing van gemeenteraad, deputatie,... of aan de al dan niet opname in een handelsregister, in de lijst van het bouwkundig erfgoed,... Er dient dus een duidelijk vast te stellen tijdstip te worden ingeschreven.

Bouwhoogte en bijgebouwen zone 2

Het is aangewezen om ook in zone 2 (zone voor handel en wonen met nabestemming wonen) de maximale nokhoogte te beperken tot 12m, zoals in zone 1 reeds is gebeurd. Dezelfde opmerking kan gemaakt worden voor de bijgebouwen die best gereduceerd worden tot een maximale oppervlakte van 25m².

De richtinggevende kolom

De deputatie wenst er op te wijzen dat de richtinggevende (of toelichtende kolom) bij de verordenende voorschriften een meerwaarde kan bieden voor de duidelijkheid van de verordenende voorschriften. Er wordt dan ook betreurd dat hier niet meer gebruik van gemaakt wordt. Zonder afbreuk te doen aan het feit dat rechtsregels die zaken afdwingen steevast verordenend dienen te zijn, kunnen deze voorschriften via voorbeelden of wat uitleg vaak toegelicht worden in de richtinggevende kolom wat de leesbaarheid en duidelijkheid van het RUP ten goede komt.

4. Besluit

Voorliggend GRUP Sint-Acharius voor de gemeente Moorslede wordt door de deputatie voorwaardelijk **gunstig** geadviseerd met als voorwaarde:

- een duidelijk vast te stellen tijdstip verordenend vast leggen waarop de nabestemming in werking treedt

Daarnaast wordt gevraagd rekening te houden met de bovenstaande opmerkingen en suggesties.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De adjunct-adviseur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Patrick Van Gheluwe

Zitting deputatie, 02/04/2009

NOTULEN VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

ZITTING VAN 12 MEI 2009

Provincie
West-Vlaanderen

aanwezig : Voorzitter-deskundige: Kristof Vander Stichele,
Deskundigen: Jozef Vanhoutte, Philippe Stockman, Lode Demuynck
Leden: Piet Debever, Bart Petillion, Geert Goddeeris, Stefaan Vander
Stichele, Mathieu Fore, Alain Maricou, Evelien Ingelbeen
Politieke fracties: Johan Paret, Ward Gillis

Gemeente
MOORSLEDE

Secretaris van de GECORO: Sandra Debuf

Verontschuldigd:
Leden:
Politieke fracties: Walter Ghekiere

Afwezig:
Plaatsvervangende leden:

Conform het HHR- p. 4 – het houden van vergaderingen 3^{de} paragraaf verlaat dhr. Stockman de zitting.

openbare vergadering:

1. Verwelkoming door de voorzitter

besloten vergadering:

2. Goedkeuring notulen vorige vergadering

De notulen van zitting 01 oktober 2008 worden ter goedkeuring voorgelegd.
Deze notulen worden goedgekeurd.

3. GRUP Sint Acharius – advies na sluiting openbaar onderzoek

Advies na sluiting openbaar onderzoek conform art. 48 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening

Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.

AFDELING 4. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
Artikel 48

...

§ 4. Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek toegezonden aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De bestendige deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn een advies inzake de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan en een ontwerp of ontwerpen van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

[Het agentschap] bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen dezelfde termijn een advies inzake de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

(decreet van 10 maart 2006, artikel 97)

Het college van burgemeester en schepenen en de bestendige deputatie van respectievelijk de gemeenten en de provincies die grenzen aan de gemeente, kunnen de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies bezorgen binnen dezelfde termijn.

§ 5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de bestendige deputatie en [het agentschap]. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

(decreet van 10 maart 2006, artikel 97)

Wanneer de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

...

Het openbaar onderzoek van het GRUP Sint Acharius werd gehouden van 17.02.2009 t.e.m. 17.04.2009 om 12h00.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

De bestendige deputatie en agentschap RO Vlaanderen werden eveneens aangeschreven teneinde een advies te geven over het GRUP. Beide instanties hebben hun advies binnen de gestelde termijn ingediend.

Advies Provinciale Dienst Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 23/01/2009. Het ontwerp werd op 30/01/2009 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek loopt van 17/02/2009 tot en met 17/04/2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP "Sint-Acharius", voorontwerp dd. januari 2008, opgemaakt door wvi, bestaande uit een bundel met toelichting en stedenbouwkundige voorschriften, een bestemmingsplan, een plan bestaande toestand en juridische toestand.

Het plan voorziet in de herbestemming van de site Sint-Acharius, gelegen langs de stationstraat, van industriegebied naar woonzone.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Globaal gezien voldoet voorliggend RUP aan alle juridische vormvereisten.

2. Overeenstemming met het PRS West-Vlaanderen en het GRS Moorslede

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Moorslede werd in het PRS-WV geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat impliceert dat deze kern structuurondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol heeft.

Ingevolge artikel 48§2 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO) worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. Het GRS Moorslede is goedgekeurd op 26 april 2007.

In het GRS Moorslede werd in het richtinggevend gedeelte een 'planologische ruil' vooropgesteld waarbij de 1,2ha industriegebied die zich op de St-Acharius site bevindt kan verplaatst worden voor de uitbreiding van de Ambachtelijke zone. De gronden op de site St-Acharius zouden dan herbestemd worden tot woonzone. Met deze 'planologische ruil' werd akkoord gegaan op voorwaarde dat in ruil voor de nieuwe woonzone op de site St-Acharius een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied gelijktijdig werd geschrapt bij de kern van Moorslede. (Besluit van de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede, dd.26/04/2007) Deze compensatie wordt voorzien in het RUP Schrappen Woonuitbreidingsgebied dat gelijktijdig met het RUP Sint-Acharius ter advisering aan de deputatie werd voorgelegd. De compensatie die in het RUP Schrappen Woonuitbreidingsgebied wordt voorgesteld, voldoet aan de vereiste voorwaarden van de deputatie.

3. Specifieke aandachtspunten

Op te heffen voorschriften

Bij de op te heffen voorschriften staat verkeerdelijk nog het agrarisch gebied vermeld. Gelet op het feit dat naast het woongebied en het gebied voor milieubelastende industrie enkel een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd voor het reservegebied voor milieubelastende industrie, dient dit geschrapt te worden.

Besluit:

De Gecoro besluit dat het document in die zin aangepast wordt.

Symbool bij zones

Het is wenselijk om in de verordenende voorschriften per zone ook steeds het desbetreffende symbool van het grafisch plan op te nemen.

Besluit:

De Gecoro besluit dat de verordenende voorschriften aangevuld dienen te worden met het grafische symbool van het bestemmingsplan teneinde de leesbaarheid te bevorderen.

Fietsdoorsteek

In de voorschriften staat te lezen dat de mogelijke fietsontsluiting op plan is aangeduid met een zwarte streepjesstijl. Op het verordenend plan is er echter enkel een zwarte volle pijl terug te vinden.

Besluit:

De Gecoro besluit dat het document in die zin aangepast wordt.

Nabestemming

Momenteel is het onvoldoende duidelijk wanneer deze nabestemming in werking zal treden. Aangezien voorschriften verordenende kracht hebben dienen ze ook van die aard te zijn dat ze afdwingbaar zijn. In die zin moet het duidelijk zijn wanneer de nabestemming in werking treedt. Dit kan daar de nabestemming bijvoorbeeld te koppelen aan een beslissing van gemeenteraad, deputatie,... of aan de al dan niet opname in een handelsregister, in de lijst van het bouwkundig erfgoed,... Er dient dus een duidelijk vast te stellen tijdstip te worden ingeschreven.

Besluit:

De Gecoro besluit om de nabestemming aan een uitdrukkelijke beslissing van de gemeenteraad te koppelen, in deze gemeenteraadsbeslissing wordt de handelsbestemming opgeheven en wordt de nabestemming wonen van kracht.

Bouwhoogte en bijgebouwen zone 2

Het is aangewezen om ook in zone 2 (zone voor handel en wonen met nabestemming wonen) de maximale nokhoogte te beperken tot 12m, zoals in zone 1 reeds is gebeurd. Dezelfde opmerking kan gemaakt worden voor de bijgebouwen die best gereduceerd worden tot een maximale oppervlakte van 25m².

Besluit:

De Gecoro besluit om de bouwhoogte aan te passen tot 12 m teneinde uniformiteit te hebben tussen zone 1 en zone 2. De bouwmogelijkheden voor bijgebouwen worden gereduceerd tot een oppervlakte van 25 m² per wooneenheid.

De richtinggevende kolom

De deputatie wenst er op te wijzen dat de richtinggevende (of toelichtende kolom) bij de verordenende voorschriften een meerwaarde kan bieden voor de duidelijkheid van de verordenende voorschriften. Er wordt dan ook betreurd dat hier niet meer gebruik van gemaakt wordt. Zonder afbreuk te doen aan het feit dat rechtsregels die zaken afdwingen stevast verordenend dienen te zijn, kunnen deze voorschriften via voorbeelden of wat uitleg vaak toegelicht worden in de richtinggevende kolom wat de leesbaarheid en duidelijkheid van het RUP ten goede komt.

Besluit:

De Gecoro besluit akte te nemen van deze opmerking. Deze melding dient aan de ontwerper meegegeven te worden teneinde bij verdere opmaak van GRUP's hiermee rekening te houden.

4. Besluit

Voorliggend GRUP Sint-Acharius voor de gemeente Moorslede wordt door de deputatie voorwaardelijk **gunstig** geadviseerd met als voorwaarde:

- een duidelijk vast te stellen tijdstip verordenend vast leggen waarop de nabestemming in werking treedt

Besluit:

De Gecoro volgt het advies van de DRUM mits rekening gehouden wordt met voormelde aanpassingen.

Advies : Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen

Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sint-Acharius' Moorslede
Advies tijdens openbaar onderzoek

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het

Agentschap R-O Vlaanderen 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 gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 6/03/2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS werd goedgekeurd op 26/04/2007.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B.17/12/1979) volgende bestemmingen: milieubelastend industriegebied, reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, en woongebied met landelijk karakter.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Sint-Acharius" voorziet de herbestemming van de betreffende site tot woongebied in functie van een planologische ruil (1.2ha industriegebied die herbestemd wordt, wordt verplaatst voor de uitbreiding van de ambachtelijke zone; de herbestemming naar wonen wordt gecompenseerd door het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied).

3. beknopte historiek

Op 20/03/2008 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 22/01/2009 werd het plan voorlopig aanvaard door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/02/2009 tot 17/04/2009.

4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Moorslede is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Moorslede is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het buitengebiedbeleid stelt de vrijwaring en versterking van de buitengebiedfuncties (landbouw, natuur, bos, landschap,...) voorop, alsook het tegengaan van versnippering, en het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied.

Het omzetten van een achterhaalde industriezone, gelegen aansluitend bij de kern van Moorslede ter hoogte van een woonlint langs de Stationstraat, naar zone voor wonen is verenigbaar met bovenvermelde principes van het RSV.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Zowel in het informatief gedeelte als in het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt de omzetting van voorliggende site (Sint-Acharius) naar woonzone voorzien ten gevolge van een planologische ruil voor de uitbreiding van de ambachtelijke zone. In het GRS is er sprake van een omzetting naar een woonzone voor de gedeelten gelegen in gebied voor milieubelastende industrie en in het reservegebied (oppervlakte 11850m²). In tegenstelling tot het ontwerp dat voorlag op de plenaire beperkt het plangebied zich thans tot de delen gelegen in woongebied met landelijk karakter en in industriegebied (+ reservegebied) conform de bepalingen in het GRS. Binnen huidige ontwerp worden geen delen van het agrarische gebied herbestemd. Het RUP voor het schrappen van het woonuitbreidingsgebied is simultaan in procedure waardoor de planologische ruil gegarandeerd is.

6. andere inhoudelijke opmerkingen

- Gelet op het behoud van een deel van de brouwerij dient de gewenste woondensiteit voor zone 1 verduidelijkt te worden teneinde verwarring te vermijden. Dit kan door het minimum aantal woongelegenheden te expliciteren (0.81 ha x 15 x/ha = 13 woningen).

Besluit:

De Gecoro stelt dat de oppervlakte van 0.81 ha een achterhaald cijfer is (voorontwerpfase), dit cijfer dient aangepast te worden naar 0.6629 ha x 15 woningen / ha = 10 woningen.

Dit effectief cijfer kan aangevuld worden in de voorschriften.

- Voor zone 2 dient gewaakt dat de stapelzones in de bouwzone (en/of reclame) geen negatieve impact teweegbrengen in het straatbeeld. De voorschriften dienen hiervoor de nodige garanties te bevatten.

Besluit:

De Gecoro stelt dat er in de voorschriften voldoende garanties aangegeven worden om het stapelen in open lucht af te schermen, dit voorschrift dient bijgevolg niet aangepast te worden.

- Het is onduidelijk bij welke woningen deze tuinzone (zone 3) wordt voorzien.

Besluit:

De Gecoro stelt voor dat er op het bestemmingsplan een pijlaanduiding wordt aangebracht ter verduidelijking van de tuinzones bij de twee woningen.

7. algemene conclusie

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

Besluit:

De Gecoro volgt het advies van de RWO-Vlaanderen mits rekening wordt gehouden met de voormelde opmerkingen.

4. GRUP Schrappen Woonuitbreidingsgebied – advies na sluiting openbaar onderzoek

Advies na sluiting openbaar onderzoek conform art. 48 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening

Toelichting, bespreking, beraadslaging en stemming.

Het openbaar onderzoek van het GRUP Sint Acharius werd gehouden van 17.02.2009 t.e.m. 17.04.2009 om 12h00.

De bestendige deputatie en agentschap RO Vlaanderen werden eveneens aangeschreven teneinde een advies te geven over het GRUP. Beide instanties hebben hun advies binnen de gestelde termijn ingediend.

Advies Provinciale Dienst Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede werd gesteld in de brief van 23/01/2009. Het ontwerp werd op 30/01/2009 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek loopt van 17/02/2009 tot en met 17/04/2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Moorslede - gemeentelijk RUP 'Schrappen woonuitbreidingsgebied'', voorontwerp dd.augustus 2008, opgemaakt door WVI, bestaande uit toelichtingsnota, juridische toestand, plan bestaande toestand,bestemmingsplan.

Voorliggend RUP voorziet in het schrappen van 1,22ha woonuitbreidingsgebied. Deze zone wordt bestemd als agrarisch gebied.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moorslede. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vormvereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Voorliggend RUP voldoet aan alle juridische vormvereisten.

2. Overeenstemming met het PRS West-Vlaanderen en het GRS Moorslede

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Voorliggend RUP voorziet in het schrappen van een stuk woonuitbreidingsgebied. Deze zone wordt als agrarisch gebied ingekleurd. Op deze manier wordt een zone van 1,22ha terug gegeven aan de landbouwactiviteiten en wordt een stuk open ruimte naar de toekomst toe verder gevrijwaard van bebouwing.

Deze ruimtelijke opties zijn in overeenstemming met de visies uit het PRS West-Vlaanderen.

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt eveneens getoetst aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Moorslede, goedgekeurd door de deputatie op 26 april 2007. Voorliggend RUP kadert in een ruiloperatie zoals voorzien in het GRS Moorslede. Hierbij zouden de gronden van Sint-Acharius (ca. 1,2ha bedrijvenszone) verplaatst worden naar de ambachtelijke zone om bij de uitbreiding ervan te worden opgenomen. De site Sint-Acharius zou herbestemd worden naar een zone voor wonen. Hiermee werd bij de goedkeuring van het GRS Moorslede ingestemd, maar wel met de strikte voorwaarde dat de herbestemming van de site Sint-Acharius diende te worden gecompenseerd door het schrappen van een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied bij de kern van Moorslede.

Voorliggend RUP geeft aldus invulling aan het GRS Moorslede.

3. Specifieke aandachtspunten

Het is aangewezen om bij de verordenende voorschriften het symbool voor de zone 1 (zone voor agrarisch gebied) op te nemen.

Besluit:

De Gecoro besluit dat de verordenende voorschriften aangevuld dienen te worden het grafische symbool van het bestemmingsplan teneinde de leesbaarheid te bevorderen.

4. Besluit

Voorliggend RUP 'Schrappen woonuitbreidingsgebied' van de gemeente Moorslede wordt door de deputatie **gunstig** geadviseerd.

Besluit:

De Gecoro volgt het advies van de DRUM mits voormelde opmerkingen aangepast worden.

Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen

Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Schrappen woonuitbreidingsgebied' Moorslede

Advies tijdens openbaar onderzoek

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen 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 gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 6/03/2002. Bijgevolg beslist de Deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.

Het GRS werd goedgekeurd op 26/04/2007.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (K.B.17/12/1979) volgende bestemmingen: woonuitbreidingsgebied

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP “Schrappen woonuitbreidingsgebied” voorziet het schrappen van een woonuitbreidingsgebied in functie van een planologische ruil ten gevolge van het omzetten van een achterhaalde industriezone ‘Sint-Acharius’ naar woongebied.

3. beknopte historiek

Op 13/10/2008 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar had geen fundamentele opmerkingen.

Op 22/01/2009 werd het plan voorlopig aanvaard door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/02/2009 tot 17/04/2009.

4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Moorslede is volgens het RSV gelegen in het buitengebied. Moorslede is niet geselecteerd als economisch knooppunt. Het buitengebiedbeleid stelt de vrijwaring en versterking van de buitengebiedfuncties (landbouw, natuur, bos, landschap,...) voorop, alsook het tegengaan van versnippering, en het bundelen van ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied. Het omzetten van een deel van een woonuitbreidingsgebied naar een open ruimte bestemming ten gevolge van een planologische ruil als actie van het GRS is verenigbaar met bovenvermelde principes van het RSV.

Overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet voor elk stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden aangegeven onder welke categorie van de voormelde gebiedsaanduidingen het valt, dit dient aangevuld te worden.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Voorliggend RUP kadert in een ruiloperatie zoals voorzien is in het GRS. Hierbij worden de gronden van de site Sint-Acharius (ca. 1.2ha) verplaatst naar de ambachtelijke zone als uitbreiding. De site Sint-Acharius wordt herbestemd naar wonen. Ter compensatie dient een even grote oppervlakte woonuitbreidingsgebied bij de kern van Moorslede geschrapt te worden. Voorliggend RUP is in uitvoering van het GRS. Het te schrappen woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van 1.2ha

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.

Besluit:

De Gecoro volgt het advies van RWO-Vlaanderen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden vijf bezwaarschriften ingediend.

Deze bezwaarschriften werden ingediend door de eigenaars van percelen die opgenomen werden in het plangebied van het GRUP:

- de wijziging van woonuitbreidingsgebied naar landbouwzone impliceert een minwaarde van mijn perceel bij eventuele verkoop.

Besluit:

De Gecoro stelt dat het aspect van waardevermindering niet in aanmerking komt voor eventuele planschaderegeling conform art. 84 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18.05.1999 met latere wijzigingen.

- Bij inzage in het ontwerp heb ik begrepen dat de wijziging bepaalde derde partijen een financieel voordeel oplevert.
- Het kan niet dat iemand of een groep van personen bepaalde groepen financieel bevoordeelt en een andere financieel benadeelt.
- De vraag wordt gesteld waarom de schrapping precies op die percelen moet gebeuren.
- Er wordt gesteld dat er op het vlak van ruimtelijke ordening geen valabele argumenten aangehaald kunnen worden.
- Er wordt aangehaald dat de ruiloperatie rechtstreeks een derde begunstigt.

Besluit:

De Gecoro besluit dat er geen ruimtelijke argumenten aangehaald worden in de bezwaarschriften. De behandeling van deze bezwaarschriften behoort dan ook niet tot de bevoegdheid van de Gecoro.

Los van de ingediende bezwaarschriften wenst de voorzitter op te merken dat er na sluiting van het openbaar onderzoek door twee eigenaars van percelen woonuitbreidingsgebied een schrijven ingediend werd bij het bestuur teneinde hun eigendom woonuitbreidingsgebied om te zetten naar agrarisch gebied. Dit gaat over een totale oppervlakte van 7.400 m². Deze percelen liggen op het einde van het woonuitbreidingsgebied (meest zuidelijke kant). De strook te schrappen woonuitbreidingsgebied zou dan ook gereduceerd kunnen worden van 20 m breed naar ca. 9 m breed.

Besluit:

De Gecoro wenst aan het bestuur te adviseren om een aanpassing van het plangebied in overweging te willen nemen waarbij de twee voormelde percelen meegenomen worden en de strook te schrappen woonuitbreidingsgebied smaller ingetekend kan worden.

5. Communicatie met het bestuur:

De aanstelling van dhr. Alain Marico als ondervoorzitter van de Gecoro werd in gemeenteraadszitting van 13.11.2008 goedgekeurd.

De Bestendige deputatie heeft in zitting van 11.12.2008 akte genomen van deze gemeenteraadsbeslissing houdende de aanstelling van een ondervoorzitter van de Gecoro.

De Voorzitter,

De Gecoro-secretaris,

Kristof Vander Stichele

Debuf Sandra